

HUURDERSVERENIGING CENTRUM

Verslag Algemene Ledenvergadering (ALV) 15 juni 2011

1. Opening

Ann Kahlé, voorzitter, opent de vergadering. De secretaris, René Mastenbroek, komt later. Er is één afmelding: Ingrid Aleven.

2. Mededelingen

Johan Touw geeft zich op voor de kascommissie.

De bewoners van de Palmstraat roepen op tot het ondertekenen van een petitie: Ymere wil de panden grondig verbouwen en dreigt de zittende huurders met opzegging van het huurcontract. De bewoners willen terugkeren en eisen hun recht op terugkeer op.

3. Thema: de plannen van minister Donner

Inleiding door Bastiaan van Perlo, stafkracht van Huurdersvereniging Amsterdam (HA). Minister Donner moet zijn eerder aangekondigde plannen – zie hierover de *Huurderskrant* van de HA en de *Huurbrief* van Huurdersvereniging Centrum – bijstellen omdat de Tweede Kamer hieraan op 18 mei geen steun heeft gegeven. De CDA-fractie, de PVV en de oppositie vinden de voorstellen van Donner te ver gaan.

Donner wilde per 1 juli álle sociale huurwoningen 25 extra punten in het woningwaarderingssstelsel geven. Daarmee zou de huur met €123 per maand omhoog gaan. Maar alleen voor *nieuwe verhuuringen*. De coalitiepartijen vinden dat de extra verhoging van de maximale huurprijs alleen mag gelden voor de 'schaarstegebieden' (bijv. gewilde woonwijken in de steden) en bovendien moet deze gekoppeld worden aan de WOZ-waarde van de woning. Aldus staat ook in het regeerakkoord.

Donner moest met een nieuw voorstel komen. Op 15 juni (heet van de naald op deze ledenvergadering!) scheef Donner in een brief aan de Tweede Kamer dat de toevoeging van 25 extra woningwaarderingpunten alleen zal gelden voor de tien regio's waar woningen de hoogste WOZ-waarde hebben. De puntenbijtelling geldt alleen bij nieuwe verhuur, *niet voor de zittende huurders*. Ook dit nieuwe voorstel moet weer in de Tweede Kamer worden besproken.

Het nieuwe plan in het kort

Donner wil in 10 van de 40 zogeheten COROP-gebieden (de afkorting staat voor Coördinatie Regionaal Onderzoeksprogramma) de maximale huur van huurwoningen met 15 of 25 punten voor het woningwaarderingstelsel verhogen. Die tien gebieden vormen een brede band van Alkmaar en Leiden, via Amsterdam, Utrecht Den Bosch naar Eindhoven. In deze gebieden is sprake van schaarste of regelrechte woningnood.

15 of 25 extra WWS-punten

In deze schaarstegebieden wil Donner aan huurwoningen 15 tot 25 extra punten geven. Dat komt neer op een verhoging van de maximale huur met respectievelijk €72 tot €123 euro per maand. De huurverhoging kan alleen bij nieuwe verhuuringen worden gevraagd.

WOZ per vierkante meter is bepalend

De WOZ-waarde per vierkante meter moet bepalend worden voor de vraag hoeveel punten een woning extra krijgt. De WOZ-waarde wordt voor iedere woning door de belastingdienst

bepaald en komt ongeveer overeen met de verkoopwaarde, en wel door die waarde te delen door de oppervlakte van de woning.

Gemiddelde WOZ per m2 is € 2.900

Woningen met een bovengemiddelde WOZ per m² krijgen 25 punten en woningen met een WOZ per m² onder het gemiddelde krijgen 15 punten. De gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter in de tien gebieden is bepaald op € 2.900 per m². Volgens het voorstel krijgen woningen die een WOZ per m² hebben van meer dan 2.900 euro er 25 punten bij en woningen met minder 15 punten.

Voorbeeld woning in Amsterdam:

WOZ-waarde van de woning: = € 200.000

Oppervlakte: = 50 m²

WOZ-waarde per m² = € 4.000 (200.000 / 50)

En dat is hoger dan het gemiddelde van € 2.900 dus krijgt de woning er 25 punten bij.

WOZ-waarde in Amsterdam

Berekening van de gemeente Amsterdam laten duidelijk zijn dat ruim 90 procent van alle woningen binnen de ring er 25 punten bij krijgen. Buiten de ring krijgt ongeveer 75 procent van de woningen er 15 punten bij en de rest 25 punten. Daarnaast kunnen er na mutatie 75.000 woningen meer dan nu geliberaliseerde worden verhuurd.

Problemen voor de in- en uitvoering

Dit plan lijkt meer op het voornemen zoals dat in het Regeerakkoord staat, maar heeft veel halen en ogen. Het vereist dat er twee wetten worden aangepast. Huurders moeten weer bezwaar en beroep kunnen aantekenen tegen de WOZ-bepaling, want ze hebben dadelijk een groot belang. Wat is precies het oppervlakte van de woning en wie bepaalt dat? En wat gebeurt er als een woning in waarde daalt? Gaat dan ook de huur naar beneden? Deze en nog vele andere uitvoeringsproblemen zijn verbonden aan dit voorstel dat voorlopig nog niet zo een, twee, drie is ingevoerd.

