

HUURDERSVERENIGING CENTRUM (HvC)

conceptverslag

29ste Algemene Leden Vergadering (ALV)
2 december 2015

Aanwezig:

Aanwezig: het bestuur: Lineke Dammers (verslag), Ingrid Hillaert en Dingeman Coumou.
Verder diverse leden en een paar belangstellenden / aspirant leden, Guust Augustijn en Win Wassenaar van WS Wonen Centrum en Leon Bobbe, directeur van De Key. Winnie Terra, voorzitter Huurdersvereniging Amsterdam (HA) komt later binnen.
Martine Pijpe en Miek Meijer hebben zich afgemeld.
De presentielijst is in te zien op het secretariaat.

1. Opening

Dingeman Coumou opent de vergadering en heet iedereen welkom.
Er volgt een voorstelronde. Van verschillende corporaties wordt gehuurd door de aanwezigen. Vermeldenswaardig is dat er bezorgdheid is over de toekomstige huurverhogingen door onder andere de WOZ-waarde (WOZ staat voor: Wet Onroerende Zaken) die opgenomen is in de puntentelling.
Ook verschillende klachten over onderhoud.
Dingeman legt uit dat de ledenvergadering geen klaaguur is en dat er andere wegen zijn om bij klachten geholpen te worden.
Verder is er een vertegenwoordiger van huurders op de Zeedijk die bezorgd zijn over vakantieverhuur.

Mededelingen

Jan Marselis, bekend bij vele leden, is overleden. Bij de wijkraad zal voortaan Jannie Akkerman onze vereniging vertegenwoordigen.
Annemarie Weggelaar wil graag een aparte vergadering met het bestuur over de plannen die de flyergroep heeft met ledenwerving.

2. Verslag 28-ste ledenvergadering 25 maart 2015

- Over punt 3 over het jaarverslag 2014:
Annemarie: twee correcties bij de opmerkingen destijds over het jaarverslag 2014. Haar naam is verwisseld met die van Minni. Waar Minni staat, veranderen in Annemarie dus.
- Dingeman meldt dat de opmerking bij datzelfde jaarverslag over onze zoekgeraakte bezwaarschriften shortstay beter veranderd kan worden in in ongerede geraakt. We hadden deze namelijk wel op tijd opgestuurd.
- Over punt 5 begroting en activiteitenprogramma 2015:
Iemand vraagt of het laatste woord over de shortstayplannen in de Wittenberg al gesproken is. Wethouder Ivens zou er toch ook ouderenhuisvesting willen. Het bestuur van de Lutherse Kerk, eigenaar Wittenberg, geeft voorkeur aan shortstay vanwege de financiële voordelen. Afwachten wat de gemeente in samenwerking met ouderen-belangengroeperingen nog bereikt

3. Begroting en jaarplan 2016

Vooraf wordt gemeld dat er door onenigheid in het bestuur weer een groot verloop is geweest en er nu nog vier leden overblijven. Heel belangrijk dat het bestuur met nieuwe leden wordt versterkt. Een bewoner van de Zeedijk stelt de vraag of het mogelijk is pressie uit te oefenen en de overige

bewoners van een portiek of trap te betrekken wanneer er een aanvraag voor shortstay wordt gedaan. De gemeente geeft geen nieuwe vergunningen af, maar heeft wel een regeling in het leven geroepen voor vakantieverhuur.

Guust Augustijn meldt dat de gemeente meer handhavers zal inzetten. Men kan overlast melden bij het Wijksteunpunt Wonen en die meldt dat weer aan de gemeente.

De informatie naar de burger kan beter vanuit de gemeente. Guust levert alle buurtkranten in het centrum kopij over shortstay en vakantie verhuur.

In onze huurbrief kunnen we er over publiceren.

Het jaarplan en begroting worden goedgekeurd.

4. Stand van zaken kaderafspraken en samenwerkingsafspraken

Dit jaar zijn nieuwe afspraken gemaakt tussen Huurdersvereniging Amsterdam (HA), de Amsterdamse Federatie van Woning Corporaties (AFWC) en de Gemeente Amstwyerdam. De HA is een overkoepelende organisatie van huurderskoepels en huurdersverenigingen op stadsdeelniveau, waaronder onze vereniging. De huurderskoepels zijn, het woord zegt al, een overkoepelende organisatie van bewonerscommissies en huurdersgroepen op corporatieniveau.

In oktober is duidelijk geworden dat er meningsverschil bestaat tussen de koepels en de huurdersverenigingen. Naar aanleiding van een rapport van Han Wanders van het Initiatief Betaalbaar Wonen Amsterdam Noord, is in de ledenvergadering van de HA van oktober besloten een brief te sturen naar de gemeente met het verzoek nog eens verder te praten. Het rapport liet zien dat de ondergrens van het aantal sociale huurwoningen ernstig in gevaar is, reden tot zorg zeker nu er een groep bijkomt die ook gehuisvest moet worden, namelijk de vluchtelingen.

