

# Nieuwsbrief HuurdersBelangZuid

## September 2022



### Donderdagavond 29 september Algemene Leden Vergadering over fusie huurdersverenigingen

Eind van de maand een belangrijke bijeenkomst voor de vereniging. Het bestuur gaat dan aan zijn leden voorstellen om te gaan fuseren met andere Amsterdamse huurdersverenigingen. Doel: een stedelijke huurdersvereniging.

#### Heel Amsterdam als werkgebied

Bij de doorstart van HuurdersBelangZuid in 2018 is altijd de intentie uitgesproken dat zij toe wil naar een stedelijke vereniging om op dat niveau de belangen van de huurder te kunnen vertegenwoordigen tegenover de gemeente. Het bestuur van Huurdersbelang Zuid wil onderzoeken of het mogelijk is om te fuseren met verwante verenigingen en samen op te gaan in een nieuwe vereniging, die heel Amsterdam als werkgebied heeft en waarvan elke huurder in Amsterdam persoonlijk lid kan worden. Fuseren en samen opgaan in een nieuwe vereniging heet een juridische fusie. Een voordeel van de juridische fusie is dat het vermogen in een keer overgaat op de verkrijgende rechtspersoon. De oude verenigingen hoeven niet eerst ontbonden te worden. De overgang van het lidmaatschap vindt automatisch oftewel van rechtswege plaats

#### Volmacht

Aan de Algemene Leden Vergadering van 29 september zal het bestuur vragen haar het mandaat te geven om alle handelingen te verrichten om een fusie nader te onderzoeken en voor te bereiden.

#### Stappenplan fusie

- Informeren  
Direct na afloop van de Algemene Ledenvergadering zal het bestuur het HNA, de gemeente, overige huurdersverenigingen en stichting !WOON op de hoogte brengen van het voornemen.
- Intentieverklaring  
Het bestuur van Huurdersbelang Zuid zal verwante verenigingen uitnodigen om mee te doen aan de juridische fusie. Verwante verenigingen zijn huurdersverenigingen die net als Huurdersbelang Zuid uitsluitend werkgebied hebben in Amsterdam en waarvan alle huurders in dat werkgebied lid kunnen worden. Met de besturen die – na raadpleging en goedkeuring van hun leden – bereid zijn om mee te doen, zal het bestuur van Huurdersbelang Zuid dit vastleggen in een schriftelijke intentieverklaring. De deelnemende verenigingen zullen hun leden en de overige belanghebbenden hiervan op de hoogte brengen.
- Uitwerking intentieverklaring  
De besturen van de deelnemende verenigingen bieden elkaar inzicht in hun financiële positie en contractuele verplichtingen. Ze bereiden samen het fusievoorstel voor dat ze aan hun leden zullen voorleggen in een algemene ledenvergadering.
- Fusievoorstel  
Dit voorstel bestaat uit:  
- De naam, rechtsvorm en statutaire zetel van de fuserende verenigingen  
- Concept-statuten van de nieuwe vereniging  
- Voorgenomen samenstelling van het nieuwe bestuur  
- De wijze van lidmaatschap  
- Tijdstip waarop de financiële gegevens van de verdwijnende verenigingen overgaan in de nieuwe vereniging  
- Vermelding wie het fusiebesluit moet goedkeuren.

Aan de Algemene Leden Vergadering wordt in dezelfde vergadering een tussentijdse jaarrekening ter goedkeuring aangeboden.

#### Uitgangspunten nieuwe vereniging

Het lidmaatschap staat open voor huurders en woningzoekenden in Amsterdam. Dus bewonerscommissies kunnen geen lid worden: One man one vote. De vereniging tracht haar doel te bereiken door:

- het opbouwen en in stand houden van een organisatie;
- het beleggen van bijeenkomsten, het verstrekken van informatie, het deelnemen aan overleg, het voeren van acties en het opkomen voor de belangen van de bij haar aangesloten leden;
- het doen van voorstellen aan verhuurders en aan de gemeente over onderwerpen van beleid en beheer die voor huurders en woningzoekenden van wezenlijk belang zijn;
- alle overige middelen die bevorderlijk zijn voor verwezenlijking van de doelstellingen.

## Jaarverslag 2021



#### Ledengroei

Het bestuur heeft ook in 2021 veel energie gestoken in het weer opstarten van de contributie-inning. Op 31 december telde de vereniging 350 leden die hun contributie hebben voldaan. Is er niet betaald, dan wordt het lid uitgeschreven.

