

Jaarverslag 2014

Inleiding

Het afgelopen jaar was het jaar van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties. De politiek kwam er eindelijk achter dat de corporaties commerciële bedrijven zijn geworden en dat daarmee risico's zijn binnengeslopen in het systeem. De maatschappelijke taak van een corporatie, ook wel de kerntaak genoemd, werd door een aantal verzaakt. Het idee was dat commerciële projecten winst zouden opleveren waarmee de verliezen op de sociale sector konden worden gedekt. Maar doordat er verlies werd geleden op veel commerciële avonturen, met als meest aansprekend voorbeeld de aankoop van de SS Rotterdam door corporatie Woonbron, werd juist de sociale sector het kind van de rekening.

Er werden minder sociale huurwoningen gebouwd, op onderhoud werd flink bezuinigd, nieuwe investeringen, ook voor het energiezuiniger maken van de bestaande bouw, werden uitgesteld. De huren werden echter stelselmatig verhoogd, in twee jaar tijd met meer dan 9%, voor zittende huurders.

Aan nieuwe huurders worden hoge huurprijzen gevraagd. Aangezien een groot deel van de woningen in het centrum van Amsterdam in de vrije sector verhuurd kan worden gaat het om huren die al gauw hoger uitvallen dan €1000 per maand. Voor woningen die nog wel in de sociale sector thuishoren worden ook vaak te hoge huren gevraagd. Corporaties vragen de maximaal toegestane huurprijs, al willen ze zich wel eens vergissen in de puntentelling.

Het wanbeleid van de corporaties kwam voor AEDES, de lobbyclub van de sector, zeker niet als een verrassing. Wel werd de voorstelling gedaan dat het om enkele incidenten ging en dat de corporaties daarvan geleerd hebben. De enquête toonde aan dat het om meer dan wat ongelukjes gaat. Het Vestia-schandaal dreigde zelfs de gehele sector schade toe te brengen. Terecht luidt de titel van het rapport: Ver van huis. Er werd een systeemfout ontdekt die met de verzelfstandiging van de corporaties halverwege de jaren negentig is binnengeslopen.

Terwijl de enquête aan de gang was kwam de minister voor wonen, Stef Blok (VVD), met voorstellen tot herziening van de Woningwet. Daarin bouwt hij voort op het idee dat de kerntaak van de corporaties in ieder geval administratief moet worden afgeschermd van de commerciële projecten. Daarmee moet het weglekken van geld uit de sociale sector worden voorkomen. Ook moeten commerciële activiteiten vooraf de toestemming van de minister krijgen.

De Tweede Kamer besprak in december zowel het rapport van de enquêtecommissie als de voorstellen van Blok en bracht enkele wijzigingen aan. Zo komt er een onafhankelijke autoriteit die zowel de financiële gezondheid van de corporaties als hun volkshuisvestelijke taak gaat bewaken. De nieuwe Woningwet wordt naar verwachting in de loop van 2015 van kracht.

Wat niet geregeld is is een normering van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Zes hoogleraren hadden dat bepleit in een advies. Dat er nog steeds een tekort aan betaalbare huurwoningen bestaat, met name in Amsterdam, en dat de huren daar exorbitant worden verhoogd bedreigt de volkshuisvesting meer dan het mogelijke failliet van corporaties. Duidelijk moet worden dat de corporaties er niet zijn voor zichzelf, maar voor de mensen die van hen afhankelijk zijn. Dat vergt een cultuuromslag waarvan de noodzaak nog steeds niet is doorgedrongen tot de directies en Raden van Toezicht van de corporaties.

Wat heeft Huurdersvereniging Centrum in 2014 gedaan?

Begin februari wordt de vereniging overvallen door het bericht dat een groot aantal omgevingsvergunningen afgegeven zijn om shortstay mogelijk te maken. Die vergunningen zijn van rechtswege verleend, hetgeen betekent dat de termijn waarbinnen een beslissing had moeten worden genomen is verstreken. De vereniging maakt bezwaar tegen deze gang van zaken en wordt begin mei gehoord door een speciale commissie. Vanaf juli tot september druppelen de beslissingen van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Centrum na advies van de bezwaarschriftencommissie binnen. In een aantal gevallen worden vergunningen alsnog ingetrokken, maar voor het overgrote deel wordt het bezwaar van de vereniging ongegrond en zelfs niet-ontvankelijk verklaard. Dat is voor de vereniging reden om beroep aan te tekenen bij de bestuursrechter. Dat zal behandeld worden in 2015.

