

Op 9 juni staat er veel op het spel

Miljoenen huurders gaan op 9 juni naar de stembus. In de verkiezingscampagne speelt het thema wonen een belangrijke rol. Daarom is er voor hen een speciale kieswijzer ontwikkeld. Met deze kieswijzer stellen huurders hun 'eigen verkiezingsprogramma' op het gebied van wonen samen. Daarna kunnen ze zien welke politieke partijen hun standpunten ondersteunen.

De *Programmamaker Wonen, kieswijzer voor huren* bevat de standpunten van alle politieke partijen over wonen. Huurders kunnen zien wat die standpunten betekenen voor huurprijzen, de huurtoeslag en de leefbaarheid in de wijk. Vind je dat de hypotheekrenteaftrek in stand moet blijven of moet worden versoerd, of ben je tegen grote huurstijgingen, dan kun je door de kieswijzer in te vullen, erachter komen hoe de verschillende politieke partijen daarover denken.

De partijprogramma's bevatten ook verschillende standpunten over het werk van woningcorporaties. Moeten zij meer huur gaan vragen

en de opbrengsten hiervan investeren in de wijk aanpak, in energiebesparing of in nieuwbouw? Of worden corporaties straks ingezet als een incassobureau dat huurders de rekening van de crisis presenteert? Volgens Aedes, de vereniging van woningcorporaties, zijn dat zijn belangrijke keuzes, waar hun huurders een stem in hebben. "Met het rode potlood kunnen zij laten merken wat ze belangrijk vinden voor hun huis, buurt en wijk", zegt Aedes.

De kieswijzer voor huurders is te bereiken via www.programmamakerwonen.nl

Huurverhoging 2010

De maximale huurverhoging per 1 juli 2010 is gelijk aan de inflatie over 2009, die is vastgesteld op 1,2%. Dit geldt voor zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs én voor onzelfstandige woonruimte (kamers). Dit jaar wordt de liberalisatiegrens niet op 1 juli maar op 1 januari verhoogd, voorlopig blijft de grens € 647,53. Dit komt omdat huurtoeslag voortaan ook per 1 januari (in plaats van 1 juli) wordt aangepast.

Wellicht hebt u van uw huisbaas al weer een huurverhogingsbrief ontvangen. Die moet u 2 maanden vóór het ingaan van de nieuwe huur – meestal 1 juli – hebben ontvangen.

Controleert u goed of uw huisbaas niet te veel huurverhoging vraagt. Als uw huisbaas wel te veel huur vraagt, of er zijn andere onrechtmatigheden in het voorstel voor huurverhoging, dan kunt u bezwaar maken tegen de huurverhoging. Hiervoor kunt u zelf een bezwaarschrift opstellen of gebruik maken van een standaardformulier.

Voor informatie, formulieren en hulp bij het invullen en de procedure kunt u terecht bij het Wijksteunpunt Wonen op Columbusplein 1 of bel: 020-412 15 37. Kijk voor de spreekuren op: www.wswonen.nl

Waarschuwing!

Huren

57% omhoog

Berekening CPB van verkiezingsprogramma VVD

Energiebus in De Baarsjes

Bewonerscommissie Columbusplein heeft met ondersteuning van het Wijksteunpunt Wonen gezorgd voor een bezoek van de energiebus. De Energiebus is een initiatief van de Nederlandse Woonbond om energiebesparende maatregelen aan woningen snel en duidelijk in kaart te brengen. De medewerkers van de Energiebus onderzochten op dinsdag 11 mei een aantal woningen van de Key op en rondom het Columbusplein.

Claud Wendrich van de bewonerscommissie: "Wij vinden het belangrijk dat de Energiebus komt, omdat Woningstichting de Key al jaren niets meer aan onderhoud van de woningen doet. En via de Woonbond hoopt de bewonerscommissie de Key aan te sporen tot verbetering van de woningen. Op basis van een

In dit nummer:

pag.

