

Conceptverslag van de Algemene Ledenvergadering van Huurdersvereniging Centrum

d.d. woensdag 28 maart 2018, 19.30 uur op wijkcentrum d'Oude Stadt

Aanwezig: van het bestuur: Dingeman Coumou (voorzitter) en Ingrid Hillaert (verslag).

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

Gast sprekers: Bastiaan van Perlo, Woonbond.

Leden: zie de presentielijst in de bijlage.

Opening

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

1. Mededelingen en vaststelling agenda

- De voorzitter deelt mee dat mw. Dammers bestuurslid en penningmeester, zich heeft moeten afmelden.
- Aan de agenda worden 2 punten toegevoegd:
 - a. de vraag van mw. Kist over het opvragen van inkomensgegevens door de verhuurder. En b. het indienen van bezwaar tegen de WOZ-waarde bepaling van je woning

2. Wat moet er de komende vier jaar gebeuren in Amsterdam om de woningnood op te lossen en de drukte te verminderen

Het woord is aan Bastiaan van Perlo, medewerker van de Woonbond.

Bastiaan begint zijn verhaal met de opmerking vooraf dat het werkelijk oplossen van de woningnood waarschijnlijk een onvervulbare wens blijft.

Vervolgens gaat Bastiaan aan de hand van een duidelijke PowerPointpresentatie in op vier belangrijke onderwerpen rondom wonen: betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Hij schetst de bestaande problemen ten aanzien van elk van deze vier onderwerpen, waarbij er vooral in de Amsterdamse binnenstad grote problemen zijn rondom de eerste drie onderwerpen.

Bastiaan gaat ook in op wat mogelijke maatregelen zijn om de problemen op deze gebieden tegen te gaan of tenminste te doen verminderen. Om de woningen betaalbaar te houden zouden bijvoorbeeld de volgende maatregelen genomen kunnen worden:

- Lokale afspraken over huren en huurverhogingen
- Betaalbaarheidsafspraken in Amsterdam*
- Bij gronduitgifte huureisen stellen in de erfpacht**
- Verhogen liberalisatiegrens en aftoppen WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel

Wat betreft het verhogen van het aantal beschikbare woningen, kan gedacht worden aan:

- Verhogen inkomensgrens, maar ook lokale afspraken (80 – 10 – 10)
- Zelfbewoning-verplichting bij verkoop corporaties en bij nieuwbouw lokaal
- Aanpak woningonttrekking voor toerisme
- Afspraken over minimale woningvoorraad

Ad*: Woningcorporaties hebben veel geld. Huurdersverenigingen kunnen corporaties aanschrijven en verzoeken om woonlastenverlagende c.q. huurverlagende maatregelen te treffen.

Ad**: via de erfpachtregeling kan geregeld worden dat op een bepaald stuk grond een bepaald aantal woningen binnen de sociale sector wordt gebouwd.

Als huurdersvereniging kunnen we de gemeente er op aanspreken om de erfpachtvoorwaarden op dit punt openbaar te maken en om de regeling aan te passen.

De gehele presentatie van Bastiaan van Perlo staat op onze website:
www.huurdersverenigingcentrum.nl

De presentatie leidt tot vele geïnteresseerde vragen en opmerkingen van de aanwezigen. Ook komt aan bod het ingelaste agendapunt over de vraag: *Wat mag de belastingdienst wel/ niet doorgeven aan de verhuurder over je inkomen?*

De aanwezigen uiten hierbij ook hun verontwaardiging over het feit dat de belastingdienst niet zelf aan de huurder exact doorgeeft welke gegevens de dienst aan de verhuurder doorgeeft.

De belastingdienst mag slechts aangeven of iemand een inkomen boven of onder de grens voor extra huurverhoging heeft en de dienst mag de gezinssamenstelling doorgeven. Maar je kunt niet controleren of de doorgegeven informatie wel klopt. De Woonbond is in het verleden een procedure hiertegen gestart en zij is toen in het gelijk gesteld. Helaas kwam hier een paar maanden later weer een wet overheen waardoor de belastingdienst aan de huurder NIET een afschrift hoeft te sturen van hetgeen ze aan de verhuurders doorgeeft.

Als individu heb je wel recht op inzage in de gegevens die de belastingdienst over jou doorgeeft. Die moet je dan wel zelf actief opvragen.

Let wel: wanneer een persoon in een huishouden de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt, of wanneer een huishouden uit vier of meer personen bestaat, is een inkomensafhankelijke huurverhoging NIET aan de orde. De belastingdienst mag in die situatie dus geen gegevens doorgeven aan de verhuurder.

