



HUURDERSVERENIGING (in oprichting)

DE GAARDEN

VOORBURG

Naar aanleiding van signalen van bewoners van de ééngesinshuizen in de Appelgaarde en Kersengarde, hebben twee bewoners, Leen van Someren en Marc Pradel het initiatief genomen een gesprek aan te vragen met de eigenaar van de woningen, het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds en de beheerder Jacobus Recourt.

De signalen die wij hebben opgevangen zijn verwoord in een korte gespreksnotitie bestemd voor dit overleg. Daarin maken wij ook melding van het voornemen eventueel te komen tot de oprichting van een huurdersvereniging. De doelstelling van die huurdersvereniging zou moeten zijn: "Het verkrijgen van de huidige huurwoning in eigendom door middel van koop". Inmiddels heeft dit gesprek met het ABP en Jacobus Recourt op 10 juli 1997 plaatsgevonden. Zowel de korte gespreksnotitie als een verslag van dit gesprek treft u hierbij ter informatie aan. Het leek ons dat deze informatie voor alle huurders van De Gaarden van belang is.

De inhoud van de gespreksnotitie en de reactie daarop van het ABP en Jacobus Recourt behoeven geen toelichting. De inhoud spreekt voor zich. Duidelijk is dat het ABP in de aankomende 3 tot 5 jaar niet tot verkoop van de woningen zal overgaan. Blijft de vraag of er toch voldoende belangstelling bestaat om een huurdersvereniging op te richten met een bredere doelstelling dan eerst bedoeld. Om die reden is hieronder een strook gevoegd met een aantal vragen. Wij willen u vragen deze vragen te beantwoorden en terug te sturen aan het (voorlopig) postadres Appelgaarde 101. Indien er voldoende belangstelling bestaat willen wij het initiatief nemen een eerste vergadering bijeen te roepen waarin, naast het kiezen van een bestuur en daarbinnen een voorzitter, secretaris en penningmeester, nadere afspraken gemaakt kunnen worden. Volledigheidshalve, wij ambiëren geen bestuursfunctie.

Met vriendelijke groet, Leen van Someren en Marc Pradel.

Mijn naam en adres zijn:

- Ik wil mijn huidige huurwoning graag aankopen JA NEE
- Ik vind dat er een huurdersvereniging De Gaarden moet komen JA NEE
- Ik wil daarvan in iedere geval lid worden JA NEE
- Ik wil daarin ook actief zijn JA NEE
- Ik heb interesse voor de volgende functie Bestuurslid Penningmeester
 Secretaris Voorzitter

Ik vind dat de huurdersvereniging de volgende zaken zou moeten oppakken:

----- (eventueel) Z.O.Z.

Huurdersvereniging in oprichting De Gaarden

Voorlopig secretariaat: Appelgaarde 101 Postcode 2272 TC VOORBURG



HUURDERSVERENIGING (in oprichting)

DE GAARDEN

VOORBURG

Voorlopig secretariaat:
Appelgaarde 101
Postcode 2272 TC VOORBURG

Verslag van de bespreking d.d. 10 juli 1997 van de huurdersvereniging De Gaarden (i.o) met het ABP en Jacobus Recourt.

Aanwezig:

de heer L.M. van Someren	namens de huurdersvereniging (i.o)
de heer M.C.C. Pradel	namens de huurdersvereniging (i.o)
de heer J.F.G.A. Segers	portefeuillemanager namens het ABP Woningfonds
de heer P.W. Zwegers	projectleider namens het ABP Woningfonds
de heer N.C.J. Tiessens	hoofd commercieel beheer woningen namens Jacobus Recourt

Namens de huurdersvereniging (i.o) worden door de heren van Someren en Pradel een aantal ontwikkelingen geschetst gezien vanuit de huidige huurders/huurders van de ééngesins-huizen aan de Appel- en Kersengarde in Voorburg en door hen gezien vanuit de verhuurder/eigenaar van deze woningen, het ABP. Korthedshalve wordt verwezen naar de korte notitie bestemd voor dit overleg. Deze notitie is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Op deze inleiding en de twee volgende vragen die daarin aan het ABP worden gesteld, worden door het ABP en Jacobus Recourt, als volgt gereageerd:

Vraag 1.

Ondersteunt het ABP het initiatief te komen tot een huurdersvereniging en is het ABP bereid hieraan financieel bij te dragen?

