

De Ymerehuurders in Amsterdam Centrum aan het woord



Publicatie van de SP-fractie Amsterdam
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
tel 020-5523430/ 06-51131005
amsterdam.sp.nl
@SP_Amsterdam
3 juli 2014

Inleiding

Woningcorporatie Ymere is van plan de komende jaren 270 panden te renoveren in stadsdeel Centrum. Deze woningen zijn verdeeld over 90 panden. Ymere wil de renovatie financieren door na de opknapbeurt zo'n 180 woningen te verkopen of te liberaliseren. De overige 90 woningen wil Ymere weer verhuren als sociale huurwoningen.

De plannen van Ymere zijn al langer bekend, maar sinds 17 juni kwamen de plannen volop in de publiciteit vanwege een artikel op de voorpagina van Het Parool. De SP besloot direct de genoemde buurten in te gaan, en met bewoners in gesprek te gaan over hun woonsituatie. De SP voerde de gesprekken aan de hand van een zestal vragen welke te vinden zijn in dit verslag. De SP sprak met of kreeg een schriftelijke reactie van 27 reguliere huurders. Antikrakers en tijdelijke huurders zijn buiten beschouwing gelaten. Een samenvatting van de gesprekken worden hieronder gepresenteerd.

Samenvatting van de gesprekken

Wat vindt u van de plannen van Ymere om uw woning te renoveren en een deel van de huurders (duurdere) huizen elders in de stad aan te bieden? Waarom?

Er is onder huurders veel kritiek op de renovatieplannen van Ymere. Veel huurders geven aan dat volgens hen er te lang niets of te weinig aan het onderhoud van de huizen is gedaan. Een bewoner:

“Woningbouwverenigingen hebben systematisch verzuimd het achterstallig onderhoud weg te werken zodat ze uiteindelijk een ‘ingrijpende renovatie mogen uitvoeren”.

Een ander kritiekpunt is dat veel bewoners niet blij zijn met de manier waarop Ymere nu met de huidige huurders omgaat.

*“Zo ga je niet met huurders om”
“Het is ongelofelijk en de grofheid roept bij mij alleen agressie op”*

Wilt u hier blijven wonen?

Een grote meerderheid van de bewoners wil blijven wonen in de huidige woning. Bewoners geven aan gehecht te zijn aan hun buurt en de burens, hebben schoolgaande kinderen in de buurt, of zijn erg blij met hun huis.

Zo ja, bent u bereid/in staat meer te betalen voor een gerenoveerd huis?

Iets meer dan de helft van de bewoners die de SP sprak is bereid meer te betalen voor een gerenoveerd huis, "als de verhoging redelijk is" aldus een bewoner. Er is ook een deel van de bewoners dat niet bereid of niet in staat is om meer te betalen. Niet in staat omdat het inkomen het niet toelaat. Of niet bereid omdat bewoners het er niet mee eens zijn dat hun huis zo grondig zal worden gerenoveerd.

Volgens Ymere is de gemiddelde huur in dit gebied 235 euro. Mogen wij uw huur weten?

De gemiddelde huur van de bewoners die de SP sprak is 379 euro per maand. Wat bewoners daarvoor krijgen loopt zeer uiteen. Zo sprak de SP mensen die wonen op een eenkamerwoning maar zijn er ook meerkamerwoningen onder de panden die Ymere wil renoveren.

Het bedrag dat naar voren komt uit de gesprekken met de bewoners komt ligt fors hoger dan de gemiddelde huur die Ymere opgeeft. Waar dit verschil vandaan komt is niet precies te zeggen omdat de SP geen inzage heeft in de cijfers van Ymere. Een reden zou kunnen zijn dat Ymere ook bewoners meetelt die via antikraakconstructies of een gebruikersovereenkomst huren. Voor deze bewoners is de huur vaak niet hoger dan 50 euro per maand.

Volgens Ymere is er sprake van veel 'scheefwoners'. Bent u bereid aan te geven of u boven of onder de sociale huurgrens (€34.678 per jaar) verdient?

Tweederde van de bewoners geeft aan onder 34.000-grens te verdienen. Een derde verdient boven die grens of is niet bereid/ in staat dat aan te geven.

Volgens Ymere is sprake van achterstallig onderhoud. Deelt u dit? Wat scheelt er aan uw huis?

