



Ingrijpende renovatie en huurrecht

Verslag van een informatiebijeenkomst voor Ymere huurders in het Centrum

Dinsdag 21 oktober 2014 - De Slang, Spuistraat 199

Aanwezig: ongeveer 50 huurders, Dingeman Coumou (voorzitter Huurdersvereniging Centrum), Mienieke Demirdjian (voorzitter bewonerscommissie Bloemstraat en bestuurslid HVC), Hans Bakker en Guust Augustijn (Wijksteunpunt Wonen Centrum), Guido Egas (Huurdersvereniging Amsterdam), Hein de Haan (architect en deskundige stadsontwikkeling), Martine Pijpe (HVC) en Marga Doodeman (verslag)

Afwezig: afvaardiging van het SBO (koepel huurders Ymere)

Aanleiding

Dingeman Coumou heet als voorzitter van de Huurdersvereniging Centrum de aanwezigen van harte welkom en opent de bijeenkomst. Aanleiding voor deze bijeenkomst zijn de door Ymere aangekondigde plannen om in het centrum 270 woningen te renoveren. Slechts in een derde van de woningen kunnen de oorspronkelijke huurders terugkeren na de opknabbeurt. Bewoners van honderdentachtig adressen moeten op zoek naar een nieuw onderkomen. Hun woningen worden geliberaliseerd verhuurd of verkocht. Hoewel er verschillende pogingen zijn gedaan te achterhalen over welke adressen het precies gaat, zijn deze tot nog toe niet allemaal bekend. Het vermoeden bestaat dat Ymere de ruimte wil hebben hierin nog te veranderen.

Op basis van de beschikbare gegevens is er een lijst gemaakt van woningen van Ymere in het centrum waar men wil gaan renoveren. Opgeteld komt men op ongeveer 270 woningen uit. De vraag is of dit de woningen zijn waar Ymere op doelt.

Mienieke Demirdjian:

Sinds drie jaar zijn de bewoners van cluster Bloem in gesprek met Ymere over de renovatieplannen. Dit alles op basis van de bewonersparticipatie zoals afgesproken in de Amsterdamse Kaderafspraken en de Overlegwet. Kort geleden hebben de bewoners hun vertrouwen opgezegd in het overlegproces. Het was overduidelijk dat Ymere al een vooropgesteld plan had en dat de inspraak 'pro-forma' was. Vanavond vindt Mienieke het belangrijk om ervaringen van anderen te horen. Huurders moeten zich verenigen opdat men ze niet zomaar hun huis uit kan zetten. Momenteel worden er een aantal afspraken herzien waarop deze participatieprocessen gebaseerd zijn. Zoals de Amsterdamse Kaderafspraken en het convenant Bouwen aan de Stad. Het is van belang dat de positie van de huurder wordt versterkt. De politiek moet zich daarvoor hard maken. Het is de vraag of men daartoe bereid is. De kersverse wethouder Wonen (Laurens Ivens/SP) heeft zich nog niet duidelijk uitgesproken tegen de grootschalige centrumverkoop van Ymere.

Guust Augustijn, coördinator bij het Wijksteunpunt Wonen Centrum geeft een toelichting en beantwoordt vragen: Het is controversieel om als beleidsmaatregel de huur op te zeggen in verband met renovatie. De grote groep bewoners die niet terugkan naar de eigen woning is vervangende woonruimte toegezegd in Centrum, maar zoals bekend wordt de 'verhuurvijver' in het centrum snel kleiner. De kans is daarom groot dat de nieuwe woning kleiner en duurder is. Een huurovereenkomst kan niet zomaar beëindigd worden op grond van renovatie, de corporatie moet aan kunnen tonen waarom dat per se noodzakelijk is. Ook de

kantonrechter zal een belangenafwezig maken en elke kwestie individueel moeten beoordelen. Ook is stedelijk toegezegd dat bewoners recht hebben op een second opinion met betrekking tot de bouwkundige staat van het pand. In het kader van een huuropzeggingsprocedure is het voor de bewoners van belang om een goed dossier op te bouwen. Een goed dossier verkrijgt je alleen als je met Ymere in gesprek blijft. Vertrouw nooit blind op gegevens die door Ymere of andere partijen worden aangeleverd omdat de belangen niet altijd gelijk zijn. In een aantal gevallen is al gebleken dat de bouwtechnische onderzoeken aangeleverd door Ymere, niet helemaal bleken te kloppen

Reactie: Men ziet de huurders graag verhuizen want dan kunnen de huren omhoog. Er wordt dan verwezen naar huurtoeslag maar zoals iedereen weet is dat een snel slinkende voorziening.