- 1 *Verkiezingen juni: veel op het spel*
Jaarlijkse huurverhoging
Energiebus in De Baarsjes
- 2 *Verkoop huurwoningen gaat door*
- 3 *Woonbeleid stadsdeel West*
- 4 *Middeninkomens de dupe*
Afscheid Tamira Combrink

Contributie

De afgelopen maanden hebben wij van een aantal leden de contributie voor 2010 mogen ontvangen. Hartelijk dank dat u ons wilt blijven steunen. Speciale dank gaat uit naar enkele leden die een extra bedrag hebben overgemaakt.

Als u voor 2010 nog geen contributie heeft overgemaakt dan verzoeken wij u vriendelijk om dit alsnog te doen. Dan hoeven wij u geen persoonlijke herinnering te sturen. Alvast bedankt.

Maak €5 over naar giro 9471147 van Huurdersvereniging De Baarsjes/Bos en Lommer, onder vermelding van Contributie 2010 en uw adres plus postcode.

Mocht u geen lid meer willen zijn, dan verzoeken wij u om dit ons te laten weten via een briefje of e-mailtje. In dat geval bedanken wij u voor de steun die u ons heeft gegeven.

WOONMARKT over woningverbetering

In september organiseert de HVDBBL een woonmarkt met workshops over o.a.

- ▶ **Hoe bespaar je energie?**
- ▶ **Wat doe je tegen schimmel, tocht?**

We houden u op de hoogte van tijd en plaats

Mededeling

De nieuwsbrief is ook digitaal beschikbaar op onze website. Wie genoeg heeft aan een digitale versie (en een email van ons met een link), kan ons dat laten weten. Het spaart onze kas, en ook het milieu als u hem niet zelf gaat uitprinten.

E: info@hvdbbl.nl
I: www.hvdbbl.nl (klik op Archief)



vervolg van pag. 1

technisch onderzoek en een overzicht van ons energieverbruik, gaan ze na hoe het staat met de isolatie, ventilatie en de verwarmingsinstallatie van deze woningen'.

Aan het einde van de dag lag er een plan van aanpak met maatregelen om de woningen energiezuiniger en comfortabeler te maken (zie onder). Uit het plan blijkt dat alleen een ingrijpende renovatie de woningen echt kan

verbeteren. Dit plan van aanpak is overhandigd aan de directeur Robert van Veen van de Key. Naast de directeur van de Key waren er nog zeven medewerkers van de Key aanwezig om te luisteren naar de plannen van de Woonbond, ook waren er vertegenwoordigers van huurderskoepel Arcade, het stadsdeel, het Wijksteunpunt Wonen en de bewonerscommissie aanwezig.

In hun reactie liet de Key weten zeer geïnteresseerd te zijn in het rapport, dat ze gaan gebruiken als aanvulling op de onderzoeken die

ze zelf ook al hebben laten doen. Ze beloven binnen twee maanden met een voorstel naar de bewoners te komen. Arcade gaf aan het belangrijk te vinden dat het vaststellen van de plannen in overleg met de bewonerscommissie wordt gedaan.

De bewonerscommissie is tevreden met de aanwezigheid van de Key en het bezoek van de energiebus, en hoopt dat het rapport van de Woonbond er toe leidt dat er snel verbetering komt in hun woonsituatie.

Gebreken en maatregelen

In de onderzochte woningen werd vastgesteld dat

- de ventilatieafvoer (wc en douche) beneden de maat is,
- gaskachels en geisers binnenzuurstof gebruiken (zodat een zuurstofarme leefomgeving kan ontstaan),
- er klachten zijn over geluidsoverlast tussen verdiepingen en

- het bij veel kozijnen tocht en er kou bij de vloeren binnenkomt.

Maatregelen om die gebreken te verhelpen zijn mechanische, koolmonoxide gestuurde ventilatie, het plaatsen van een cv-installatie met een HR ketel, het aanbrengen van plafondisolatie en zwevende dekvloeren, en nieuwe kozijnen met HR++ glas (die beter passen bij de monumentale gevels).

