



Nieuwsbrief

Platform Bewoners Ymere

nummer 2 - november 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. PBY behartigt de gezamenlijke belangen van alle huidige en toekomstige huurders van Ymere. Dit gebeurt onder andere door regelmatig overleg met het bestuur van Ymere. In deze nieuwsbrief wordt u op de hoogte gebracht van de punten die spelen tijdens dit overleg.

In deze nieuwsbrief

- *Conditiemeting Onderhoud en de rol van bewonerscommissies*
- *Helpdesk SBO en spreekuur HVA, maak er gebruik van!*
- *Nieuwe Overlegwet goedgekeurd*
- *Aan de slag met energiebesparing*

Rol voor bewonerscommissies bij Conditiemeting Onderhoud

Alweer een jaar geleden organiseerde Ymere een Kennisatelier over Onderhoud in het Barbizon Hotel in Amsterdam. Daar werd algemene uitleg gegeven over het gaan gebruiken van zogenaamde Conditiemetingen als basis voor het regelen van het Planmatig Onderhoud.

Inmiddels zijn we een jaar verder. Op initiatief van o.a. SBO is er dit najaar voor de bewonerscommissies in de Amsterdamse vestigingen Oost en West een tweede bijeenkomst over dit onderwerp geweest.

Wat is het ook alweer?

Iedere drie jaar doet Ymere bij elk complex een Conditiemeting. Dan worden alle van buitenaf zichtbare gebouwdelen nagelopen aan de hand van een gestandaardiseerde lijst. Hiervoor zijn speciale medewerkers aangewezen, en er worden externe bedrijven voor ingehuurd. Door hun resultaten doorlopend naast elkaar te leggen, en doordat het gebeurt met een ISO-gecertificeerd* systeem, is objectiviteit voldoende

gewaarborgd. Van iedere opname wordt een rapport gemaakt.

In het rapport wordt met een cijfer aangegeven hoe goed of slecht de staat van onderhoud van een gebouwdeel is. Dit gebeurt met cijfers 1 t/m 5. Ook wordt aangegeven hoe groot het risico van verder verval is als er (nog) geen actie wordt ondernomen.

Het rapport per complex wordt door de afdeling Onderhoud van de vestiging gebruikt om de wensen voor planmatig onderhoud te formuleren. Deze worden incl. een begroting voorgelegd aan het management van de vestiging. Het budget dat de vestiging voor onderhoud krijgt, wordt ook mede bepaald door de Conditiecores van de complexen.



Afspraken rol bewonerscommissies

Tijdens de bijeenkomsten hebben veel bewonerscommissies aangegeven dat zij actief betrokken willen zijn bij het tot stand komen van de Conditiemetingen.

In één van de vestigingen is gesuggereerd dat Ymere vooraf op de website bekend zou kunnen maken wanneer de opname wordt gedaan, zodat bewoners zich daarbij aan kunnen sluiten. Ook zou zo het concept-rapport bij bewoners bekend gemaakt kunnen worden met de vraag "hebben wij nog iets over het hoofd gezien?".

In elk geval is in alle Amsterdamse vestigingen de toezegging gedaan dat de bewonerscommissie het rapport van het eigen complex zal ontvangen zodat erop gereageerd kan worden, en eventueel opmerkingen door de woonconsulent bij het management van de vestiging neergelegd kan worden.

Wensen en suggesties

De avonden waren ook een goede gelegenheid om eens door te praten over andere aspecten die bij onderhoud spelen.

- Zo zijn er gemengde koop/huurcomplexen. Daar bepaalt niet alleen Ymere maar alle eigenaren in de Algemene Ledenvergadering of de Condiëtmeting wordt gedaan en hoe dit verloopt. Ymere probeert het wel dan wél te regelen.
- Bij de huidige condiëtmeting kijk je naar de buitenkant van een complex. Komt er op enig moment ook een condiëtmeting voor de binnenkant van de woningen? Dat bleek niet de bedoeling van Ymere, maar duidelijk werd wel dat er op dit gebied veel wensen tot verbetering zijn.
- Bij een sloopcomplex wordt de norm voor onderhoud wat teruggeschroefd, er wordt vooral gekeken of het complex nog veilig is, wind- en waterdicht en dat de leefbaarheid op orde blijft. Bewonerscommissies die hiermee te maken hebben, willen daar graag bij betrokken blijven.