En het bedreigt het wonen in een woongroep. De huren worden fors verhoogd maar bij onzelfstandige bewoning is er helemaal geen recht op huurtoeslag.

Peildatum

Vraag: Wat is eigenlijk de beleidsruimte van Ymere en wat heeft de gemeenteraad daarover te zeggen?

Guust: In Bouwen aan de Stad II (III komt er aan) en het Convenant Splitsen en Verkopen zijn afspraken gemaakt met betrekking tot verkoop. In de Amsterdamse Kaderafspraken staat beschreven welke stappen er genomen moeten worden in het geval van sloop en renovatie. Corporaties zoeken de ruimte op. De vraag moet bij de politiek (bestuurscommissie of raad) worden voorgelegd of deze ruimte oneigenlijk gebruikt wordt.

Hein de Haan: Actueel en belangrijk is de uitspraak van de rechter met betrekking tot het afgeven van een peildatum voor de renovatie van de panden aan de Groenmarkt. De rechter heeft het stadsdeel in het ongelijk gesteld. Het afgeven van de peildatum moet heroverwogen worden.

Reactie: We moeten ons duidelijk uitspreken (via inspreken) tegen het blind afgeven van de peildatum zoals de Deelraad dat deed ende ongecontroleerde legitimering van de opzegging van de huurcontracten. Heeft de bestuurscommissie nu deze taak?

Dingeman: De bestuurscommissie is verantwoordelijk voor het goed doorlopen van de procedures en heeft nog steeds een belangrijke stem bij het afgeven van de peildatum. Zoals Hein de Haan net uitlegde is de deelraad volgens de rechter destijds bij de Groenmarktpanden (Marnixstraat) in de fout gegaan. Deze uitspraak is van belang voor volgende gevallen.

Guido Egas: Van daadwerkelijke bewonersparticipatie is geen sprake. Jarenlang overleg is naar mijn gevoel voor niets geweest. Ik ben teleurgesteld in het politieke proces; het gemak waarmee de peildatum wordt afgegeven. Ook bij de Singel 199 had er volgens de rechter geen peildatum mogen worden afgegeven, vanwege onvoldoende draagvlak bij de bewoners.

Anne (bewoner van de Groenmarkt): Toch beweert de advocaat van Ymere dat de peildatum niet is vernietigd. Dingeman: Dat is een kwestie van formuleren, het besluit moet door de gemeente heroverwogen worden. Het is een fout van Ymere en het stadsdeel.

Anne: De gemeente overweegt in beroep te gaan met betrekking tot de uitspraak Marnixstraat, voor de 28ste wordt hier meer over bekend. De gemeente wil verder geen informatie met de bewoners delen. Vraag: Hoe weet je als huurder dat er door de corporatie een peildatum is aangevraagd?

Guust: Over het voornemen van de aanvraag moet de bewonerscommissie worden geïnformeerd. Blijf dus in gesprek met corporatie, zet alles zwart op wit, vorm een dossier en vraag een second opinion aan als het idee bestaat dat de aangeleverde gegevens niet kloppen.

Onderzoek

Aanwezige van de Bloemstraat: Er wordt met de gegevens gesjoemeld. Volgens Ymere was de fundering slecht. Een onafhankelijk onderzoeksbureau sprak dat tegen. Toen kwam Ymere weer met een tegenonderzoek van de Firma List (sic). 'Rot' was de conclusie. Ondanks gemaakte afspraak met Ivens wil Ymere geen nieuwe second opinion toestaan.

Mieneke: Als je gewoon in je eigen huis zou kunnen blijven wonen zou niemand zich druk maken over bouwtechnische onderzoeken. Je moet niet gedwongen worden om je huis te verlaten. Sommige bewoners willen wel verhuizen als de corporatie een goed alternatief biedt. Casus Bloemstraat, slecht 19e eeuws pand, bewoner wil wel verhuizen maar naar huis in vergelijkbare situatie. De huur zou E 557,-- worden, de huurder wil niet meer dan E 450,-- betalen. Dat is het nu geworden, onder druk is het blijkbaar mogelijk.

Werk maken van achterstallig onderhoud

Aanwezige: Bewoners raken uitgeput, dat is ook een onderdeel van de strategie. Ymere heeft een lange adem. In Noord is men al meer dan tien jaar bezig, in de Palmstraat zes jaar. Al die tijd leven bewoners in tijdelijkheid. Men durft geen nieuwe vloerbedekking te nemen, geen fris behang. Ymere pleegt geen onderhoud, hooguit wat wind- en waterdichtimprovisaties maar komt wel ieder jaar langs voor de huurverhoging. Woningen verloederen. Er moet gewoon geknokt worden voor goed onderhoud.