Er wordt nu per jaar zo'n 200 m³ gas meer verbruikt dan zou moeten; door isolatie kan dat niet alleen genormaliseerd worden, maar kan bovendien de norm gehalveerd worden. Om die nieuwe norm (450 m³ gasverbruik per jaar in plaats van 1300 m³ nu) te bereiken is het nodig dat de genoemde maatregelen (gevelisolatie, vloerisolatie, dakisolatie, HR++ glas, HR-combiketels en mechanische ventilatie) worden toegepast.

Geen eind aan splitsen in De Baarsjes

Corporaties willen in Oud-West, De Baarsjes en Westerpark woningen kunnen blijven verkopen. Zij dringen er op aan dat van de 12.000 nog te verdelen woningen in het nieuwe verkoopconvenant voldoende ruimte beschikbaar komt voor West. Doorgaan dus met verkoop in alle gebieden van West. Niet alleen in Bos en Lommer, maar ook in De Baarsjes, Westerpark en Oud-West.

De Amsterdamse Federatie van Woning Corporaties (AFWC) heeft een visiedocument opgesteld voor het nieuwe stadsdeel West. Een aantal stadsdeelwethouders onder leiding van Bouwe Olij had eind 2009 gevraagd zo'n visie te ontwikkelen. Doel van 'Kijk op West' is volgens Federatie-directeur Hans van Harten om het nieuwe stadsdeel - zowel bestuur, stadsdeelraad als de ambtelijke organisatie - te laten zien vanuit welke ideeën de corporaties werken en welke inspanningen zij de komen-

de tijd kunnen verwachten.

De corporaties zien veel positieve ontwikkelingen in West. Het stadsdeel is populair, ook bij mensen die meer te besteden hebben. Juist in de diversiteit zien de corporaties de kracht van het nieuwe stadsdeel.

Vanwege de beperkte financiële middelen zullen de corporaties zich de komende jaren meer op beheer en onderhoud van sociale huurwoningen richten dan op nieuwe investeringen: „Wij zullen de komende vijf jaar niet de geplande 5.000 nieuwe woningen in West bouwen, dat zullen er minder zijn.” Prioriteit krijgt de nieuwbouw in gebieden waar de vernieuwing al is ingezet, zoals in de Kolenkitbuurt en de BosLeeuw.

Voor alle ruim 34.000 corporatiewoningen in West bestaat een meerjarenonderhoudsprogramma. In vrijwel alle buurten zijn ingrijpende renovaties in uitvoering of gepland. In het

visiedocument zeggen de corporaties dat ze daar „beslist mee door gaan”. Voorrang krijgen isolatiemaatregelen: „Het doel is om alle woningen van dubbel glas te voorzien en geisers en gashaarden te vervangen.”

De corporaties willen een deel van die investeringen terugverdienen via een hogere huur. De corporaties hebben ook de inkomsten uit verkoop nodig. Zij dringen er op aan dat van de 12.000 nog te verdelen woningen in het nieuwe verkoopconvenant voldoende ruimte beschikbaar komt voor West: „Doorgaan dus met verkoop in alle gebieden van West. Niet alleen in Bos en Lommer (woningmarktgebied 3), maar ook in De Baarsjes en Westerpark (woningmarktgebied 2) en in Oud-West (woningmarktgebied 1).

De huurdersvereniging is van oordeel dat corporaties alleen woningen mogen verkopen aan mensen met een laag of een middeninkomen. Omdat dat alleen realiseerbaar is in Bos en Lommer zou verkoop tot die buurt beperkt moeten blijven.

Woonbeleid stadsdeel West – 2010-2014

Op 11 februari organiseerde de HVDBBL samen met de andere huurdersverenigingen in het nieuwe stadsdeel West een verkiezingsdebat. Of het iets geholpen heeft weten we niet, maar de verkiezingen hebben geleid tot een bestuur van PvdA, GroenLinks en D66 die een programakkoord hebben afgesloten waaruit we hieronder de belangrijkste woonplannen lichten.