Tot zover de inleiding van Bastiaan van Perlo. Hierna is er gelegenheid tot vragen stellen.

Vraag: Welke acties zullen op korte termijn worden gevoerd tegen de Donnerplannen?

Antwoord Bastiaan: de nieuwe ronde acties moet nog worden uitgedacht. In elk geval gaat de HA zich richten op de Tweede Kamer, met petitie, argumenten, brieven, maar wellicht ook een demonstratie. Het zal lastig worden, zittende huurders worden immers niet direct geraakt. Pas als ze gaan verhuizen.

Vraag: waar wonen de huurders die dit treft?

Antwoord: de HA heeft wel een kaart met corporatiewoningen in alle stadsdelen. Deze staat ook op internet, op de website van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Vraag: maar zittende huurders zijn toch ook de klos?

Antwoord: ja, er is ook een voorgenomen maatregel om huurders met een belastbaar inkomen van 45.000 euro of meer een hógere huurverhoging op te leggen dan de overige huurders.

De voorzitter bedankt Bastiaan van Perlo voor zijn duidelijke verhaal.

4. Verslag ALV 15 december 2010

Het verslag wordt tekstueel goedgekeurd. Naar aanleiding van het verslag, pagina 2, is er een vraag: waarom zijn er minder woningen verkocht dan is toegestaan?

Antwoord: de koopwoningenmarkt was ingezakt, mede door de economische crisis. Banken zijn strenger geworden met hypotheekverstrekking en leningen. De koopprijzen zijn nog steeds erg hoog.

Hiermee is het verslag formeel vastgesteld, met dank aan de notulist.

5. Benoeming kascommissie

De voorzitter roept de aanwezigen op zich op te geven voor de kascommissie. Mevrouw Weggelaar meldt zich aan, waarvoor dank.

6. Jaarverslag 2010

De vergadering uit waardering voor het werk van Win Wassenaar.
Naar aanleiding van het jaarverslag zijn er enkele vragen.

Zet HvC zich nog actief in voor het verhogen van de liberalisatiegrens?

Antwoord: ja, ook dit jaar zal de vereniging dit op geschikte momenten naar voren brengen.

Vraag over energielabels: een beter label geeft een hoger puntentotaal en daarmee een hogere huur. Kan een woning hierdoor boven de liberalisatiegrens komen?

Antwoord: de huurprijs kan boven de 650 euro komen, maar het huurcontract zelf wordt voor zittende huurders niet geliberaliseerd. Wel kan dit gebeuren bij verhuizing. Deze situatie gaat op voor een categorie woningen die nu a een hoog puntenaantal hebben. Hier moet wel bij worden gedacht dat woningcorporaties de keus hebben om een sociaal huurbeleid te volgen. Uit onderzoek blijkt dat niet alle corporaties er een maximaal slaatje uit willen slaan, ze weten dat veel huurders dit niet kunnen betalen.

Naar aanleiding van het leegstandsonderzoek dat net van start gaat, roept het bestuur nogmaals de leden op om leegstand te melden.

Woningen van corporaties mogen niet langer dan zes maanden leegstaan. Als kan worden aangetoond dat een corporatiewoning langer leegstaat, dan kan de overheid handhavend optreden op grond van de nieuwe leegstandwet, zie hierover *Huurbrief* nr. 36.

Het Wijksteunpunt Wonen wil met dit leegstandsonderzoek harde cijfers over leegstand in het hele Centrum produceren en die gebruiken om de gemeente tot actie te bewegen.

Op de website www.wswonen.nl/centrum zal over de voortgang worden bericht.

7. Financieel jaarverslag 2010

De penningmeester, Lineke Dammers, geeft een toelichting. De leden zijn tevreden met het resultaat, er zijn geen vragen.

Ook het financieel jaarverslag wordt goedgekeurd.

Ann Kahlé krijgt een bedankje voor haar vele werk voor de ledenadministratie.

9. Rondvraag en sluiting

Mevrouw Polte uit de Den Texstraat woont 55 jaar in hetzelfde huis, ze heeft al vele huisbazen gehad. Altijd goed ervaringen. Maar nu is het pand in dubieuze handen gekomen, die treiteren de huurders weg. Bovendien wordt het pand nu verwaarloosd. Wat kan zij doen?

Deze mevrouw kan het beste naar het Woonspreekuur gaan of het Wijksteunpunt Wonen bellen, tel. 020 622 4288. Dan kan zij worden doorverwezen naar het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag, waar specialisten werken die haar kunnen helpen.

De voorzitter sluit de vergadering en bedankt de leden voor hun komst en inbreng.