



Dit is een publicatie van: Huurdersvereniging Westerpark  
p/a Van Limburg Stirumstraat 119 - 1051 BA Amsterdam  
tel. 06-41340887 / e-mail info@hvwesterpark.nl

# NIEUWSBRIEF

# Huurdersvereniging

# Westerpark

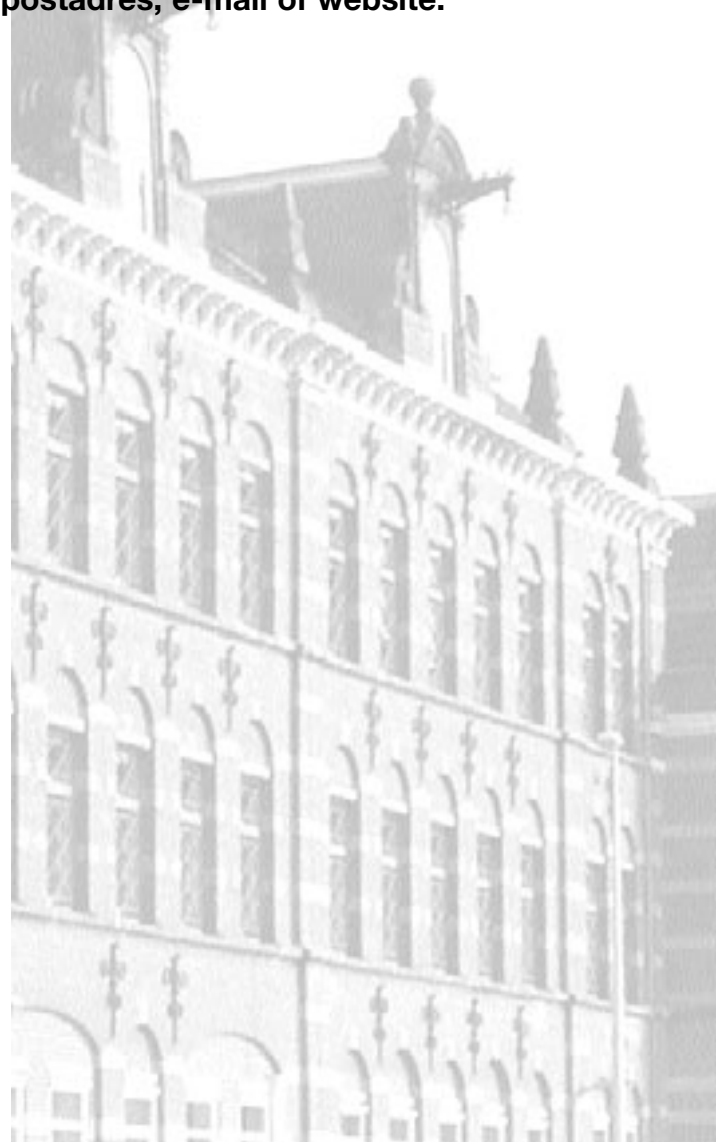
september 2010

Dit is de vijfde nieuwsbrief van  
**Huurdersvereniging Westerpark.**

In deze publicatie een aantal berichten rond huren en wonen in Westerpark, ons doel is huurders te informeren over zaken die spelen op dit gebied en wat we als huurders kunnen doen om onze positie te versterken.

De nieuwsbrief wordt verstuurd naar onze leden, maar ook naar andere belangstellenden waaronder deelraadsleden en bewonerscommissies.

Op dit moment hebben we 350 leden. Nog geen lid? Meldt u zich dan aan via ons postadres, e-mail of website.



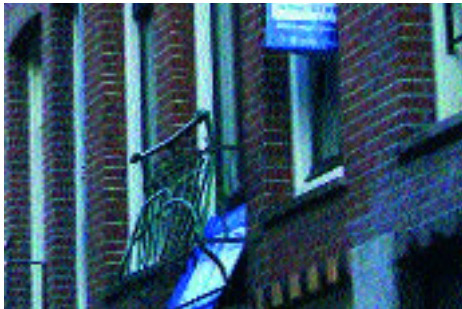
# Gebiedsvisie Rochdale voor Westerpark betekent verkoop huurwoningen

Onlangs verscheen de gebiedsvisie voor de Staatsliedenbuurt en Spaarndammerbuurt van corporatie Rochdale, die in deze buurten 2.800 woningen in haar bezit heeft. In de Staatsliedenbuurt is Rochdale de grootste corporatie. Nog wel tenminste, want de visie van Rochdale houdt in dat er op termijn 1.000 huurwoningen verkocht gaan worden.

