

# Nieuwsbrief HBZ December 2020



## huurdersbelang zuid

Wekelijks voert actiegroep Niet Te Koop, waar de huurdersverenigingen HuurdersBelangZuid en De Pijp sterk in vertegenwoordigd zijn, actie in Zuid tegen de verkoop van sociale huurwoningen. Zaterdag 19 december was de vijftiende.

De prikacties gaan steeds meer leven. Ze worden massaler bezocht (we begonnen met 5 personen, bij de veertiende actie in Buitenveldert op 12 december telde ik er 35), langzaam begint het tot pers en politiek door te dringen dat er wat broeit.

### Lockdown knockdown

De harde lockdown heeft ons doen besluiten om voorlopig geen oproep te laten rondgaan om mee te doen. De prikacties zijn teruggeschroefd tot een tweemansactie, gefilmd door een derde persoon. Heel jammer, er waren mensen die elke zaterdagmiddag vrijhielden om mee te doen. Dank daarvoor!

### Verkoop over de honderd

Publiciteit is broodnodig om de verkoop aan de kaak te stellen, een verkoop die de spuigaten uitloopt: stand op 20 december is dat alleen in 2020 enkel in Zuid al 102 woningen zijn verpact zonder dat daar noemenswaardige compensatie van aanwas (nieuwbouw, aankoop oudbouw) tegenover staat. Wat nou 'terughoudendheid', wat nou 'inspanningsverplichting om de sociale voorraad minimaal op hetzelfde niveau te houden, nee, zelfs te laten toenemen'. Praatjes voor de vaak, afspraken voor de Bühne.

### Acties gaan ook in 2021 door

Ook het komend jaar is de vereniging van plan deel te nemen aan de wekelijkse actie. Als we corona achter ons hebben gelaten willen dat doen met steeds grotere aantallen demonstranten.

**NIET TE KOOP**

**Vecht mee voor betaalbare huurwoningen!**

### Metten is weten, gissen is missen

Over de monitoring van de prestatieafspraken.

Op 13 december 2020 is het een jaar geleden dat de gemeente, de woningcorporaties en hun huurderskoepels de Prestatieafspraken 2020-2023 ondertekenden. Boterzachte afspraken. Hoe het ook kan laat de [Gemeente Eindhoven](#) zien. Daar zijn de prestaties voorafspijk vastgelegd in concrete cijfers. Kom daar maar eens om in Amsterdam.

In de afspraken die hier zijn gemaakt, staat dat partijen met elkaar in het voorjaar van 2020 een monitor zouden gaan ontwikkelen. Inmiddels zitten we dicht bij het voorjaar van 2021 en een monitor is nog in geen velden of wegen te bekennen. Dat noemen wij geen prestatie maar een wanprestatie.

### Wat wordt verkocht is duister

De monitor is keihard nodig want de huurdersvereniging heeft geen zicht op wat er allemaal wordt verkocht. Corporaties zetten de woningen waarop ze willen cashen namelijk op verschillende plekken in de etalage. Vrijwel dagelijks struinen we naast de websites van de corporaties ook funda en de websites van makelaars af om na te gaan welke woningen er in Zuid te koop staan. Hierop is de verkoopbarometer van HBZ gebaseerd.

Zou er een relatie bestaan tussen het uitblijven van de monitor en deze verkoopacties? Is het de bedoeling dat we niet door krijgen hoe hard de verkoop gaat? Hoe lang kijkt de gemeenteraad dit nog aan?

### Noodzaak van een duidelijk monitor

Voor ons is helder wat de monitor moet tonen: concrete aantallen verkochte woningen per corporatie en per stadsdeel. Zodat duidelijk wordt of de corporaties wel "terughoudend" zijn met verkoop in Zuid. En wat er voor die verkochte woningen terugkomt. Per corporatie.

### Overzicht verkopen sociale huurwoningen per buurt in 2020

Rivierenbuurt	28
De Pijp	28
Buitenveldert	17
Schinkel- en Hoofddorppleinbuurt	8
Zuid minus de rest	21
Totaal	102

### Overzicht verkopen per corporatie in Zuid in 2020

De Alliantie	56
De Key	25
Stadgenoot	5
Ymere	15
Rochdale	1
Eigen Haard	0
Totaal	102

Beide overzichten zijn gebaseerd op de door HBZ zelf opgestelde barometer. Graag zou de vereniging willen horen wat de corporaties als compensatie voor deze verkopen in de diverse buurten heeft gebouwd of teruggekocht. Het enige wat aan nieuwbouw te bespeuren is zijn kippenhokken voor alleenstaanden buiten de Ring, steeds vaker slechts aangeboden met tijdelijke huurcontracten. Zoals Schaefer al zei: Is dit beleid of is hierover nagedacht?