#### Bestuur

De samenstelling van het bestuur is in 2021 ongewijzigd gebleven en bestaat uit: Rik den Braber, voorzitter Herman Melkman, secretaris Marga Sijmonsbergen, penningmeester, Jan Leegwater, algemeen bestuurslid & eindredacteur website. Het bestuur werd ondersteund door Anita Engbers van !WOON.

#### Vergaderingen

Het bestuur heeft in 2021 elf keer een bestuursvergadering gehouden. In de loop van het jaar is het initiatief genomen om de besturen van Huurdersvereniging De Pijp en van Huurdersvereniging Centrum uit te nodigen voor gezamenlijke bestuursvergaderingen. De gezamenlijke bestuursvergaderingen vinden sindsdien wisselend plaats in Zuid en in Centrum. Vanwege Covid-19 is er slechts één Algemene Ledenvergadering (ALV) geweest, op 4 november 2021. Bastiaan van Perlo van de Woonbond heeft er een boeiende presentatie gegeven over woningisolatie en het energielabel.

#### Overige bijeenkomsten

Vier keer per jaar praat !WOON Team Zuid het bestuur bij over trends en ontwikkelingen in het stadsdeel. Het bestuur is een trouwe bezoeker van deze bijeenkomsten. Het bestuur van het HNA is in het jaarverslag enige malen van samenstelling veranderd. Er zijn geen stappen meer gezet om te komen tot de oprichting van één vereniging waar alle huurders van Amsterdam persoonlijk lid van kunnen worden. De leden van het bestuur van HBZ bezoeken geregeld de overlegtafels omdat daar actuele ontwikkelingen worden toegelicht en besproken. De overlegtafels worden inhoudelijk voorbereid door !WOON.

#### Acties

- **Verkoop van sociale huurwoningen**  
Ook in 2021 is actie gevoerd tegen de verkoop van sociale huurwoningen (In 2019 heeft HBZ 2 keer actie gevoerd, in 2020 is samen met Huurdersverenigingen van de Pijp, Centrum en Oud-West en actiegroep Niet te Koop 22 keer een zogeheten 'flitsactie' gehouden.) De 50ste flitsactie is gehouden op 28 augustus 2021. In totaal is in 2021 50 keer een actie gehouden. Na een gesprek met Egbert Dekker, directeur Verkoop van wooncorporatie De Alliantie is gestopt met het gebruik van agressieve tape omdat de kosten voor het verwijderen anders verhaald gebruikt worden op de gezamenlijke organisatoren. Sindsdien wordt gebruik gemaakt van eenvoudig te verwijderen ducttape en stoepkrijt. (Foto bijvoegen.) De acties hebben lokale en landelijke publiciteit opgeleverd maar ze hebben nog niet geleid tot een stop op de verkoop van sociale huurwoningen. Tot dat doel bereikt is, gaan we door.  
In Zuid te koop gezette woningen in 2021:  
De Alliantie 41  
De Key 27  
Stadgenoot 8  
Ymere 7  
Eigen Haard 4  
Rochdale 0  
Net als in 2020 zijn de Alliantie en De Key weer koploper. Op geen enkele wijze geven ze blijk van de afgesproken terughoudendheid. In 2021 werd bekend dat de sociale huurvoorraad in 2020 per saldo is afgenomen met 10 woningen. Dat verbaast ons niet. Nieuwbouw kan de hoge aantallen verkoop, liberalisatie en sloop niet bijbenen.
- **Woonprotesten**  
Uiteraard heeft HBZ meegedaan aan de woonprotesten in Amsterdam op 12 september, in Rotterdam op 17 oktober en in Den Haag op 14 november. Voor dit soort gelegenheden en om onze zichtbaarheid letterlijk en figuurlijk te vergroten, hebben we een spandoek laten maken.
- **Taskforce Ouderenhuisvesting OK Bloomers**  
Enkele leden van HBZ uit de Stadionbuurt zijn in het verslagjaar gestart met het onder de aandacht brengen van het grote verschil tussen vraag en aanbod van voor ouderen geschikte woningen in Zuid. De groep denkt mee met een tweetal nieuwbouwprojecten maar omdat nieuwbouw lang duurt en zich beperkt tot kleine aantallen, zet de groep zich ook in voor uitbreiding van het aantal voor ouderen te labelen woningen in de bestaande voorraad.
- **Monitor Prestatieafspraken**  
Begin 2021 heeft het bestuur van HBZ in een brief aan de gemeenteraad gepleit voor een Monitor Prestatieafspraken waarin per corporatie en per stadsdeel zichtbaar gemaakt wordt wat de bereikte prestaties zijn. Daar is niks concreets uit voortgekomen. In september is de eerste Monitor Prestatieafspraken 2020-2023 verschenen. Op onze website hebben we het broddelwerk genoemd. Daarna heeft het bestuur van HBZ aan de toenmalige voorzitter van de Rekenkamer van de Metropoolregio Amsterdam gevraagd om onderzoek te doen naar de wijze waarop de prestaties gemonitord worden. De nieuwe voorzitter heeft in het onderzoeksprogramma voor 2022 vooralsnog een andere keuze gemaakt.