In de Staatsliedenbuurt worden 800 woningen verkocht uit zevenendertig complexen. Vijftien complexen worden voor 49% verkocht en tweeëntwintig (vooral kleinere) complexen worden helemaal verkocht. In de Spaarndammerbuurt worden in zes van de elf complexen woningen verkocht. De verkoop staat in het kader van differentiatie van de woningvoorraad. De stelling van gemeente en corporaties is dat de verhouding tussen huur en koop scheef is en dat het percentage koopwoningen omhoog moet. Volgens Rochdale is verkoop noodzakelijk om de rest van haar bezit te kunnen onderhouden en nieuwbouw te plegen.

## Langdurige leegstand

Zittende huurders hoeven niet direct te vrezen voor de gevolgen van verkoop. De verkoop gebeurt bij 'mutatie' van woningen, dus als er een huurder vertrekt, en gaat woning voor woning. Wel kan de verkoop gevolgen hebben op lange termijn; denk aan langdurige leegstand en problemen met onderhoud.



Voor de totale huurvoorraad en de slaagkans van mensen die op de wachtlijst staan heeft het wel consequenties. De vijver van huurwoningen wordt steeds kleiner terwijl het aantal wachtenden niet afneemt.

Veel corporaties, ook Rochdale, stellen dat ze tegenwoordig niet meer kunnen overleven zonder verkoop van huurwoningen. Alleen met het geld daarvan kunnen ze investeren in de sociale voorraad zeggen ze. Dit roept natuurlijk de vraag op wanneer hier dan een einde aan komt? Als dit echt zo is zal er doorverkocht worden totdat de corporaties geen woningen meer heeft en opgeheven kan worden.

Er zijn woningbouwcorporaties die wél een sluitende begroting hebben

zonder hun eigen bezit te verkopen en die bestrijden dat verkoop van woningen een noodzaak is. Is een corporatie die dit niet kan wel capabel om het bezit dat ze in de schoot is geworpen te beheren? Een vraag die steeds vaker gehoord wordt maar door de politiek nog niet is beantwoord.

## Verkoopvijver

De huurdersvereniging maakt zich ernstige zorgen over deze verdere uitholling van de huurwoningvoorraad in Westerpark en wil een discussie aanzwengelen waarbij huurders van Rochdale, maar ook van andere corporaties, wordt gevraagd zich uit te spreken over het beleid dat gevoerd wordt door corporaties.

De bewonersraad van Rochdale heeft zich al uitgesproken tegen de uitbreiding van de verkoopvijver en heeft dit met een 'gekwalificeerd advies' aan de directie kenbaar gemaakt. De directie van Rochdale heeft dit advies naast zich neergelegd en blijft bij de voorgenomen verkopen.

*Bent u huurder van Rochdale en wilt u meer informatie over de voorgenomen verkoop of wilt u een exemplaar ontvangen van de gebiedsvisie van Rochdale? Neem contact met ons op (adresgegevens op de voorkant) en wij sturen u informatie of kunnen u doorverwijzen.*

## Donkere wolken boven huurmarkt Amsterdam

**De afgelopen verkiezingen en de nog lopende kabinetsformatie hebben een ding duidelijk gemaakt: voor huurders zit er niet veel goeds in het vat.**

Bijna alle partijen willen maatregelen nemen waardoor over de hele linie meer huur betaald moet gaan worden. Het verschil tussen de grote partijen is dat sommige eisen dat de hypotheekrente dan ook wordt aangepakt en andere dat niet van belang vinden.

Voorstellen die politiek breed gedragen worden betreffen onder andere inkomensafhankelijke huren

en het zwaarder laten meetellen van de woonomgeving in de huurprijs. Vooral het laatste zou grote gevolgen kunnen hebben voor de Amsterdamse huren. Ook voorstellen over bezuinigingen op de huurtoeslag worden door meerdere partijen ondersteund.

Een maatregel die nog door het huidige kabinet wordt genomen en voor Amsterdam gevolgen heeft is dat mensen met een inkomen boven 33.000 euro bruto niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Deze maatregel gaat al per 1 januari 2011 in werking.

Waar mensen met een inkomen van net boven die grens dan wel een woning kunnen vinden is de vraag. Met een inkomen tussen de 33 en 40.000 kun je ook geen vrije sectorwoning huren en een hoge hypotheek krijg je ook niet. Extra zuur voor potentiële huurders met 10 tot 15 jaar wachttijd en een inkomen van 35.000 euro, die opeens geen woning meer kunnen huren. Voor zittende huurders met een inkomen tussen 30.000-40.000, en dat zijn er veel, is het dus van extra belang om op de woning te blijven. Niet goed voor de beoogde doorstroming en dus contraproductief.