De bewoners die de SP sprak hebben veel klachten over achterstallig onderhoud aan hun woning. De klachten zijn wel wisselend van aard. Zo zijn er bewoners met klachten over het

reguliere onderhoud: hang- en sluitwerk, vocht in de muren en het schilderwerk. Andere klachten zijn ernstiger. Een bewoner:

“Ik huur een slecht onderhouden woning met scheve vloeren vol met kuilen, scheuren in de muren, etcetera (...). Bij de entree van het pand krijg je de indruk een krotwoning binnen te gaan (...).”

Volledige resultaten gesprekken met bewoners Ymerepanden

Wat vindt u van de plannen van Ymere om uw woning te renoveren en een deel van de huurders (duurdere) huizen elders in de stad aan te bieden?

Dat Ymere gaat renoveren wordt langzamerhand écht tijd. Ymere lapt hier en daar wat op, maar de basis heeft Ymere zolang ik hier woon nagelaten aan te pakken. Ymere heeft het zelf zolang laten versloffen, daarom is het onterecht nu de bewoners te laten verhuizen naar duurdere woningen.

Ze (Ymere) hebben 30 jaar onze huizen verwaarloosd en geen zorg gedragen voor onderhoud; zeer, zeer minimaal is er ooit wat onderhoud geweest. Een nieuwe huurwoning kan ik niet betalen.

Ymere gaat scheef verdienen

Ik vind het ronduit kapitalistisch. Ymere is er mijns inziens alleen maar op uit om een slaatje te slaan uit het laten verhuizen van mensen, hun contracten te ontbinden en te dwingen om een veel hogere (in mijn geval dubbele) huur te laten betalen, ofwel te dwingen om vrije sector te gaan wonen. Scheefhuur gaat in mijn geval absoluut niet op, ik zou er extreem op achteruit gaan als ik verdubbeling van de huur zou moeten gaan betalen.

Ymere zou op zijn minst een huis met een vergelijkbare/gelijke huur aan moeten bieden, als het ze echt alleen zou gaan om 'funderingen en achterstallig onderhoud'. Daar geloof ik werkelijk helemaal geen

Slecht plan. Ik wil hier niet weg. Er hoeft niets aan mijn huis veranderd/verbeterd te worden. Onderhoud is voldoende.

Absoluut geen goed idee, woon heel tevreden in mijn huis zoals het nu is

Geen goed plan. Wij willen niet weg, en het lijkt dat alleen Ymere profijt heeft van deze plannen.

Ik ben blij met de toezegging van Ymere om huurders uit Amsterdam centrum, die als gevolg van de renovatie hun huis uit moeten, ook weer in het centrum te herhuisvesten. Die toezegging staat in een flyer die in april door Ymere is verspreid. Daarvóór zijn daar nooit concrete uitspraken over gedaan. Ik ga er dus van uit dat ik in het centrum kan blijven wonen, zij het tegen een hogere huurprijs (die ik op zich best kan betalen). Maar echt blij ben ik natuurlijk niet. Het liefste wil ik blijven waar ik ben. Ook 14 jaar geleden ben ik al eens door de stadsvernieuwing gedwongen verhuisd. Dat wil ik niet nog een keer meemaken. Ik voel me prettig in dit huis en in deze buurt. Beter zal het er niet op worden. En als het huis nou op instorten stond... Het lijkt er meer op dat ik moet verhuizen vanwege de financiële belangen van Ymere.

Woningbouwverenigingen(niet alleen Ymere) hebben systematisch verzuimd het achterstallig onderhoud weg te werken zodat ze uiteindelijk een 'ingrijpende renovatie' mogen uitvoeren en dan de woningen kunnen verkopen. Dit gebeurt overal in het Centrum omdat de verkoop van die woningen het meest oplevert en het de bedoeling is dat daar alleen nog maar mensen met veel geld wonen. De oorspronkelijke functie van een Woningbouwvereniging is een sociale maar de overheid heeft de controle volledig uit handen gegeven waarvan de gevolgen nu pijnlijk duidelijk worden.

Manipulatief.

Geen goed plan. Daarmee ontloopt Ymere haar verantwoordelijkheden als goed verhuurder.

Slecht plan. Zo ga je niet met mensen/huurders om.

Ik huur al sinds 1979 een woning van de voorgangers van Ymere, het Grondbedrijf, Zomers Buiten en de Stichting Woonmaatschappij Amsterdam en in die vormen heeft mijn woningbouwvereniging altijd keurig de woningen onderhouden. De huidige organisatie is in 2008 tot stand gekomen onder de naam Ymere. Het pand waar mijn woning deel van uit maakt, en dat eigendom is van Ymere, heeft al ruim 20 jaar geen degelijk onderhoud meer gehad. Dus: renoveren acht ik niet nodig, achterstallig onderhoud wegwerken is van heel groot belang. Uitzetting en aanbod van duurdere woning elders in de stad vind ik geen goed idee.

