

HUURDERSVERENIGING CENTRUM (HvC)

Verslag
27ste Algemene Leden Vergadering (ALV)
19 juni 2014

Aanwezig: HvC -> Dingeman Coumou, Ann Kahlé, Lineke Dammers, Ingrid Hillaert, Boudewijn Snoeck, Mieneke Demirdjian, Martine Pijpe, Vincent van Doorn; WSW-centrum -> Win Wassenaar, Bestuurscommissie Centrum -> Nellie Duindam, Jeanine van Pinxteren, en veel leden van Huurdersvereniging Centrum (presentielijst ter inzage op het secretariaat)

Afwezig met Bericht: Marga Doodeman, mevrouw Lutmer

Opening

De vergadering wordt voorgezeten door Dingeman Coumou (voorzitter HvC).

Aan de agenda worden twee punten toegevoegd:

- De paragraaf Volkshuisvesting uit het nieuwe Programma-akkoord van B&W
- De recente berichten over de renovatieplannen van Ymere

Verslag van de 25ste ledenvergadering

Tekstueel

Zo'n 50 % van het centrum is geflyerd.

Verslag vastgesteld.

Verslag van de 26ste ledenvergadering

Naar aanleiding van

Analyse Woningnet: Win heeft de door hem bijgehouden gegevens van de op Woningnet aangeboden woningen in het centrum, aan Winnie Terra overgedragen, interim-voorzitter van de Huurdersvereniging Amsterdam. Zij gaat er mee aan de slag. Duidelijk is dat er verontrustend minder woningen voor sociale verhuur worden aangeboden.

Verslag vastgesteld.

Jaarverslag 2013

Naar aanleiding van

Publiciteit: Er zijn 4500 flyers verspreid. Dat heeft 70 nieuwe leden opgeleverd. Door natuurlijk verloop blijft het ledenaantal netto gelijk.

Verslag vastgesteld.

Financieel jaarverslag 2013

Door de leden onderschreven en vastgesteld.

Woonvisie/manifest Huurdersvereniging Centrum – vervolgdiscussie

Dingeman: De vorige ALV hebben we een begin gemaakt met het opstellen van een gezamenlijke woonvisie, daar gaan we vandaag mee verder. Het is de bedoeling om deze gedeelde visie op wonen in het centrum van Amsterdam, middels een manifest uit te dragen en in september aan de Huurdersvereniging Amsterdam en B&W aan te bieden.

Tijdelijke huurcontracten

De wachtlijst voor een sociale huurwoning is inmiddels opgelopen tot langer dan twaalf jaar. In het centrum nog langer tot bijna onmogelijk. Om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en starters te huisvesten is het tijdelijke huurcontract bedacht.

De leden beschouwen dit als een hellend vlak, een aantasting van de huurrechtsbescherming. Onveilig. Men beschouwt het als een enorme onrustfactor. En er zijn al diverse manieren om woningen tijdelijk te verhuren. Denk aan campuscontracten. Waarom is dit nodig?

Ingrid: Verbondenheid met de buurt is van groot belang maar dat gaat niet gebeuren met passanten.

Martine: Soms krijgen mensen kinderen en die moeten naar school. Dat is zeer buurtgebonden.

Anina: In de jaren '50 van de vorige eeuw was Amsterdam een gesloten stad en alleen toegankelijk voor mensen met een economische binding. Nu worden er op allerlei manier expats, rijke pied-a-terre-mensen etc gelokt. De druk op de stad en haar bewoners wordt steeds groter.

Pieter: De introductie van het vijfjaars-huurcontract zie ik als een tussenfase naar maandcontracten. In de Binnenbrouwerstraat wonen nu ontegenwoordig veel studenten met tijdelijke contracten voor een kamertje. Per pand staan gemiddeld veertig fietsen.

Dit beeld herkennen de andere leden ook. Het geldt ook voor de Bloemgracht, etc.

Win: Het idee van het tijdelijke huurcontract is bedacht door de heer Andriessen van Stadgenoot.

Door mensen te laten verhuizen creëer je niet meer woningen maar je kan wel doorlopend de huur blijven verhogen. De Amsterdamse federatie van Woning Corporaties betreurt het dan ook dat er niets over tijdelijke huurcontracten in het onlangs afgesloten coalitie-akkoord staat.

Joke: Woningeigenaren laten duidelijk merken dat ze haast hebben. Ze willen de huizen zo snel mogelijk leeg, op het onfatsoenlijke af. Mijn buurman was nog maar een dag dood - hij was nog niet begraven - toen De Key al het bordje 'te koop' op z'n etage schroefde .