### Kortom, HBZ eist een heldere monitoring: Wat wordt er door wie verkocht en wat staat er tegenover?

## Het instemmingsysteem bij renovatie en verduurzaming



Een ingezonden brief van een lid over de instemmingsystematiek dat verplicht is bij de verduurzamingsoperatie van Eigen Haard in Buitenveldert.

'Ik wil een kleine nuance aanbrengen tav de vraag in de rubriek Mails van leden, het instemmingsysteem 70% bij renovatie/verduurzamen. Uw antwoord daar is nog niet compleet. Inderdaad, het gaat om 70% van de zittende huurders, dus werkelijk verhuurde woningen. Maar het is niet zo dat een niet-uitgebrachte stem als een NEE-stem zou gelden. Immers, het kan juridisch niet worden aangetoond dat de huurder die geen stem uitbracht, een NEE-stem bedoelde uit te brengen. Het kan namelijk ook zijn dat hij een andere reden had zijn stem uit te stellen, ziekenhuisopname of op langdurige vakantie was, maar wellicht JA had willen stemmen.

### NEE-stemmer dreigt dagvaardiging

Vanuit het standpunt van een huurder gezien, die niet wil instemmen met de plannen, is het overigens veiliger NIET te stemmen dan een NEE-stem uit te brengen. In de praktijk blijkt namelijk dat de woningcorporatie, omdat het geen anonieme stemming betreft, de NAW gegevens van de NEE-stemmen apart verzamelt tijdens en nadat die zijn uitgebracht. Dat doen zij omdat in kritische situaties, bijvoorbeeld waar het aantal JA-stemmen net niet voldoende is gebeloken om 70% te halen, de NEE-stemmers onder druk te gaan zetten om hun stem te veranderen in een JA-stem.

Dat kan o.m. gedaan worden door de NEE-stemmer(s) dagvaarden, waarbij de NEE stemmer moet aantonen waarom voor hem/haar het Redelijk Voorstel van de woningcorporatie tot renovatie, niet redelijk zou zijn.

In de praktijk blijkt dat alleen al een aankondigings-brief van de advocaat van de woningcorporatie voldoende is om mensen van gedachte te laten veranderen, waardoor zij alsnog JA-stemmen.

Een NIET-stemmer loopt aanzienlijk minder kans gedagvaard te worden.

### Geen einddatum stemtermijn

Van een andere orde is het stelsysteem. Het Burgerlijk Wetboek Boek 7 Artikel 220 geeft weliswaar aan dat er gestemd moet worden en dat 70% instemming gehaald moet worden wil het renovatieproject doorgaan, maar het BW geeft niet aan op welke wijze de stemming moet verlopen. In de praktijk blijkt dat bijvoorbeeld Eigen Haard wel een begin van de stemtermijn aangeeft, maar geen einddatum van de stemtermijn. Dat betekent dat EH tot in het oneindige de tijd heeft om NEE-stemmers 'te bekeren' een JA-stem uit te brengen. En daar is EH bijzonder actief in en heeft zij daar allerlei onaangename methoden voor, zoals 'overtuigingssteams' de wijk in sturen die huurders telefonisch of fysiek gaan belagen.

### Voor eerlijk verloop notaris nodig

Dat dit mogelijk is, komt doordat de Wet niet aangeeft hoe de stermrondes verlopen. Het is dus maar om als Bewonerscommissie al in een vroegtijdig stadium met de Woningcorporatie af te spreken op welke wijze de stemming gaat gebeuren. De enige juiste en eerlijke manier is de stemformulieren te laten inleveren bij een notaris. Die stelt een sluitingstermijn van de stemming vast, met een einddatum.

Na die datum telt de notaris de stemmen en die uitslag met aantallen en percentages JA, NEE en NIET stemmers is dan bindend. Deze uitkomst moet vervolgens met de bewoners worden gecommuniceerd. Dit is het enige systeem waarbij de stemming een redelijk eerlijk verloop kan hebben en de kans kleiner wordt dat de woningcorporatie stemmen gaat manipuleren.

### Zaak voor de huurdersvereniging

De manier waarop en de snelheid waarmee Eigen Haard haar verduurzamingsproject SaVe momenteel over de stad uitrolt, in de nieuwste aankondiging gaat het om blokken in Buitenveldert: Nedersticht, Drakenstein, Rhijnestein, baart vele huurders zorgen. Omdat deze projecten vooral in de communicatie met Eigen Haard veel te wensen overlaat en volop door EH gemanipuleerd wordt in de stemming, de voorwaarden, slechte contracten, leugenachtige voorlichting over bouwplannen en omvang, de gevolgen voor de huurders enzovoort. Misschien is dit een terrein waaraan Huurdersbelang Zuid eens aandacht aan kan besteden.'