Ik huur al sinds 1998 een woning van de voorgangers van Ymere, Zomers Buiten en de Stichting Woonmaatschappij Amsterdam en in die vorm heeft de woningbouwvereniging altijd keurig de woningen onderhouden. De huidige organisatie is in 2008 tot stand gekomen onder de naam Ymere. Het pand waar mijn woning deel van uit maakt, en dat eigendom is van Ymere, heeft al ruim 20 jaar geen degelijk onderhoud meer gehad. Dus: renoveren acht ik niet nodig, achterstallig onderhoud wegwerken is van heel groot belang. Uitzetting en aanbod van duurdere woning elders in de stad vind ik geen goed idee.

Het is ongelofelijk en de grofheid roept bij mij alleen agressie op. Tientallen jaren geleden heeft Ymere onze panden van de gemeente overgenomen voor een bedrag van 1 Gulden per pand. Vervolgens is aan de panden niets gedaan behalve tientallen jaren geleden een zogenaamde kleine opknapbeurt. Voor de rest helemaal niets. Vervolgens komt Ymere circa 2 jaar geleden aan om zogenaamd kennis te maken met de bewoners. Ik vertrouwde dat meteen al niet en wou hun ook niet binnen laten. Nadat ik gehoord had wat Ymere zo al aan onzin aan de bewoners verteld heb ik alsnog een afspraak met hun gemaakt. Ze kwamen toen met 3 personen: 1 project manager, 1 technische manager en 1 persoon die mij toen niet kon vertellen waarvoor ze gekomen was. In ieder geval kwamen ze toen met het verhaal dat onze fundamenteen niet meer duigen en dat er iets moet gaan gebeuren. Voorla hebben ze aan ieder bewoner een ander verhaal verteld: bij sommigen hebben ze gezegd dat ze wel terug kunnen komen en bij sommigen hebben ze verteld dat ze niet meer terug kunnen komen. Ik ben toen heel snel wakker en alert geworden want het was voor mij duidelijk dat Ymere met iets heel anders bezig is. Zodoende heb ik contact opgenomen met 9 andere bewonerscommissies uit het centrum waaronder Haarlemmerpoort, NRC gebouw, Palmstraat, Bloemstraat, Groenmarkt, Oudezijds Voorburgwal. We waren het eens met elkaar dat we hier tegen moeten vechten. Helaas waren de leden uit de 10 bewonerscommissie het wel met elkaar eens maar onze achterban niet.

Op zich is enige renovatie naar mijn mening wel nodig en dan zullen we in ieder geval tijdelijk ergens anders gehuisvest moeten worden. Passende aanbiedingen lijken mij dan echter wel een voorwaarde.

Ik en de meeste andere bewoners van het complex zijn niet per se tegen een renovatie als die technisch noodzakelijk is. Wij vinden echter dat Ymere het wel mogelijk, en ook aantrekkelijk, moet maken om de bewoners in het complex te laten terugkeren. Met het huidige projectplan kunnen ouderen en gehandicapten niet terugkeren omdat Ymere geen lift (of traplift) of andere voorzieningen wil aanleggen.

Het is niet goed dat we zo lang in onzekerheid worden gehouden. We worden door Ymere onder druk gezet.

Niet mee eens. Woon hier sinds 22 jaar, bewoners worden beschouwd als last.

Plannen zijn slecht. Bewoners worden genegeerd.

Wilt u hier blijven wonen?

Ja, ik wil hier blijven wonen. Nu ik wat ouder ben wil ik niet meer op de derde verdieping wonen, maar wil ik de begane grond bewonen. Ik hoop dat Ymere dat niet gaat zien als dat ik verhuis en daarom mijn contract verbroken wordt en ik nergens meer recht op heb.

Ik woon graag in Amsterdam, maar ik heb niet zo'n grote beurs en vraag me af waar ik terecht zal komen. Ik heb het niet echt in mijn handen liggen. Ik hoop dat er een kentering komt en men de waarden van leven niet alleen maar erkent in het zicht van financiën.

Ja. Ik wil in mijn huis en buurt blijven wonen.

Niet perse, maar als ik na verhuizing óók het dubbele moet gaan betalen zal ik wel moeten.

