

# Conceptverslag van de Algemene Ledenvergadering van Huurdersvereniging Centrum

**d.d. woensdag 14 november 2018, 19.30 uur**

Dokzaal, Plantagedoklaan 8-12

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

Ondersteuner van WOON (voorheen WSWonen): Guust Augustijn

Gast sprekers: Mirthe Stijns, werkzaam bij Stadgenoot en Jeroen Verhulst

Leden: zie de presentielijst in de bijlage.

## Opening

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

## 1. Mededelingen en vaststellen agenda

- Twee vertegenwoordigers van huurderskoepel Arcade zullen vanavond ook aanwezig zijn en e.e.a. vertellen over de activiteiten van Arcade. Zij komen iets later.

Geen wijzigingen op de agenda verder. Agenda wordt vastgesteld.

## 2. Thema: Nieuwbouw op Oostenburg met vooral kleinere woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens.

Jeroen Verhulst krijgt het woord en illustreert zijn woorden met een powerpointpresentatie met plaatjes van de Oostelijke Eilanden.

Jeroen schetst de zorgwekkende ontwikkeling op de woningmarkt in het Centrum en in het bijzonder op de Oostelijke Eilanden:

- de sociale huurwoningen die er nog zijn, worden voornamelijk aan starters met vijfjaarscontracten verhuurd
- de grote sociale huurwoningen worden verkamerd en voor veel geld aan jonge starters verhuurd
- nieuwbouw in de sociale huur vindt uitsluitend plaats in de vorm van microwoningen, die vooral aan jonge starters verhuurd worden.

Deze ontwikkelingen hebben zeer nadelige gevolgen voor de bevolkingssamenstelling en de sociale cohesie:

- de eilanden worden op deze wijze een gebied waar voor ouderen en voor gezinnen met kinderen geen plaats meer is.
- Ook voorzieningen voor ouderen en kinderen zullen daardoor verdwijnen (o.a. scholen die moeten sluiten wegens gebrek aan kinderen.)
- De wisselende bewoning als gevolg van de beperking van de woonduur tot maximaal vijf jaar, nodigt niet uit tot betrokkenheid op de buurt en op elkaar.
- Verkamering van grote woningen doet vrezen voor grote overlast voor omwonenden door feestjes.

Dit alles is het gevolg van het woonbeleid van De Key, de corporatie met –nu nog - de meeste sociale huurwoningen in het gebied.

**Ouderen** die op zoek zijn naar een meer geschikte woning, kunnen bij De Key niet meer terecht.

- De Key heeft bijvoorbeeld plannen om een complex met kleine woningen aan galerijen met lift aan de Wittenburgerkade 1-45, die bij de bouw als ouderenhuis bedoeld waren maar niet formeel zo gelabeld zijn, als woningen met tijdelijke contracten aan jonge starters te verhuren. En dat terwijl er in stadsdeel Centrum al een groot tekort is aan traploze woningen voor ouderen (zie bijlage).
- De Key moet volgens stedelijk beleid traploze woningen met voorrang aan ouderen aanbieden, maar in een gesprek met de Werkgroep Ouderenhuisvesting Centrum zegt De Key dat ze dat alleen doet als ouderen een brief schrijven dat ze een dergelijke woning nodig hebben en in aanmerking komen voor de regeling Van Hoog naar Laag of Van Klein Naar Beter.

Desgevraagd zegt wethouder Ivens dat de gemeente niets kan ondernemen tegen deze eenzijdige verhuur aan starters, omdat de gemeente pas in 2020 opnieuw onderhandelt met de corporaties over nieuwe samenwerkingsafspraken. De gemeente dacht bij de laatste samenwerkingsafspraken het probleem getackeld te hebben door een stedelijk quotum voor verkamering af te spreken. Maar doordat de corporaties daarna onderling hebben afgesproken om het hele stedelijke quotum aan De

Key te geven, komt het probleem nu eenzijdig op de Oostelijke Eilanden terecht. Vooral op Kattenburg heeft De Key veel vierkamerwoningen. De Bewonerscommissie van De Key op Wittenburg, Groot Wittenburg, en de stedelijke huurderskoepel van De Key, Arcade, verzetten zich tegen de strategie van De Key. Tot nu toe tevergeefs.

J. Verhulst gaat nader in op een aantal andere zorgelijke ontwikkelingen. In dit verslag licht ik er een paar uit en vat die hieronder samen.

De presentatie van de heer Verhulst staat op onze [website](#) samen met de [aanbiedingsbrief](#) die namens het Eilandenoverleg is geschreven aan wethouder Ivens,

Op de website vindt u ook de powerpointpresentatie van vanavond van de heer Verhulst.