In januari besluit het bestuur om het initiatief van de “Huurderskaravaan” voor een demonstratie op 12 maart te steunen. Dat is meer dan een solidariteitsbetuiging want zo’n initiatief brengt ook kosten met zich.

In februari wordt het bestuur uitgenodigd om deel te nemen aan een werkgroep van Huurdersvereniging Amsterdam ter begeleiding van de onderhandelingen over de nieuwe kaderafspraken bij ingrijpende renovatie van corporatiewoningen. Martine Pijpe en Guido Egas melden zich hiervoor aan.

Martine spreekt ook met de Belangengroep Ouderenhuisvesting Jordaan (BOJ) die na vele jaren lobbyen haar werk wil overdragen.

De voorbereiding van de ledenvergadering in mei staat in het teken van de woonvisie van de vereniging, later het woonmanifest genoemd.

In april maakt corporatie Ymere bekend dat er 90 panden met in totaal 270 woningen in het centrum gerenoveerd gaan worden, maar dat 180 woningen in de verkoop gaan zodat er niet voor alle huurders een terugkeergarantie kan worden gegeven. Dit zorgt voor grote beroering. In de gemeenteraad worden vragen gesteld aan de kersverse wethouder Wonen, Laurens Ivens (SP), en ook in Den Haag stellen kamerleden vragen aan minister Blok over deze handelwijze.

Ymere is in de persoon van regiodirecteur Ron Onversaagt ook zo onverstandig om de indruk te wekken dat de huurders die het direct aangaat voor een dubbeltje op de eerste rang zitten. Je zult maar huurder zijn in zo’n pand dat door Ymere jarenlang verwaarloosd is en daar soms veel voor betaalt en dan zo’n verwijt naar je hoofd geslingerd krijgen.

De beroering leidt tot het gezamenlijk optreden van de huurders en hun bewonerscommissies. De vereniging steunt dit initiatief. Alle bewonerscommissies wordt een steunbetuiging gestuurd en hulp aangeboden in hun strijd. In augustus wordt door het bestuur een motie ingediend bij de ledenvergadering van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) om in ieder geval een terugkeergarantie veilig te stellen in de kaderafspraken bij renovaties. De motie wordt unaniem aangenomen. Op 21 oktober wordt een bijeenkomst georganiseerd in De Slang – onderdeel van de Tabakspanden – voor de getroffen huurders van Ymere in samenwerking met het WSWonen Centrum. Op 14 januari 2015 is er een vervolgbijeenkomst gehouden in het Claverhuis.

Het bestuur kiest voor een activistische strategie. Dat betekent dat er geen uitruil van principes mag plaatsvinden. In de onderhandelingen met gemeente en federatie van Amsterdamse corporaties zijn er zaken die voor de huurders absoluut verbeterd moeten worden. Daarom steunt de vereniging initiatieven van onderop zoals de “Huurderskaravaan”, “Stop de uitverkoop” en “Huurders Op Stand”. Ook de demonstratie “Stop de huurexplosie” van 14 maart 2015 krijgt de steun van de vereniging. De Dam zal op die zaterdag vol staan met boze huurders.

De corporaties zijn er niet voor zichzelf, maar voor de mensen die een betaalbare woning willen en geen kans krijgen om zich een huis te kopen. De gemeente moet het belang van een ongedeelde stad

niet alleen met de mond belijden. In december stuurt de vereniging een brief aan de bestuurscommissie centrum die deze in januari 2015 doorstuurt naar de gemeenteraadscommissie Wonen over de bedreiging van die ongedeelde stad met nadruk op het Centrum.

De problemen op de Amsterdamse woningmarkt schreeuwen om oplossingen. Zoals daar zijn:

1. er is een tekort aan sociale huurwoningen, want er zijn lange wachtlijsten;
2. er is een gebrek aan jongerenwoningen;
3. er is een tekort aan voor ouderen geschikte woningen;
4. de hoge huurprijzen in de vrije sector belemmeren woningzoekenden met een jaarinkomen boven €34.229 om zich in Amsterdam te vestigen; en
5. er worden steeds meer woningen illegaal als hotel geëxploiteerd en de controle op de vergunde shortstay en de “vakantieverhuur” schiet hopeloos tekort.

Ook de huurverhogingen voor zittende huurders zijn voor steeds meer mensen een probleem. De zogenaamde verhuurdersheffing is feitelijk een boete die aan huurders van een betaalbare woning wordt opgelegd. De verhuurders innen die boete in opdracht van de staat en zijn dus een belastingpachter geworden. Helaas heeft de HA de rechtszaak tegen de staat verloren. De vereniging heeft daar ook financieel aan bijgedragen.

