

Jaarverslag 2015

Inleiding

Het tekort aan betaalbare huurwoningen in Amsterdam en met name in het centrum is in 2015 meer en meer zichtbaar geworden. Veel sociale huurwoningen worden onttrokken door liberalisatie, verkoop of worden gebruikt als airbnb, shortstay en voor vakantieverhuur. Amsterdam is immers een aantrekkelijke toeristenstad.

Naar aanleiding van het rapport van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties en de wijzigingsvoorstellen met betrekking tot de woningwet is er wel iets verbeterd op de markt van huurwoningen: zo zal nu een onafhankelijke autoriteit de financiële gezondheid van de corporaties en hun volkshuisvestelijke taak bewaken. Maar een normering van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen is niet geregeld. En in de herziene Woningwet, waarin per oktober 2015 is vastgelegd dat de WOZ-waarde mede de hoogte van de huren in de sociale sector zal bepalen, wordt niets gezegd over de kwaliteit van de woning. Dit beleid is bepaald niet gericht op Amsterdam als ongedeelde stad. Het door de Huurdersvereniging Centrum opgestelde Woonmanifest 2015, is onverkort van kracht.

Woningonttrekking creëert schaarste en schaarste drijft de prijzen op, dit is voor iedereen duidelijk, maar of de gemeente Amsterdam hier scherp op let blijft voor ons een belangrijk aandachtspunt. Ook de kwaliteit van de woning is een ondergeschoven kind. Sommige corporaties voldoen niet aan hun maatschappelijke verplichting de woningen van voldoende kwaliteit te blijven voorzien. Zij gebruiken als argument dat er onvoldoende financiën zijn, maar daarna vindt woningonttrekking plaats in verband met noodzakelijke renovatie, waarbij er geen garantie is voor terugkeer en veelal wel verkoop plaatsvindt na renovatie. Deze zaken doen ons er steeds meer in geloven dat de huursector een melkkoe (gebleven) is.

Onze activiteiten zullen zich blijven richten op een verandering van die situatie. Van groot belang is herstel van vertrouwen en daar is voor nodig dat de corporaties weer de belangen gaan behartigen van mensen die huren en niet werkzaam zijn als commerciële instellingen.

We worden hierbij niet geholpen door de politiek, een herziening van de woningwet, ingaand oktober 2015, waarin is vastgelegd dat de WOZ-waarde meetelt bij het bepalen van de huur is eerder gericht op marktwerking. De WOZ-waarde vervangt de onderwerpen: woonomgeving, type woning, hinderlijke situaties en schaarstepunten uit het puntenstelsel. Dat de WOZ-waarde invloed heeft op de maximaal toegestane huurprijs is duidelijk en dat dit met name voor Amsterdam centrum desastreus zal zijn is voor een ieder helder. Om ons ideaal ongedeelde stad, woonmanifest 2015, te bereiken zal er nog veel actie gevoerd en werk verzet moeten worden.

Wat heeft Huurdersvereniging Centrum in 2015 gedaan?

Het centrum moet een plek blijven waar mensen kunnen wonen, werken, leven en oud worden, ongeacht hun inkomen. De bedreiging van de ongedeelde stad met name in het centrum loopt in 2015 als een rode draad door de activiteiten van de Huurdersvereniging Centrum (HvC).

Acties

De herziene Woningwet die per 1 oktober 2015 is ingegaan, gaat uit van marktconform denken. De huurprijzen worden mede afgestemd op de kooprijzen. Dit in tegenstelling tot de wens van de huurdersvereniging, die vindt dat de sociale huur buiten de markt moet blijven, en die vóór betaalbare woningen tegen kostprijs is. HvC steunt daarom acties op dit gebied. Zoals:

- Op 14 maart 2015 de demonstratie ‘Stop de Huurexplosie’ tegen het ont-woningsbeleid. Zo’n 1000 mensen doen er aan mee.
- In oktober voeren 150 binnenstadsbewoners een rolkoffer-actie waaraan ook de Huurdersvereniging Centrum mee doet. Een actie gericht tegen de gevolgen van de almaar toenemende druk van het toerisme.