Ja ik wil hier graag blijven wonen.

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja, ik wil hier onder vergelijkbare omstandigheden en voorwaarden die nu gelden in mijn woning blijven wonen

Ja, ik wil hier onder vergelijkbare omstandigheden en voorwaarden die nu gelden in mijn woning blijven wonen.

Uiteraard wil ik hier blijven wonen. We hebben de panden tientallen jaren gered voor de sloop. Niemand wou hier komen wonen. En nu dat Ymere door hun eigen schuld in geldproblemen is gekomen zien ze alleen maar dollartekens en willen af van de sociale woningen en deze in de verkoop brengen. Het kan niet waar zijn. Hun zaak is verhuren en niet verkopen.

Liefst wel maar andere opties zal ik niet per definitie afwijzen.

De bewoners willen wel terugkeren, maar het moet wel fysiek mogelijk gemaakt worden en het moet financieel haalbaar en redelijk zijn.

Ja

Ja graag

Ja

Ja

Zo ja, bent u bereid/in staat meer te betalen voor een gerenoveerd huis?

Ja, redelijke verhoging en rekening houdend met mijn inkomen.

Ik wil best iets meer betalen bij een gerenoveerd huis, maar wil niet stijgen naar 225 procent van huidige huur. Ik heb bijna geen inkomsten als kleine zelfstandige kunstenaar. Wat is passend en billijk. Ik durf de vraag soms niet meer te beantwoorden en voel me soms beschaamd, zeker tegenover Ymere.

Ja. Ik ben bereid om iets meer te betalen.

Niet bereid en niet in staat.

Jawel, volgens het puntensysteem.

Ja

Ja

Ja, als de verhoging redelijk is.

Ja

Niet in staat

Ik ben niet bereid meer huur voor deze woning te betalen. Eigenlijk zou ik nu minder huur willen betalen. Ik betaal keurig elk jaar de huurverhogingen en zou het redelijk lastig te begrijpen vinden waarom ik, voor een ruimte van ongeveer 40 m2, nog meer dan € 413,50 zou moeten betalen als deze in een vanzelfsprekende goede staat verkeerd

Ik ben niet in staat meer huur te betalen. Eigenlijk zou ik nu minder huur willen betalen. Zie mijn antwoord bij vraag 6de voor de motivatie.

Ik betaal keurig elk jaar de huurverhogingen en zou het redelijk lastig te begrijpen vinden waarom ik, voor een ruimte van ongeveer 35 m2, nog meer dan € 322,76 zou moeten betalen als deze in een vanzelfsprekende goede staat verkeerd.

We willen hier blijven wonen en wat ons betreft willen we geen veranderingen.

Een beetje meer kan en ben ik wel bereid te betalen

Bewoners willen ook wel iets meer betalen voor een betere woning, maar het moet wel betaalbaar blijven en in redelijke verhouding tot hun eerdere huurprijs.

Ja, volgens puntentelling.

Nee

Zo nee, welke woonlocatie heeft uw voorkeur en voor welke maximumprijs?

De feitelijke huurprijs zal natuurlijk afhangen van de grootte van het huis, aantal kamers etc. Maar ik kan niet veel meer betalen dan ik nu doe.

Gezien mijn inkomen ben ik aangewezen op een sociale-huur-woning.

Nee, want geen onnodige luxe opknopbeurt gewenst

Volgens Ymere is sprake van achterstallig onderhoud. Deelt u dit? Wat scheelt er aan uw huis?

Achterstalligonderhoud is voor mij bijv. verf aan de buitenkant, houtrot, etc. Ik woon hier 18 jaar en van meet af aan is het huis vochtig, beschimmeld, tochtig en erg koud in de herfst en wintermaanden, etc. Er is eerder een commissie langsgekomen om mijn weigering van huurverhoging te inspecteren. Ik had gewonnen want de advocaat had geconstateerd dat de buitenmuren regenwater opzuigt. Er zit geen laag op om vocht te weren. Ymere heeft het opgelost door aan de binnenkant gipsen platen tegenaan te zetten. Nu slaat het vocht ook door die gipsenplaten. Ik vind dat Ymere geld verspild heeft aan kleine klusjes en intussen de basis jarenlang heeft laten verrotten.