*(N.B. Noot notuliste: Op de vergadering van de commissie bouwen en wonen van 12 december 2018 heeft de heer Verhulst ingesproken over deze problematiek.)*

- **Geen nieuwbouw sociale huurwoningen voor gezinnen in Oostenburg-Noord;**

70 % van de sociale huurwoningen bestaat uit microwoningen van ca.30 m2. Op het voormalige Storkterrein op Oostenburg-Noord worden ca. 1600 nieuwe woningen gebouwd. Dat zijn er meer dan de 1300 woningen nu op Wittenburg staan. Twintig procent van het totale vloeroppervlak van alle woningen wordt in de sociale huursector gebouwd. Stadgenoot bouwt daarvan ca. 290 sociale huurwoningen. Zeventig procent daarvan zijn microwoningen van 30-45 m2, de meeste met een vijfjaarscontract. Nog niet alle kavels van Stadgenoot zijn al uitgewerkt, maar het eerste kavel van Stadgenoot bevat circa 100 microwoningen, bijna allemaal van 30 m2. Ontwikkelaar SOO=Stadswerf Oostenburg Ontwikkeling, een samenwerking van de bouwbedrijven VORM en Steenwell, gaat 465 woningen bouwen, waarvan 133 in de sociale huursector, allemaal microwoningen van gemiddeld 37 m2. Na de bouw verkoopt SOO de woningen aan een particuliere belegger.

- **Nieuwbouw en verbouw op de Kadijken: uitsluitend microwoningen**

Hubstudios, een particuliere ontwikkelaar, gaat 80 sociale huurwoningen ontwikkelen voor starters op het werfterrein van Koning William aan de Hoogte Kadijk 145B. Daarvan zijn de meeste heel klein: 26 m2. De huur zal ca. € 650 bedragen. Huursubsidie is mogelijk vanaf 23 jaar. Ze worden aangeboden met een vijfjaarscontract.

De sociale huurwoningen zijn zo klein, dat winst gemaakt kan worden op de huur. De staat betaalt mee, want die moet opdraaien voor de huursubsidie. Daarnaast vraagt Hubstudio's ook nog € 100 servicekosten per maand

- **De nieuwbouwwoningen voor ouderen zijn te klein.**

Op Oostenburg-Noord bouwt Stadgenoot circa 90 ouderenwoningen. Ze worden niet groter dan 50 m2. Dat zijn kleine woningen met maximaal twee kamers. Dat is voor een alleenstaande oudere al klein, want er is dan geen extra slaapkamer voor bezoek en mantelzorg, maar het is helemaal te klein voor tweepersoonshuishoudens.

- **Ouderen in een vierkamerwoning op Kattenburg kunnen niet verhuizen naar een kleinere, traploze woningen**

De meeste woningen op Kattenburg zijn maisonnettes met vier kamers. Ze zijn wel allemaal per lift bereikbaar, maar ze hebben een interne trap. Ze zijn dus niet traploos en dat is een probleem voor ouderen. Het zijn echt grote vierkamerwoningen, dus voor veel ouderen nu te groot. Kattenburg is sterk vergrijsd. Veel ouderen willen wel verhuizen, liefst in eigen buurt. Dat is echter vrijwel onmogelijk, zelfs naar elders in Amsterdam. Ze kunnen geen gebruik maken van de regeling Van Groot naar Beter, want die geldt alleen voor vijfkamerwoningen.

*Na de presentatie van Jeroen, krijgt Bob Soers van Arcade het woord.*

De heer Soers vertelt dat Arcade in 2007 is opgericht door bewoners die zich verzetten tegen de koers van De Key. Een paar maanden geleden is Arcade nog met een flink aantal bezwaren in beroep gegaan tegen maatregelen van de Key en hun advocaat schat in dat er zeker kans is op succes.

Wat de toekomst betreft van de huurdersvertegenwoordiging: Arcade heeft met 6 andere huurderskoepels een federatief verband opgericht en gaat als zodanig prestatie-afspraken maken in een tripartite overleg tussen gemeente, corporaties en huurders.

Verder legt Arcade met zoveel mogelijk bewonerscommissies contacten om het verzet tegen het beleid van De Key te versterken en heeft ook een afspraak gemaakt met wethouder Ivens om over de problematiek te praten. Binnenkort is er een commissievergadering over de prestatieafspraken en de heer Soers roept aanwezig op om daar in te spreken.