Men is van mening dat de oplossing voor de schaarste niet gezocht moet worden in het tijdelijke huurcontract maar dat er gestopt moet worden met verkopen van sociale huur, het bijbouwen van huizen, etc.

Doorstroming op een positieve manier.

Coalitie-akkoord Amsterdam 2014-2018¹ - Woningbouw op gang

Woningvoorraad

De ondergrens sociale huur is op 187.000 woningen gesteld, gelijk aan het aantal bewoners die t/m modaal verdienen (34.700) euro. Er wordt geen rekening gehouden met de ophoging van de inkomensgrens tot 38.000.

Er zullen dus nog 48.000 sociale huurwoningen verkocht kunnen worden terwijl er een groot tekort aan betaalbare huurwoningen is.

Nellie: het is de bedoeling om bijbouwen flink aan te jagen.

Lid: Belangrijk om precies af te grenzen wat er tot de 187.000 sociale huurwoningen gerekend gaat worden. Veel van wat nu sociale huur heet is het in werkelijkheid niet maar wordt tijdelijke verhuurd, is anti-kraak of staat leeg.

Theo: Voorkom ook onduidelijkheid zoals in het Convenant Splitsen en Verkopen - geldig t/m 2020 - gestelde verkoopquotum waarbij 'projecten' een leuke extra zijn voor de corporaties.

Martine: Onlangs is van rijkswege² bepaald dat de omvang van de sociale huurmarkt niet langer bepaald mag worden via aanbiedingsafspraken en convenanten. Het lijkt me dat het convenant dan niet langer geldig is.

Buinus: Het moet voortaan via verordeningen geregeld gaan worden.

Middenhuur

Men beschouwt het voornemen om woningen van 700 t/m 1000 euro huur voor middeninkomens in de vrije-sector te verhuren als naïef. Omdat voor deze woningen geen huurbescherming geldt zullen ze binnen een vloek en een zucht onbetaalbaar zijn. Er is huurbescherming is nodig en dat kan alleen door de sociale huur op te trekken tot 1000 euro.

1 <http://www.scribd.com/doc/229392614/Coalitieakkoord-Amsterdam-2014-2018>

2 http://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/32271_huisvestingswet_2014

Lineke: Er gaat procentueel steeds meer inkomen naar wonen. Men heeft de mond vol van scheefwonen maar begrijpt niet dat ook met een bescheiden middeninkomen een sociale huur van 699 al te veel is. Niet de huurder maar de huur is scheef.

Martine: het is raar dat voor de bepaling van de huur de inkomens het uitgangspunt zijn en de marktprijs, en niet de kostprijs. En dan zou ik ook nog heel kritisch naar de kostprijs willen kijken want de parlementaire enquête maakt duidelijk dat er sprake is van een ongezonde bedrijfsvoering en de huurders draaien er voor op.

Anina: In de Nieuwmarktbuurt vraagt de corporatie nu 1200 euro voor een voormalig sociaal klein huurwoningje.

Leden: Dat is nog weinig.

Lid: Corporaties willen geld verdienen. Ze zijn niet verplicht om de Donnerpunten toe te passen maar doen het massaal maximaal.

Leden vragen zich af waar de corporaties eigenlijk voor zijn. Het is de hoogste tijd voor andere huurvormen zoals een coöperatie of ander huurderszelfbestuur.

Participatie

Hoe gaat de bewonersparticipatie eruit zien? In het akkoord staat onder meer dat de bestuurscommissies een rol gaan spelen bij de bewonersparticipatie in het overleg met de corporaties.

Boudewijn: En de terugkeergarantie na een ingrijpende renovatie staat nog te wellig in het coalitieakkoord.

Jeanine van Pinxteren: Ik ben tevreden over een aantal zaken in het coalitieakkoord maar er is inderdaad nog veel onduidelijk. Het nieuwe college zit er net. Ik heb nog geen idee wat de rol van de bestuurscommissies wordt bij de participatie met de corporaties. Na de zomer weet ik meer.

Parlementaire enquête en het manifest van de HvC

Dingeman: Momenteel zijn de hoorzittingen over de rol van de wooncorporaties. Het rapport met conclusies volgt in het najaar. Het voorstel is om dan weer als ALV bijeen te komen om deze conclusies te bespreken en aan te vullen met onze eigen conclusies over de rol van de corporaties en huurders. Die kunnen dan in ons manifest worden opgenomen. Iedereen akkoord.