Reactie: Laten we Ymere aanspreken op wat we allemaal meemaken. Ze veroorzaken enorm veel onrust. Hoe krijgen we ze zo ver om hier een punt achter te zetten? Huurders moeten individueel en gezamenlijk onderhoud afdwingen om verval - een reden tot een beroep op dringend eigen gebruik - te voorkomen. We moeten de mogelijkheid van een class-action¹/ groepsvordering onderzoeken.

Guust: In het geval van aantoonbaar achterstallig onderhoud heeft men recht op een flinke huurverlaging. De sancties op achterstallig onderhoud zijn per 1 juli 2014 aangescherpt en worden nu berekend over de betaalde huur in plaats van over de maximale huur. Het maakt niet uit of een woning op de nominatie staat om gerenoveerd of gesloopt te worden. Op verzoek komt het huurteam van het Wijksteunpunt Wonen gratis bij je thuis. Gezamenlijk met de huurder wordt er dan een lijst met onderhoudsklachten opgesteld voor een procedure bij de Huurcommissie.

Reactie: 'In Ymere informeert' staat dat normaal onderhoud even moet wachten vanwege reorganisatie. Ook staat er in het mededelingenblaadje voor huurders van Ymere dat er een budget is waarvoor ze bepaalde dingen kunnen doen, maar door het enorme achterstallig onderhoud is er budgettekort. Alleen onder druk van het huurteam en de huurcommissie gaat Ymere aan het werk, anders wachten ze tot de bende bijna instort.

Reactie:

Op naar de Huurcommissie. We moeten de handen ineen slaan. Class-action. We moeten zo snel mogelijk contact opnemen met het Huurteam. En er moet ook worden aangedrongen op planmatig onderhoud, geen uitstel tot aan start renovatie. Het SBO, de koepel van Ymere-huurders, zou hier een voortrekkersrol in moeten vervullen.

1

<http://nl.wikipedia.org/wiki/Class-action>)

Amsterdamse Kaderafspraken

Guido Egas: Het Convenant Splitsen en verkopen sociale huurwoningen geldt tot 2020. maar de Amsterdamse Kaderafspraken moeten begin 2015 opnieuw worden vastgesteld. Hij zit in de werkgroep waar men dat bespreekt en behartigt de belangen van de huurders vanuit zijn ervaring als bewonerscommissie van renovatieproject Haarlemmerpoort. Het zijn moeilijke onderhandelingen tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, de corporaties en de gemeente. Gemeente en corporaties vinden invloed van huurders lastig. Als Ymere zich aan de regels houdt kan ook de wethouder niets doen, maar de politiek kan de regels wel veranderen.

Een aantal aanbevelingen voor bijstelling van de Kaderafspraken staan in een recent RIGO-rapport. De aanbevelingen zijn gebaseerd op een onderzoek van door de corporaties aangeleverde documenten en gesprekken met een aantal betrokkenen. Het rapport maakt qua taalgebruik en selectie een vooringenomen indruk en de angel van de Kaderafspraken dat het huurcontract kan worden opgezegd als de corporatie ingrijpend moet renoveren blijft overeind. Volgens het gezamenlijke persbericht van Huurdersvereniging Amsterdam, gemeente en corporaties waarin het onderzoeksrapport gepresenteerd werd werken de Kaderafspraken op zich zelfs goed maar moeten ze op een paar punten worden bijgesteld. Huurdersvereniging Centrum afstand heeft genomen van dit persbericht. Het RIGO-rapport wordt op 19 november in de gemeenteraad besproken. Hier kunnen we op inspreken. We moeten ons er tegenaan blijven bemoeien, ons organiseren en actie voeren.

Reactie: Tweede Kamerlid Monasch heeft vragen gesteld aan Blok met betrekking tot het beroep op dringend eigen gebruik. Het antwoord van Blok is duidelijk. Dringend eigen gebruik geldt alleen als er buiten schuld sprake is van een slechte fundering.

Reactie: De stedelijke regelgeving geeft weinig hoop op verbetering, we moeten de Tweede Kamer politiek bestoken.

Huurders moeten zich organiseren

Huurder : Ymere heeft de plicht huurders goed te informeren en ze op hun rechten te wijzen, maar dat doen ze niet. De verhouding huurder verhuurder is ongelijk. De huurder wordt vaak op het verkeerde been gezet en mensen worden tegen elkaar uitgespeeld. Hoe kunnen we dat voorkomen?

Reactie: Huurders moeten zich organiseren en goed laten informeren. Men moet zich over persoonlijke verschillen heen zetten en beseffen dat men een gemeenschappelijk huurdersbelang heeft.

Reactie: Het is goed dat de Woonbond tegenwoordig ook met individuele huurders in gesprek gaat. Alle huurders en organisaties moeten samen optrekken en de politiek duidelijk maken dat het roer om moet.