Overleggen

Naast concrete acties heeft HvC ook andere activiteiten gesteund of zelf ontwikkeld:

- Er wordt een comité opgericht ter bevordering van ouderenhuisvesting in de binnenstad door Saar Boerlage. De Huurdersvereniging Centrum ondersteunt dit en stelt zich zeer actief op richting gemeente en corporaties.
- Naar aanleiding van de hotelplannen voor De Wittenberg, het voormalige *Oude Mannen- en Vrouwenhuis Amsterdam* van de *Evangelisch-Luthers Diaconie, dat in de periode van 1974 tot 2014 als verpleeghuis in gebruik was*, hebben bestuursleden van HvC overleg gevoerd met de projectleider en de bestuursvoorzitter van de Diaconie. In dat overleg hebben we een pleidooi gehouden voor behoud van De Wittenberg voor ouderenhuisvesting. Maar vergeefs. Inmiddels is een aantal complexen voor seniorenhuisvesting ontruimd, zoals De Wittenberg en Sint Jacob, en hiermee zijn meer dan 600 woningen voor ouderen aan de gereguleerde huur onttrokken. Deze panden krijgen een andere bestemming of worden gesloopt. Ook het Bungehuis en de Tabakpanden worden niet aangewezen voor ouderenhuisvesting.
- In vele overleggen tussen gemeente, de corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam, heeft ook HvC hard gewerkt aan de herziening van de Prestatieafspraken (over beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen) en de Amsterdamse Kaderafspraken (over huurdersrechten bij sloop en/of renovatie).
De Huurdersvereniging Centrum en alle andere huurdersverenigingen waren tegen de gemaakte Kader- en Prestatieafspraken zoals ze in concept gepresenteerd werden. De terugkeergarantie in eigen woning, buurt of wijk en de draagvlakmeting zijn daarin niet opgenomen.
Huurdersvereniging Centrum vond ook dat er onvoldoende zekerheid was dat er in het centrum en ook daarbuiten voldoende sociale woningen bij de corporaties zouden overblijven. Teleurstellend was dat de huurderskoepels van de corporaties de afspraken wel steunden.
De afspraken zijn inmiddels vastgesteld.
- Toen de Tabakpanden in de Spuistraat dreigden te worden ontruimd heeft het bestuur een brandbrief geschreven naar eigenaar De Key met onze verontrusting en het verzoek om een gesprek. De Tabakpanden waren deels een heel belangrijke broedplaats, zeker voor die plek in het Centrum, die steeds meer door de commercie wordt ingenomen. Het gesprek met de directie van De Key heeft nog wel plaatsgevonden, maar was niet te vermurwen. Ook het debat over deze kwestie in de Gemeenteraad leverde niets meer op terwijl de Gemeenteraad nog pas enkele jaren geleden ook de Tabakpanden tot sleutelproject in het oude centrum van de stad had benoemd. Burgemeester Van der Laan, die vlak daarvoor nog heel tactisch met de Maagdenhuisbezetting was omgegaan liet geen enkel besef en empathie blijken met deze broedplaats. Een gemiste kans.
- Huurdersvereniging Centrum heeft suggesties gedaan aan de gemeente met betrekking tot huisvesting in het kader van de vluchtelingenproblematiek. Het heeft mede geleid tot tijdelijke huisvesting in het complex Groenhof achter de Marnixstraat.

publiciteit

Huurbrief

De nieuwsbrief is in 2015 driemaal verschenen.

- Huurbrief 52 staat in het teken van de demonstratie op 14 maart. Er wordt gepleit voor een inflatievolgend huurbeleid (Stop de Huurexplosie) en meer sociale huurwoningen voor de lage en midden inkomensgroepen. Ook het overgaan van maatschappelijk vastgoed naar commerciële belangen wordt aan de orde gesteld aan de hand van de gebeurtenissen met het Bungehuis.

Naast het gebrek aan beschikbare en betaalbare woningen, wordt ook de kwaliteit van wonen belicht evenals de overlast door shortstay en airbnb en niet te vergeten de rolkoffers.

