

Een bereikbare particuliere huursector

UITNODIGING

Opgeven of behouden?

EXPERTMEETING

Wie zijn de huurders?

Huurders van particuliere woningen zijn redelijk jong en goed opgeleid. Volgens een factsheet uit 2008 van de Dienst Wonen is 30 procent van de huurders in de vergunningplichtige voorraad jonger dan 25 jaar; driekwart is jonger dan 35. Vaak zijn dit starters op de woningmarkt, veelal alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens. Bijna 40 procent van de particuliere huurders is hoog opgeleid. Slechts 9 procent heeft een lagere opleiding. Vergelijk: van de huurders van woningcorporaties heeft een vijfde deel een hoge opleiding. Onder particuliere huurders zijn meer autochtone Nederlanders en westerse allochtonen dan in de corporatiesector. Particuliere huurders blijken redelijk tevreden te zijn met hun woning en hun buurt. Tussen 40 en 60 procent geeft aan hun woning het rapportcijfer zeven of acht. De buurt krijgt zelfs vaak een negen of tien. Maar particuliere verhuurders bieden dan ook veelal woningen aan in populaire, aantrekkelijke buurten.

Foto Tom van Noorden



Een expertmeeting waarin betrokken partijen de koppen bij elkaar steken over het vraagstuk:

wat te doen om de particuliere huurwoningen-voorraad op peil en betaalbaar te houden?

Woensdag 8 december 2010.

Aanvang 20:00 uur, einde 21.30 uur.

Daarna hapje en drankje.

Plaats: ontmoetingsruimte bewonersvereniging De Halve Wereld.

Turfsteeg 4, naast de Academie van Bouwkunst op het Waterlooplein.

R. S. V. P.



Wijksteunpunt Wonen
Centrum

Programma

20:00 Welkomstwoord en opening

expertmeeting door Tryntsje Bakkum, voorzitter stichting Wijksteunpunt Wonen Centrum.

20:05 Hoe kan ongewenst verhuurbedrag worden voorkomen?

Inleiding door mr ing Jan Bezemer, voorzitter afdeling West Noord, Vastgoed Belang.

20:20 De particuliere sector wordt steeds belangrijker in Centrum

Inleiding door Bouwe Olij, oud-gemeenteraadslid en oud-bestuurder stadsdeel de Pijp en Oud-West.

20:35 Interactieve themadiscussies

naar aanleiding van casus:

→ **huurprijsopdrijving**
toegelicht door Margriet Koomen, adviseur Huurdersvereniging Amsterdam

→ **woningonttrekking**
toegelicht door Guust Augustijn, coördinator Wijksteunpunt Wonen Centrum

→ **ongewenst verhuurbedrag**
toegelicht door Gert Jan Bakker, Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag.

21:15 Slotdiscussie onder leiding van Tryntsje Bakkum over mogelijkheden en creatieve oplossingen om weglekken van particuliere huurwoningen tegen te gaan. Van beter registreren via naleven regels en handhaving tot betere communicatie tussen verhuurders en huurders.

UITNODIGING EXPERTMEETING over de bereikbaarheid van de particuliere huursector.

Motto: opgeven of handhaven?

Woensdag 8 december 2010, 20:00 – 21:30 uur,
Turfsteeg 4, 1011 VT Amsterdam.

Organisatie: Wijksteunpunt Wonen Centrum, Nieuwe Doelenstraat 55,
1012 CP Amsterdam. T 020 622 4288, www.centrum.wswonen.nl.

Ontwerp: Gert Meijerink. Digitaal gedrukt bij Sil's Drukwerk,
op 200 grams milieuvriendelijk Biotop papier.



Foto Tom van Noorden



Bouwen kan bijna nergens meer in de overvolle Amsterdamse binnenstad. Om de binnenstad toegankelijk te houden voor huurders met een lager of middeninkomen moet er voldoende keus zijn. De particuliere huursector moet daarom behouden blijven.

Op de krappe woningmarkt van de Amsterdamse binnenstad zijn particuliere huurwoningen hard nodig om woningzoekenden te bedienen. Er zijn aanwijzingen dat de particuliere voorraad sneller slinkt dan werd gedacht. In opdracht van stadsdeelraad Centrum heeft de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven onlangs een onderzoek uitgevoerd over het weglekken van particuliere huurwoningen. De conclusie luidt dat in twee jaar tijd (2007-2009) naar schatting tussen de 1200 en 1500 particuliere huurwoningen uit de voorraad tot de huurtoeslaggrens zijn verdwenen. Een deel daarvan betreft woningen die met een vergunning zijn samengevoegd, gerenoveerd, gesplitst en verkocht. Soms is echter sprake van overtreding van de regels. Overigens bezondigen ook woningcorporaties zich aan dat laatste.

Woningonttrekking

Wijksteunpunt Wonen Centrum (wswonen) publiceert regelmatig signaleringen voortkomend uit de beroepspraktijk. De belangrijkste signalen hebben betrekking op intimidatie en ongewenst verhuurgedrag, overtredingen door woningbemiddelingsbureaus, te hoge contract- en administratiekosten, extreem hoge bijkomende kosten voor gestoffeerd en gemeubileerd verhuurde woningen, misleidende huurovereenkomsten en ontduiking van de huisvestingsverordening. Wat betreft woningonttrekking gaat het om zeer korte verhuur aan toeristen, onjuiste toepassing van monumententoeslag en het vragen van een te hoge huur. Dit laatste wordt volgens wswonen onvoldoende gecontroleerd door de Dienst Wonen.

Huurprijsopdrijving en intimidatie

Verhuurders bedingen vaak een onredelijk hoge vergoeding voor de administratie en het opstellen van het huurcontract. Commerciële woonruimtebemiddelaars, die zich richten op expats, overtreden met regelmaat de regels en vragen meer dan de wettelijk maximale huur. Extreem hoge servicekosten zijn eerder regel dan uitzondering. Regelmatig krijgen huurders een huuropzegging van hun verhuurder, kort nadat zij een huurverlagingsprocedure bij

de huurcommissie zijn gestart. Meermalen ging dit gepaard met intimidatie en in enkele gevallen maakte de verhuurder zich schuldig aan eigenrichting.

Woonconsument

Volgens een recent onderzoek van de Woonbond en bureau ADV Market research is bijna tachtig procent van de Nederlanders voor een grote, brede huursector, die niet alleen onderdak biedt aan de laagste inkomens, maar ook aan de middengroepen.

Op de woningmarkt in Amsterdam Centrum kunnen we de particuliere huurwoningen niet missen. In de net verschenen woningmarktrapportage WOON 2010 Amsterdam wordt geconstateerd dat het gat tussen huur en koop inmiddels zo groot is dat de animo voor overstappen van een huur- naar een koopwoning verder afneemt. Doorgaans wordt op grond hiervan gepleit voor verruiming van de regels voor de verkoop van huurwoningen, maar de woonconsument kan daar anders over denken. Hoe dan ook is het van belang dat de verschillende geledingen op 8 december een bijdrage leveren aan de vraag hoe de particuliere huurwoningenvoorraad in stadsdeel Centrum op peil en betaalbaar gehouden kan worden.