*Vervolgens is het woord aan Myrthe Stijns, accountmanager bij Stadgenoot voor Centrum en West*

Mw. Stijns vertelt dat haar functie o.a. inhoudt dat zij mede bepaalt wat er met het corporatiebezit gaat gebeuren: verkoop, renovatie, alles bij het bestaande laten....

In 2008 kocht Stadgenoot kavels op Oostenburg. De bestemming was toen: bedrijven, geen woningen. Maar er was een wettelijke verplichting om woningen te bouwen, in dit gebied met een ingewikkelde structuur en veel sloopprijpe bebouwing. In 2008 besloot Stadgenoot dan ook om meteen weer kavels te verkopen. Het geldt dat dit opbracht, investeert Stadgenoot in verduurzaming en woningbouw elders.

Intern bij Stadgenoot is veel discussie geweest over de invulling van haar bouwplannen en de keuze viel destijds niet op gezinswoningen omdat die er toen al vrij veel waren op Oostenburgen directe omgeving. Stadgenoot koos voor klein en veel, ipv. groot en weinig. Er komen 2-kamerwoningen en Stadgenoot hoopt op doorstroming vanuit het centrum van sociaal naar middensegment.

Na het praatje van mw. Stijns is het tijd voor vragen en opmerkingen van de toehoorders:

*Vraag:* Waarom de keuze voor kleine woningen? *Reactie:* Die keuze is in 2008 al gemaakt. Toen was er behoefte aan en bovendien, dergelijke woningen zijn nog betaalbaar.

*Vraag:* Er komt een Huis van de Buurt, maar wat is de zin daarvan als er alleen jongeren wonen. Die komen daar niet! *Reactie:* de locatie voor het Huis is dichterbij de geplande seniorenwoningen Deze worden zo'n 50-60 m2.

*Vraag:* waar precies wordt het geld van de verkoop van de kavels geïnvesteerd?

*Reactie:* dat geld wordt geïnvesteerd binnen en buiten de ring. Onder andere in Noord en Bos en Lommer in middensegmentwoningen.

*Vraag:* bij mij in het complex is een vrijgekomen grote woning verkocht. Hoe kan dat nou?

*Reactie:* Dat weet ik niet. Stadgenoot heeft de laatste jaren geen grote woningen meer verkocht in het centrum en gaat dat ook niet doen.

*Vraag:* ik woon veel te groot in een 4-kamerwoning en ik wil graag gebruik maken van de Regeling 'van groot naar klein', maar die regeling geldt pas vanaf een 5-kamerwoning. Dat is toch te gek.

*Reactie:* men is bezig de regeling ook voor 4 –kamerwoningen toe te passen. Op Kattenburg worden momenteel grote 4-kamerwoningen omgebouwd naar kleinere woningen.

*Vraag:* waarom bouwen jullie niet meer in de hoogte? Dat geeft een hoop extra ruimte als er een extra verdieping gecreëerd wordt.

*Reactie:* deze suggestie zal ik zeker meenemen, maar we moeten ook met het bestemmingsplan rekening houden.

*Vraag:* het begrip 'passend wonen' wordt nogal breed uitgelegd. Hoe vult Stadgenoot dat in?

*Reactie:* Het is inderdaad een containerbegrip, maar Stadgenoot kijkt ook naar persoonlijke omstandigheden.

*Vraag:* waarom wil Stadgenoot mensen verleiden om van centrum naar oost te gaan wonen

*Reactie:* wij denken dat veel mensen in het centrum nu niet passend wonen maar dat ze wegens gebrek aan alternatief niet weg kunnen.

*Vraag:* hoe zit het bij Stadgenoot eigenlijk met het behoud van sociale huurwoningen?

*Reactie:* Stadgenoot heeft en behoudt in elke buurt sociale huurwoningen. Stadgenoot heeft 812 woningen in deze buurt, waarvan 84 onzelfstandige woningen (bijvoorbeeld de Drie Maagden).

De afgelopen twee jaar zijn er 73 nieuwe contracten afgesloten, waarvan 11 naar de vrije sector gingen, 6 hiervan op Oosterdok.

Van de 812 worden nu 61 woningen in de vrije sector verhuurd (7,5%), inclusief de 11 woningen waarvoor de afgelopen twee jaar een nieuw contract is afgesloten. De prognose voor de komende 5 jaar is dat er nog 12 woningen bij mutatie naar de vrije sector gaan. Dat is dus een stuk minder dan de afgelopen twee jaar, wat vooral komt doordat Oosterdok de afgelopen jaren een hoog verloop had en dat er nog 3 woningen worden verkocht. Dit is uiteraard een inschatting, het zal niet precies zijn, maar we zullen er niet veel van afwijken. Het aandeel sociaal in Centrum Oost van Stadgenoot woningen is dus erg hoog en dat blijft ook zo.