Reactie: Je moet twee dingen doen. Samen maar ook alleen. Als elke individuele huurder ook een zaak aanspant tegen de corporatie heeft het nog meer effect.

Reactie: Het is duidelijk, huurders moeten zich organiseren, zich verbinden op het gemeenschappelijke probleem van achterstallig onderhoud, inkomen gerelateerd aan huurhoogte en aftoppingen is geen organisatiegrond, dat ligt voor iedereen verschillend. Het eerste wat moet gebeuren is de inventarisatie van achterstallig onderhoud, begeleid door WSWonen. De inventarisatie vervolgens aanbieden en bekendmaken, dat heeft nieuws waarde. Het *niet*-onderhouden is beleid en daar moet de corporatie op worden aangesproken want het is ongehoord dat de effecten op de huurders worden afgewenteld. Die krijgen een hogere huur en minder woonruimte. De huurders betalen de rekening.

Reactie: we moeten ons zo breed mogelijk maken. Dit onder de aandacht brengen bij andere Ymere-huurders. Ook particuliere huurders zijn vaak de klos, die moeten we er ook bij betrekken. Daarnaast moeten we samen optrekken met de Huurdersvereniging Centrum en het Wijksteunpunt Wonen. Mailadressen wisselen, voor versturing van het verslag van deze bijeenkomst en het vervolg.

Hein de Haan: wil adviseren en helpen met de groepsvordering. Hij is architect en heeft ervaring met onder andere de Van der Pekbuurt. Wat Ymere daar klaar speelt is van een 'Neanderthalerniveau'. Bewoners worden steeds opnieuw geënquêteerd, men is daar bezig het wiel opnieuw uit te vinden.

Reactie: We moeten ook proberen ons als collectief tot de Huurcommissie te richten al neemt men alleen persoonlijke klachten in behandeling. Twintig jaar geleden is er wel een collectief toegelaten.

Reactie: Samen een gerechtelijke procedure starten (class-action) zoals bij de Woekerpolis, is een goed idee.

Reactie: In Noord is de procedure door de bewonerscommissie van Het Breed, ook Ymere, gewonnen. Het Breed wordt gerenoveerd en de bewoners hebben een schadeclaim ingediend.

Reactie: We besluiten dus om gezamenlijk op te trekken, richting gemeente en landelijk. We hebben nu zes weken voor bespreking van het nieuwe voorstel van Blok met betrekking tot het betrekken van de WOZ-waarde in de berekening van de huur. Op landelijk niveau heeft zijn voorstel geen groot effect maar in onder andere Amsterdam zullen de huren extra stijgen.

Hein de Haan: De Woningwet van 1901 gaat er vanuit dat de huur gebaseerd moet zijn op de kostprijs, of voor mensen die dat niet kunnen betalen beneden de kostprijs. De woningen van de gemeenschap zijn nu in handen van instituties die niet de belangen van de huurders vertegenwoordigen. Het WOZ-waarde voorstel haalt de markt binnen, wat haaks staat op de geest van de wet.

Reactie: Huurrechtadvocaat Sarolea zegt dat hier een wetswijziging voor nodig is, dus er is nog een mogelijkheid het voorstel tegen te houden.

Afsluiting en vervolg

Dingeman Coumou: Deze avond is een begin, de Huurdersvereniging Centrum zal het hierbij niet laten, er volgen meer acties. U kunt op ons rekenen. We hebben nu 700 leden, sluit u aan.

Han Wanders van Initiatief Betaalbaar Wonen Noord is het hiermee eens: Mensen moeten voor hun rechten opkomen en zich organiseren. Op de recente huurdersdag van de Woonbond bleek het landelijke beeld dat huurders worden geschoffeerd door de corporaties. Er is een grote actiebereidheid.

De bijeenkomst wordt muzikaal afgesloten met een spontaan huurderslied.

Acties

- Inschakelen Huurteam van het Wijksteunpunt Wonen en het opstarten van een huurverlagingsprocedure (op basis van achterstallig onderhoud) bij de huurcommissie.
- Mogelijkheden bekijken gezamenlijke aanpak achterstallige onderhoud, class action
- Met ondersteuning van advocaat collectieve vordering instellen
- Huurders organiseren op onderhoud, folderen
- Inventarisatie staat van onderhoud aanbieden en bekend maken
- Inspreken op peildatum
- Zakelijke beschikking van pand verkrijgen
- 19 november inspreken in gemeenteraad over RIGO-rapport
- Inspreken in bestuurscommissie Centrum met betrekking tot peildatum
- Tweede Kamer bestoken
- Informeren en uitnodigen voor vervolg