# Strijd tegen leegstand van voormalige huurwoningen gaat door

Huurdersvereniging Westerpark blijft actief wijzen op de leegstand van voormalige huurwoningen die in veel gevallen erg lang te koop staan. Onder meer door een brief aan corporatie Rochdale te sturen over de leegstand van een groot aantal woningen in de van der Hoopstraat (complex 240). Dit complex is de afgelopen jaren gerenoveerd en er staan veel woningen te koop die al in 2005 of eerder door de laatste huurder verlaten zijn.

De corporatie heeft inmiddels gereageerd op de brief en toegegeven dat de termijn tussen het vertrek van de laatste huurder en verkoop ruim is overschreden. Rochdale wijt dit aan de slechte marktsituatie, langdurige procedures voor vergunningen etc. en vindt ook dat de afspraken over verkoop van huurwoningen niet van toepassing zijn op complexmatige verkoop.

HVWP vraagt zich af waarom de afspraken niet van toepassing zijn als de gezamenlijke corporaties hun handtekening onder een convenant hebben gezet waarbij de verkoop van huurwoningen aan de maximale verkooptermijn van 1 jaar gebonden is. Deze vraag is ook aan het stadsdeel voorgelegd en aan de Dienst Wonen. De laatste beschikt volgens eigen zeggen vaak over onvoldoende

gegevens om in kaart te brengen waar de termijn van een jaar wordt overschreden.

## Meldingssysteem

De huurdersvereniging is door zowel stadsdeel West als door Dienst Wonen uitgenodigd voor een overleg over deze problematiek. Wij zullen tijdens de gesprekken aandringen op een meldingssysteem voor corporaties waarin zij verplicht worden de begindatum van de verkoop van een voormalige huurwoning te melden. Niet aangemelde woningen mogen niet worden verkocht. Op deze wijze kan er eenvoudig worden nagegaan of de verkoop spoedig genoeg verloopt en volgt na een jaar automatisch dat de woning weer in de sociale huurvoorraad wordt teruggebracht.



Van der Hoopstraat

In de rest van de stad heeft het initiatief van HVWP navolging gehad. Zowel in Oost, Zuid en de Pijp zijn huurdersverenigingen leegstand gaan monitoren en actie gaan voeren tegen leegstand bij verkoop. In de Diamantbuurt in de Pijp heeft Eigen Haard een aantal woningen terug in de verhuur moeten doen. Rochdale deed hetzelfde bij een complex aan de Amstelveenseweg na een actie van HV Zuid.

Ook aan de Van der Hoopstraat zijn er weer woningen terug in de verhuur, het gaat hierbij dan wel om vrijesector woningen.

## HUURDERSVERENIGING NIEUWS

**De eerste maanden van 2010 stonden in het teken van een verkiezingsbijeenkomst die op 11 februari, voor de gemeenteraadsverkiezingen, heeft plaatsgevonden. Hiervoor werden o.a. alle leden van de drie HV's in West uitgenodigd.**

De verkiezingsbijeenkomst werd door ruim 100 bewoners uit het nieuwe stadsdeel West bezocht. Er werden stevige debatten gevoerd met het panel, bestaande uit woordvoerder van de partijen op het gebied van wonen. Daaronder ook dhr. Lambriex (PvdA) die inmiddels wethouder wonen is voor stadsdeel West.

Het debat was in samenwerking met de twee andere HV's van Oud-west en Baarsjes/Bos en Lommer georganiseerd. Hiertoe hadden we besloten in het kader van toekomstige samenwerking tussen onze clubs in het nieuwe stadsdeel. Deze eerste test van onze samenwerking verliep goed.

De verenigingen hebben het afgelopen half jaar een aantal keren overleg gevoerd. Er is besloten



Drukbezochte verkiezingsbijeenkomst

voorlopig niet samen te gaan maar wel samen te werken waar het om stadsdeelzaken gaat en waarbij een gezamenlijk standpunt moet worden ingenomen. Ook wordt er gezamenlijk overleg gevoerd met de wethouder wonen.

De reden om voorlopig zelfstandig te blijven ligt voornamelijk in de buurtbinding van de verenigingen. Ieder voor zich hebben de HV's beter inzicht in het eigen werkterrein en zo kunnen er makkelijker

signalen verzameld worden uit de buurten.

Een ander punt van aandacht van de vereniging zijn de Wijksteunpunten Wonen (WSW) in de drie stadsdelen. De HV's worden in het hele stadsdeel door deze WSW's in meer of mindere mate ondersteund. De stadsdeelfusie gaat op termijn tot gevolg hebben dat de steunpunten voor wonen in één organisatie worden ondergebracht. Op dit moment zijn de WSW's bij drie verschillende werkgevers ondergebracht.

