

STOP DE AFBRAAK VAN SOCIALE HUUR

huurders blijven

een teken van beschaving



Inhoud

1. Wat
2. 10 eisen onderbouwd
3. Bijlage 1: Lijst aangesloten organisaties
4. Bijlage 2: pamflet stop de uitverkoop
5. Bijlage 3: pamflet stop de huurexplosie

I Wat

Gemeente, corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam hebben in 2011 de afspraken van Bouwen aan de Stad IIⁱ vastgesteld. In dit convenant spreekt men het voornemen uit dat Amsterdam **voor iedereen** toegankelijk moet blijven. Een herbevestiging van het voornemen uit 2008 (Bouwen aan de Stad I). Toen, bij monde van Pieter de Jong, bestuurder bij Ymere: *'Er is een breed gedragen gevoel bij corporaties dat de stad echt is gebaat bij het handhaven, dan wel creëren van gemengde wijken. Dekker kan wel zeggen dat je naast de Stopera of op de Zuidas geen sociale huurwoningen moet willen; voor ons is het een teken van beschaving ook op de mooiste plekken in de stad mensen met een laag inkomen een eerlijke kans te geven.'*

Woonstichting De Key liet terzelfdertijd weten dat 'de zittende huurder niet zou worden uitgerookt'¹.

Beschaafde voornemens in 2008, herhaald in 2011; maar de praktijk leerde anders.

¹ http://www.nul20.nl/issue25/2vd_1

Het is nu 2014.

In groot Amsterdam is het aan de orde van de dag dat grote groepen bewoners worden 'uitgerookt'. Ze moeten verdwijnen omdat de corporatie ingrijpend wil renoveren.

En er zijn praktisch geen betaalbare woningen meer te huur.

In alle delen van de stad voelt men de pijn op het gebied van kwaliteit, beschikbaarheid en/of betaalbaarheid. In afwachting van onterechte sloopplannen, verkoop en geliberaliseerde verhuur worden er veel woningen tijdelijk verhuurd of ze staan gewoon leeg. Buurten ontbinden, de samenhang verdwijnt. Voor wat er resteert aan 'sociale huur' wordt de hoofdprijs gevraagd. Een dusdanig groot deel van het inkomen gaat op aan huur dat er weinig overblijft voor gezond eten en andere belangrijke zaken.

Zo kan het niet langer.

Bewonerscommissies, huurdersverenigingen en andere actieve huurders hebben de handen ineen geslagen en TIEN EISEN geformuleerd, die we terug willen zien in Bouwen aan de Stad III.

Die eisen zullen 12 maart om 17.00 worden aangeboden aan corporaties en B&W.

II Tien eisen

1. Stop de huurexplosie

Voor het tweede jaar op een rij krijgen huurders een huurverhoging boven de inflatie.

Voor zogenaamde² scheefwoners komt hier nog een flink percentage bovenop. Verhuizen is ook uit den boze. Een nieuw huurcontract gaat gepaard met een 'aangepaste', dus hogere huur ('huurharmonisatie').

Door de geplande huurverhoging betalen de Amsterdammers gezamenlijk in vier jaar €180 miljoen extra huur, waar zij niets voor terug krijgen. De schaarste- en monumentenpunten³ nog niet meegerekend. Huurders worden onevenredig zwaar belast. Een deel wordt enigszins gecompenseerd door huurtoeslag maar ook daar zit de klad in. Deze compensatie loopt terug⁴, niet alle sociale huurlasten worden gecompenseerd⁵ en onzelfstandige wooneenheden (kamers in woongroepen) helemaal niet.

Ook de huren in de particuliere sector stegen meer dan op basis van de trend van de afgelopen tien jaar verwacht mocht worden.

Veel huishoudens komen hierdoor in financiële problemen.

² Bij 'scheefwoners' denkt men aan iemand met een heel hoog inkomen die voor een paar honderd euro per maand in een corporatiewoning zit. Daar zijn er echter niet veel van. De meeste zogenaamde scheefwoners zijn mensen met een normale baan die beiden een (deel)inkomen hebben, of mensen met inwonende kinderen. Die komen al snel boven de grens voor een extra huurverhoging terwijl ze niet de mogelijkheid hebben om te verhuizen, want vrijesector- of koopwoningen zijn voor hen te duur.

³ Bij wonen in een rijksmonument geldt een toeslag van 30% op de maximale huurprijs volgens de punten.

⁴ Iedereen met recht op huurtoeslag gaat er per maand €8,80 op achteruit. De huurtoeslag wordt voor alle huishoudens €105,60 per jaar lager. In combinatie met snel stijgende huren voor nieuwe huurders vanwege de Donner-punten en de kabinetsplannen zullen huishoudens, vooral in de grote steden, in de toekomst nog veel meer kwijt zijn aan wonen.