Er is 30 jaar niks of heel weinig aan de woningen gedaan. Ymere heeft al 17 jaar dat ik er woon willen renoveren en daarom deden ze al niets. Het waait fiks door het huis heen in de winter, maar daar was ik al aan gewend. Ook heeft een zijkant steeds natte muren in de winter. (de regenkant). Er moet geschilderd, geschuurd, geplamuurd en de kozijnen zijn aan het rotten. door 30 jaar niks te doen verkrotten woningen. dat is normaal en dat is te wijten aan Ymere.

Wat is dat voor een absurde formulering: "sprake van achterstallig onderhoud" ! als of het iets is wat een verhuurder overkomt als een ongeluk waar de verhuurder geen verantwoordelijkheid voor kan nemen. Ja, de verhuurder (Ymere) heeft al 10 jaar geen onderhoud laten plaats vinden in afwachting dat ook de fundering in de komende tijd er nog bij komt. Deze ontwikkeling gaat samen met de aangepaste wetgeving van 2003 voor "Dringend eigen gebruik". Nu veranderd de situatie in misbruik van de wetgeving.

Er is geen achterstallig onderhoud, er scheelt niets aan.

Houtwerk begint te rotten, er moet gevoegd worden enz. kortom: de normale onderhoudswerkzaamheden om een huis niet te doen instorten...

Schilderbeurt, hang en sluitwerk, kozijnen

Volgens Ymere zijn er funderingsproblemen en zijn vervanging van de balken nodig. Wat mij betreft is mijn huis prima.

Ymere heeft onderzoek gedaan naar de funderingen. Daar is uitgekomen dat de palen te weinig draagkracht hebben en gedeeltelijk boven grondwaterniveau staan. Dat daar een keer iets aan moet gebeuren, begrijp ik, maar problemen ondervind ik er niet van. Het pand is ook niet merkbaar aan het verzakken. Het is goed mogelijk dat de fundering zich al tientallen jaren in deze staat bevindt, zonder dat dat ooit tot problemen heeft geleid. De voorzieningen in het huis zijn weliswaar gedateerd (enkel glas, gaskachels, slechte isolatie), maar de huurprijs is daar ook naar. De stenen buitentrap is wel aan renovatie toe. Verder ben ik tevreden met de situatie zoals die is.

Na een second opinion door een onafhankelijk bureau bleek er niets mis met de fundering van ons pand, maar Ymere legt alle afspraken en voorstellen van de bewonerscommissie naast zich neer. Als Ymere het achterstallig onderhoud wegwerkt en dan met de bewoners rond de tafel gaat zitten om over geriefverbeteringen (dubbel glas, centrale verwarming, of andere zaken) te praten en een daarmee gepaard gaande redelijke huurverhoging af te spreken zal de meerderheid van de bewoners daar geen probleem mee hebben en is er niets aan de hand.

Geen antwoord

Ja, vocht in de muren, lekkages, kozijnen, etc

Ja, vocht in de muren, lekkages, schilderwerk kozijnen, etc.

Ik huur een slecht onderhouden woning, met scheve vloeren vol met kuilen, met grote scheuren in de muren, grote schimmelgebieden van gevel naar binnenmuren, met slechte

isolatie, slechte ontluchting (dus ook daar schimmelvorming) in de veel te kleine en nauwelijks toegeruste badkamer, gevaarlijke en regelmatig onderwater lopende opslagruimte in de kelder, enorm gehorig en, naar onderzoek heeft uitgewezen, een slecht fundament op een aantal plaatsen. Bij de entree van het pand krijg je de indruk een krotwoning binnen te gaan: gebroken trapstenen en half vergane voordeur.

Geen dubbele ramen en schimmel in de badkamer. Maar dat zijn dingen die Ymere sowieso moet onderhouden. Hiervoor zouden ze geen extra huur kunnen vragen. Wat hebben ze tientallen jaren met onze huur gedaan?

Scheefstand, vocht, enkel glas, gaskachels, slechte isolatie.

Er is al meer dan tien jaar sprake van achterstallig onderhoud. Door bijvoorbeeld het houtwerk niet te schilderen, zijn nu onder meer de kozijnen en de monumentale klokken weggerot. Aan sommige klachten over lekkages, ventilatie, en vochtdoorslag, is onvoldoende gereageerd. Bij mijn eigen woning viel het stucwerk van een binnenmuur er steeds af door vochtdoorslag en een scheur in de muur, en ook is dat ventilatie van de badkamer onvoldoende.

Ja, veel achterstallig onderhoud.

Lekkage in de meterkast

Kozijnen in slechte staat.

Ja, ouderdom, geen fundamentele gebreken