

Nieuwsbrief Maart en April van de drie samenwerkende huurdersverenigingen

Weer een interessante Nieuwsbrief, de verenigingen zijn op het moment op allerlei terrein actief:

1. bezig met een fusie: doel is een sterke huurdersvereniging waar alle Amsterdamse huurders lid van kunnen worden;
2. flitsacties voor een stop op de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties
3. begeleiding van huurders die de huurverhoging hebben geweigerd via de actiegroep Wijweigerendehuurverhoging.
4. beïnvloeding van het proces dat leidt tot de zogeheten 'prestatieafspraken 2024-2027'.

Volkshuisvestelijke ontwikkelingen in Stadsdeel Zuid

HBZ monitort de samenwerkingsafspraken 2020-2023, gemaakt door gemeente, woningcorporaties en huurderscoöperaties, die gelden voor Stadsdeel Zuid. Probleem daarbij is dat de meeste afspraken voor de stad als geheel betreffen en vaag zijn. Men heeft het over 'inspanningsverplichting' en 'terughoudendheid'.

Verkoppen

In Zuid zou men 'terughoudend' zijn in de verkoop van corporatiewoningen. Is men die belofte nagekomen? Je zou verwachten dat een afname te zien zal zijn in de verkoop, vergeleken met de jaren vóór 2020.

- 2017 111
- 2018 93
- 2019 115
- 2020 93
- 2021 114
- 2022 101 [eigen cijfers]

Bron: Jaarcijfers AFCW

Conclusie: Vergeleken met de jaren 2017 t/m 2019 is er geen enkele terughoudendheid te bespeuren in de verkoop.

Liberalisatie

Over liberalisatie, het omzetten van huurwoningen van sociaal naar vrije sector, wordt in de prestatieafspraken geen woord vuil gemaakt. Maar ook liberalisatie: verhuur in de vrije sector tot wel €1750 per maand leidt tot verdringing van de lagere inkomensgroepen zoals de bekende verplegers, politieagenten, onderwijzers, magazijnbedienden, supermarktvakkenvullers, portiers, politisvegers en ga maar door.

Waarom liberaliseert de Alliantie in de Lekstraat, Wielingenstraat, Entrepotdok? In die buurten is al heel weinig sociale huur. Het argument van bevorderen van menging inkomensgroepen slaat hier nergens op, het is eerder **uitsluiten** van bepaalde inkomensgroepen.

Maling aan menging

Van de afgesproken inspanningsverplichting '...om plannen te ontwikkelen voor toename van de voorraad sociale huurwoningen in Stadsdeel Zuid' is niets te merken. Integendeel: van De Key konden wij van de bestuurvoorzitter de iconische oneliner noteren: 'Wij zijn er niet voor de zittende huurder', van vastgoeddirecteur Egbert Dekker: 'Alliantie kijkt niet naar de afzonderlijke gebieden maar naar de stad als geheel'. Met zulke uitgangspunten komt er van gezamenlijk plannen maken voor bevordering van de sociale voorraad in Zuid natuurlijk niets terecht. De directeur van Rochdale zei in de wandelgangen onlangs: hoe meer we beuren per woning, hoe minder woningen we hoeven te verkopen om onze doelstellingen te halen. Dat met zo'n redenering buurten compleet beroofd worden van betaalbare woningen, denk bijvoorbeeld aan de Hoofddorppleinbuurt, daar zitten de corporaties niet mee.

Een vereniging voor alle huurders in Amsterdam



(van HuurdersBelangZuid naar Bond Amsterdamse Huurders (verktitel, wie weet een betere naam?))

De Algemene Leden Vergadering (ALV) van 29 september heeft het bestuur een volmacht afgegeven om alle handelingen te verrichten om een fusie voor te bereiden en naar te onderzoeken op welke wijze dit kan worden gerealiseerd. Een uiteindelijk fusievoorstel zal weer ter goedkeuring worden voorgelegd aan de ALV.

Intentieverklaring

Het bestuur van Huurdersbelang Zuid gaat 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.



Over de duizend leden
De besturen van Huurdersvereniging De Pijp en Huurdersvereniging Centrum hebben positief gereageerd op de fusieplannen. Misschien dat het dit jaar kunnen zijn: een vereniging waar alle Amsterdammers lid van kunnen worden. Met mogelijk de naam Bond Amsterdamse Huurders (BAH,

wie weet een betere naam?). 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 ofwel van rechtswege plaats. De drie verenigingen tellen elk over de driehonderd leden, tezamen over de duizend. Een prima basis voor groei.

Uitgangspunten nieuwe vereniging

Het lidmaatschap zal openstaan voor huurders en woningzoekenden in Amsterdam met 'one man, one vote'. De vereniging tracht haar doel te bereiken door:

1. Het opbouwen en in stand houden van een organisatie;
2. 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;
3. 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;
4. Alle overige middelen die bevorderlijk zijn voor verwezenlijking van de doelstellingen.

Op naar een Amsterdamse huurdersvereniging. Samen sterk!