⁵ **U krijgt minder huurtoeslag als uw huur hoger is dan € 389,05.** Hoe hoger uw huur, hoe meer u naar verhouding zelf moet betalen. Dit is bedoeld om kosten te besparen en scheefwonen tegen te gaan. **Het moet mensen die in verhouding tot hun inkomen te duur wonen, prikkelen om een goedkopere woning te kiezen.**
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurtoeslag/uitleg-huurtoeslag>

2. Stop de verkoop van sociale huurwoningen

In Amsterdam zijn er zo'n 50 % huishoudens met een inkomen onder de 34.000 euro⁶. Men is bezig deze sociale huurgrens op te trekken tot en met de lagere middeninkomens (43.000). Dat houdt in dat meer dan 60 % van de Amsterdamse bevolking recht heeft op een 'sociale' huurwoning (t/m 699 euro huur in de maand, toch ook geen kattenpis..). In het in 2010 getekende convenant 'Splitsen en verkoop sociale huurwoningen'⁷ gaat men uit van het verkopen van alle corporatiewoningen tot aan 30 % van het totale woningbouwbestand. Die 30 % is inclusief studentenhuisvesting en een deel vrije sector huur. Er blijft dus niet veel sociale huur over.

De verkoop heeft ook andere negatieve effecten. In het centrum verkoopt men gemakkelijker en sneller dan elders. De ooit door Pieter de Jong geformuleerde definitie van wat beschaving is wordt hier verlaten. Het centrum is nog slechts toegankelijk voor een kleine gefortuneerde groep. Het was ooit de bedoeling dat de zittende huurders zouden kopen. Dat gebeurt zelden. De praktijk leert dat de woningen vaak gekocht worden als speculatie-object, met alle narigheid die daarmee gepaard gaat, of gebruikt voor toeristenverhuur of andere lucratieve groepsbewoning.

In afwachting van verkoop staan ook veel woningen leeg⁸, soms wel langer dan een jaar. Officieel zouden ze dan terug moeten in de verhuur, maar dat gebeurt niet.

Er ontstaan zielloze buurten.

3. Stop gedwongen verhuizingen

Er is een enorme hoeveelheid achterstallig onderhoud. Hele wijken waar de corporaties in geen kwart eeuw iets mee gedaan hebben. In het geval het verval zodanig gevorderd is dat er 'ingrijpend' gerenoveerd moet worden, krijgen huurders geen terugkeergarantie en moeten gedwongen verhuizen. Des te pijnlijker is dat deze bewoners vaak jarenlang - op basis van de Overlegwet - mee hebben mogen praten over de renovatieplannen. Op het eind van de rit worden de huurcontracten doodleuk ontbonden op grond van 'dringend eigen gebruik', en de opgelapte woningen gaan in de verkoop of in de zeer dure huur. Dit gebeurt overal in de stad, maar met name waar verkoop veel oplevert: in Noord, de Spaarndammerbuurt en in het Centrum.

4. Kortere wachtlijsten voor huurders

De wachtlijst voor huurders is nu gemiddeld twaalf jaar en hij groeit. Er zijn te weinig woningen beschikbaar voor mensen die geen topinkomen hebben⁹. De vraag is toegenomen terwijl de bestaande voorraad vermindert.

De enorme druk op de woningmarkt in Amsterdam zorgt in toenemende mate voor misstanden en misbruik. Het zijn gouden tijden voor huisjesmelkers, want mensen moeten toch wonen. Een grote groep mensen betaalt teveel en woont dan ook nog vaak in slechte omstandigheden. Ongewenst verhuurdersgedrag neemt toe¹⁰.

⁶ <http://www.afwc.nl/nieuws/330-wonen-in-amsterdam-2013-eerste-resultaten.html>

⁷ <http://www.afwc.nl/publicaties/convenanten.html>

⁸ <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-3612-wm.htm>

⁹ Tussen de 700 en 1000 euro per maand is praktisch geen huurhuis te vinden in groot-Amsterdam (een beetje huurwoning begint bij 1200 euro). Bovendien moet men in de regel drie (of zelfs vier) keer de gevraagde huur netto verdienen om in aanmerking te komen. Voor een woning van 700 euro moet men bijna 3000 euro bruto in de maand verdienen. Zo'n 60 % van de Amsterdammers verdient minder.

¹⁰ <http://www.nul20.nl/boeken/ongewenst-verhuurgedrag-2011>

5. Niet slopen, maar bouwen

Sloop van sociale huurwoningen is een manier om schaarste te creëren¹¹ en om huurcontracten te kunnen ontbinden. De gemeente faciliteert; sloopplannen hoeven niet meer te worden aangemeld. De gemeente dient een sloopvergunning af te geven als er terug wordt gebouwd wat in het bestemmingsplan past.

