



Nieuwsbrief

Platform Bewoners Ymere

nummer 3 - juli 2008



Deze nieuwsbrief is een gezamenlijke uitgave van SBO uit Amsterdam en HVA uit Almere. De nieuwsbrief is speciaal geschreven voor u als lid van een bewonerscommissie of anderszins actieve huurder bij Ymere. SBO en HVA werken samen in het Platform Bewoners Ymere, PBY. In deze nieuwsbrief wordt u op de hoogte gebracht van de actuele punten van overleg.

In deze nieuwsbrief ook:

- *Participatie bij het nieuwe Ymere: lokale verankering*
- *Excursie bewonerscommissies HVA en SBO*
- *Naast Koopgarant nu ook de Starterslening voor huurders van Ymere*
- *Nieuwe bewonerscommissies actief*

Samenwerking huurdersorganisaties na fusie flink op gang

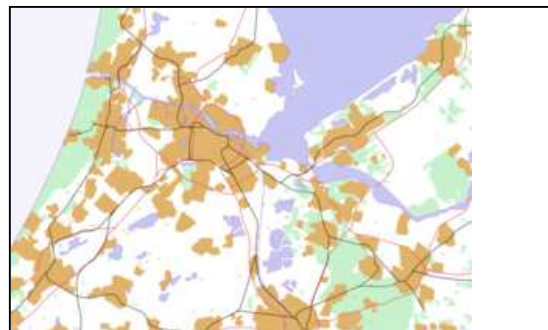
Na het besluit van de vijf huurdersorganisaties bij het nieuwe Ymere om samen op gaan te trekken in het overleg met Ymere en daarvoor een informeel platform in te stellen, is er inmiddels het nodige werk verzet.

De vijf huurdersorganisaties hebben hun platform "Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere" genoemd. Binnen dit platform zijn een aantal groepen actief:

- De Kerngroep. De Kerngroep bestaat uit de voorzitters (of plaatsvervangers) van alle huurdersorganisaties. De Kerngroep bewaakt de voortgang van de samenwerking en stuurt de adviseurs aan die de huurdersorganisaties ondersteunen bij hun overleg.
- De werkgroep Beleid. Deze werkgroep houdt zich bezig met de inéénvlechting van het beleid van beide oude corporaties. Deze werkgroep is een gemengde werkgroep: samen met medewerkers van Ymere, zodat huurders en de corporatie een gelijkwaardige inbreng kunnen

- hebben. Verderop in deze nieuwsbrief leest u meer over de eerste discussies.
- De werkgroep Participatie: ook dit is een gemengde werkgroep. De werkgroep buigt zich over de afspraken het overleg tussen huurders en verhuurder op alle niveaus: de koepel met de Raad van Bestuur, de lokale huurdersorganisaties met de vestiging, de bewonerscommissies met de vestiging en de betrokkenheid van de individuele huurders. Meer hierover op pagina 2.
- Het plenaire overleg: Hier komen alle bestuursleden van de vijf huurdersorganisaties bij elkaar. Iedereen is zo betrokken bij wat er in de andere drie groepen gebeurt. De plenaire vergaderingen bereidt ook het reguliere overleg met de Raad van Bestuur van Ymere voor.

Natuurlijk is deze werkwijze in zo'n groot samenwerkingsverband nog nieuw. Het gaat dan soms ook met vallen en opstaan. Maar voor alle betrokkenen staat voorop: samenwerking is onontbeerlijk voor grote invloed namens de huurders.



De noordvleugel van de Randstad, het werkgebied van het nieuwe Ymere

Participatie bij het nieuwe Ymere en lokale verankering

De werkgroep Participatie is voor de zomer twee keer bij elkaar geweest. De eerste keer is samen met Ymere overlegd over de aanpak in de werkgroep. Natuurlijk kan je het onderwerp alleen van de formele kant benaderen, en meteen starten met het vergelijken van de bestaande samenwerkingsovereenkomsten, het bepalen wat de goede en slechte punten daarin zijn en vervolgens een nieuw stuk schrijven. Besloten is het eerst eens anders aan te pakken. De werkgroep gaat zoeken naar een antwoord op de vraag: "Wat willen we bereiken met participatie op de verschillende niveaus en wie moeten daarbij betrokken zijn? De werkgroep gaat dit doen door het bespreken van een aantal Praktijkvoorbeelden uit het recente verleden: hoe overlegden de bewoners met Ymere/de Woonmaatschappij, wat ging er goed, wat niet? Hadden er meer huurders bij betrokken kunnen zijn en hoe dan?"

Niveaus van participatie

De tweede bijeenkomst was Ymere helaas verhinderd. Toch was het een goede bijeenkomst waar de aanwezigen zich verdiepten in de verschillende niveaus van participatie: van alleen geïnformeerd worden, tot adviseren, tot echt medeverantwoordelijkheid krijgen over een besluit. Bij iedere overlegsituatie is het belangrijk te beseffen op welk niveau je mee mag doen, maar ook welk niveau je mee wilt doen.