Brief aan de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels Prestatieafspraken 2024-2027

De lokale huurdersverenigingen HBZ, van de Pijp en van het Centrum zitten niet aan de onderhandelingsstafel met de Amsterdamse Federatie Woning Corporaties (AFWC), de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) en de gemeente om te komen tot prestatieafspraken 2024-2027. Vandaar dat contact is gezocht met de FAH. Het blijkt dat onze standpunten nagenoeg met de FAH overeenkomen. Nu gaat het erom om die standpunten overeind te houden. De volgende brief is verzonden aan de FAH:

Aan de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels April 2023

Van de drie samenwerkende huurdersverenigingen Huurdersvereniging de Pijp, Huurdersvereniging Centrum en HuurdersBelangZuid

Hieronder de standpunten van de drie samenwerkende huurdersverenigingen Huurdersvereniging de Pijp, Huurdersvereniging Centrum en HuurdersBelangZuid. Met het verzoek om deze standpunten in gedachten te houden bij de onderhandelingen die de Federatie voert met de Gemeente en met de Federatie Amsterdamse Woningcorporaties om te komen tot de prestatieafspraken 2024-2027.

Verkoop

De lokale huurdersverenigingen zijn voor een absolute stop op de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties. Als er toch een 'tenzij' is zullen er heel nauwgezette afspraken gemaakt dienen te worden. Het gaat erom dat tenzij concreet te maken. Laat de AFWC maar komen met dat tenzij. Zo concreet mogelijk. Dan kan daar over worden onderhandeld.

De stelling dat een gemengd complex: een mix van sociale huur- en koopwoningen, niet past (huidig standpunt van corporaties) moet van tafel. Immers: volgens deze stelling mogen ze nog duizenden woningen in Amsterdam verkopen. Ook de stelling: wij verkopen om te kunnen bouwen moet van tafel. De financiering van nieuwbouw moet van elders komen. Laten ze de huurpenningen gebruiken voor onderhoud, verduurzaming en energietransitie.

Liberalisatie

Hierover geen woord in de huidige prestatieafspraken. Dient erin te komen. Waarom geen stop op de liberalisatie? Nergens is er een goede argumentatie voor te vinden. Waarom liberaliseren als er al zo weinig sociale voorraad is in Zuid? We zien dat in sommige complexen **alles** wordt geliberaliseerd (Scheldestraat, Wielingenstraat, PL Takstraat, etc), andere complexen helemaal niet. Met name De Key verhuurt in de vrije sector ver boven de middenhuur. Want het gentrificatieproces al lang heeft toegeslagen. Waarom die hoge huren, behalve dan om geld te vangen?

Van Hoog Naar Laag

Oude bomen zijn moeilijk te verplanten. Geldt ook voor mensen. Hoe ouder hoe lastiger. Wordt toch gezien als de panacee: doorstroming. Maak daarom hardere afspraken per corporatie. Momenteel zijn hun prestaties op dit gebied lamentabel. Alliantie, Key, Rochdale, Eigen Haard, Stadgenoot, Ymere: alle zes dienen naar rato te presteren. Voor wat hoort wat. Betekent een zak geld. Roep desnoods een gemeentelijke instantie in het leven om het verhuisproces te begeleiden. Van de corporaties kan worden verlangd dat zij woningen beschikbaar stelt, niet totaal uitgewoond, maar zo nte betrekken.

Afname sociale voorraad voor stellen en ouderen

Een sociale huurwoning wordt gedefinieerd als een zelfstandige woning met een aanvangshuur van maximaal €808 per maand. Wij vinden deze omschrijving te ruim en willen voortaan in de Prestatieafspraken steeds een nadere specificatie: bij oplevering nieuwbouw, verkoop, liberalisatie en sloop. Met de vraag in het achterhoofd: kunnen de woningen die met name De Key de laatste jaren in grote getalen oplevert wel gerekend worden tot de sociale voorraad? Woningen van 30 m² voor alleenstaande jongeren tot 28 jaar met een huurovereenkomst van vijf jaar, waarna ze kunnen vertrekken? Feitelijk zien we elk jaar in de sociale voorraad een drastische afname van woningen, geschikt voor stellen en ouderen.

Monitoring

Wij pleiten voor bindende en transparante afspraken per stadsdeel en per corporatie. De afspraken dienen periodiek te worden gemonitord, bij voorkeur halfjaarlijks, door een onafhankelijke instelling.

Doorstroming

In de Amsterdamsche Aanpak Volkshuisvesting wordt veel aandacht besteed aan doorstroming van huurders om zo passend wonen mogelijk te maken. Waar willen huurders wille, moet dit mogelijk worden gemaakt. Waar huurders dit niet willen, moet het nooit met (lichte) dwang worden opgelegd. In ieder geval moet het bij doorstroming het verhuizen ook daadwerkelijk makkelijk en aantrekkelijk gemaakt worden.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

60% landelijk van de corporaties heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging niet ingevoerd. Alle Amsterdamse corporaties doen dat wel. Stop hiermee! Veel mensen werken op onregelde tijden of werken over. Moeten zij dat zuurverdiende geld dan aan hun huisbaas afstagen? Een inkomen is voorts niet constant. Als je met pensioen gaat, werkeloos wordt of je partner overlijdt heb je ineens een groot probleem.