Stadgenoot zal ook contact opnemen met de Werkgroep Ouderen in de Nieuwmarktbuurt en haar plannen voor de toekomst toelichten.

*Vraag:* in hoeverre is er overleg en afstemming tussen de corporaties onderling opdat rekening wordt gehouden met de totale impact van de afzonderlijke corporatieplannen?

*Reactie:* Dit is een relevante vraag, want eerder was onze inschatting dat er genoeg gezinswoningen zouden blijven rondom Oostenburg maar dat verandert nu in snel tempo.

*Vraag:* in hoeverre speelt het financiële argument mee bij de plannen van Stadgenoot?

*Reactie:* financiën spelen zeker ook een rol, dat kan niet anders en dat heb ik al eerder vermeld.

Tot zover de vragen aan mw. Stijn van Stadgenoot. De voorzitter dankt haar voor haar bijdrage en nodigt anderen uit tot verdere reacties:

- De WOZ –waarde is de grote boosdoener. Doordat die blijft stijgen en voor een kwart de huurhoogte

bepaalt, worden de huren onbetaalbaar. Let dus komend voorjaar weer goed op je WOZ-waarde en ga in bezwaar als je denkt dat de WOZ te hoog is.

- Momenteel wordt de WOZ-regeling op landelijk niveau geëvalueerd, maar daar lijkt weinig goeds van te verwachten.
- Komend jaar moeten er op stedelijk niveau weer nieuwe samenwerkingsafspraken worden gemaakt. Het is van groot belang dat we daar als huurdersvertegenwoordigers bij betrokken zijn en onze wensen naar voren brengen. Arcade heeft in dit verband volgende week (19-25 november) al een afspraak met wethouder Ivens.
- HVC moet zeker ook een rol meespelen. Dat kan het bestuur niet alleen: ode leden worden uitgenodigd om actief een bijdrage te leveren en bijvoorbeeld ook naar cie. vergaderingen te gaan.

Pauze

### **3. Bespreking en vaststelling van het verslag van de vorige ALV d.d. 28 maart 2018**

Er zijn geen op- of aanmerkingen en ook geen vragen nav. het verslag; het verslag wordt onveranderd vastgesteld.

### **4. Hoe verder met de huurdersvereniging Centrum en Amsterdam**

- De voorzitter doet een dringende oproep voor nieuwe bestuursleden. Het is nodig dat er nieuw bloed bijkomt om het bestuur te versterken. Liefst van jongere mensen. De huidige 3 bestuursleden doen dit vrijwilligerswerk al jaren (De penningmeester al meer dan 15 jaar!) en zij vinden het tijd worden om op te stappen. De penningmeester voegt daar aan toe dat zij in het voorjaar in elk geval ophoudt om penningmeester te zijn.
- Op stedelijk niveau zijn er initiatieven om een nieuwe stichting op te richten. Deze stichting zou dan als ondersteuningsorganisatie kunnen dienen voor een eveneens op te richten platform van diverse huurdersverenigingen en bewonersvertegenwoordigers. Het bestuur va HVC is voorstander van een stedelijke huurdersvereniging, waar ook individuele huurders lid van zouden moeten kunnen zijn. Momenteel is er geen stedelijke huurdersvereniging. De in 1999 opgerichte Huurdersvereniging Amsterdam, waarin zowel huurdersverenigingen van de stadsdelen als huurdersorganisaties van de koepels vertegenwoordigd waren, is in 2017 feitelijk ontbonden wegens interne conflicten.
- B. Snoek merkt op dat het nieuwe Platform wel actiegericht moet zijn: de oude H.A. was veel te veel met interne zaken bezig en gericht op overleg en compromissen. Volgens de voorzitter is het daar mee eens en vindt het zaak dat HVC zelf de structuur bedenkt waarbinnen de vereniging wil opereren.
- A. Groot is van mening dat het van groot belang is dat huurders van HVC betrokken zijn bij het overleg over de prestatieafspraken dat volgend jaar gaar plaatsvinden. Dat zijn heel belangrijke zaken.
- A. Weggelaar meent dat de wethouder Wonen slechts met één organisatie om de tafel wil. Dat wordt lastig als er een huurdersplatform is, náást de verenigde koepelorganisaties. Deze laatsten hebben al overleg met wethouder Ivens.
- Volgens de voorzitter kán de wethouder niet om ons heen als we als verenigde huurders met goede standpunten komen en deze goed voor het voetlicht brengen.
- Een aanwezige merkt op dat we ook met de wethouder niet in overleg moeten verzanden.
- Op de vraag van een van de leden wat er van een nieuwbestuurslid wordt verwacht, luidt het antwoord: dat kan van alles zijn. In elk geval is de vereniging statutair verplicht algemene ledenvergaderingen te houden. Dat betekent: organisatie en publicatiewerk. Daarnaast vergadert het bestuur minimaal 10 x per jaar over onder andere actuele ontwikkelingen op huurdersgebied, neemt daarover standpunten in richting de politiek en brengt die standpunten schriftelijk en in persoonlijke gesprekken of op inspreekmomenten voor het voetlicht. Ook spant het bestuur soms rechtszaken aan en zoekt samenwerking met huurdersverenigingen van andere stadsdelen, zoals vroeger in de H.A. en nu weer bij de oprichting van het Platform. Het bestuur organiseert ook bijzondere bijeenkomsten voor de huurders, zoals afgelopen voorjaar samen met anderen het verkiezingsdebat. En dan is er nog onze huurbrief, die moet gevuld worden met Kopij en die moet geredigeerd worden, gedrukt en verspreid. Het bestuur coördineert dat en schrijft zelf actief mee. Dat betekent dus ook: zorgen dat je op de hoogte bent van de ontwikkelingen op huurdersgebied, stedelijk maar ook landelijk. Voor publiciteit heeft het bestuur de hulp van de flyergroep, ook vrijwilligers uit de vereniging, en er zijn nog een paar secretariaatsmensen die voor de administratie zorgen, vooral de ledenadministratie en de inning van de contributie. Maar een nieuwe bestuurslid hoeft niet alles te doen: het werk kan verdeeld worden. Dus als één of meer van deze werkzaamheden je aanspreekt, meld je dan na afloop of de komende tijd via een telefoontje naar het secretariaat of via de website.