## Bewoners eisen verwijderen lood in het Hilwis complex



Op 24 december dient bij de Rechtbank in Amsterdam een kort geding van bewoners uit het Hilwis complex in de Amsterdamse Rivierenbuurt. [Zie de dagvaardiging](#). Zij willen dat eigenaar **Variaprop** de loden waterleidingen in het complex vervangt. Diverse metingen hebben veel te hoge waardes lood in het drinkwater aangetoond. Lood in het drinkwater is ongezond en onnodig. Makelaar Rappange verschuilt zich achter de Vereniging van Eigenaren, omdat de meeste woningen in het complex inmiddels zijn verkocht. De bewoners krijgen hulp van IWoon en het Emil Blaauw Proceskostenfonds. Ook het dagblad NRC wijdt er [een groot artikel](#) aandacht aan.

### De Wolkenkrabber van Amsterdam

Het Hilwis complex is bekend als 'De Wolkenkrabber' op de plek waar de Vrijheidslaan zich splitst in Churchhill-laan en Rooseveltlaan. Het is een in de jaren '20 van de vorige eeuw gebouwd hoog, met een woontoren en daarachter een groot aantal woningen. De hoge concentraties lood in de woningen achter de toren wijzen op aanwezigheid van loden toevoerleidingen, waar een deel van de woningen in het complex mee te maken kan hebben.

### Niet de eerste rechtszaak

Eerder kwam het complex in het nieuws door torenhoge afrekeningen van stookkosten, gevolg van een verouderde en onrendabele collectieve verwarmingsinstallatie. Na lang juridisch touwtrekken wonnen de bewoners en inmiddels zijn alle bewoners voorzien van individuele CV installaties.

## Groot tekort ouderenwoningen in Zuid simpel op te lossen



Hier een voorbeeld van een woning aan de JIJselstraat, zeer geschikt voor een invalide persoon. Is dit jaar door een corporatie op de koopmarkt gegooid. Eens weg, altijd weg, zonde.

Elke zaterdag voert de huurdersvereniging samen met anderen actie tegen de verkoop van sociale huurwoningen in Zuid. Vaak is dat een begane grond woning die geschikt is voor een oudere, zie de foto: Oude-IJselstraat 7, onlangs in de verkoop gegaan, en soms is het zelfs een heuse rolstoelwoning. In 2020 zijn 102 woningen de verkoop ingegaan, waarvan 22 begane grond en 17 op één hoog. Woningen met tuin leveren het meeste geld op. Je gaat bijna denken dat corporaties die daarom bij voorkeur verkopen. Maar je kan ook andersom redeneren. Juist de begane grond woningen en ook de woningen op de eerste verdieping – waar ouderen het liefst naar toe verhuizen – moeten behouden blijven.

### Theorie en praktijk lopen ver uiteen

Op eigen buurt kunnen alle gemeenten en corporaties, het er over eens. Ouderen moeten in hun eigen buurt blijven wonen. Dat geldt vooral voor 75-plussers in Centrum, West en Zuid. In het [Programmaplan Ouderenhuisvesting 2019-2022](#) wordt het volgende beleid voorgesteld:

1. samenwerking met het oog op het bieden van adequate zorg in de thuisituatie;
2. actief kennis en informatie uitwisselen over de individuele woonsituatie van ouderen;
3. in kaart brengen welke woningen door een lift zijn ontsloten;
4. handhaven minimumnorm 5% sociale nieuwbouw voor ouderen;
5. handhaven norm tenminste 90% aanpasbaar bouwen sociale nieuwbouw;
6. handhaven subsidie aanpasbaar bouwen in de vrije sector.

### Labelen

Nieuwbouw gaat traag, is vaak onbetaalbaar voor mensen met een laag inkomen en meest uit de buurt. De eenvoudigste maatregel met het snelste resultaat staat er niet bij: het door de corporaties labelen van bestaande begane grond woningen en woningen op de eerste verdieping als ouderenwoning. Het label geeft ouderen voorrang op deze woningen als die vrijkomen. De mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad moeten benut worden.

### Wat cijfers

[Volgens de meeste recente statistieken:](#)

1. waren meer dan 9.500 bewoners in Zuid ouder dan 75 jaar;
2. is het aantal voor ouderen geschikte woningen vastgesteld op 1613;
3. maar zijn er slechts 236 als ouderenwoning gelabeld.

### Oproep aan de corporaties

Stop in ieder geval de verkoop van woningen die geschikt zijn voor ouderen en label deze als ouderenwoning.

## Het bestuur van HuurdersBelangZuid wenst u het allerbeste voor 2020



Twitter Website

Deze e-mail is verzonden aan [{{email}}](#). Als u geen nieuwsbrief meer wilt ontvangen, kunt u zich [hier](#) afmelden. • U kunt ook uw [gegevens](#) [inzien](#) en [wijzigen](#). • Voor een goede ontvangst voegt u [janleegwateragf@hotmail.com](#) toe aan uw adresboek.

