

## Verslag van de Algemene Ledenvergadering van Huurdersvereniging Centrum

### **d.d. woensdag 15 november 2017, 19.30 uur op de Witte Boei**

**Aanwezig:** het bestuur: Dingeman Coumou (voorzitter), Lineke Dammers (penningmeester), Ingrid Hillaert (verslag).

Ondersteuners van WOON (voorheen WSWonen): Petra Bouwknecht, Guust Augustijn

Gast sprekers: Han Wanders (IBWN), Jeroen Verhulst

Leden: zie de presentielijst in de bijlage.

#### **Opening**

- De voorzitter, de heer Coumou, opent de vergadering en heet allen welkom, vooral de gast sprekers. Vervolgens stellen alle aanwezigen zich voor in een voorstelronde.

#### **1. Mededelingen**

- Mw. Weggelaar, coördinator flyergroep, meldt dat op 12 oktober het 749<sup>e</sup> lid van HVC zich heeft gemeld. De flyergroep bestaat uit een aantal actieve leden en verzorgt op vrijwillige basis de publiciteit voor HVC o.a. door het huis-aan-huis verspreiden van flyers van HVC en het bemensen van kraampjes met huurdersmateriaal op manifestaties. De leden van de flyergroep krijgen een warm applaus van de vergadering. De leden zijn: Anemarie Weggelaar, Miek Meyer, Truus Dekker, Margot Mudde, Jan Boot en Hanna Bosveldt. De flyergroep roept aanwezigen op zich aan te sluiten. Meedoen hoeft maar een uurtje per week te kosten, maar mag ook voor meer uur. Aanmelden kan bij Annemarie Weggelaar. Telefoon 020 6863458. De voorzitter meldt dat in het kader van PR ook advertenties worden geplaatst in diverse buurtkranten en een oproep in de krant van de Vrijwilligerscentrale. Want naast leden, heeft HVC dringend behoefte aan actieve leden, ter versterking van het bestuur en om hand-en spandiensten te verrichten zoals stukken aanleveren voor de website en de huurbrief, de huurbrief redigeren, afvaardiging namens HVC naar bijeenkomsten etc. Als aanwezigen hieraan willen bijdragen, kunnen zij zich na afloop van de vergadering melden bij het bestuur of later via telefoon of email of langsgaan op het Claverhuis.
- Eén van de aanwezigen vraagt of er nieuws is omtrent de HA. (De stedelijke koepel van de wijkgerichte huurdersverenigingen). De voorzitter vertelt dat de HA nog steeds in zwaar weer verkeert. In het voorjaar is het bestuur, dat er pas een half jaar zat, opgestapt en er moest vóór de zomer in alle haast een interimbestuur worden samengesteld. O.a. om de subsidiegelden vanuit de gemeente niet kwijt te raken. Als alles meezit, komt er wel weer subsidie en komt er in november een nieuw bestuur. Maar de kans is groot dat de HA het niet redt en dan moet HVC op eigen kracht de belangen van de huurders in het centrum behartigen. Eén van de aanwezigen oppert aansluiting bij De Woonbond. Dat heeft echter weinig kans: de Woonbond is een landelijke club en wil niet teveel de schijn wekken speciaal voor Amsterdam te werken.

#### **2. Thema: Het huisvestingsbeleid van de gemeente Amsterdam in de afgelopen 4 jaar**

**A.** Het woord is eerst aan Han Wanders. Han neemt ons mee terug naar 2014 en start een betoog vol feiten en cijfers. Een samenvatting van zijn verhaal staat in de bijlage bij dit verslag.

Pauze

**2B.** Na de pauze krijgt Jeroen Verhulst, o.a. actief in het zgn. eilandenoverleg, het woord. Jeroen neemt de aanwezige mee in een presentatie vol plaatjes over de bouwplannen voor het Marineterrein en bouwplannen voor Oostenburg. Het woordgedeelte van Jeroen zijn verhaal is ook als bijlage opgenomen. Beide presentaties zullen ook op de website van HVC worden gezet. Daarop zijn in elk geval ook de beelden die bij het verhaal van Jeroen horen, goed te zien.

Vragen en opmerkingen nav de presentaties

- Huidige ontwikkelingen op de huurmarkt zoals ook door inleiders geschetst, zijn schrijnend. Als we dit hier niet kunnen tegenhouden, is het hek van de Dam.