Helpdesk SBO en spreekuur HVA: maak er gebruik van !

Zowel bij HVA in Almere als bij SBO in Amsterdam is er een spreekuur waar huurders terecht kunnen voor advies als zij ergens zelf met Ymere niet uitkomen. Graag vragen wij uw aandacht voor dit spreekuur, dat bij SBO Helpdesk Wonen is genoemd. Als bewonerscommissie kunt u hier ook een beroep op doen! En geef het door aan huurders wanneer u van problemen hoort.

Bijvoorbeeld...

Zo was er in Amsterdam Noord een huurder die schade opliep door lekkage. Deze lekkage was oorspronkelijk ontstaat bij de bovenburen. In eerste instantie was Ymere bereid de schade bij deze huurder op te lossen, maar helaas bleef de actie van Ymere beperkt tot wat lapwerk. Voor de rest moest de huurder

het maar uitzoeken. Hij kreeg nog wel de tip mee om het te verhalen op de verzekering van de bovenburen, daar lag immers de oorzaak



voorbeeld van lekkageschade

van zijn probleem? De oorzaak zat volgens de huurder echter niet in een nalatige bovenbuur, maar in slecht leidingwerk dat was gaan lekken.

De afhandeling

De consulent van de Helpdesk Wonen van SBO nam contact op met Ymere, want zo kon dat toch niet. Hierna blijkt Ymere bereid toch de volledige herstelwerkzaamheden op zich te nemen.

En hoe zit dat nou eigenlijk?

Als huurder heeft u een contract met uw verhuurder, Ymere.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek is een verhuurder verplicht gebreken aan een woning te verhelpen. Daaronder valt ook de gevolgschade van een gebrek. Wat de oorspronkelijke oorzaak is maakt dan meestal eigenlijk niet uit. Het gaat om de gevolgschade in uw woning, die moet door de verhuurder worden verholpen.

Wanneer de verhuurder meent dat een ander aansprakelijk is voor de gemaakte kosten, dan kan de verhuurder zelf diegene, in dit geval de bovenburen, daarop aanspreken.

Heeft uw bewonerscommissie ook een nieuwsbrief? Wilt u dan ook eens een stukje schrijven over de spreekuren voor huurders? Telefoonnummers staan onderaan deze nieuwsbrief.

Nieuwe overlegwet aangenomen in Eerste Kamer

Eind september is de nieuwe *Wet op het Overleg huurders verhuurder*, kortweg Overlegwet, aangenomen in de Eerste Kamer. De wet zal met ingang van 1 januari 2009 in werking treden.

Meer nadruk op recht op overleg

Een eerste interessante wijziging is de nieuwe titel van Hoofdstuk 2 van de wet. Dit heet nu "Recht op informatie, overleg en advies", en dat allemaal in Hoofdletters.

Voorheen was de tekst "Informatie- en adviesrecht" en dat betekende dat de verhuurder kon volstaan met het sturen van informatie en het verzoek om schriftelijk advies, zonder dat de huurdersorganisatie kon eisen dat er ook gepraat zou worden.

In een ander artikel wordt dit recht nog nader uitgewerkt:

- de verhuurder overlegt over een onderwerp als de huurdersorganisatie of bewoners-commissie dat wil;
- de verhuurder overlegt tenminste éénmaal per jaar met huurdersorganisatie en bewonerscommissie. De huurdersorganisatie en bewonerscommissie kunnen gezamenlijk worden uitgenodigd;
- huurdersorganisatie en bewonerscommissie hebben recht om eigen onderwerpen te agenderen;
- er kunnen externe deskundigen aan het overleg deelnemen.

En waarover dan?

Het aantal onderwerpen waarover recht op informatie, overleg en advies is, is uitgebreid en er is nadrukkelijker opgenomen dat ook bewonerscommissies (en niet alleen huurdersorganisaties op verhuurderniveau) die rechten kunnen claimen.

Op verzoek van de huurder, de betrokken bewonerscommissie en de betrokken huurdersorganisatie moet de verhuurder zo spoedig mogelijk schriftelijk informatie geven over zijn beleid en beheer:

- dat rechtstreeks te maken heeft met de betreffende woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan,

- dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders,
- en dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.