- Huurbrief 53 belicht de herziening van de Prestatie en Amsterdamse Kaderafspraken. Dringend eigen gebruik – een opzeggingsgrond in het Burgerlijk Wetboek op grond waarvan een verhuurder je huurcontract kan opzeggen – wordt veel gebruikt. Vaak komen er dan koopwoningen voor in de plaats.

Gerard Groter vertelt dat hij op grond van de ongelijkheid, waarbij kopers worden bevoorrecht en huurders gepakt, de Stichting Gelijke Behandeling heeft opgericht, om te bewerkstelligen dat huurders en huiseigenaren door de overheid gelijk worden behandeld. Zij heeft de Raad van Europa in 2012 gevraagd om het voorstel in behandeling te nemen. Het ligt nu bij de Europese Commissie die de mensenrechten onderzoekt.

- Huurbrief 54 gaat over de kwaliteit van wonen en de invloed van de toenemende stroom toeristen hierop. Aan de orde zijn het illegaal onttrekken van de woonfunctie ten behoeve van verhuur via airbnb en vele andere sites en het toenemend aantal hotels en de verdere gevolgen van het sterk gestegen toerisme. De bewoners lijken een minderheid te worden, met o.a. sociale onveiligheid en bewoners die overgaan tot actie, zoals de rolkofferactie, als gevolg.

Een ander belangrijke zaak in deze huurbrief is de wijziging van het puntenstelsel per 1 oktober. De WOZ-waarde gaat voor een belangrijk deel de maximale huur van woningen bepalen en daarmee worden de huren richting marktconform gebracht zoals in het regeerakkoord van VVD en PvdA staat. Een bezwaar tegen de WOZ-waarde indienen heeft zeker zin zoals uitgelegd wordt in dit artikel. Het tekort aan ouderenwoningen in het centrum van Amsterdam is ook Het Parool opgevallen. Het schrijft er een artikel over, maar van de politiek is op korte termijn (nog) geen verbetering te verwachten.

Overig

- Naast de artikelen in de eigen nieuwsbrief, schrijft de huurdersvereniging ook zo nu en dan in de buurtkrant Jordaan & Gouden Reaal.
- De website wordt regelmatig aangevuld met nieuws en is daarmee de meest actuele informatiebron met betrekking tot de activiteiten van de Huurdersvereniging Centrum.
- De flyergroep van de Huurdersvereniging Centrum doet zoals elk jaar ook in 2015 weer zeer belangrijk werk. Zij is druk met werven van leden, onder andere door huis aan huis te flyereren, flyers op diverse locaties neer te leggen en bij diverse manifestaties flyers uit te delen. Daarnaast vangt zij signalen van misstanden op en geeft deze door aan het bestuur.
- Tot slot zijn daar zaken als het beheer van de website, het onderhouden van facebook, verzorgen van informatie voor de Jordaan&Gouden Reaal krant en het zetten van de gegevens van de Huurdersvereniging Centrum op de WSWonen-kaarten die jaarlijks verspreid worden, etc, etc. Allemaal zaken die HvC alleen kan doen dankzij enkele actieve leden en de ondersteuning van het WSWonen Centrum

bestuur

Het bestuur kent in 2015 de volgende samenstelling:

Dingeman Coumou, voorzitter
Lineke Dammers, penningmeester
Martine Pijpe, secretaris
Mieneke Demirdjian, algemeen lid
Ingrid Hillaert, algemeen lid
Boudewijn Snoeck, algemeen lid

Er melden zich enkele aspirant leden maar na enige tijd trekken zij zich terug. Inmiddels hebben Mieneke Demirdjian en Boudewijn Snoeck zich teruggetrokken als bestuurslid en we hebben een nieuw aspirant lid, Janny Akkerman

Ann Kahlé besluit te stoppen met de ledenadministratie, nadat zij Anneke van der Meene heeft ingewerkt.

Anneke van der Meene en Minni Cohen verzorgen de ledenadministratie.

