

# Verslag bijeenkomst huurders Voorschoten

Plaats: VOV-gebouw

Datum: 22-1-2020

Gespreksleider: Jeroen Weekenborg (ABV)

Spreker: Gunther Weber (Woonbond)

Aanwezig: ca 30 huurders en overige belangstellenden

## Agenda

1. Welkom + programma
2. Voorstellen
3. Waarom dit initiatief?
4. Informatie over regels, de wet en de praktijk van huurdersorganisaties (Woonbond)
5. Dialoog
  - Nut & noodzaak
  - Voor- en nadelen
  - Mogelijkheden
  - Ondersteuning
6. Ziet u oprichten van lokale huurdersorganisatie wel of niet zitten?
7. Afspraken
8. Afsluiten

### 1. Welkom + programma

Jeroen opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom. Hij legt uit dat Jacinta Boersma van de Huurderij (huurdersvereniging Zoeterwoude, zie <https://www.dehuurderij.nl/>) helaas heeft moeten afzeggen. Als vervanger treedt op Gunther Weber van de Woonbond (belangenbehartiger van huurders, zie <https://www.woonbond.nl/>).

De voorgestelde agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

### 2. Voorstellen

De aanwezigen stellen zich kort voor. Veel huurders, uit alle delen van Voorschoten. Verder support uit de politiek (PvdA en SP zijn vertegenwoordigd) en van de Alliantie Burgers Voorschoten (ABV, zie <https://www.alliantie-burgers-voorschoten.nl/>).

### 3. Waarom bent u hier?

Met behulp van de 'stickermethode' brengen we in kaart waarom de mensen hier vanavond zijn. De beweegredenen zijn onder te verdelen in drie categorieën: "Relatie met verhuurder", "Relatie met gemeente" en "Huurdersvereniging". Zie de bijlage voor een overzicht.

**"Relatie met verhuurder"**: veel klachten over woonomstandigheden en achterstallig onderhoud bij stijgende huurprijzen. Schrijnende verhalen over huurwoningen die voortdurend van eigenaar

wisselen zonder dat de bewoners er grip op hebben. Ook doorstroom en scheefwonen zijn een thema.

**“Relatie met gemeente”**: het aanbod aan sociale huurwoningen en woningen voor starters is veel te laag. Lokale jeugd komt niet aan bod. Als er klachten zijn over woonomstandigheden doet de gemeente daar weinig tot niets mee. Handhaving schiet tekort.

**“Huurdersvereniging”**: mensen willen zich inzetten om de woonmarkt/omstandigheden te helpen verbeteren. Als vereniging ben je een (wettelijk verplichte) gesprekspartner van gemeente en wooncorporaties en kun je invloed uitoefenen.

#### 4. Informatie over regels, de wet en de praktijk van huurdersorganisaties (Woonbond)

Gunther Weber van de Woonbond legt uit wat een huurdersvereniging is en wat je er aan hebt.

In 2015 is in de wet vastgelegd dat een huurdersvereniging kan participeren in het woonbeleid van gemeente en corporaties. Je bent dan dus gesprekspartner en kan prestatie-afspraken beïnvloeden. Wethouder Cramwinckel heeft al toegezegd een huurdersvereniging als gesprekspartner te accepteren. Iets waar hij wettelijk toe verplicht is.

Een corporatie is verplicht om een geregistreerde huurdersvereniging te accepteren. De corporatie moet vervolgens ook middelen beschikbaar stellen zodat de vereniging haar werk kan doen.

In de situatie van Voorschoten, waar verschillende corporaties (Sleutels, Woonzorg, DUWO) en een groot aantal (vaak buitenlandse) kleine partijen actief zijn, is het in de praktijk lastig om één huurdersvereniging neer te zetten. In principe kan een huurdersvereniging maar bij één corporatie of verhuurdersorganisatie als huurdersvertegenwoordiger zijn ingeschreven.

Wat wel een mogelijkheid is, is een soort huurdersfederatie. Die treedt als geheel op naar de gemeente. Bewonerscommissies en/of huurdersverenigingen van één specifieke corporatie kunnen zich aansluiten en treden, met steun van de huurdersfederatie, op richting de eigen corporatie.

#### 5. Dialoog

In een levendige discussie blijkt dat veel huurders zich nu niet serieus genomen voelen. Informatie over bijvoorbeeld verkoop van panden wordt pas achteraf bekendgemaakt. Met name de huurders van kleine corporaties en van particuliere beleggers voelen zich hierdoor vaak machteloos. Maar ook bij de grote corporaties krijg je als individuele huurder geen voet aan de grond. Als huurdersvereniging ben je voor de corporaties een verplichte partij om mee te communiceren. Dat kan gaan van adviesrecht tot soms zelfs een vetorecht.

Ook richting de gemeente hebben de huurders nu geen invloed en grip. Toezeggingen worden niet nagekomen of alleen wanneer je er zelf voortdurend achteraan zit. Op het woningbouwbeleid is als individu geen enkele invloed uit te oefenen. Aanwezigen zouden graag actie zien om woningen uit handen van particuliere beleggers te houden of in elk geval te zorgen voor meer continuïteit van eigenaren. Op dit moment overkomt het de mensen en voelen ze zich een speelbal. Een huurdersvereniging is een bij wet verplichte gesprekspartner voor de gemeente als het gaat om woonbeleid en prestatie-afspraken met corporaties. Daarmee sta je dus sterker en kun je ook aan de kant van de gemeente meer invloed uitoefenen.