De wet geeft ook een totaaloverzicht van de mogelijke onderwerpen. Een aantal daarvan speelt zich af op het niveau van de gehele corporatie, en in dat geval is het dus de overkoepelende huurdersorganisatie die erbij betrokken moet worden.



Voor bewonerscommissies zijn m.n. een drietal bepalingen erg interessant:

- het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
- het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken;
- overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 7:237, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde.

De positie van de huurder is hiermee duidelijk versterkt. Verhuurders kunnen er niet meer omheen bewonerscommissies rondom stedelijke vernieuwing en servicekosten beter te informeren dan tot nu toe het geval is.

Financiering

Nog een interessante wijziging betreft de regeling rond de kosten die huurdersorganisaties en bewonerscommissies maken. Een belangrijke verbetering is dat de verhuurder in principe 100% van de kosten vergoed. In de huidige wet worden de kosten voor publiciteit slechts voor 50% gedekt.

De Memorie van Toelichting is hierover wat bewonerscommissies betreft helaas wat minder duidelijk. Zo staat daar weer dat een verhuurders niet verplicht kan worden de kosten die een bewonerscommissie maakt allemaal te vergoeden. Wel dat hij een

vergaderruimte ter beschikking kan stellen en hij voorts de bewonerscommissie niet mag hinderen.

Gevolgen overleg binnen Ymere

In de eind 2007 vernieuwde samenwerkingsovereenkomst tussen Ymere en het Platform Bewoners Ymere stonden al veel afspraken die verder gingen dan de oude Overlegwet. De besturen van HVA en SBO zullen zich de komende tijd verdiepen in de vraag of de nieuwe wetstekst toch aanleiding geeft ook de afspraken te verbeteren. Vanwege de recente fusie met Ymere zal er in 2009 hoe dan ook aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gewerkt worden.

Binnenkort: fusiespecial

In deze nieuwsbrief leest u niets over de voortgang van de integratie van beleid en vestigingen van Ymere na de fusie. Misschien een beetje vreemd, want er gebeurt wel veel! Binnenkort ontvangt u een nieuwsbrief van alle vijf de Ymere-huurdersorganisaties gezamenlijk zodat u ook daarvan weer helemaal op de hoogte bent.

Onrust aanpassingen huurtoeslag

Bij de behandeling van de Begroting van het ministerie van Wonen, Wijken en Integratie in de Tweede Kamer zal hopelijk aandacht zijn voor een aantal aanpassingen in de Huurtoeslag met akelige gevolgen.

Het gaat dan vooral om de wijze waarop een aantal posten in de servicekosten door de huurtoeslag worden gesubsidieerd. Ook is de minister van plan om de huurtoeslag (die als peildatum altijd 1 januari heeft) niet meer tussentijds per 1 juli aan te passen n.a.v. de jaarlijkse huurverhoging. Tegelijk wil zij dan de normhuur (= de eigen bijdrage) in de toekomst altijd verhogen met het gemiddelde percentage huurverhoging. In de huidige regels kan dat ook de gemiddelde stijging van het bijstandsinkomen zijn. Gebruikelijk is nu nog dat dan het percentage wordt gekozen dat voor de huurders het gunstigst is.

Chronisch zieken

Een andere probleem is niet veroorzaakt door beleid van de minister van WWI, maar door een fiscale maatregel. De aftrek voor buiten-

gewone lasten wordt in 2009 beperkt, en daarmee zal het belastbaar inkomen van chronisch zieken stijgen.

Alleen voor 65+- ers die huurtoeslag ontvangen heeft het kabinet een compensatiemaatregel in



petto. Gehandicapten en jongere chronisch zieken hebben het nakijken en worden hierdoor dubbel gepakt. Het kabinet levert het een bezuiniging op de Huurtoeslag op van 277 miljoen.

Behandeling begroting

Inmiddels hebben de Nederlandse Woonbond en de woningcorporaties gezamenlijk geprotesteerd. Begin december behandelt de Tweede Kamer de begroting van het ministerie. Hopelijk laten genoeg Kamerleden zich overtuigen van de financiële problemen die deze maatregelen voor een grote groep huurders zullen veroorzaken en zullen er een betere compensatiemaatregelen getroffen worden.

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
Open: ma, di, do 13 - 16 uur.
Dinsdag inlooppreekuur voor bewonerscommissies. Langskomen kan na afspraak

HVA

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