Ook is gesproken over het moment dat de corporatie overleg start met de huurders: hoe later in het proces je mee gaat doen, hoe moeilijker het is om nog bij te sturen. Allemaal dingen die logisch lijken, maar die wel goed zijn om nog eens bij stil te staan.

Lokale verankering

In het door Ymere opgevolgde advies van de huurdersorganisaties over de fusie zijn lokale verankering en sterke vestigingen het uitgangspunt. Dat betekent voor de

participatie dat op dat lokale niveau een stevig overleg moet kunnen plaatsvinden. Tegelijkertijd is er het concern Ymere dat de kaders vaststelt. Maar deze kaders mogen weer niet zodanig gaan knellen dat er geen ruimte meer is voor goed overleg. De werkgroep zal zich hier na de zomer verder over buigen.

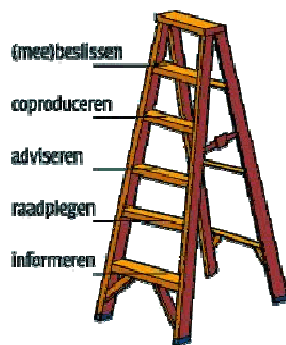
Agenda werkgroep beleid goed gevuld

Het in elkaar vlechten van het beleid van twee grote corporaties vereist een zorgvuldig proces. In het Huurdersstatuut zijn hierover gelukkig goede afspraken gemaakt. De gemengde werkgroep beleid heeft in mei een start gemaakt. Afsproken is dat vier onderwerpen voorlopig prioriteit hebben, en zoveel mogelijk in 2008 worden behandeld.

1. Huurbeleid
2. Onderhoudsbeleid
3. Verkoop / VvE beheer
4. Wonen en Zorg.

Daarna zijn er natuurlijk nog veel meer beleidsonderwerpen die aan de orde moeten komen zoals: Algemene Voorwaarden, Dienstverlening en Financieel beleid.

De eerste bijeenkomst over het huurbeleid heeft inmiddels plaatsgevonden. Bij de Woonmaatschappij en Ymere was dit heel verschillend geregeld. De Woonmaatschappij heeft per woning de streefhuur gekoppeld aan de gewildheid. De WOZ-waarde is voor die gewildheid als maat genomen. De huurdersorganisaties zijn bij deze keuze en bij de controle van de WOZ-taxaties betrokken geweest. Dat de WOZ-waarde wordt gebruikt betekent natuurlijk niet dat de wettelijke puntentelling er niet meer toe doet. Die bepaalt altijd het maximum. Het "oude" Ymere heeft ook streefhuren bepaald, en ook daar speelt gewildheid een rol. Daarvoor is echter geen getalsmatige maatstaf de basis, maar door Ymere bepaalde Markt – Locatie –klassen. De volgende bijeenkomst zullen de deelnemers stil staan bij de voor- en nadelen van beide systemen. Uiteindelijk moet dit leiden tot een voorstel voor een nieuw systeem dat nog onderwerp zal zijn van formeel advies en bespreking met de bewonerscommissies voordat er definitief keuzes worden gemaakt.



Druk bezochte excursie bewonerscommissies

Traditiegetrouw combineren SBO en HVA één van de vergaderingen van hun stichtingsraad / ledenraad met een gezamenlijke excursie.



Er werd ook een deel van de vergadering gezamenlijk georganiseerd. Frank Agterkamp van de Woonbond hield een interessant betoog over energieverbruik, energiebesparing en de mogelijke rol van bewonerscommissies om met dit onderwerp aan de slag te gaan. Na een heerlijke lunch in het restaurant van Avifauna konden de deelnemers nog snel een stukje van het Vogelpark bezichtigen.



Daarna ging het hele gezelschap aan boord van een grote rondvaartboot en werd een tocht gemaakt over de Braassemermeer. Het weer was heel goed, al scheen de zon niet de hele tijd. Maar de boot was goed ingericht en je kon er lekker zitten en drinken. Na de boottocht gingen de deelnemers uit Amsterdam en Almere weer uit elkaar. Een bus bracht hen naar een restaurant in de eigen woonplaats waar nog een heerlijk etentje was georganiseerd.

Een aantal foto's van de excursie zijn op internet gezet. U vindt ze door onderstaand "adres" in te voeren in uw internetprogramma:

<http://www.mijnalbum.nl/Album=PXFFTEZG>

Naast Koopgarant nu ook een starterslening voor huurders

Eind 2007 heeft het Platform Bewoners Ymere namens HVA en SBO onder voorwaarden positief geadviseerd over de invoering van Koopgarant als methode om het kopen van huurwoningen aantrekkelijker te maken. Koopgarant is een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom. De koper krijgt korting op de marktwaarde van de woning. In ruil daarvoor is het bij doorverkoop verplicht de woning weer aan de corporatie aan te bieden. De eventuele waardeinstijging (maar ook een eventuele daling) wordt op dat moment gedeeld met de corporatie. Na het positieve advies is de uitwerking van Koopgarant verder door Ymere opgepakt. In elk geval wordt (of is inmiddels) nog overleg gevoerd met de bewonerscommissies in de complexen die voor Koopgarant in aanmerking komen. Vooral nog is dit een beperkt aantal complexen. PBY heeft geadviseerd dit uit te breiden. Ymere zal zich hierop beraden na een eerste evaluatie.