Sparringpartner

Als huurdersverenigingen worden we graag betrokken bij het proces van het maken van de prestatieafspraken. Rechtstreeks onderhandelen met de AFWC en met de gemeente zal dit jaar niet meer gaan. Onze standpunten verschillen niet wezenlijk met die van de FAH. Graag zouden wij als sparringpartner fungeren van de FAH: gedurende het proces een aantal malen bij elkaar komen om de ontwikkelingen door te nemen.

In afwachting van uw reactie,

Vriendelijke groet,

De drie samenwerkende huurdersverenigingen HBZ, HV-de Pijp en HV-Centrum

Sociale voorraad Praatjes neemt af

Ondanks alle afspraken en mooie aantjes neemt de sociale voorraad van de Alliantie in Amsterdam de laatste twee jaar fors af. De volgende cijfers:

	Verkoop	Sloop	Liberalisatie	Nieuwbouw	Af/Toename
2019	101	0	16	238	+121
2020	238	126	110	262	-86
2021	200	146	62	108	-300

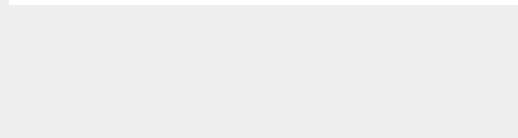
Bronnen: Alliantie [prestaties 2019](#), [prestaties 2020](#), [prestaties 2021](#).

De prestatieafspraken met gemeente en huurderskoepels zijn in 2020 ingegaan. Afgesproken is dat de voorraad minimaal gelijk diende te blijven. We zien dat De Alliantie hierin faalt, mede daar haar eigen beleid: verkoop, sloop en liberalisatie. Uit de cijfers is ook op te maken dat verkoop van één woning geen twee nieuwbouwwoningen oplevert.

Afspraken per corporatie

Gezien de slechte prestaties pleiten wij voor spijkerharde afspraken met elke corporatie afzonderlijk per stadsdeel, zodat het vastgoedbedrijf erop aangesproken kan worden en zich niet kan verschuilen in een groter geheel van alle corporaties bij elkaar.

Huurspreekuur Buurthuis Lydia staat open voor alle huurders



De afgelopen 10 jaar stegen de huren met meer dan 35%. Meer dan 800.000 huurders hebben na het betalen van de huur te weinig over voor de noodzakelijke kosten en levensonderhoud. Actiegroep 'Wij Weigeren de Huurverhoging' strijdt daarom voor meerjarige huurbevestiging om wonen voor iedereen weer betaalbaar te maken, en te houden. Middelen is het massaal weigeren van de huurverhoging.

Om dit te bereiken is actie nodig. Actiegroep Wij Weigeren de Huurverhoging helpt huurders zich te organiseren.

De samenwerkende huurdersverenigingen Pijp, Centrum, Westerse en HBZ hebben samen met FNV en actieve Amsterdamse huurders de afdeling Amsterdam van de landelijke actiegroep opgericht. In mei vorig jaar was een demonstratie met honderden deelnemers.

Huurspreekuur

Elke maandag van 14-15 uur is er huurspreekuur in Buurthuis Lydia, Roelofhartplein. Niet alleen huurhoogteverhoging en alles wat daarmee heeft te maken kan aan de orde komen, maar alles wat met wonen en huren te maken heeft is een algemeen spreekuur.

Door procedurefouten van verhuurders blijven vele weigeraars de huurverhoging definitief niet hoeven te betalen. Dat is een felicitatie waard. Maar feitelijk doel is dat er voorlopig geen huurverhoging meer is. Daarom is doorgaande actie en publiciteit nodig.

Nieuwe campagne

De brief met een voorstel tot verhoging van de huur zal binnenkort weer op uw deurmat vallen: vóór 1 mei. De actiegroep Wijweigerenetc zal weer campagne gaan voeren om niet op het voorstel in te gaan.

Flits(acties)

124 flitsacties!

De gezamenlijke huurdersverenigingen hebben met andere actieve huurders en het FNV nogal wat acties gevoerd om zaken aan de kaak te stellen en de politiek te beïnvloeden.

De honderdste flitsactie tegen de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties was zaterdag 24 september 2022. Zaterdag 1 april was de 124ste flitsactie. Actiegroep Niet Te Koop gaat door met haar wekelijkse actie tot er een stop op de verkoop is.

Op 26 maart in het kader van de Week van de Volkshuisvesting een woondemonstratie op Plein 40-45 met als kernleus: 'Huizen voor mensen, niet voor winst'.

Ook op 26 maart vanuit Plein 40-45 een tocht naar de Van Gilsestraat waar complexen van Eigen Haard zijn met ernstig achterstallig onderhoud.

30 maart een actie tegen corporatie Rochdale: een demonstratie tegen haar agressieve incasso-praktijk inzake huurders die de huurverhoging weigeren te betalen.

- HBZ
- HV-Centrum
- HV-de Pijp
- Niet Te Koop
- Wijweigerendehuurverhoging

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 janleegwateraaf@hotmail.com toe aan uw adresboek.