Het ABP geeft te kennen al enige jaren de opvatting te hebben dat huurders gezien moeten worden als "klanten" waar serieus naar moet worden geluisterd. Vanuit die opvatting is het ABP dan ook gelukkig met het initiatief om een huurdersvereniging op te richten. Op die manier kan het ABP (en ook Jacobus Recourt) kennis nemen van welke wensen er bij de huurders leven. Daarnaast ontstaat daardoor voor het ABP een aanspreekpunt waar voornemens die van belang zijn voor de huurders besproken kunnen worden.

Indien de huurdersvereniging wordt opgericht kan een soort activiteitenplan - met enige onderbouwing van te maken kosten - aan het ABP worden voorgelegd. Indien de activiteiten in het belang van het complex zijn, is het ABP bereid een redelijke bijdrage in de kosten te leveren. Het ABP gaat er daarbij wel vanuit dat er een convenant wordt afgesloten tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie gebaseerd op de "omgangscode voor de particuliere huursector". Hierin staan handzame spelregels en gedragsregels die een goede onderlinge communicatie tussen verhuurder en huurders bevorderen. Deze omgangscode is opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken en de Nederlandse Woonbond (een kopie is op te vragen bij het voorlopig secretariaat van de huurdersvereniging). Daarnaast geeft de heer Tiessens namens Jacobus Recourt te kennen ook inhoudelijke ondersteuning te willen leveren bij het opstarten van de huurdersvereniging.

Vraag 2.

Kunt u concreet aangeven of u voornemens bent de woningen aan de Appel- en Kersengarde op termijn aan de huurders te koop aan te bieden en zo ja, op welke termijn?

Het ABP kent de geschetste ontwikkelingen inzake het realiseren van de woonwagenlocatie, de nieuwbouw Veurse Hout en Sijtwende en de voorgenomen nieuwbouw op de Vinex-locaties. Ook weten Jacobus Recourt en het ABP dat veel huurders graag hun huurwoning zouden willen kopen.

Het wel of niet verkopen van huurwoningen wordt door het ABP bepaald aan de hand van een kosten- batenanalyse. Deze analyse wordt jaarlijks van alle complexen in het land gemaakt waarbij ook wordt gekeken naar de te verwachten ontwikkelingen in de aankomende tien jaar. Deze kosten- batenanalyse wijst uit of een complex huurwoningen nog een goed rendement (is netto opbrengst) oplevert. Zolang dit het geval is, wordt in principe niet overgegaan tot verkoop. Het ABP (Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds) dient op een zakelijke manier ook de belangen van de pensioengerechtigden te behartigen.

Op basis van de bij het ABP bekende gegevens en de gemaakte analyses stelt het ABP dat de èengezinswoningen aan de Appel- en Kersengarde niet op korte termijn aan de huurders te koop zullen worden aangeboden. Op de vraag van de heren van Someren en Pradel of op korte termijn betekent "de aankomende 3 tot 5 jaren" wordt bevestigend geantwoord. Ook eerdere geruchten over mogelijke verkoop van de woningen (ook over de verkoop van de woningen in de wijk Kraayensteyn in Den Haag) worden door het ABP ontzenuwd en naar het land der fabelen verwezen. 'De wens is de vader van de gedachte'. Mogelijk komt dit ook omdat het ABP al haar complexen 1 x per 5 jaar laat taxeren ten behoeve van eerder genoemde financiële analyse en er dan taxateurs rondlopen die soms woningen bekijken.

Wel geeft het ABP te kennen dat mede gezien bovenstaande ontwikkelingen, de jaarlijkse huurstijgingen in de aankomende jaren zeer waarschijnlijk "matiger" zullen zijn dan die van de afgelopen jaren. Daarbij speelt tevens de markthuurprijs een rol (de huurprijs die bij nieuwe verhuur wordt toegepast). Deze wordt jaarlijks als plafond voor de huurverhoging gebruikt. Wel is voorzienbaar dat de huurstijgingen minimaal de prijsindex (normale jaarlijkse prijsstijgingen van consumptiegoederen) zullen volgen.

Ook wil het ABP samen met de huurders (huurdersvereniging) overleggen over eventuele verbeteringen aan te brengen in - of om - de woningen (leefomgeving, veiligheid, e.d.). Misschien noodzakelijk i.v.m. de bovenstaande genoemde ontwikkelingen.

Naar aanleiding van de antwoorden van het ABP en Jacobus Recourt, wordt door de heren van Someren en Pradel het volgende samengevat en geconcludeerd.

Waardering is er voor de sfeer en de openheid waarin het gesprek plaats heeft gevonden. Het liefst hadden zij (en de overige huurders) gehoord dat de mogelijkheid tot koop wel op korte termijn zou ontstaan. In die zin is de uitkomst van het gesprek teleurstellend.

