

HUURDERSVERENIGING CENTRUM (HvC)

conceptverslag

27ste Algemene Leden Vergadering (ALV) 2-de deel
29 oktober 2014

Aanwezig:

HvC -bestuur: Dingeman Coumou, Ingrid Hillaert, Boudewijn Snoeck, Mieneke Demirdjian, Martine Pijpe;

WSWonen-centrum: Win Wassenaar, Guust Augustijn, Hans Bakker;

en veel leden van Huurdersvereniging Centrum (presentielijst ter inzage op het secretariaat)

Met bericht afwezig: Lineke Dammers

Opening 20.00 uur

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

Verslag van de 27ste ledenvergadering 1-ste deel

Verslag vastgesteld.

Mededelingen

- Tamar van Bewonerscommissie Palmstraat wordt 30 oktober om 7.00 's morgens op Radio 1 geïnterviewd in het kader van de conclusie van de parlementaire enquêtecommissie.
- Woensdag 5 november vanaf 13.30 in het Claverhuis is er een bijeenkomst van BOJ, de Belangenvereniging Ouderen in de Jordaan. Met borrel. Iedereen welkom.
- Op 24 november zal de Huurdersopstand drie stellingen verdedigen in Pakhuis De Zwijger¹. Han Wanders over betaalbaarheid, Guido Egas over bewonersparticipatie en Annelies Groot over verkoop van sociale huurwoningen. Kom allemaal!

Begroting en activiteitenplan 2015

Met instemming van de leden op de agenda van de volgende ALV.

Woonmanifest Huurdersvereniging Centrum

Het is de bedoeling om dit vast te stellen woonmanifest binnenkort aan te bieden aan de Huurdersvereniging Amsterdam, gemeente en minister Blok.

Opmerkingen, discussie en wijzigingen

Beschikbaarheid

- ∞ De onderschreven door de Huurdersvereniging Amsterdam aangegeven ondergrens van **55 % sociale huur** is wellicht niet haalbaar voor de binnenstad maar het is een signaal dat ook het centrum 'ongedeeld' moet blijven. Daarnaast moet er bij de bepaling van een ondergrens altijd rekening gehouden worden met frictie.
Lid: Mijn dochter staat al zes jaar ingeschreven voor een jongerenwoning. Tegen de tijd dat ze aan de beurt komt is ze geen jongere meer. Lid: De Woonbond maakte onlangs bekend dat corporaties tegenwoordig een minimum inkomenseisen stellen van 900 euro. Veel jongeren komen zo dus helemaal niet meer in aanmerking voor een woning. Waar moeten ze wonen? Er is een definitie van sociale huur nodig. Het begrip volkshuisvesting moet weer in ere worden hersteld.
- ∞ Aan **verkoopstop** moet ook **liberalisatiestop** worden toegevoegd. De vraag is hoe de gemeente op het idee komt dat er een *overschot* is aan sociale huurwoningen. De Dienst Wonen maakt niet bekend hoeveel woningen er actueel onttrokken zijn aan de reguliere sociale verhuur middels gebruikersovereenkomsten en andere mogelijkheden.

Lid: Kunnen we geen beroep op de Wet Openbaarheid Bestuur doen om achter deze informatie te komen?

Lid: In ieder geval maken de snel oplopende wachtlijsten voor een sociale huurwoning meer dan duidelijk dat er een groot *tekort* is.

Martine: Het is onterecht dat particuliere sociale verhuur wordt weggestreept ten opzichte van de woonbehoefte van inkomens t/m 34.000. Men mag namelijk meer verdienen om in aanmerking te komen voor deze niet DEAB-woningen die niet via Woningnet worden aangeboden. Particuliere verhuurders blijken bovendien – om begrijpelijke redenen - een voorkeur te hebben voor het verhuren aan expats, mensen die tijdelijk huren.

- ∞ Geen gedwongen verhuizingen bij ingrijpende renovatie. Ook toevoegen dat bij ingrijpende renovaties weer **70% - instemming** wordt ingevoerd. Mieneke: Vorige week organiseerden het Wijksteunpunt Wonen en de Huurdersvereniging Centrum een informatie-avond over dit onderwerp. De aanwezige huurders van renovatieprojecten willen zich organiseren om een vuist te maken tegen het moedwillig achterstallig onderhoud wat de corporaties aanwenden om hun huizen te vorderen voor dringend eigen gebruik.
- ∞ Wonen in het centrum moet ook mogelijk zijn voor mensen die bijvoorbeeld slecht ter been zijn, kortom, mensen met een **gebrek**. In het centrum verdwijnen de bejaardentehuizen en er komen mondjesmaat bejaardenwoningen voor terug voor mensen met een normaal inkomen (Bernardus).

Lid: Kunnen corporaties de verantwoordelijkheid afschuiven op de WHO?

- ∞ Middeninkomens hebben ook woningen nodig. Die moeten worden bijgebouwd en *leegstaande* (..) bedrijfsruimte moet worden omgebouwd tot woonruimte. Nodig is **huurprijsbescherming voor woningen t/m 1000 euro**. Lid: Het is vreemd dat corporaties zoveel huur vragen voor hun vrije sectorhuurwoningen terwijl particuliere beleggers laatst in Pakhuis de Zwijger stelden dat de 700 euro-huurmarkt voor hun heel interessant is.