De inkomensafhankelijke huurverhoging met 1,5 tot 4% boven inflatie hakken er voor zowel mensen die huurtoeslag krijgen als mensen die daar geen recht op hebben flink in. De inflatie wordt door deze huurverhogingen zelfs opgedreven. Nieuwe verhueringen van sociale huurwoningen in het centrum van Amsterdam in 2014 vielen slechts voor 14% in de categorie “goedkoop”, dat wil zeggen met een netto maandhuur tot €389,05. Dit zijn allemaal 1- en 2-kamerwoningen, waaronder jongerenwoningen.

Als de corporaties de problemen niet willen oplossen zal naar alternatieven gezocht moeten worden. De gemeente kan zelf weer de huisvesting van de allerarmsten ter hand nemen en huurders kunnen zich organiseren in coöperaties die de taken van de corporaties gaan overnemen, inclusief het eigendom van woningen. In 2015 zal de ledenvergadering hierover discussiëren.

De invloed van huurders op het beleid van de corporaties moet vergroot worden. Duidelijk moet zijn dat dit geen schijnvertoning moet worden met corporaties die klagen over hun geringe financiële mogelijkheden terwijl ze flink hogere huurinkomsten binnenhalen.

publiciteit

Onze nieuwsbrief is in 2014 vier keer verschenen. Huurbrief 48 staat in het teken van de gemeenteraadsverkiezingen van 19 maart. De woonstandpunten van 6 partijen worden kort samengevat en 5 kandidaten voor de bestuurscommissie Centrum – die de deelraad gaat opvolgen -- lichten toe wat zij voor ogen hebben. Ook een duoraadslid (voor Red Amsterdam) die tevens volkshuisvestingsdeskundige is komt aan het woord. En we roepen de leden op om mee te lopen met de demonstratie van de Huurderskaravaan op 12 maart.

Huurbrief 49 besteedt aandacht aan de bijzondere positie van de kunstenaars die in de ‘Tabakspanden’ hun ateliers hebben maar daar ook wonen. Verder een artikel over participatie en hoe corporatie Ymere daarmee omgaat. En een interview met Ann Kahlé vanwege haar afscheid als voorzitter van de vereniging. Ook een update van het shortstay debacle.

In Huurbrief 50 komen de actuele problemen op de Amsterdamse huurwoningmarkt uitgebreid aan de orde. De verkoopplannen van corporaties, de onderhandelingen over nieuwe kaderafspraken bij renovatie, en de onttrekking van woningen ten behoeve van shortstay worden voor het voetlicht gebracht. In de aanloop naar de ledenvergadering van 29 oktober wordt het woonmanifest in concept gepresenteerd. In de interviewreeks is het deze keer de beurt aan Michiel Mulder, die het

initiatief heeft genomen tot de oprichting van Huurdersvereniging Zuid.

In Huurbrief 51 besteden we aandacht aan de plannen van minister Blok om de WOZ-waarde van huurwoningen voor een flink deel de maximale huurprijs te laten bepalen. Op dat moment – december 2014 – is het nog onduidelijk of die wijziging wordt doorgevoerd. Helaas gaat het parlement er toch mee akkoord, al gaat het pas in op 1 oktober 2015. Voorts een hartenkreet van een bewoonster over de schijnparticipatie, de vorderingen in de onderhandelingen over de kaderafspraken, en een artikel van de hand van Saar Boerlage, veteraan activiste, over ouderenhuisvesting in Amsterdam. Ook een voorbeschouwing van het toneelstuk “Pandgenoten” dat op 9 januari 2015 in première gaat. Tot slot enige aandacht voor het rapport van de Parlementaire Enquêtecommissie Wooncorporaties en een nieuwe paragraaf in het shortstay-drama: de plannen om het verzorgingshuis Wittenberg te verbouwen tot shortstay-appartementen. De voorzitter sluit het jaar af met de wens “Een huiselijk Nieuwjaar”.

Behalve dat we gebruik maken van ons eigen orgaan, de Huurbrief, publiceren we ook in wijkkranten. In de Binnenkrant en in de buurtkrant Jordaan&GoudenReael verschijnt het artikel “Donnerpunten worden Blokpunten” over de plannen om de WOZ-waarde mede de hoogte van de huren in de sociale sector te gaan bepalen.