- Deze ontwikkelingen vragen om heel andere samenwerkingsafspraken dan de bestaande 35% -afspraken tussen gemeente, huurderskoepel en koepel van woningcorporaties.
- Van de stedelijke huurderskoepel valt weinig te verwachten. Op de Woonagenda heeft de HA helemaal niet gereageerd.
- Han acht buitenparlementaire actie wel degelijk zinvol en Jeroen wijst op het belang van het zoeken van publiciteit in media die de huurders nog een stem geven zoals De Groene en Het Parool

### **3. De Huurbrief**

De huurbrief kan ook één van de middelen zijn om stedelijk aandacht te vragen voor de belangen van de huurders in de (binnen)stad. Het is een blad voor en liefst ook door de leden van HVC het bestuur van HVC roept de leden daarom op om aan te geven welke onderwerpen zij in de huurbrief behandeld zouden willen zien. Tegelijk roept het bestuur de leden op om zelf actief mee te schrijven aan de huurbrief. Het bestuur bestaat uit slechts 3 leden, maar de vereniging heeft ongeveer 720 leden. Tussen die 720 mensen moeten er toch een paar zitten die graag af en toe hun mening op schrift stellen over zaken die de huurders in het centrum aangaan?

Het bestuur wil graag rond februari 2018 met een nieuwe huurbrief komen. Die zal dan in het kader staan van de nieuwe gemeenteraadsverkiezingen in het voorjaar van 2018.

Mocht je een onderwerp willen aandragen en / of bijdrage willen leveren, meld je dan bij het secretariaat van HVC. Telefoon: 020 4209962. Of mail naar [info@huurdersverenigingcentrum.nl](mailto:info@huurdersverenigingcentrum.nl)

### **4. Verslag ledenvergadering van 29 maart 2017**

*Tekst*

- Pagina 1, punt 1.: mw. Meyer verzoekt haar naam goed te spellen: met een Y.
- Punt 3: de informatieverstrekking over de WOZ werd niet gedaan door een lid van de flyergroep, maar door een individueel lid van HVC.

*Naar aanleiding van*

- Punt 6 Werkplan2017: het bestuur is van plan een verkiezingsdebat te organiseren rond de nieuwe gemeenteraadsverkiezingen. De partijen die genoemd staan als mogelijke samenwerkingspartners moeten we zeker bij dat debat betrekken.

Verslag wordt vastgesteld.

### **5. Jaarrekening 2016**

De penningmeester licht een paar zaken toe:

- De bureaunkosten zijn fors hoger uitgevallen omdat er een nieuwe boekhoudprogramma moest worden aangekocht.
- Overige posten zijn vooral meegevallen, maar te voorzien valt dat de uitgaven in 2017 flink hoger zullen uitvallen. Dit heeft o.a. te maken met het feit dat het bestuur vaker betaald e krachten moet inhuren voor bijvoorbeeld de redactie van de huurbrief en de verspreiding van de huurbrief.
- De kascommissie heeft inmiddels ingestemd met de jaarrekening.

Mevrouw Meyer informeert naar de afdracht van de HA voor het jaar 2017. Toelichting: alle huurdersverenigingen in de stadsdelen dragen ene percentage van hun inkomsten af aan de stedelijke huurderskoepel. Maar in 2017 heeft HVC nog geen rekening ontvangen en de penningmeester geeft aan dat zij eerst afwacht wat de verdere ontwikkelingen rond de HA zijn.

De leden stemmen in met de jaarrekening.

### **6. Begroting 2018**

Ook hierbij een korte toelichting van de penningmeester: in de begroting is er rekening mee gehouden dat er vaker een betaalde kracht nodig zijn. Verder verwacht het bestuur extra kosten in verband met het te organiseren verkiezingsdebat. Tot slot vraagt de pc van de vereniging om groot onderhoud wellicht moet hij vervangen worden. De begroting roept verder geen vragen op en wordt vastgesteld.

### **7. Rondvraag**

- Er zijn geen punten voor de rondvraag en de voorzitter de vergadering, dankt de aanwezigen en met name de sprekers en wenst allen een goede thuisreis.