HV Westerpark vindt het belangrijk dat in het nieuwe stadsdeel de ondersteuning van huurders behouden blijft en dat er voldoende capaciteit is voor bijvoorbeeld huurteams en voor ondersteuning van huurders bij renovatie of splitsing. In een brief hebben de drie huurdersverenigingen de deelraad opgeroepen om hiervoor te zorgen. Binnenkort staat dit punt ook op de agenda in het kennismakingsgesprek tussen de HV's en wethouder Lambriex.

## Bezwaar tegen sloop Jacob Catskade succesvol

**De Vereniging voor Behoud Authentieke Woningen Stadsdeel Westerpark heeft een succes behaald in haar strijd om de sloop tegen te houden aan de Jacob Catskade.**

De ruim 80 bezwaarschriften, die begin dit jaar zijn ingediend, hebben er toe geleid dat het besluit van het vorige stadsdeel bestuur, vanwege de strijdigheid met het huidige bestemmingsplan, ongeldig is verklaard.

Het dagelijks bestuur (DB) van het stadsdeel heeft het voornemen gepubliceerd, alsnog een ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan. Dit terwijl de bezwaarcommissie het DB juist heeft geadviseerd, de

bouwvergunning van Ymere te herroepen.

Een definitief besluit van het DB over de te verlenen ontheffing is nog niet genomen.

De vereniging blijft strijden voor het behoud van de locatie en vraagt alle buurtbewoners haar te ondersteunen. Dit kan ook door een donatie over te maken voor de juridische kosten. Uw bijdrage kunt u overmaken op: rekeningnummer 5976528 ten name van Steven de Bruijn, onder vermelding van stop sloop!

*Contact met de vereniging kunt u opnemen via het volgende adres;*

*Jacob Catskade 45-2, 1052 BV*

*Amsterdam. Of per e-mail:*

*[jacobcatskadefagelstraat@gmail.com](mailto:jacobcatskadefagelstraat@gmail.com)*

## Studentenwoningen Houthavens blijven nog

Het complex van 48 studentenwoningen aan de Stavanger- en Gevleweg in de Houthavens kan voorlopig blijven staan. Als gevolg van de crisis is er een vertraging ontstaan van het woningbouwproject in de houthavens. Dit project wordt nu in fases uitgevoerd en over een langere periode uitgesmeerd. Daardoor kunnen de studenten nog zeker een jaar langer blijven zitten.

## Handig boekje geeft huurders houvast bij renovatie

**Voor huurders en bewonerscommissies die te maken hebben met renovatieplannen in de buurt is er een handig boekje verschenen: de leidraad participatie.**

De leidraad is tot stand gekomen door een samenwerking van huurdersorganisaties, de corporaties en de Dienst Wonen. In de leidraad staan regels op welke manier de inspraak van huurders bij renovatie

zou moeten werken. De realiteit is vaak anders maar met deze leidraad in de hand staan huurders wel sterker als ze meer inspraak eisen.

*Voor een exemplaar van de leidraad kunt u contact opnemen met ons, wij sturen u er dan een toe. U kunt hem ook downloaden via:*

*[http://www.wzs.amsterdam.nl/pro/letter\\_van\\_de\\_wet/convenanten/leidraad](http://www.wzs.amsterdam.nl/pro/letter_van_de_wet/convenanten/leidraad)*



## WSWonen Westerpark



Wilt u uitgebreide informatie over wonen? Dan kunt u het beste eerst een afspraak maken.

Wijksteunpunt wonen Westerpark is maandag tot en met donderdag van 10.00 tot 17.00 uur te bereiken op: 020-6821133.

Ook kunt u terecht tijdens een van de inloopsprekken.

Wijksteunpunt wonen Westerpark  
Van Limburg Stirumstraat 119

Tel. 6821133, fax.: 5803422.

Maandag van 19.00 tot 20.00 uur  
(ingang hoek Van Beuningestraat).

Wegens vakantie is het eerstvolgende avondsprekuren op 20 september.

Op dinsdag is er tussen 10.00 en 12.00 uur een inloopsprekuren in de Van Limburg Stirumstraat 119.

Wijksteunpunt wonen Westerpark  
Sparndammerstraat 722

Het Wijkservicepunt Sparndammerstraat 722 is gesloten tot 1 oktober.

Vanaf dinsdag 14 september kunt u voor het wekelijkse renovatiesprekuren tussen 15.00 en 16.00 uur terecht in De Toverbal, Suikerplein 40.

Vanaf donderdag 9 september is er in De Toverbal van 9.30-11.30 uur een wekelijkse inloopsprekuren.

## Aankondiging ALV

Eind november of begin december zal er een algemene ledenvergadering plaatsvinden van de huurdersvereniging. Begin november ontvangen alle leden een uitnodiging.

TEKST: Edwin de Jong  
OPMAAK: Jasper Hazevoet