Uitponding

Ymere wil 180 huishoudens uit hun sociale huurwoningen in het centrum van Amsterdam zetten, om de huizen te renoveren en vervolgens te verkopen of in de vrije sector te verhuren. De corporatie zal de huurders - zowel gezinnen als eenpersoonshuishoudens - desnoods dwingen met het juridische argument van 'dringend eigen gebruik'. Ze krijgen wel een andere woning aangeboden, maar die is vaak veel duurder en ligt geregeld heel ergens anders³.

Mieneke vertelt. Ze woont al jaren in de Bloemstraat en huurt van Ymere. De woningen van de Bewonerscommissie Bloem zijn drie jaar geleden tot 'project' verklaard. De bewoners zijn aan de hand van de participatierichtlijnen (Overlegwet en Amsterdamse Kaderafspraken) al die jaren met Ymere in gesprek geweest. Onlangs is men gestopt met praten want het was te evident dat het overleg uitsluitend diende om 'af te vinken' en niet om de bewoners terug te laten keren na het wegwerken van het achterstallig onderhoud. De verhuurderheffing wordt vaak aangewezen als boosdoener maar de tot 'project'-verklaring van de Bloemstraat en een hele rits andere complexen in de binnenstad zijn van ver daarvoor. De corporatie wil klinkende munt slaan uit vastgoed in het centrum. Dat is veel waard geworden. Bij alle complexen is in geen jaren onderhoud gepleegd waardoor er nu ingrijpend moet worden gerenoveerd. Dat lijkt een bewuste keuze te zijn geweest om de hoge kosten als argument te gebruiken om wegens 'dringend eigen

³ www.parool.nl/parool/nl/4024/AMSTERDAM-CENTRUM/article/detail/3673741/2014/06/17/Ymere-zet-180-huishoudens-uit-huurwoningen-in-Centrum.dhtml

gebruik' de huurcontracten te kunnen ontbinden. Een andere overeenkomst tussen alle 'projecten' is dat Ymere al voorafgaand aan het bouwtechnisch onderzoek 'wist' dat de situatie heel ernstig was. De kans is natuurlijk groot dat je in Amsterdam tegen een slechte fundering aanloopt maar in een groot aantal gevallen was dat volstrekt niet het geval bleek na onderzoek. En ook: intimidatie is ook overal een vast onderdeel van het huisuitplaatsings-(uitpond)patroon. Het begint met de door Ymere aangezegde onzekerheid over de woonsituatie. Er wordt gedraaid, gejoek en er worden nare dingen gezegd. Zoals toen de bewoners hun gelijk bij de politiek probeerde te halen en ze door Ymere hardop voor oproerkraaiers werden uitgemaakt. Ook krijgt een kleine selectie van bewoners een mooie aanbieding. Duidelijk bedoeld om de eensgezindheid onder de bewoners te breken.

Ymere, bij monde van directeur Onverzaagt, stelt in het Parool van 17 juni dat de bewuste huizen gemiddeld slechts een huur opbrengen van 235 euro. Los van het feit dat dit geen ontruimingsargument is kan Mieneke zich dat niet voorstellen want zij en haar burens betalen ruim meer dan het dubbele. Het enige wat het lage gemiddelde zou kunnen verklaren is dat er 14 van de 31 woningen in de Bloemstraat al jaren via anti-kraak worden verhuurd voor acht euro in de maand en waarschijnlijk worden meegemiddeld. En misschien zijn er woningen die vanwege het achterstallig onderhoud door de huuradviescommissie op een lagere huur zijn gezet.

Wat Mieneke beschrijft geldt ook voor de Goudsbloemstraat meldt Theo van de bewonerscommissie Goudsbloemstraat.

Dringend eigen gebruik'

Vraag: Wat is de definitie van 'dringend eigen gebruik'?

Win: Dat vanwege de kosten van de renovatie de woning redelijkerwijs niet langer in het sociale segment verhuurd kan worden.

Martine: Wat is eigenlijk de afschrijftermijn van een fundering of andere zaken? Als er 100.000 euro uitgegeven moet worden om de woning tussen de dertig en vijftig jaar mee te laten gaan waarom zou sociale verhuur dan niet mogelijk zijn?

Steun

Leden: De Huurdervereniging Centrum moet op schrift een duidelijk en goed onderbouwd standpunt innemen ten opzichte van deze handelswijze van verkrotten, slopen en verkopen. Dat kunnen de desbetreffende bewoners als ze naar de rechter stappen bij hun stukken voegen.

Win: En men kan juridische ondersteuning krijgen via het Wijksteunpunt Wonen en een financiële bijdrage van het Emil Blaauw Proceskostenfonds⁴.