- ▶ “Bij grote nieuwbouwprojecten gaan we uit van een ondergrens van 30% sociale huur; we sturen op een ondergrens van 55% per buurt betaalbaar, 60% gemiddeld in heel stadsdeel West aan betaalbare woningen. We geven in principe de voorkeur aan renovatie boven sloop;
- ▶ Wijksteunpunten Wonen worden ondersteund en VVE's krijgen ondersteuning waar nodig;
- ▶ Er komt een actieprogramma ‘Duurzaam Wonen’ waar bewoners maximaal worden verleid extra maatregelen te treffen om hun woning nog duurzamer te maken. Denk daarbij aan extra maatregelen bij renovatie, kansen voor zonnepanelen en groene daken. Voor corporaties en grote particuliere eigenaars worden deze extra maatregelen de norm;
- ▶ We zetten in op harde afspraken met woningcorporaties als het gaat om de belangenbehartiging van bewoners, bijvoorbeeld door het afsluiten van sociale plannen. De positie van huurders moet worden versterkt;
- ▶ Alle nieuwbouw is zoveel mogelijk levensloopbestendig, duurzaam en heeft een hoog architectonisch ambitieniveau. Bij renovatie worden in de complexgewijze aanpak duurzame maatregelen gestimuleerd;
- ▶ Grote projecten zoals de Hallen, Houthavens, Food Center, Kolenkit en Laan van Spartaan worden afgemaakt met de bestaande afspraken wat betreft het contingent sociale huur;



Het publiek kwam tijdens het verkiezingsdebat uitvoerig aan het woord

Het splitsen en verkopen van sociale huurwoningen houdt de bewoners in het nieuwe stadsdeel West flink bezig. Dat bleek op 11 februari tijdens het verkiezingsdebat in Het Sieraad, dat de HVDBBL samen met de andere huurdersverenigingen in het stadsdeel organiseerde (zie voor een volledig verslag het archief op onze website: www.hvdbbl.nl).

De discussie draaide om de volgende drie stellingen van de huurdersverenigingen:

De corporaties moeten (weer) sociaal bouwen, dus ook voor ouderen

Toelichting: In West is in 2020 bijna een kwart van de bewoners 55-plusser. Steeds meer ouderen willen zelfstandig blijven wonen, ook die met een handicap. De overheid wil dat ook. Maar om dat mogelijk te maken is een extra inspanning nodig, vooral van de corporaties.

Er moeten naast 30% sociale huur ook 5% jongerenwoningen gebouwd worden

Toelichting: Jongeren hebben nauwelijks een kans op de woningmarkt. Er zijn geen betaalbare woningen voor jongeren die in Amsterdam komen werken of studeren. Als je niet rijk bent of goede contacten hebt, ben je aangewezen op een corporatiewoning, en die zijn er niet. In West ligt de gemiddelde wachttijd ruim boven de 6 jaar!

Corporatiebezit dat langer dan 1 jaar te koop staat moet terug de sociale verhuur in

Toelichting: Steeds vaker zie je voormalige sociale huurwoningen te koop staan. Sommige staan meer dan jaar leeg! Hoe kan dat als intussen talloze mensen verlegen zitten om een betaalbare woning? Hoe kan dat, terwijl is afgesproken dat die woningen als ze niet verkocht worden weer verhuurd moeten worden?

- ▶ We stimuleren functieverandering bij leegstaande kantoorpanden, bijv. door ze te veranderen in studentenwoningen;
- ▶ We willen dat woningen onder de 35 vierkante meter niet worden samengevoegd, maar beschikbaar komen voor jongeren en studenten.”

Godfried Lambriex, wethouder Wonen:
“In wat voorheen Bos en Lommer was, hebben we nog een flinke opgave om daar een gemengde wijk van te maken. Verder wil ik me inzetten om met de corporaties goede afspraken te maken over de kosten voor de sociale woningbouw, zodat huurders snel weten waar ze aan toe zijn.”