Er is ruimte voor en behoefte aan uitbreiding. Op de Algemene Ledenvergadering is dit steeds een aandachtspunt en ook in elke huurbrief staat een oproep.

overige activiteiten

In 2015 hebben de bestuursleden deelgenomen aan de volgende activiteiten:

1. Vergaderingen van de HA, waaronder het overleg met 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, leden van de bestuurscommissie.
5. Bijeenkomsten georganiseerd door de wijkcentra in de Amsterdamse binnenstad.

leden

In 2015 komen de leden 2 keer bijeen op de Algemene Ledenvergadering

25 maart: het Thema is corporatie of coöperatie. Clemens Mol is uitgenodigd. Hij is adviseur van het Amsterdams Steunpunt Wonen. Een coöperatie is een vereniging die een beheerder inhuurt, maar de verantwoordelijkheid ligt bij de huurders. Het is een democratische vereniging, de leden bepalen het beleid. In Nederland zijn weinig coöperaties m.b.t. wonen.

In Denemarken, Polen en Duitsland zie je deze vorm, maar in Europa komt het over het algemeen weinig voor. In Nederland wordt er mee geëxperimenteerd. Platform 31 is er mee bezig, een denktank op het gebied van wonen en planologie. Er zijn 14 groepen geselecteerd waarvan 2 in Amsterdam. Op 8 juni zal er in Pakhuis de Zwijger over de toekomst in de binnenstad gediscussieerd worden. Het is een levendige avond, er is veel belangstelling voor het onderwerp.

2 december: de stand van zaken betreffende de Kaderafspraken van Huurdersvereniging Amsterdam met corporaties en gemeente Amsterdam wordt toegelicht. Er is veel discussie omdat de

Kaderafspraken zijn aangenomen door de HA met tegenstem van alle huurdersverenigingen. Een en ander is nog volop in discussie.

Gastspreker is Leon Bobbe, directeur van De Key, hij vertelt over zijn ideeën over de volkshuisvesting in Amsterdam en het beleid van de Key. Leon vindt dat elke starter een kans moet hebben om in het meest gewilde gebied van Nederland te wonen. Hij ziet als mogelijkheid het afsluiten van tijdelijke huurcontracten. Leon geeft informatie over enkele afspraken die gemaakt zijn op stedelijk niveau, zoals: elk jaar zullen er 1000 woningen naar de vrije sector gaan, maar het aantal sociale huurwoningen mag niet dalen. De Key heeft de bedoeling om woningen van meer dan 60 m² te ruilen met andere corporaties of te verkopen.

Leon Bobbe geeft aan geen interesse te hebben in het verbouwen van bedrijfspanden. Over bouwen binnen de ring laat hij weten dat het in Noord nog zou kunnen.

Extra aandacht is uitgegaan – en gaat nog steeds uit – naar voorgenomen bezuinigingen op het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW). De gemeente liet in 2015 weten te gaan bezuinigen op het ASW en op de Wijksteunpunten Wonen (WSWonen). Hierover is veel onrust ontstaan. De relatie WSWonen – Huurdersvereniging is van groot belang: zij vullen elkaar prima aan waar het huurdersbelangen betreft. Het WSWonen adviseert individuele huurders en de huurdersverenigingen komen op voor de gezamenlijke belangen van de huurders. De Dienst Wonen is van mening dat ASW en Huurdersvereniging Amsterdam nu te veel met elkaar zijn vervlochten en zij heeft aangekondigd dat er ontvlechting zal moeten plaatsvinden. De Huurdersvereniging Centrum zet zich in - samen met huurdersverenigingen van andere stadsdelen – om de noodzakelijke ondersteuning van WSWonen aan de huurders en de samenwerking met de huurdersvereniging, te behouden. Een voorbeeld van deze samenwerking is het proces dat HvC heeft aangespannen over de vele shortstay-vergunningen die verleend zijn door de gemeente. Dit proces loopt al geruime tijd en er liggen inmiddels beroepszaken bij de rechter. De hulp van jurist Joris Kuijper is hierbij van grote waarde.

Op de website www.huurdersverenigingcentrum.nl zijn de verslagen van deze vergaderingen terug te lezen.

Eind 2015 heeft de Huurdersvereniging Centrum 687 leden, waaronder 8 bewonerscommissies.

tot slot

Het is alweer 2016, het jaar waarin Nederland voorzitter is van de Europese Unie. De afsluitende EU-top zal in juni in Amsterdam gehouden worden. Vanuit de Europese Unie is er een “Pact van Amsterdam” in voorbereiding rond stedelijk beleid en betere regelgeving. De focus ligt vooral op de toename van economische investeringen. Het pact moet op 30 mei ondertekend worden door de 28 ministers.