Van Perlo waarschuwt de aanwezigen hun aanzegging van de huurverhoging goed te bekijken want er worden echt wel fouten gemaakt in de opgegeven gezinssamenstelling en / of inkomenshoogte.

! Verder waarschuwt Bastiaan ervoor dat er signalen zijn dat het Rijk in de toekomst de huurtoeslagberekening wil gaan overhevelen naar de woningcorporaties.

Verdere vragen

- Op de vraag of DAEB-woningen alleen als sociale huurwoningen mogen worden verhuurd, is het antwoord: Ja, in principe wel. DAEB betekent: Diensten van Algemeen Economisch Belang. Hiertoe behoort het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen door woningcorporaties. De huur van deze woningen kan wel boven de liberalisatiegrens stijgen, maar dan blijven het toch DAEB-woningen.
- Hoe zit het met huurdersaanspraak op woningverbetering? Reactie: huurders hebben initiatiefrecht als het gaat om beperkte woningverbetering. De Woonbond voert momenteel actie om huurders méér woningverbetering te kunnen laten opeisen. Afspraken hierover kunnen ook op lokaal niveau worden gemaakt.

Ingelast agendapunt:

Mw. A. Weggelaar wijst op het belang van het tijdig indienen van een bezwaarschrift tegen de WOZ-waarde van je huurwoning. Voor de belangstellenden heeft zij een aantal kopieën bij zich van een formulier waarmee schriftelijk bezwaar kan worden ingediend.

Op de website van stichting !WOON (www.wooninfo.nl) staat meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen de WOZ-waarde.

Pauze

Verslag van 15 november 2017

Er zijn geen tekstuele correcties en er is geen enkele op- of aanmerking op de inhoud. Verslag vastgesteld.

Resultaten ledenenquête

Het woord is aan Petra Bouwknegt. Zij ondersteunt de huurdersvereniging als medewerkster van !WOON. Petra heeft een tijd terug op verzoek van het bestuur een ledenenquête opgesteld.

Het doel van de vragenlijst is om te inventariseren of leden interesse hebben om voor de Huurdersvereniging Centrum bepaalde taken op zich te nemen, incidenteel of structureel, van een paar uurtjes per maand tot op oproepbasis. Daarnaast is ook gevraagd naar eventuele specifieke drempels die leden ervan weerhouden om zich actief in te zetten.

Petra leest ons nu haar analyse en samenvatting van de antwoorden op de enquête voor.

Uit de enquête, die in de brievenbus werd bezorgd, en waarop een respons was van 6%, komt naar voren dat het merendeel van de respondenten geen extra taken op zich wil of kan nemen. Maar er hebben zich wel een paar mensen opgegeven om hulp te bieden bij bijvoorbeeld flyeren of het verzorgen/ bezorgen van de huurbrief.

Gevraagd naar thema's die de leden als belangrijke onderwerpen zien waarvoor HVC zich moet inzetten, kwamen vooral sociale huur/woningvoorraad en ouderenhuisvesting naar voren.

De definitieve versie van de totale samenvatting en analyse verschijnt één dezer weken op de website van HVC.

Rondvraag

- Eén van de aanwezigen informeert of en hoe een huurder inbreng kan hebben in een VVE-overleg met de verhuurder.

Reactie: die mogelijkheid bestaat wel, bijvoorbeeld als je samen met andere huurders van het complex een bewonersgroep opricht. Aangeraden wordt naar het spreekuur van !WOON te gaan, dan kan de situatie goed verkend worden en kan er uitgebreid advies worden gegeven

- Andere aanwezige wil graag weten wat de stand van zaken is met betrekking tot de ontwikkelingen rondom de huurdersvereniging Amsterdam.

Reactie: de voorzitter vertelt dat er initiatieven zijn om te komen tot een nieuwe stedelijke samenwerkingsvorm van huurdersverenigingen. Het is wel de vraag of alle 'oude' verenigingen meedoen en de vraag is ook hoe de samenwerking met de koepelverenigingen vorm moet krijgen. De wethouder van Volkshuisvesting, de heer Ivens, heeft opdracht gegeven aan een werkgroep met als voorzitter de heer Meijerman, o.a. directeur/bestuurder van !WOON, om met voorstellen te komen voor een nieuwe HA. Voor het zomerreces moet er wel een voorstel liggen.

Verder zijn er geen punten voor de rondvraag en de voorzitter van de vergadering dankt de aanwezigen en wenst allen een goede thuisreis.

Amsterdam, 2 mei 2018

I. Hillaert