De Starterslening is een tweede manier om kopen van een woning voor mensen met een lager inkomen makkelijker te maken. Ymere wil dit aanbieden aan mensen die hun eigen huurwoning willen kopen. De starterslening is een extra hypotheek die renteloos en aflossingsvrij wordt afgesloten, bovenop het maximale hypotheekbedrag van de bank. Hierdoor kan de koper een duurdere woning kopen. Pas wanneer het inkomen duidelijk stijgt, start het aflossen van deze extra hypotheek. Doordat het verplicht is Nationale Hypotheekgarantie aan te vragen, zijn koper en Ymere gedekt tegen de risico's. Ymere verstrekt de hypotheek overigens niet zelf. Dit doet het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland, zij doen dit al voor meerdere corporaties en gemeenten.

PBY vindt het jammer dat ook dit alleen aan een beperkte groep wordt aangeboden. Het advies aan Ymere zal dan ook zijn het aan alle Ymerehuurders aan te bieden die een woning

van Ymere willen kopen. Het advies wordt nog deze zomer uitgebracht, het is een gezamenlijk advies van alle huurdersorganisaties van het nieuwe Ymere. Wij verwachten na de zomer de reactie van Ymere.

Gewijzigde datum stichtingsraad SBO 16 september

Het bestuur van SBO heeft moeten besluiten de datum van de stichtingsraad te verplaatsen. De nieuwe datum ziet u hierboven, de datum 11 september vervalt dus. Lokatie is het Flevohuis.

De datum voor de eerstvolgende ledenraad van HVA is op dit moment nog niet bekend.

Nieuwe bewonerscommissies

Iedereen die actief is in een bewonersorganisatie maakt het mee dat er regelmatig bewonerscommissies opgeheven worden. De tijd ontbreekt, leden worden ouder of verhuizen of de fut gaat eruit. Gelukkig is er ook geregeld positief nieuws. We brengen graag eens de oprichting van een aantal nieuwe commissies onder uw aandacht.

Bewonerscommissie Daniël W.

De bewonerscommissie met deze misschien wat raadselachtige naam is actief voor bewoners in de Wijtenbachstraat in Amsterdam. De commissie is actief geworden wegens de aanpak van zwam in de vloeren van de woningen. Ook de fundering moet worden aangepakt. Dit heeft voor de bewoners natuurlijk de nodige consequenties, dus de commissie zit er bovenop!

Casablanca

Technische kwesties zijn ook de aanleiding van de oprichting van de BC Casablanca bij de Haarlemmer Houttuinen. De bewoners kampen al jaren met vochtproblemen die moeten worden aangepakt. Net zoals bij Daniël W. wordt de groep ondersteund door het Wijksteunpunt Wonen.

Vernieuwing BC Reimerswaal

In de Reimerswaalbuurt in Osdorp is de stedelijke vernieuwing in volle gang. Inmiddels is een deel van het complex gesloopt. Andere blokken zijn later aan de beurt. Uiteindelijk moet iedereen verhuizen, en leegkomende woningen worden tijdelijk verhuurd aan o.a.

studenten. Door alle verhuizingen waren veel van de oprichters van de commissie inmiddels vertrokken. Dit jaar zijn weer veel nieuwe mensen actief geworden in de groep en aan de slag gegaan met leefbaarheidsactiviteiten.

Almere

In Almere zijn twee nieuwe commissies in oprichting. Het bestuur van HVA gaat nog voor de zomervakantie met hen kennismaken.

We wensen alle nieuwe (en bestaande) bewonerscommissies veel succes bij hun werk!

**SBO en HVA
wensen iedereen
een mooie zomer.
Geniet ervan zodat
u er straks weer
even tegen kunt!**



PBY = SBO & HVA = ook voor u!

PBY is het Platform Bewoners Ymere. In dit platform werken SBO en HVA samen en overleggen zij met Ymere om de belangen van alle huurders te behartigen.

Onze kantoren:

SBO

Nieuwezijds Voorburgwal 21-1
1012 RC Amsterdam
telefoon: 020-625 80 46
fax: 020-330 22 77
e-mail: info@sbobewoners.nl

In de zomerperiode is SBO minder open.

In juli: ma. en di. 13-16 uur
Van 1 – 15 augustus gesloten. De voicemail wordt wel afgeluisterd, dus bel als u iets wilt bespreken.
Na 15 augustus weer ma, di, do 13 - 16 uur.

HVA

Enschedeepad 28
1334 GG Almere Stad
telefoon: 036-533 87 59
e-mail: hva@hva-ymere.nl
Open: di. en vrijdag van 10 – 12 uur.