De toezegging om een eventueel op te richten huurdersvereniging zowel inhoudelijk als financieel te willen steunen, wordt positief gewaardeerd. De hoofddoelstelling van die huurdersvereniging "het verkrijgen van de huidige huurwoning in eigendom d.m.v. koop" lijkt door de door het ABP gegeven informatie, voorlopig niet te realiseren. Bezien moet worden of er voldoende huurders gemotiveerd zijn om toch een huurdersvereniging op te richten - en hierin actief te zijn - met een bredere doelstelling.

De heren van Someren en Pradel spreken af dat het verslag van het overleg eerst nog zal worden voorgelegd aan het ABP en Jacobus Recourt waarna de huurders daarvan een afschrift zullen ontvangen. Daarbij zullen zij worden opgeroepen kenbaar te maken of er inderdaad behoefte bestaat aan het daadwerkelijk oprichten van de huurdersvereniging De Gaarden. De uitkomst daarvan wordt vanzelfsprekend gemeld aan het ABP en Jacobus Recourt.

**Korte notitie bestemd voor het overleg tussen het ABP, Jacobus Recourt
en een vertegenwoordiging van de
huurdersvereniging (in oprichting) van de Appel- en Kersengarde
Voorburg**

Ontwikkelingen vanuit de bewoners/huurders gezien

1. Ondanks dat velen (nog) naar tevredenheid wonen, ontstaat er steeds meer een spanningsveld in de verhouding woongenot en daarvoor te betalen (hoge) huur;
2. Gezien de hoogte van de huur en de voorzienbare jaarlijkse huurverhogingen, bezinnen steeds meer huurders zich op de vraag: is kopen voor mij niet een betere optie dan huren;
3. Steeds meer huurders verkondigen het voornemen dat, als de woningen niet op korte termijn door het ABP te koop worden aangeboden, zij zullen vertrekken naar een koopwoning of goedkopere huurwoning;
4. Op dit moment is er een initiatief van een aantal huurders om te komen tot een huurdersvereniging met als hoofddoelstelling: het verkrijgen van de huidige huurwoning in eigendom d.m.v. koop.

Ontwikkelingen vanuit de verhuurder gezien

1. Gezien de hoogte van de huur en het voornemen van de huidige huurders, is voorzienbaar dat in de nabije toekomst regelmatig "leegstand" en moeilijkere verhuurbaarheid zal ontstaan;
2. De nieuwbouwtontwikkelingen in de nabije omgeving spelen daarbij een rol. De huidige nieuwbouw direct grenzend aan de Appel- en Kersengarde op het terrein aan de Heuvelweg, de geplande nieuwbouwlocatie "SijtWende" en de Woonwagenlocatie aan de Appelgaarde op het voormalige NAM-terrein;
3. Ook spelen een rol de geplande nieuwbouwlocaties in de Haagse regio, de zogenaamde Vinx-locaties, waardoor in de nabije omgeving in de aankomende jaren ca. 40.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden waardoor er meer mogelijkheden voor alternatieve huisvesting ontstaan voor o.a. de huurders van de Appel- en Kersengarde.

Gelet op de bovengenoemde ontwikkelingen - vanuit zowel de huurders als verhuurder gezien - is de gedachte vanuit de huurdersvereniging (i.o.) ontstaan, dat het wel eens zo zou kunnen zijn dat er een gezamenlijke belang is van huurders en verhuurder. Mogelijk is er bij verkoop van de woningen sprake van een win-winsituatie.

Aannemelijk is dat de aankoopprijs voor de huurders maandlasten opleveren die lager zullen zijn dan de huidige huurlasten terwijl het ABP een aantrekkelijke verkoopprijs krijgt voor de woningen.

Het initiatief wordt door de Voorburgse politiek (indirect) gesteund. Enige jaren terug is een motie aangenomen waarin het gemeentebestuur van Voorburg gevraagd wordt zich in te spannen om in overleg met eigenaars/verhuurders te realiseren dat huurders in staat worden gesteld hun huurwoning in eigendom te verkrijgen.

Vragen aan het ABP: Kunt u concreet aangeven of u voornemens bent de woningen aan de Appel- en Kersengarde op termijn aan de huurders te koop aan te bieden en zo ja, op welke termijn ?

Ondersteunt het ABP het initiatief te komen tot een huurdersvereniging en is het ABP bereidt hieraan financieel bij te dragen ?