## 6. Ziet u oprichten van lokale huurdersorganisatie wel of niet zitten?

Vrijwel alle aanwezigen geven aan lid te willen worden van een huurdersvereniging. Ook voor deelname in een (evt interim) bestuur is voldoende animo. Afgesproken wordt dat de kandidaat-bestuursleden samen met ABV, Woonbond en Huurderij bij elkaar gaan zitten om te kijken hoe de huurdersvereniging concreet vormgegeven kan worden. Hierna zal een nieuwe bijeenkomst worden belegd voor alle huurders.

## 7. Afspraken

- ABV en Woonbond zeggen toe om ondersteuning te bieden bij het oprichten van een huurdersvereniging
- Huurderij heeft ook aangegeven te willen helpen
- ABV zorgt voor verslag van de bijeenkomst en de verspreiding daarvan
- 'Trekking' (kandidaat-bestuursleden, ) komen bij elkaar om concreet te kijken hoe we tot een huurdersvereniging met (evt interim) bestuur kunnen komen
- Verslag van de 'trekking'-bijeenkomst wordt gemaakt door ABV en verspreid onder de aanwezigen van vanavond
- Nieuwe huurdersbijeenkomst wordt gehouden als meer duidelijk is over vorm en bestuur van de op te richten huurdersvereniging, datum volgt

## 8. Afsluiting

Jeroen bedankt de aanwezigen, spreker Gunther, en gastheer Dik Zweers van de VOV en sluit de bijeenkomst stipt om 21:00u.

## **Motieven om mee te praten over een huurdersbelangenvereniging**

### **Als het gaat om de verhuurders: Woonzorg, De Sleutels en particuliere verhuurders/ investeringsmaatschappijen.**

- Klacht over vocht en schimmelvorming in de woning.
- Achterstallig onderhoud en wel maximale huurverhoging.
- Het verpaupert!
- In 38 jaar is er 2 maal geschilderd, verder geen onderhoud.
- Wel de huur verhogen maar niet opknappen.
- We betalen al jaren voor isolatie aan ons hoekhuis maar het tocht en de isolatie valt naar beneden. Als we bellen worden we uitgelachen.
- Gevoel van machteloos zijn ten opzichte van de grote logge verhuurder.
- Als je Woonzorg belt doen ze moeilijk. Bij schimmel ga je huisluchten, maar ze komen niet kijken.
- Geormerkte woningen worden anders gebuikt: 1. In een aangepaste woning voor invalide is nu een gezin; 2. In 55+ woningen / alleenstaande, komen nu gezinnen.
- Overlast door afgekeurde keuken bij burens: leidt tot stank en maden in onze keuken. Woonzorg doet niks en de politie ook niet. We zijn aan het eind van ons latijn!
- Doorverkoop van Woonzorgwoningen aan beleggers (Viva en Zijlstra)
- Door verkoop van woningen aan vastgoedmakelaar.
- Als huurders eruit gaan worden de huizen tegen hoge prijzen verkocht. Daardoor zijn er minder huizen voor mensen met lage inkomens.
- Ouderen willen wel naar een beter passende woning.
- Hoe organiseer je onderling contact in onze flat? In de Deltaflat is geen bewonersvereniging en dus ook geen aanspreekpunt. De huismeester is wel fantastisch.

### **Als het gaat om de gemeente Voorschoten.**

- De gemeente heeft in het verleden haar sociale huurwoningen aan Woonzorg verkocht en die zijn later weer aan commerciële partijen doorverkocht. We vinden dit slecht en ondoorzichtig beleid. Dat is niet in het belang van de sociale huurders! Onze belangen worden door niemand behartigd.
- Er zijn te weinig BOA's in Voorschoten. \* Bij meldingen wordt er niet gereageerd. \* Problemen en/of klachten worden niet snel opgepakt.
- Voorschotenaren dienen voorrang te krijgen bij het aanwijzen van betaalbare woningen voor ouderen zodat er doorstroming plaats vindt.
- Tekort aan woningen. Met name in de nieuwbouw en het geringe aanbod aan betaalbare eengezinswoningen.
- Er zijn veel te weinig sociale huurwoningen!
- Organiseer betaalbare koop- of huurwoningen voor inwoners die een gezin willen stichten.
- Graag een huurwoning op niveau van .€ 730,- en ik hoef geen huursubsidie.
- Ik wil op de hoogte blijven van de planning van woningbouw in Voorschoten.
- Ik wil graag op de hoogte zijn van de concrete doelstellingen van de Woningbouwverenigingen / Corporaties in Voorschoten.

### **Als het gaat om participatie op het thema wonen:**

- Ik wil graag raad en daad bij eventuele huurdersproblemen door een onpartijdige organisatie.
- Ik zie graag een organisatie die een verbindende factor kan zijn tussen de woningbouw corporaties/ verhuurders en de politiek.
- Huurders kunnen beter samen voor hun rechten opkomen dan individueel.
- Het is goed dat er een orgaan komt als gesprekspartner van de huurders naar de verhuurders.
- Hoe doe je dat? Een sterke huurdersvereniging opzetten?
- Ik wil graag een bijdrage leveren aan een beter sociaal huurbeleid en dat bereik je niet door op de bank te blijven liggen.