#### Website

We hebben zes nieuwsbrieven verzonden en daarnaast geregeld verslag gedaan van onze acties tegen de verkoop van sociale huurwoningen.

#### Vragen van onze leden

Soms komt het voor dat huurders een vraag hebben over een individuele situatie. Als het nodig is, vragen we aan !WOON Team Zuid om de vraag op te pakken.

#### WERKPLAN 2022

##### Eén vereniging voor alle Amsterdamse huurders en woningzoekenden

- HBZ heeft zich aangesloten bij het HNA onder de voorwaarde dat het HNA zich actief zou inzetten voor de oprichting van een huurdersvereniging waar alle huurders van Amsterdam individueel lid van kunnen worden, ongeacht in welk stadsdeel ze wonen of van wie ze huren. Het HNA heeft voor het tweede jaar op rij geen concrete stappen heeft gezet. Het bestuur van HBZ herkent in 2021 de bereidheid van huurdersverenigingen om van onderop een samenwerking aan te gaan.
- Ook in 2022 gaan we door met de flitsacties. De acties bieden de gelegenheid om leden te werven op straat. Daarnaast melden huurders zich spontaan aan. We willen doorgroeien naar duizend leden. Hoe groter we worden des te krachtiger ons stemgeluid.
- **Speerpunten**  
Inhoudelijk staan de volgende onderwerpen voorop:  
- Betaalbaarheid van het huren  
- Stop huurexplosie;  
- Behoud sociale huurwoningen  
- Stop verkoop sociale huurwoningen;  
- Behoud ouderenwoningen en aangepaste woningen;  
- Jongeren op kamers;  
- Activiteiten vastgoedbeleggers.

## Wekelijks huursprekuur weigering huurverhoging



Spreekuur in Huis van de Wijk Huize Lydia

Vanaf maandag 22 augustus is de actiegroep **Huur Te Duur** gestart met een wekelijks inloophuursprekuur. Locatie is tot nader order Huize Lydia. Het spreekuur is in het leven geroepen in eerste instantie om diegenen te helpen en te ondersteunen die de huurverhoging van 1 juli geweigerd hebben te betalen en daarom steeds de 'oude' huur overmaken. Deze huurders krijgen aanmaningen en sommaties van hun verhuurders, corporaties geven ongevraagd de contactgegevens aan de gemeente door omdat de huurder zogenaamd betalingsproblemen heeft. Er zijn zelfs verhuurders die de huurder ophellen.

#### Stadgenoot

In haar aanmaningsbrief om de door zogenoemde achterstand te voldoen schrijft corporatie Stadgenoot:

*'Wij zijn bij wet verplicht om uw huurachterstand te melden bij de Gemeente. Graag horen wij van u of u hiermee akkoord gaat. Horen wij binnen de in deze brief vermelde termijn van 15 dagen niets van u dan gaan wij ervan uit dat u geen bezwaar hebt en zullen wij de genoemde gegevens aan de gemeente verstrekken. Let op! Dit geldt alleen voor een woning.'*  
Zo'n tekst is wel even schrikken, daar wil je met anderen over praten. Straks krijg je een slechte aantekening bij de overheid! En wat een cryptische laatste zin: 'Dit geldt alleen voor een woning'. Waar slaat dat op?

Ook Stadgenoot:

*'Geachte mevrouw,  
..... U heeft nog enkele dagen om het bedrag van €15,31 te voldoen. Betaal direct via deze betaallink en voorkom onnodige kosten.....'*  
Gesuggereerd wordt dat er incassokosten gerekend kunnen worden (mag niet) en dat je ze hier kan gooien (kan alleen na een ellenlange gerechtelijke procedure). Maar je wordt er wel zenuwachtig van.