Veel aandacht is er ook voor de plannen van Ymere om 270 woningen in het centrum te renoveren, maar slechts 90 huurders daarin te laten terugkeren. Zowel de buurtkrant Jordaan&GoudenReael als Het Parool en NRC-Handelsblad schrijven daarover en nemen ook de opvatting van de vereniging daarin mee. Middels persberichten informeert de vereniging de media.

In 2014 hebben we een koerier gevonden die de Huurbrief bij de leden in de bus stopt. Hij is goedkoper dan de commerciële postbezorger post.nl. Ook heeft het bestuur besloten de productie van de nieuwsbrief meer zelf te doen. Voordien werd daarbij de steun van het WSWonen Centrum ingeroepen.

We hebben in 2014 de website nieuw leven ingeblazen. Deze wordt nu regelmatig aangevuld met nieuws en is dus actueler dan de nieuwsbrief die immers maar 4 keer per jaar verschijnt.

Ook wordt er een nieuwe flyer voor de ledenwerving gemaakt. Op de vorige was enige kritiek waarmee rekening is gehouden. De flyer wordt niet alleen huis aan huis verspreid door een team van vrijwilligers maar ook gebruikt bij buurtbijeenkomsten, zoals in het Wertheimpark, en op de locaties van het WSWonen.

bestuur

Martine Pijpe, Mienke Demirdjian en Vincent van Doorn besluiten zich kandidaat te stellen voor een bestuursfunctie, terwijl Guido Egas aspirant-bestuurslid wil worden. Ann Kahlé besluit haar functie als bestuurslid en voorzitter neer te leggen maar blijft de ledenadministratie, samen met Minni Cohen, verzorgen.

De bestuurswisseling gaat niet naar ieders wens. Aan de motivatie van de bestuursleden ontbreekt niets maar verschillende karakters leiden tot botsingen waardoor een zakelijke discussie bemoeilijkt wordt. Na enige tijd met een roulerend voorzitterschap te hebben gewerkt wordt Dingeman Coumou tot voorzitter gekozen en besluit men de hulp van een mediator in te roepen om de neuzen dezelfde kant op te krijgen. Vincent van Doorn besluit hier niet aan mee te doen en trekt zich terug uit het bestuur. Guido Egas kiest voor een bestuursfunctie bij de Huurdersvereniging Amsterdam en trekt zich terug als aspirant-bestuurslid.

Het bestuur kent eind 2014 de volgende samenstelling:

Dingeman Coumou (voorzitter), Lineke Dammers (penningmeester), Martine Pijpe (secretaris)

Mieneke Demirdjian, Ingrid Hillaert en Boudewijn Snoeck

De statuten laten een maximum van 9 bestuursleden toe. Er is dus ruimte en behoefte aan uitbreiding. Met name jongeren willen we erbij betrekken.

overige activiteiten

In 2014 hebben bestuursleden deelgenomen aan de volgende activiteiten:

1. vergaderingen van de HA, waaronder het overleg met andere huurdersverenigingen in de andere stadsdelen en huurderskoepels, dat wil zeggen verenigingen en/of stichtingen van corporatiehuurders; en deelname aan de klankbordgroep en werkgroep vernieuwing kaderafspraken;
2. Provinciale Vergaderingen van de Woonbond;
3. bijeenkomsten van het Wijksteunpunt Wonen, waaronder de begeleidingscommissie WSWonen Centrum;
4. gesprekken met de wethouder Wonen, stadsdeelbestuurders en leden van de bestuurscommissie, en met Jacques Monasch, lid van de Tweede Kamer (PvdA);
5. bijeenkomsten georganiseerd door de wijkcentra in de Amsterdamse binnenstad; in het bijzonder de laatste BOJ-middag in november waarbij Jan Bosman uit handen van de voor de burgemeester invallende stadsdeelvoorzitter Boudewijn Oranje een gemeentelijke onderscheiding krijgt uitgereikt. Jan heeft zich jarenlang ingezet voor de ouderenhuisvesting in de Jordaan en heeft die taak nu overgedragen aan de huurdersvereniging die dat uiteraard niet tot de Jordaan zal beperken;
6. Het bestuur gaf ook acte de présence bij het jubileum van de Huurdersvereniging Amsterdam.

leden

In 2014 komen de leden 3 keer bijeen. Het worden goedbezochte vergaderingen. Op 7 mei in De Witte Boei staat de woonvisie voor de eerste keer op de agenda. Er wordt feestelijk afscheid genomen van de voorzitter Ann Kahlé en er worden nieuwe bestuursleden gekozen en anderen herkozen. Tevens wordt de nieuwe ledenwerfflyer gepresenteerd.