In de zomer is er een brief uitgegaan naar het Amsterdam Steunpunt Wonen (ASW) en de HA over de toekomst. Het is de bedoeling dat de structuur anders gaat worden en het ASW en de HA gaan ontvlechten. Een gevolg is ook dat de ondersteuning aan de vereniging door het Wijksteunpunt Wonen (WSWonen) zal veranderen. Een voorbeeld van de ondersteuning van het WSWonen aan de vereniging is het werk van Win Wassenaar. Verder wordt de opmaak van onze huurbrief betaald door het WSWonen.

De HA heeft een kwartiermaker aangesteld om de verandering voor te bereiden. Winnie Terra, voorzitter van de HA, licht verder toe: deze organisatieveranderingen hebben financiële redenen. De subsidierelatie moet anders worden ingevuld. Daarnaast maakt de PvdA geen deel meer uit het van het college en moeten particuliere huurders meer worden bediend. Misschien moeten huurders rechtstreeks lid worden van de HA in plaats van nu getrap via de huurdersverenigingen. Het verhaal van Winnie komt krachtig over: zij ziet wel iets in een wat onafhankelijker HA. Dingeman gaat in de begeleidingscommissie zitten.

Annemarie maakt een opmerking dat ze hier erg van is geschrokken. Via onze mediakanalen kunnen we aan dit proces meer aandacht besteden omdat de leden nogal overvallen lijken te zijn.

5. THEMA: de nieuwe koers van De Key

Leon is ooit een van oprichters en directeurs van de Woonbond geweest en is zoals hij zelf omschreef "overgelopen". Sinds begin 2014 algemeen directeur van Stichting De Key die overigens de opvolger is van een vereniging tot bevordering van het eigen woning bezit in 1868. Toen spaarden huurders en leden van die vereniging een dubbeltje per week bovenop de huur voor de uiteindelijke aankoop van hun woning (dubbeltjespanden).

In de jaren 90 stopte de subsidie voor de corporaties en moesten zij zich zelf zien te redden. Nu is het zelfs zo dat er belasting wordt geheven op het bezit van sociale huurwoningen. In 2020 schat Leon zal 1/6 deel van de huur van een gemiddelde woning van bijvoorbeeld 475 euro naar de belasting gaan.

Toen hij aantrad was De Key nog onder toezicht vanwege niet zulke handige investeringen in het verleden. Het toezicht is nu voorbij en Leon presenteert de nieuwe visie van De Key.

Ingrid Hillaert vraagt nog waarom niet iedereen, corporaties en huurders samen in actie komen tegen “Den Haag”, waarop Leon verwijst naar de Woonbond.

Annemarie merkt nog op dat er nu wel mogelijkheden zijn voor uitbreiding van huisvesting gezien de toename van woningzoekers met de komst van de vluchtelingen. Waarop Leon aangeeft dat er plannen/mogelijkheden zijn voor gemengde huisvesting van starters en statushouders.

Leon is er van overtuigd dat de insteek moet zijn dat elke starter een kans moet hebben om in het meest gewilde deel van Nederland te wonen. Dat kan bijvoorbeeld door tijdelijke huurcontracten af te sluiten.

Annemarie vraagt of er een afstemming plaatsvindt met de andere corporaties over de primaire doelgroepen. Dat zou mooi zijn als elke corporatie een andere focus heeft. Leon verwacht dat dat vanzelf gebeurt als men naar zijn eigen roots kijkt. De Key is er ook vooral voor studenten aldus Leon. Goed voorbeeld doet goed volgen.

Iemand vraagt of de huren kunnen worden bijgesteld naar toeslaggrenzen bij daling inkomen. Leon zegt dat daar afspraken over zijn gemaakt op stedelijk niveau, maar er gaan toch elk jaar 1000 woningen naar de vrije sector, zo is de afspraak. Verder is het de bedoeling om grotere woningen meer dan 60 m² te ruilen met andere corporaties of te verkopen. Maar het aantal sociale huurwoningen mag niet dalen.

Ook bewonerscollectieven zijn interessant met het oog op kopen van woningen.

Leon geeft vervolgens een financiële toelichting. Van 1,5 miljard euro schuld bij zijn aantreden naar 2,5 miljard euro positief. Maar het moet gezond blijven en dat kan door woningen te verkopen. Bij verkoop van 1 woning kunnen er 2 worden gebouwd.

Iemand vraagt of het interessant is om bedrijfspanden te verbouwen, nee was het antwoord.

Guust Augustijn vraagt of er ergens nog in de ring gebouwd kan worden, volgens Leon in Noord.

Het is niet bedoeling huurders te verjagen overigens. Waarop iemand vraagt of er nog wel beleidsruimte is voor lagere huren.

Dingeman vraagt zich af of de ambitie van de tijdelijke contracten wel haalbaar is omdat het burgerlijk wetboek op dat punt moet worden aangepast en één en ander moet worden uitgewerkt.

Win Wassenaar vraagt of De Key van plan is de ouderencomplexen te behouden. Leon blijkt niet te weten waar die complexen staan maar zegt ook dat De Key die woningen aan andere corporaties wil verkopen.

Iemand vraagt of buurttoewijzing mogelijk is voor ouderen die kleiner in de buurt willen gaan wonen. Leon zegt dat het de bedoeling is maatwerk te leveren maar buurttoewijzing staat niet in de wet.

6. Rondvraag

geen gebruik van gemaakt