#### Deurwaarder

Stadgenoot gaat nog verder door te dreigen:  
*'Ontvangen wij uw betaling niet, óf niet volledig binnen de opgegeven termijn, dan schakelen wij onze deurwaarder in. Dit betekent voor u dat er extra kosten bij komen. De kosten die de deurwaarder in rekening brengt, kunnen oplopen van minimaal €40 tot maximaal 15 procent van het openstaande bedrag. Ook komt er 21 procent BTW bij.'* Let wel: bij een huureschil als deze is het niet toegestaan incasso-kosten in rekening te brengen. Er is immers geen sprake van een huurachterstand.

#### Ymere

Deze corporatie zet boven zijn brief 'Sommatie', zij heeft het ook over een 'achterstand', terwijl juridisch geen er geen sprake is van een achterstand maar van een geschil over welk bedrag er betaald dient te worden:  
*'U huurt van ons ..... U heeft een betaalachterstand van €43,91. Wij hebben u hier eerder een bericht over gestuurd. Helaas heeft u deze achterstand niet betaald. Maak het bedrag van €43,91 binnen 3 dagen over.'*

#### Samen sterk en sterker

De actiegroep roept iedereen op zich kenbaar te maken. Georganiseerd staan we veel krachtiger dan ieder voor zich. Ieder wordt voor hetzelfde probleem gesteld: hoe te reageren op (agressieve) brieven en mails van verhuurders, wat te zeggen als je bij de huurcommissie bent. Niet ieder voor zich hoeft het wiel uit te vinden. Ook als je denkt dat je het wel alleen af kan: laat het weten als je de huurverhoging hebt geweigerd. Eind september zouden we best een bijeenkomst kunnen organiseren om de confrontatie met huurcommissie en verhuurder door te spreken.  
Bijvoorbeeld moet de huurder, als hij/zij naar de verhuurder geen bezwaarschrift heeft gestuurd, een verzoekschrift indienen waarom de huurverhoging niet wordt betaald. Vóór 1 november moet die bij de Huurcommissie bezorgd zijn. De kosten voor het indienen van een verzoekschrift bij de Huurcommissie bedragen 25 euro en als huurder krijg je daarvoor een nota toegestuurd. Huurders met een bijstandsuitkering of vergelijkbaar inkomen kunnen vrijstelling krijgen van het betalen van die 25 euro. Beschouw de legeskosten als de enige, eenmalige kosten voor deelname aan de actie.  
Vanaf 1 november gaat de commissie de weigeringen stuk voor stuk behandelen.

#### Februari-maart demonstratie

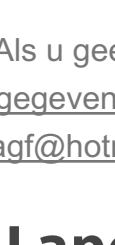
We willen een beweging organiseren die in februari-maart volgend jaar moet uitmonden in een massale demonstratie voor huurverhoging de komende vijf jaar. Alle seinen staan op roer. Gierende inflatie, torenhoge energiekosten, achterblijvende lonen en uitkeringen. Wie moet daarvoor opdraaien? Alle redenen om de straat op te gaan. Actie!

#### De Huurcommissie

Als je de huur hebt geweigerd is je zaak lang niet kansloos. Formeel dient de verhuurder je een aangetekende brief te sturen ('rappèlbrief' genoemd) waarin je wordt herinnerd dat er een voorstel tot huurverhoging is gedaan. Laat de verhuurder dit tot 1 oktober na, dan hoeft de huurder de huurverhoging niet te betalen. Is dit het geval, dan hoeft er verder vanwege deze vormfout niet inhoudelijk op de weigering te worden ingegaan. Maar om je hierop te beroepen is steun van een achterban wel zo prettig.

#### Huursprekuur

Tot nader order is er wekelijks een spreekuur in Huize Lydia. Het is een zogeheten 'inloophuursprekuur'. Wil zeggen dat er niet van te voren hoeft te worden afgesproken wat natuurlijk wel kan. We hebben er geen apart kamertje, het spreekuur wordt gehouden in de ontvangstruimte waar ook andere mensen aanwezig zijn. Afgesproken is een bezetting van steeds twee mensen. De bedoeling is dat uiteindelijk door de hele stad spreekuren worden gehouden: in Noord, West, Oost. Het spreekuur staat ook open voor andere zaken dan de huurverhogingsweigering. Als er toch zo'n spreekuur is... Iedere huurder is welkom met wat voor huurderskwestie dan ook.  
Maar we beginnen in Huize Lydia, Roelof Hartplein 2B, Amsterdam Zuid.  
Elke maandag van 14.00 tot 15.00.  
Uitstekend bereikbaar met de tramlijnen lijnen 3, 5, 12 en 24.



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.