Op 19 juni ronden we in het Claverhuis de bespreking van de woonvisie af. Deze visie heeft dan inmiddels de naam Woonmanifest gekregen. Voorts discussiëren de leden over het coalitieakkoord van het gemeentebestuur (D66, VVD en SP vormen die coalitie) en informeren we de leden over de snode plannen van Ymere. Ook aan de problemen met shortstay wordt aandacht besteed. De leden spreken zich ook uit tegen de verkoopplannen van de corporaties en voor het behoud van de erfpachtregeling in Amsterdam. Het jaarverslag over 2013 krijgt de goedkeuring van de leden.

Op 29 oktober vergaderen we voor het eerst in de Boomsspijker en wordt het Woonmanifest 2015 door de leden na enkele wijzigingen met algemene stemmen aangenomen. Nadien wordt dit gepresenteerd aan de HA, en aan de wethouder Wonen, Laurens Ivens. Ook wordt vooruitgelopen op de bevindingen van de Parlementaire Enquetecommissie Woningcorporaties dat een dag later bekend zal worden gemaakt aan de hand van een woonvisie die 6 hoogleraren hebben opgesteld. Voorts wordt verslag gedaan van de vorderingen van de onderhandelingen over de kaderafspraken bij ingrijpende renovatie. Buius Linnemans wordt voorgesteld als aspirant-bestuurslid.

Op de website www.huurdersverenigingcentrum.nl kunt u de verslagen van deze vergaderingen teruglezen.

Eind 2014 heeft Huurdersvereniging Centrum 667 leden, waaronder 6 bewonerscommissies.

tot slot

Inmiddels zijn we in 2015 beland en heeft het bestuur voortvarend het werk hervat. Wat ons dit jaar

te wachten staat liegt er niet om. Hopelijk zullen de verkiezingen voor de Provinciale Staten in maart en de nieuwe samenstelling van de Eerste Kamer een ommekeer betekenen in het huurbeleid zodat er niet langer sprake is van bevoordeling van kopers en huurders als volwaardige mensen worden behandeld, niet als zielepoten die een rugzakje nodig hebben.

We bedanken ieder die de vereniging in 2014 heeft geholpen bij haar werk. In het bijzonder de mensen die de ledenwerfflyers verspreiden.

financieel verslag

OVERZICHT INKOMSTEN EN UITGAVEN 2014

Inkomsten	begroot	gerealiseerd
contributies	€ 6.000,00	€ 6.236,45
donaties		€ 72,00
Totaal	€ 6.000,00	€ 6.308,45
Uitgaven	begroot	gerealiseerd
Bureaunkosten		
diversen		€ 177,24
porti algemeen	€ 400,00	€ 499,71
kopieerkosten	€ 400,00	€ 167,85
bankkosten	€ 200,00	€ 183,39
adresstickers	€ 150,00	€ 31,95
Subtotaal Bureaunkosten	€ 1.150,00	€ 1.060,14
Huurbrief		
verzending	€ 1.600,00	€ 1.685,30
drukkosten	€ 1.000,00	€ 777,50
Subtotaal Huurbrief	€ 2.600,00	€ 2.462,80
Publiciteit		
drukkosten ledenflyer	€ 200,00	€ 344,93
ontwerp ledenflyer	€ 100,00	€ 50,00
website	€ 200,00	€ 99,22
drukkosten		€ 311,45
Subtotaal Publiciteit	€ 500,00	€ 805,60

Overig		
activiteiten	€ 800,00	€ 637,34
bestuurskosten	€ 350,00	€ 417,64
Contributie HA	€ 600,00	€ 465,00
Totaal	€ 6.000,00	€ 5.848,52
Winst/Verlies		€ 459,93

BALANS 2014

01-01-14			31-12-14		
	Debet	Credit		Debet	Credit
Eigen vermogen		€ 2.521,76	Eigen vermogen		€ 2.981,69
Kas	€ 3,25		Kas	€ 61,90	
Bank	€ 2.518,51		Bank	€ 2.919,79	
Totaal	€ 2.521,76	€ 2.521,76	Totaal	€ 2.981,69	€ 2.981,69

Verslag goedgekeurd door bestuur

Dingeman Coumou, voorzitter

Mieneke Demirdjian, algemeen bestuurslid

Lineke Dammers, penningmeester

Ingrid Hillaert, algemeen bestuurslid

Martine Pijpe, secretaris

Boudewijn Snoeck, algemeen bestuurslid