Mieneke: Duidelijk is dat ondanks de mogelijkheden om via de nieuwe media te communiceren de traditionele media nog steeds worden beschouwd als de brenger van het echte nieuws. Toen zij dit nieuws twee maanden geleden bekend maakte werd slechts door een kleine groep mensen begrepen dat dit ernstig was maar het artikel in het Parool van 17 juni sloeg in als een bom. De Woonbond heeft meteen stelling ingenomen en op hun website een reactie geplaatst. De Huurdersvereniging Amsterdam echter wilde zich desgevraagd niet uitspreken maar verwees naar de Huurdersvereniging Centrum.

Win: De Huurdersvereniging Centrum moet zo snel mogelijk haar steun betuigen aan de bedreigde panden.

De leden zijn het hiermee eens.

Win stelt een steunbetuiging op.

Nelly: De SP start morgen een onderzoek. Men gaat naar de verschillende buurten om de woonsituatie te bestuderen en de bewoners te bevragen. Over twee weken verwacht ze resultaten.

Mieneke: Vrijdag 19 juni schijnen er vragen te worden gesteld in de Tweede Kamer.

⁴ <http://www.wswonen.nl/organisatie/proceskostenfonds/>

Erfpacht

Boudewijn wijst de aanwezigen op de geschiedenis van Arie Kepler, de uitvinder van de erfpacht. Een bron van inkomsten voor de gemeente. Boudewijn pleit voor 'terug naar de basis', naar een situatie van erfpacht zoals het ooit bedoeld was. Hij is van mening dat de gemeente niet moet verkopen maar aankopen. Stadgenoot heeft het VOC-terrein bij de van Gendt-hallen in de aanbidding.

Jeanine: Gemeentegrond moet je inderdaad niet verkopen.

Nelly: In de huidige opzet blijft de grond van de gemeente.

Toerisme

Er wordt veelvuldig misbruik gemaakt van allerlei manieren om aan woningen te verdienen. De aanwezigen ondervinden veel overlast van panden die continu worden verhuurd aan grote groepen feestvierders. Men gunt dat niemand, dat soort burens. Men vraagt zich af waarom shortstay nodig is, er zijn al zoveel hotels. Maar als het niet anders kan gaat de voorkeur van de aanwezigen uit naar shortstay-hotels op plekken waar er geen overlast door ontstaat, verdeeld over de stad.

Vakantieverhuur valt ook niet in goede aarde. Lid: De burens zijn drie jaar op reis en hun huis is bij een bureau in beheer. Alle dagen bal in de Nieuwe Leliestraat.

Jeanine: Handhaving is een probleem.

Ingrid: Twee jaar geleden was het de bedoeling van shortstay om expats naar de stad te halen maar in plaats daarvan zijn het onbemande vakantiebestemmingen geworden. En goedkoop ondanks dat het duur is omdat je er met zoveel mensen tegelijk in kan.

Dingeman: Er worden nog steeds vergunningen afgegeven.

Jeanine: Er zijn twee typen vergunningen nodig. Shortstay en een omgevingsvergunning, de toestemming om een uitzondering te zijn op het bestemmingsplan. Het stedelijk vastgestelde quotum is vol, dat waren er 400 voor het centrum. Er komt niets bij maar men is nog bezig met de afhandeling.

En natuurlijk zijn er nog veel meer plekken waar men aan toeristen verdient. Er zijn veel illegale hotels. Het probleem is dat het moeilijk te bewijzen is. Alleen op brandgevaarlijkheid kan men controleren.

Nellie: Shortstay-hotels, die zijn er al. Er komt er een op het Bickerseiland en op de Oudeschans.

Martine: Er was toch een hotelstop in het centrum?

Nelly: Het schijnt allemaal op basis van oude afspraken te zijn.

Dingeman: De HvC heeft een bezwaarprocedure lopen tegen de van rechtswege afgegeven shortstay-vergunningen.

Het recht om de eigen corporatiewoning te kopen

Bezitsvorming via het kopen van de eigen woning wordt gestimuleerd. Er zitten echter haken en ogen aan. Op de Oostelijke Eilanden blijkt dat de verworven aankoop door sommige bewoners meteen ten gelde werd gemaakt. En wat eenmaal verkocht is krijgt de gemeenschap niet gemakkelijk meer terug. Voor een deel van de bewoners is het ook onmogelijk om de eigen woning aan te kopen gezien leeftijd en/of inkomen.

Men is eigenlijk van mening dat men in Amsterdam zeer terughoudend moet zijn met de verkoop van sociale huurwoningen, zelfs als het de eigen huurder betreft.

Men denkt eerder in de richting van een coöperatie-vorm of huurderszelfbeheer.

Daar gaan we in het najaar over verder, naar aanleiding van de conclusie van de parlementaire enquête.

Volgende ALV: september