Om tegenwicht te bieden tegen de eenzijdig op economie gerichte focus is Fair City opgericht. Zij wil een eerlijke stad laten zien waar zaken als diversiteit, milieuvriendelijkheid, betaalbaar wonen, kleinschaligheid, goede sociale voorzieningen, gelijke kansen en een ontspannen sfeer centraal staan. Hierbij wordt o.a. gekeken naar ervaringen opgedaan door andere Europese steden zoals Barcelona en Londen.

Onder de noemer Fair City zal er veel georganiseerd worden zoals debatten, stadswandelingen, culturele evenementen, manifestaties etc. Dit alles om de afzonderlijke belangen van mensen te overstijgen door ze te verbinden met inhoudelijke onderwerpen als verdringing in Amsterdam: de langzame maar gestage afname van sociale huurwoningen; de afname of verdwijnen van sociale voorzieningen zoals buurthuizen; het verdwijnen van kleine, zelfstandige winkels; het verdwijnen van plekken van alternatieve cultuur; de overweldiging door de toerisme-industrie; de gentrificatiemachine.

De Huurdersvereniging Centrum ondersteunt dit initiatief en zal waar nodig zijn bijdrage leveren. Eind mei zal, net voor de EU-top, een afsluitende manifestatie georganiseerd worden waar alle

deelnemers aan Fair City en allen die zich betrokken voelen gezamenlijk hun stem laten horen.

Er is veel te doen in 2016. Naast Fair City is daar ook De Wet Doorstroming Huurmarkt die behandeld gaat worden in 2016. Als die aangenomen wordt zal vervolgens de huursombenadering ingaan en zal er meer ruimte voor tijdelijke contracten komen en mogelijkheden voor verhuurders om contracten vroegtijdig te ontbinden.

Wij hopen dat we een uitbreiding krijgen van het aantal bestuursleden in 2016 en zullen ons best doen om de belangen van de huurders zo goed mogelijk te behartigen.

We bedanken ieder die de vereniging in 2015 heeft geholpen bij haar werk. In het bijzonder de mensen die de ledenwerfflyers verspreiden.

OVERZICHT INKOMSTEN EN UITGAVEN 2015

Inkomsten	Begroot 2015	Gerealiseerd 2015
Contributies	€ 6.000,00	€ 6005,51
Donaties		€ 50,00
Totaal	€ 6.000,00	€ 6055,51
Uitgaven	Begroot 2015	Gerealiseerd 2015
Bureaunkosten:		
Diversen 4500 en 4610		94,79
Porto aangetekende brief		7,95
Kopieerkosten	€ 200,00	€ 173,30
Bankkosten	€ 200,00	€ 199,70
Adresstickers	€ 100,00	€ 32,69
Huurbrief:		
Verzending Huurbrief	€ 1.400,00	€ 917,05
Drukkosten Huurbrief	€ 1.000,00	€ 222,64
Publiciteit:		
Drukkosten overig incl:	€ 900,00	€ 707,63
Ontwerp/opmaak Ledenfolder		
Website	€100,00	99,22
Overig		
Juridische actie en overige	€1500,00	€331,00
Activiteiten		€ 76,50
Bestuurskosten	€ 200,00	€ 279,95
Lidmaatschap HA	€ 600,00	€ 455,25
subtotaal	€ 6200, 00	€ 3597,67
Winst		2457,84
Totaal	€	€ 6055,51

BALANS 2015

1 januari 2015						
	Debet	Credit		Debet	Credit	
Eigen vermogen		€ 2981,69	Eigen vermogen Tussenrekening		€ 5439,53 € 250,00	
Kas	€ 61,90		Kas	€ 50,25		
ING 9110448	€ 2919,79		ING 9110448	€ 5639,28		
Totaal	€2981,69	€ 2981,69	Totaal	€ 5689,53	€5689,53	

Verslag goedgekeurd door bestuur:

Dingeman Coumou, voorzitter

Ingrid Hillaert, algemeen bestuurslid

Lineke Dammers, penningmeester