## Verhaal Han Wanders

IN In de woonparagraaf van het coalitieakkoord stond o.a. het volgende:

- We willen naar een stad waar iedere Amsterdammer een betaalbaar huis kan vinden.
- We verzekeren dat op termijn voldoende woningen zijn voor Amsterdammers die een sociale woning nodig hebben
- Er moeten daartoe voldoende woningen zijn voor huishoudens met een inkomen onder de sociale huurgrens op dit (dat) moment zijn (waren) dat 187.000 huishoudens.

Dit Amsterdams beleid werd vastgelegd in samenwerkingsafspraken tussen Vertegenwoordigers van de woningcorporaties, huurders en gemeente op 1 juli 2015.

- De grens van 187.000 sociale huurwoningen uit het coalitieakkoord werd het uitgangspunt.
- Onderverdeeld in 162.000 minimaal in bezit corporaties, 25.000 particulier
- 75% van het aantal nieuwe verhuringen onder aftoppingsgrens (huurtoeslag rond 600 Euro) en huurders die meerjarig een inkomen hebben tot 120% van het sociaal minimum boven de aftoppingsgrens (huurtoeslag) worden gecompenseerd of krijgen/verhuizen naar een woning passend bij hun inkomen. (realisatie 1 januari 2019).

Maar het aantal van 187.000 WIA-cijfers van 2013. Het bleek dat het aantal huishoudens die behoren tot de doelgroep in 2013 niet 187.000 was, maar 200.000 en dat dit aantal nog gegroeid was tussen 2013 en 2015 met nog een 14.000. Totaal 214.000 huishoudens en daarnaast nog eens 24.000 huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen 36.000 en 40.000 Euro.

Maar dat gegeven leidde niet tot aanpassing van het beleid. De wethouder riep wel op tot meer terughoudendheid op het gebied van verkoop en liberalisatie.

In de gemeenteraad hebben PvdA en GroenLinks op de basis van de nieuwe gegevens nog gepleit voor verkoopstop en liberalisatie (per motie). Maar dat had toen geen steun van de meerderheid in de raad.

Niet alleen het aantal woningen schoot te kort, ook de betaalbaarheid van de woningen ging er flink op achteruit. Dat kwam vooral door landelijk beleid, zoals de inkomensafhankelijke huurverhogingen en de verhuurdersheffing. Bovendien wordt de sociale huurmarkt nog krappere door maatregelen als onderstaande:

- Sinds 1 januari 2016 mag 10% van de sociale huurwoningen ook toegewezen worden aan huishoudens met een (laag) middeninkomen met een bruto jaarinkomen tussen 36.115 en 40.349 euro en 10% mag aan inkomens boven 40.349 euro mogen verhuurd.
- Flexibilisering van de huurmarkt door o.a. wet tijdelijk verhuur, (5 jaar tijdelijke contracten) Passend aanbieden corporaties huishoudens met huurtoeslag (95% van nieuwe verhuringen aftoppingsgrens)

Zijn volledige verhaal zit als bijlage achter dit verslag.

## Bijdrage Han Wanders ledenvergadering Huurdersvereniging Centrum

Wat zijn de gevolgen van het woonbeleid van de gemeente Amsterdam en in het bijzonder voor het stadsdeel centrum in de afgelopen 4 jaren.

Een terugblik, beknopt, zeker niet compleet, tegen de achtergrond dat er in maart 2018 een nieuwe gemeenteraad wordt gekozen.

Hoe heeft het huidige college van D66, VVD en SP het de afgelopen jaren gedaan op huisvestingsgebied.

Bij de start, april 2014, werd het coalitieakkoord gepresenteerd en in de woonparagraaf stond o.a. het volgende:

- We willen naar een stad waar iedere Amsterdammer een betaalbaar huis kan vinden.
- We verzekeren dat op termijn voldoende woningen zijn voor Amsterdammers die een sociale woning nodig hebben
- Er moeten daartoe voldoende woningen zijn voor huishoudens met een inkomen onder de sociale huurgrens op dit (dat) moment zijn (waren) dat 187.000 huishoudens.

Het laatste cijfer was gebaseerd op cijfers van het onderzoek "Wonen in Amsterdam 2013" (WIA 2013). (Komt verderop in het verhaal nog terug.)