West gaat 2,5 miljoen euro bezuinigen op wonen, stedelijke ontwikkeling en vastgoed

“De malaise op de woningmarkt zorgt voor minder ‘onderhanden werk’. Dit wordt vertaald in een besparing op projectmanagement. Het bouwtechnisch toezicht en de handhaving daarvan worden op een nieuwe leest geschoeid. Een andere verdeling van rollen en verantwoordelijkheden dient tot lagere kosten te leiden. Voor de accommodaties en ateliers die in het bezit zijn van het stadsdeel, worden (welzijns)marktconforme huren berekend. Bij leegstand wordt verhuurd of afgestoten. Het onderhoud wordt getemporiseerd.

Iets heel anders...

Een huurder in de Baarsjes zocht eind 2009 contact met het wijksteunpunt. Hij huurde sinds augustus een woning in de Baarsjes voor € 1.100 en wilde weten of de huur niet te hoog was. Met hulp van het Wijksteunpunt Wonen begon hij twee procedures bij de Huurcommissie. Kort daarop ontving de huurder een brief van de verhuurder waarin deze het huurcontract opzegde “aangezien de huurder niet meer het afgesproken bedrag wenst te betalen en hij [de verhuurder] hierdoor in de problemen komt met zijn hypotheek”. De huurder ging uiteraard niet akkoord met de opzegging en liet dit per aangetekende post weten. Tot ieders verbazing antwoordde de verhuurder met een e-mail, waarin hij voorstelt om de huurprijs toch vast te stellen op de wettelijk maximale huur zoals door het huurteam was berekend. Eieren voor zijn geld gekozen? In ieder geval: beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

Afscheid Tamira

De afgelopen jaren heeft de HVDBBL enorm kunnen profiteren van de ervaring en kennis van Tamira Combrink, en vooral veel opgestoken van haar enthousiasme en inzet. Namens het Amsterdams Steunpunt Wonen heeft zij als ondersteuner een belangrijke rol gespeeld bij het tot nieuw leven brengen van de huurdersvereniging. Maar bij de verkiezingen van maart j.l. is zij tot raadslid gekozen en daarom moet zij ons verlaten. We zijn blij dat ze haar talenten en energie nu op een groter platform tot gelding kan laten komen, maar zullen haar natuurlijk toch missen. Gelukkig wordt zij voorlopig vervangen door Anouk Clabbers. Haar kennen we al en we weten dat we ook aan haar een hele goede hebben.



Tamira Combrink

Regels Brussel slecht voor lage middeninkomens

De Europese Commissie heeft de doelgroep voor sociale huurwoningen nauwer afgebakend: de nieuwe inkomensgrens van € 33.000 ontzegt vooral mensen met een middeninkomen de toegang tot deze woningen.

Volgens de nieuwe staatssteunregels moet elke corporatie ten minste 90% van de huurwoningen met een huur beneden de huurtoeslaggrens (€648) toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €33.000. De Amsterdamse Federatie van WoonCorporaties berekent dat de 90%-norm tot dusver in Amsterdam niet wordt gehaald (84% in 2009, 85% in 2008) en in de Stadsregio nog minder (81% in 2009 en 2008). Met studentenwoningen en tijdelijke verhuringen meegerekend komt Amsterdam dichtbij de norm, maar blijft de regio daar enkele procenten onder steken.

De Federatie verwacht negatieve effecten, bijvoorbeeld voor het herplaatsen van stadsvernieuwingsurgenten. Gemiddeld verdient zo'n

vier procent van hen te veel. En daarnaast zijn er nog beroepsgroepenregelingen (zorg, politie en onderwijs) en de medische en sociale urgentieregelingen die kunnen knellen met de inkomensnorm. Die tien procent is snel op.

Corporaties zullen meer woningen moeten toewijzen aan lagere inkomensgroepen. De dupe daarvan lijken vooral de lage middeninkomens, die weinig alternatieven hebben in de koopsector en vrije sectorhuur. Onhandig is bovendien dat de nieuwe inkomensnorm afwijkt van het huidige beleid, stelt Art Klандermans, afdelingsmanager wonen en stedelijke vernieuwing bij de dienst Wonen, Zorg en Samenleven. Amsterdam geeft huishoudens tot 38.000 euro voorrang in de sociale sector. "Al onze beleidsinstrumenten zijn daarop afgestemd." In 2008 werd 7,5% van de nieuwe verhuringen gedaan aan inkomens tussen €33.000 en €38.000.