Ook veranderen buurten door sloop, en niet altijd ten goede. Renovatie is in veel gevallen een betere optie. De visie dat slopen voordeliger is houdt geen rekening met alle bijkomende kosten, noch met duurzaamheid.

6. Woningbehoud door goed onderhoud

Particuliere huizenbezitters waren altijd berucht vanwege het gebrekkige onderhoud. Sinds woningbouwverenigingen veranderd zijn in corporaties/woningbouwbedrijven laat ook hier het onderhoud te wensen over. Het loont om onderhoud uit te stellen of helemaal niet te plegen want dan kan men ingrijpend renoveren of slopen en zo huurcontracten ontbinden.

7. Maak huurwoningen van leegstaande kantoren

De varkenscyclus... In de regio Amsterdam staat meer dan 12 miljoen m² bedrijfsruimte leeg, waarvan minimaal twee miljoen m² kantoorruimte. Vele al jaren. Het werd lang als bijzonder lucratief gezien om ze te bouwen. Courtages, grondopbrengsten voor de gemeente, onroerendzaakbelasting, managementfee's, acquisitiedoelstellingen en wat dies meer zij, prikkelde gemeente en investeerders.

Er is een voorzichtig begin gemaakt met bewoning, maar dat moet sneller.

8. Behoud kleine woningen

De bestaande voorraad kleine woningen moet in tact blijven simpelweg omdat er behoefte aan is. Amsterdam kent veel starters en alleenstaanden. Veel mensen wonen er met plezier en de woningen zijn betaalbaar. Veel behoren ook tot ons erfgoed en moeten daarom niet gesloopt worden om profijtelijkere woningen neer te zetten.

9. Corporaties weer in handen van huurders

Corporaties hebben 'om niet' onze huurwoningen in handen gekregen. Nu gaat ons gezamenlijk bezit in rook op door verkoop, dure verhuur en slecht onderhoud. Men wijt deze verslechtering aan de vermaledijde Verhuurdersheffing terwijl het ministerie deze 'afdracht' verdedigt door te verwijzen naar het verkwistende 'va banque'-gedrag van veel corporaties.

De bruteringsoperatie¹² heeft niet goed uitgepakt. Het algemeen bezit kan beter terug naar de samenleving. Volkshuisvesting moet weer over mensen gaan.

10. Arm en rijk in iedere wijk

Het is simpel. Des te meer geld men moet uitgeven om te wonen des te minder is er over om boodschappen van te doen. Het midden- en kleinbedrijf gaat failliet en de voedselbank deelt recordaantallen pakketten uit. Mensen verhuizen noodgedwongen. Een kleine groep is in staat om bezit te nemen van wat van ons allemaal was. Nog even en er staat een veiligheidshek om de stad. Dat is *geen* kwestie van beschaving.

¹¹ <http://economielinks.wordpress.com/2013/06/10/niet-kraken-maar-sloop-is-diefstal-sloop-creert-woningnood-en-hoge-huurprijzen/>

¹² <http://nl.wikipedia.org/wiki/Bruteringsoperatie>

ⁱ Bouwen aan de Stad I en II zijn afspraken tussen de gemeente Amsterdam en de stadsdelen, Huurdersvereniging Amsterdam en de gezamenlijke woningcorporaties. Al deze partijen stellen onverkort voor een ongedeelde stad te gaan waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond in alle wijken van de stad kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Een stad met gemengde wijken, een open stad die toegankelijk is voor nieuwkomers, die volop kansen biedt, die ruimte geeft voor diversiteit, zonder de ogen te sluiten voor problemen. Segregatie wordt aangepakt. Ook voor groepen zoals jongeren en studenten, ouderen, gehandicapten en grote gezinnen willen partijen een extra inspanning doen. De overeenkomst heeft tot doel, ondanks de recessie, de woningbouw en investeringen in de voorraad op peil te houden. Een heroverweging van de woningbouwprogramma vindt plaats; doelstellingen met betrekking tot doelgroepwoningen zullen in acht worden genomen. De transformatie van achterstandsgebieden tot aantrekkelijke leefbare wijken met een gevarieerd woningaanbod, goede voorzieningen en een goede openbare ruimte wordt door partijen onverminderd als zeer belangrijk gezien. Onderkend wordt dat het noodzakelijk is daar de komende jaren in te blijven investeren. Bijstelling zal soms noodzakelijk zijn. Hierover zal overleg plaatsvinden tussen partijen.