Natuurlijk zijn er verschillende landelijke factoren ook van invloed geweest op het Amsterdamse woonbeleid, zowel wat betaalbaarheid betreft alsook zijn doorwerking wat betreft beschikbaarheid.

- **Huurders kregen in de periode 2013 tot 1 juli 2016 te maken met forse huurverhogingen ver boven inflatie.**  
(en inkomensafhankelijk (nu nog zo maar twee in plaats van drie inkomensgroepen), eerste jaren huurstijgingen van 4 tot 6.5%.  
Lage inkomensgroep 2013: 4% (inflatie 2.5%), 2014: 4% (inflatie 2.5%), 2015: 2.5% (inflatie 1%), 2016: 2.1% (inflatie 0.6%). Per 1 juli 2017 (eerder akkoord Aedes/woonbond) huursombenadering inflatie + 1%, maximale huurstijging 2.8% sociale huurwoning. Voor particuliere verhuurders geldt de huursombenadering niet.)
- **Verhuurderheffing (voorbeeld per maand 500 Euro huur, woz-waarde woning bijvoorbeeld 200.000 Euro, dan op jaarbasis ruim 1000 Euro naar staatskas)**
- **1 oktober 2015 woz-waarde in woningwaarderingssysteem, grote gevolgen particuliere sociale woonvoorraad.**
- **Sinds 1 januari 2016 mogen sociale huurwoningen ook toegewezen worden aan huishoudens met een (laag) middeninkomen, bruto jaarinkomen tussen 36.115 en 40.349 (gaat om 10%) en geld voor 5 jaar, Planbureau leefomgeving dringt aan op verlenging) 80% moet verhuurd worden aan huishoudens tot 36.115, 10% mag boven 40.349**
- **Flexibilisering van de huurmarkt o.a. wet tijdelijk verhuur, (5 jaar tijdelijke contracten) zien we pas over aantal jaren gevolgen.**
- **Passend aanbieden corporaties huishoudens met huurtoeslag (95% van nieuwe verhuringen aftoppingsgrens)**

Amsterdams beleid vastgelegd in samenwerkingsafspraken 1 juli 2015 aangevuld uitwerking samenwerkingsafspraken per 1 juli 2016.

- De grens van 187.000 sociale huurwoningen uit het coalitieakkoord werd het uitgangspunt.
- Onderverdeeld 162.000 minimaal in bezit corporaties, 25.000 particulier (die genoemde 162.000 werd genoemd op basis van ramingen uit WIA 2013) (pagina 8 samenwerkingsovereenkomst).
- 75% van het aantal nieuwe verhuringen onder aftoppingsgrens (huurtoeslag rond 600 Euro) en huurders die meerjarig een inkomen hebben tot 120% van het sociaal minimum boven de aftoppingsgrens (huurtoeslag) worden gecompenseerd of krijgen/verhuizen naar een woning

passend bij hun inkomen. (realisatie 1 januari 2019). Eerst compensatie via gemeente. Is regeling met veel haken en ogen (bijvoorbeeld vrijwilligheid om te verhuizen is discussiepunt)

- Corporaties konden doorgaan met verkopen 2000 jaarlijks en 1000 liberaliseren
- Nieuwbouw jaarlijks 800 regulier .
- 33% van reguliere verhuringen aan starters en jongeren mogen tijdelijk verhuurd worden (5 jaar)
- Gebieden waar men onder de 35% aan sociale huurwoningen had zou apart naar mogelijkheden worden gezocht met als intentie een verdere teruggang te keren (menging waarborgen) in het kader van gemengde wijken en een ongedeelde stad.

Uitkomst overleg gemeente, corporaties en huurdersvereniging Amsterdam geen acuut probleem, we gaan door met beleid zoals vastgelegd. (kom daar op terug)

Eerst wil ik nog terug komen op de WIA cijfers, begin 2016 nieuwe cijfers bekend geworden.

Correctie kwam er op cijfers van 2013. Meer woningen, zo'n 12.000 woningen meer in Amsterdam waarvan 3.500 in centrum (vooral zelfstandige jongeren/studentenwoningen met name particuliere sector) , en meer huishoudens.