De HVDBBL zoekt: actieve (bestuurs)leden

Om tijdig en effectief op te kunnen komen voor de belangen van huurders heeft de HVDBBL niet alleen leden, maar ook **actieve** leden nodig. Mensen die actief willen meedenken en meedoen. Iets voor u? Bel of mail (zie hieronder).

Colofon

Juni 2010, nummer 2

Uitgave Huurdersvereniging De Baarsjes/Bos en Lommer, verschijnt 3x per jaar

Redactie, vormgeving en productie: HVDBBL

Adres: Columbusplein 1hs, 1057 TS Amsterdam

T: 4121537 | E: info@hvdbbl.nl | I: www.hvdbbl.nl

Oproep Scheefwoners

De Woonbond is op zoek naar mensen die een sociale corporatiewoning huren en geen recht hebben op huurtoeslag. Dit om een beter beeld te krijgen van de omvang en de oorzaken van het zgn scheefwonersprobleem.

Zelf overweegt de Woonbond als maatregel een geleidelijke huurverhoging, maar die mag alleen worden ingevoerd als er aantrekkelijke en betaalbare huisvestingsalternatieven zijn. U kunt reageren naar redactie@woonbond.nl.

Voor meer informatie zie: www.woonbond.nl

Forse schadevergoeding

Een verhuurder die een etage aan de Admiraal de Ruyterweg aan studenten verhuurt, heeft een zeer eigenzinnige opvatting over het beslechten van huurconflicten. De kamers werden voor €500 all-in verhuurd terwijl de maximale kale huurprijs op €150 lag. Nadat een van de huurders een procedure was gestart bij de huurcommissie zegde de verhuurder de huur op. Toen de huurder niet vrijwillig vertrok heeft de verhuurder alle spullen van de kamer verwijderd en de sloten veranderd.

De student stond letterlijk op straat. De zaak is breed uitgemeten in de pers. Met hulp van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag is de zaak ondertussen voor de rechter geweest. De verhuurder betaalt een schadevergoeding van €13.600.

Uitstel sloop in de Kolenkit

De bewoners van de Nannoblokken in de Kolenkit horen al jaren dat hun woningen binnenkort gesloopt gaan worden. Al die jaren heeft *Eigen Haard* de woningen slecht onderhouden, ook de bewoners zelf hebben geen grote investeringen in de woningen gedaan. Nu heeft *Eigen Haard* besloten de sloop uit te stellen en zijn de bewoners het beu om nog langer in deze slechte woningen te blijven wonen.

Boze bewoners hebben Het Parool gebeld die op 19 maart een artikel aan hun problemen wijdde.

Op 28 april heeft de bewonerscommissie een bewonersavond georganiseerd waar *Eigen Haard* de nieuwe plannen kwam presenteren. Daar hebben een paar honderd boze bewoners *Eigen Haard* ervan overtuigd dat er echt iets moet veranderen en de directeur heeft beloofd iets te gaan doen aan de schrijnende gevallen.

De bewonerscommissie gaat nu bij alle woningen langs om de klachten te inventariseren en die aan *Eigen Haard* te overhandigen.

Ook bij het Borstblok (de woningen aan de Woutertje Pietersestraat) spelen deze problemen. Ook de sloop van deze panden is uitgesteld, en op een bewonersavond heeft het stadsdeel (de nieuwe eigenaar van deze blokken) de bewoners verteld dat ze geen planning kunnen geven voor de sloop van de panden. Ook voor deze bewoners geldt dat ze willen dat de problemen met de woningen (zoals tocht en hoge stookkosten) opgelost worden voor de jaren dat ze nu toch nog in die woningen moeten blijven wonen.

De huurdersvereniging houdt de problemen in de Kolenkit in de gaten en beraadt zich nog op mogelijke acties.