- Op de vraag van een huurder waarom er zo weinig jongeren actief meedoen, antwoordt de voorzitter dat dit voor hem ook een grote vraag is. Een andere huurder meldt zich: “ik ben een jongere en ook de jongerenvereniging waar ik bestuurslid van ben, heeft moeite met het vinden van opvolgers. Ik denk ook”, vervolgt hij, “dat jongeren heel direct moeten worden aangesproken op specifieke thema’s. Jongeren houden niet van vergaderen, zij willen direct iets doen”.

#### **5. Concept jaarverslag 2017**

- Dit verslag ligt nu pas op tafel in plaats van in het voorjaar. Door het werk rondom verkiezingsdebat in het voorjaar, was het jaarverslag 2017 niet op tijd af.
- Op het jaarverslag zijn geen op- en aanmerkingen. Goedgekeurd dus.

#### **6. Jaarrekening 2017 en begroting 2019**

- Penningmeester L. Dammers licht een paar begrotingsposten toe. Zij meldt dat kascommissie heeft ingestemd met de jaarrekening. De leden van de kascommissie beamen dit.
- zowel jaarrekening als begroting worden goedgekeurd door de ALV.
- Vraag nav. “Wat gebeurt er met het geld van de vereniging, van de leden dus, als HVC zou opgaan in een stedelijke vereniging? De voorzitter antwoordt dat het bestuur daarover nog moet nadenken en te zijner tijd met voorstellen zal komen naar de ALV.

#### **7. Rondvraag**

- geen vraag, wel een opmerking: alle ouderen blijven zitten in hun woningen. Ze kunnen ook nergens anders heen want de opvanghuizen zijn verdwenen en voor zorginstellingen zijn ze nog niet krakkemikkig genoeg.
- Opmerking over het Manifest Passend Wonen: “dat is zeer de moeite van het lezen waard, maar ik schrok er ook erg van”. (Manifest staat op de website).
- Een moeder van jongere naar aanleiding van de vraag waarom jongeren niet actief worden in verenigingen: “jongeren hebben het tegenwoordig ontzettend druk. Ze hebben geen tijd.”
- Reactie naar aanleiding van opmerking over Manifest ‘Passend Wonen’: op de website staat sinds gisteren een link naar de petitie die de federatie van huurderskoepels heeft opgesteld naar aanleiding van het Manifest.

Verder geen vragen en opmerkingen meer en de voorzitter sluit de vergadering met de opmerking dat ieder welkom is in de bar naast de vergaderzaal voor een drankje en een praatje achteraf.

Amsterdam, 12 december 2018

I. Hillaert