Zo bleek het aantal huishoudens die behoren tot de doelgroep zoals dat geconstateerd was in 2013 niet 187.000 te wezen maar 200.000 en dat deze gegroeid was tussen 2013 en 2015 met nog een 14.000. Totaal 214.000 huishoudens en daarnaast nog eens 24.000 huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen 36.000 en 40.000 Euro.

Dat gegeven leidde niet tot aanpassing van het beleid. Wel in zekere zin riep de wethouder op tot meer terughoudendheid op het gebied van verkoop en liberalisatie.

Pvda en Groenlinks in gemeenteraad, basis van nieuwe gegevens gepleit, voor verkoopstop en liberalisatie (per motie). Had toen geen steun van meerderheid in raad.

### Een aantal cijfers

Gegevens gemeente Amsterdam en Amsterdam Centrum, wat betreft ontwikkeling sociale woningvoorraad (corporatiebezit) periode 1-1-2014 tot 1-1-2017.

Gegevens gebaseerd op jaarboeken AFWC.

Amsterdam:

	<b>Onzelfstandig</b>	<b>Zelfstandig</b>	<b>Huur tot 710,68</b>	<b>Huur boven 710,68</b>	<b>Euro (liberalisatiegrens)</b>
1-1-2014	7.740	184.932	174.944	9.448	
1-1-2015	7.418	182.155	170.665	11.490	
1-1-2016	8.281	178.389	164.149	14.240	
1-1-2017	8.407	177.714	161.654	16.060	

**Afname Amsterdam totaal sociale woningvoorraad (corporatiebezit) in periode 1-1-2014 tot 1-1-2017: 13.290 woningen, in procenten ten opzichte van voorraad op 1-1-2014 een daling van 7.6%.**

Amsterdam centrum:

	<b>Onzelfstandig</b>	<b>Zelfstandig</b>	<b>Huur tot 710,68 Euro</b>	<b>Huur boven 710,68</b>	<b>Totale woningvoorraad</b>
1-1-2014	2.721	15.843	15.045	798	50.330
1-1-2015	2.721	15.273	14.360	913	50.505
1-1-2016	2.866	14.935	13.799	1.136	54.217
1-1-2017	2.808	14.572	13.385	1.187	54.026

**Afname Centrum totaal sociale woningvoorraad (corporatiebezit) in periode 1-1-2014 tot 1-1-2017: 1.660 woningen met sociale huur (3 jaar tijd, afgelopen jaar met 414), in procenten ten opzichte van voorraad op 1-1-2014 een daling van 11%.**

In procenten sociale huur (corporatiebezit) tot totale woningvoorraad centrum:

2013: 29.9  
2014: 28.4  
2015: 25.6  
2016: 24.8

Dat de druk op de Amsterdamse woningmarkt toeneemt blijkt ook uit de toename van het aantal actief woningzoekenden in 2014: 47.534 naar 55.719 in 2016.

Ook een forse stijging van het aantal reacties op woningen die op nieuw verhuurd worden:  
In Amsterdam was het aantal reacties in 2013 gemiddeld: 179 reacties, in 2016 gestegen naar 259.  
In het centrum, ver boven gemiddelde, was het aantal gemiddelde reacties in 2013: 243, laatste cijfer van 2015: gemiddeld 345, bij loting zelfs gemiddeld 1911 reacties.

Stijging ook van de wachttijden:

In 2013: had een doorstromer om zich in het centrum te vestigen gemiddeld een woontijd van 17.3 jaar.  
Een starter 10.2 jaar. Gestegen in 2016 naar 22.2 jaar voor een doorstromer en naar 10.6 jaar voor een starter.

In 2016 overleg geweest tussen gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging -35% gebieden.  
Bij aanvang vanuit AFWC gegevens beschikbaar gesteld met een overzicht wat het voorgenomen beleid is in deze gebieden voor de komende jaren tot 1 januari 2019.

Voor centrum kwam daar het volgende uit (jaargemiddelde) jaarlijks nog steeds een dalende woningvoorraad van 78: 1 januari 2019 zou de stand zijn 13.582 zijn, nu al onder: 13.385

Is de verkoop getemperd de afgelopen jaren:

2014: 192  
2015: 176  
2016: 128 en 30 aan belegger. Zekere tendens omlaag.

Maar zet je het staatje ernaast van de periode daarvoor (kan men zeggen crisis):

2007: 94  
2008: 55  
2009: 53  
2010: 84  
2011: 77  
2012: 156  
2013: 124.