Betaalbaarheid

- ∞ Het **kostprijsprincipe** staat in de traditie van waarachtige volkshuisvesting. Boudewijn: Er moet aan worden toegevoegd dat het voor mensen die niet genoeg inkomen hebben ook onder de kostprijs verhuurd kan worden. Dit in navolging van Keppler.
- ∞ Schaarste is mede een gevolg van **woningonttrekking** en het feit dat de gemeente dat gewoon laat gebeuren drijft de prijzen nog verder op. Lid: Er zijn verschillende vormen van woningonttrekking. Short stay is een bekende maar op de Amsterdamse grachten stikt het inmiddels van de zelden bewoonde leegstaande pied-à-terres, Net als in Londen en Parijs krijgen we een zielloos centrum. De gemeente moet dus scherp zijn op woningonttrekking in de breedste zin van het woord.

Kwaliteit

- ∞ Ongewijzigd

En ook

- ∞ **Erfpacht**. Boudewijn stelt een wijziging voor: Erfpacht stimuleert woningbouw. Een lagere erfpacht bij lage huurprijzen en hoge erfpacht bij hoge huren.
- ∞ Meer **zeggenschap** voor huurders. Toevoeging: Wie betaalt bepaalt.
- ∞ **Toezicht**. Lid: Toezicht op naleving van de afspraken met de corporaties is nodig. De ervaring leert dat de gemeente tot nu toe geen of onvoldoende toezicht heeft gehouden. Het zou beter zijn als een echt onafhankelijke instantie voor de gemeente toezicht houdt of de afspraken worden nagekomen. En er moeten sancties mogelijk zijn in het geval dat niet gebeurt.
- ∞ Huren zit in het verdomhoekje. Het aanbod van huurwoningen is zo minimaal en de huren worden zo dermate verhoogd dat veel mensen geen andere keus hebben dan het aangaan van een grote hypotheekschuld. 'Alleen zielige mensen huren' lijkt de publieke boodschap. **Rehabilitatie van de status** van huren *als woonvorm* is nodig.

→ **Stemming Woonmanifest 2015**: unaniem aangenomen.

Toekomst corporaties

Morgen worden de conclusies van de parlementaire enquêtecommissie bekendgemaakt. Een clubje van zes Delftse hoogleraren heeft op basis van de beschikbare informatie een voorzet gedaan. Win Wassenaar licht dit 'Wonen 6.0' toe:

Analyse van de huidige situatie

Corporaties moeten betaalbare huurwoningen bouwen, beheren en verhuren maar...

- teveel ruimte gekregen om commerciële avonturen aan te gaan
- zijn vastgoedondernemingen geworden en hebben een legitimiteitsprobleem
- ontbreekt het aan ijkpunten tav betaalbaarheid en beschikbaarheid
- interne bedrijfsvoering niet transparant en niet doelmatig

Voorstellen ter verbetering

- Corporaties moeten zich beperken tot Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB), maximaal 10% vrije sector
- toezicht door zelfstandige woonautoriteit
- zorg voor voldoende betaalbare huurwoningen voor de doelgroep en ijkpunten hiervoor
- Verbetering huurtoeslagregeling
- Afschaffing verhuurdersheffing vanaf 2018
- Afstemming door corporaties met gemeente en huurders

Wat de aanwezige leden betreuren in deze analyse is dat er wordt gesteld dat de corporaties voor woningen moeten zorgen '*voor mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien*'. De huurder wordt weer als een zielepoet neergezet; huren blijkt geen normale woonvorm.

Nieuw aspirant bestuurslid

Buinus Linnemans zal mee gaan draaien in het bestuur van de Huurdersvereniging Amsterdam. Hij werkt in de zorg, is druk in de Ondernemingsraad en zal zich inzetten op ICT-gebied.

Tussentijds verslag herziening Amsterdamse Kaderafspraken

Begin volgend jaar moeten de Amsterdamse Kaderafspraken bij sloop en renovatie opnieuw worden vastgesteld. In deze Amsterdamse afspraak tussen gemeente, corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam² staat beschreven welke stappen er moeten worden genomen bij sloop en renovatie. Theo Nicolai, de voorzitter van de Bewonerscommissie en renovatieproject Goudsbloemstraat, is gemandateerd door de Huurdersvereniging Centrum aangeschoven bij een bijeenkomst waar de Kaderafspraken opnieuw tegen het licht werden gehouden.

Theo: In theorie hebben de huurders zeggenschap volgens deze Kaderafspraken, in de praktijk komt daar niets van terecht. De angel is dat een corporatie de mogelijkheid heeft om de huurcontracten te ontbinden in het geval van sloop en ingrijpende renovatie (gelijkgesteld aan renovatiekosten van meer dan 75.000 euro).

Boudewijn: Een corporatie als de Alliantie maakt hier geen gebruik van maar geeft alle huurders een terugkeergarantie.

Theo: Ymere, mijn verhuurder maakt er wel gebruik van. De corporatie heeft aangekondigd dat 180 huishoudens in het centrum van Amsterdam na renovatie niet terug kunnen naar de eigen woningen. Men zal deze huizen na renovatie verkopen of in de vrije sector verhuren. Deze mogelijkheid tot het opzeggen van een huurcontract moet natuurlijk - zoals wij net in ons woonmanifest hebben aangenomen - in de nieuwe Kaderafspraken worden gewijzigd. Helaas bleek, toen ik gemandateerd door de HvC aanschoof bij de klankbordgroep, dat er een onderzoek door het RIGO was uitgevoerd in opdracht van de AFWC (Amsterdamse Federatie van Woning Corporaties), waarbij de wonderlijke conclusie was dat de huidige Kaderafspraken op zich goed werken en slechts op enkele punten hoeven te worden herzien.

Dit RIGO-rapport wordt 19 november behandeld in de gemeenteraad.

Vanwege de tijd (het was een lange zit en het loopt tegen half elf), volgende ALV (en via de website) meer over dit onderwerp.