### **Van een echte verkoopbreuk is dus in centrum geen sprake.**

In april, waar de behandeling van de uitkomst van het overleg in -35% gebieden in de gemeenteraad aan de orde was, heeft men geconstateerd dat niets concreet wordt gedaan om de afkalving van de sociale woningvoorraad in die gebieden te stoppen.

Een motie is aangenomen om verkoop en liberalisatie te stoppen.

Hoe het college (en corporaties) aan deze motie uitvoering gaat geven is nog de vraag.

Als laatste punt de particuliere sociale woningvoorraad.

Amsterdam telt ruim 100.000 particuliere huurwoningen, er werd geschat dat ongeveer 50% sociale huur hadden (begin 2015), dus 50.000 woningen.

In centrum ruim 20.000 particuliere huurwoningen, 50% doorrekent 10.000 sociale huur.

Ik denk allang niet meer dat deze aantallen gelden, jaarlijks verdwijnen duizenden woningen in de vrije sector en/of komen terecht bij beleggers. Eerder door Donner-punten massaal overgeheveld naar vrije sector, nu door woz-waarde in puntenstelsel.

Verkoopprijzen vliegen de pan uit: bracht een corporatiewoning in 2014 nog gemiddeld 209.398 Euro op, in 2016 gestegen naar 275.924 Euro gemiddeld per verkochte corporatiewoning in het centrum. Verkoopprijzen werken door in woz-waarde en dus ook in het woningwaardering stelsel.

De particuliere sociale woningvoorraad was (is) ook belangrijk voor huishoudens met een (lage) middeninkomen, om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning in de particuliere sector geldt als inkomensgrens een bruto jaarinkomen (huishoudinkomen) van ruim 44.000 Euro.

Verdwijnen/inkrimping van die particuliere sociale woningvoorraad verkleint dus ook voor de (lage) middeninkomensgroep de kansen op een betaalbare huurwoning o.a. in het centrum.

### **Het is aan u om op een meetlat te zetten wat ging er goed en wat ging er fout.**

Landelijk: goede elementen zou je kunnen noemen:

- Uiteindelijk niet bezuinigd is op huurtoeslag
- Passend wonen (mensen die in aanmerking komen voor huurtoeslag onder aftoppingsgrens voor huurtoeslag woning krijgen aangeboden)
- Sinds 1 juli 2017 huursombeleid (huurverhoging inflatie+ (maximaal) 1% over totale sociale bezit, inclusief harmonisatie ). Niet positief is dat Amsterdamse corporaties (met instemming gemeente en huurdersvereniging Amsterdam) inkomenafhankelijke huurverhoging buiten huursom heeft gehouden.

Stedelijk:

- Vooral in centrum (meer) aandacht voor leefbaarheid, na eerst weggezet te zijn als : conservatieven die de economische ontwikkeling van de stad verstoren.
- Voor huishoudens tot 120% van sociaal minimum(ongeveer 10.000) mogelijkheid om tot lagere huur. (met alle haken en ogen die aan de regeling kleven, o.a. vrijwilligheid bij verhuizen)
- Dat kentering heeft plaatsgevonden in partijen als PvdA en Groen links, kan zeggen opportunisme zij zijn mede verantwoordelijk eerder van neergang sociale woningvoorraad, ten aanzien van sociaal bezit in Amsterdam.
- Bestuurscommissie centrum gesteld heeft geen verkoop en liberalisatie.
- Dat motie is aangenomen in raad stop op verkoop en liberalisatie sociale huurwoningen -35% gebieden.
- In programma's "linkse" partijen opstelling van afgelopen tijd doorklinkt.
- Woonagenda 40-40-20, maar hard nog voor geknokt moet worden om 40% sociaal daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen.

Veelal papier, denk dat de inzet vooral gericht moet zijn om te concretiseren.

Inzet o.a.:

Weg met woz-waarde in puntenstelsel

Verhuurderheffing/deel terug naar huurders

Schaarste bestrijden zodat wachtlijsten en tijden drastisch dalen. Verkoop en liberalisatie stop van sociale huurwoningen en voor centrum o.a . meer sociale huurwoningen op nieuwbouwlocaties marinerterrein en Oostenburg.