

Deze nieuwsbrief is speciaal geschreven voor u als lid van een bewonerscommissie of anderszins actieve huurder bij Ymere. SBO behartigt de belangen van de 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 belangrijke ontwikkelingen binnen de SBO, Ymere en ons werkgebied.

Ook in deze nieuwsbrief

- *Succes voor Venserpoldervoetballers op Kwakoe*
- *Klein aantal HAT-eenheden bestemd voor studenten*
- *Herziene overlegwet komt eraan*
- *Nieuwe publicaties SBO voor bewonerscommissies in de maak*
- *Voortgang fusie Ymere*

Balkons weer verplicht bij nieuwbouw

Minister Vogelaar heeft aangekondigd dat zij in het landelijke Bouwbesluit weer de verplichting zal toevoegen om een buitenruimte (balkon, tuin) bij een woning te maken.



In 2003 werd deze verplichting geschrapt bij de toenmalige vernieuwing van het Bouwbesluit. De landelijke wens om het aantal regels te verminderen, was

hiervan mede de oorzaak. De regering verwachtte dat bouwers van woonruimte toch wel een buitenruimte zouden maken omdat de woningen anders niet goed verkoopbaar of verhuurbaar zouden zijn. In Amsterdam is echter iedere woning te verhuren, al bleek in de praktijk wel dat woningen zonder balkon vaker werden geweigerd.

Het zal helaas nog wel even duren voordat het nieuwe Bouwbesluit daadwerkelijk klaar is. Naar

verwachting zal het per 1 januari 2010 in werking treden.

Bij Ymere al beleid

Nadat Ymere enkele complexen zonder balkons had opgeleverd, werd duidelijk dat veel bewoners dit helemaal niet prettig vinden. Inmiddels was er dan ook alweer een interne beleidslijn om altijd buitenruimte te maken bij nieuwbouw. Ook organiseerde Ymere dit jaar een manifestatie rond het balkon in de Zuiderkerk. Architecten werden toen uitgenodigd om met creatieve oplossingen te komen.

Verplichting berging ook terug

Niet alleen de buitenruimte, maar ook een bergruimte werd in 2003 uit het Bouwbesluit geschrapt. En ook dit bleek niet vanzelf door de bouwers te worden opgepakt. Ook de verplichting van een bergruimte zal weer in het Bouwbesluit terugkomen.

Schilderwerk Betondorp wèl afgemaakt

Huurders van Ymere in Betondorp keken in augustus even raar op toen de schilders hun biesen leken te pakken, terwijl bij een deel van de woningen in de buurt het werk nog niet was gedaan. Grote ophef in de buurt was het gevolg: wat was hier aan de hand? Was inderdaad, zoals het verhaal ging, het geld van Ymere op? Dat kon toch niet waar zijn in zo'n grote corporatie? De Huurdersvereniging Betondorp sprong natuurlijk snel voor de bewoners in de bres. Helaas lukte het niet snel met Ymere in goed overleg hierover te komen. Intussen werd door enkele bewoners contact opgenomen met het Parool en AT5, en kreeg deze vervelende situatie ook in de media volop aandacht.

Op verzoek van de Huurdersvereniging trok het bestuur van SBO ook aan de bel bij de Raad van Bestuur van Ymere. SBO was het volledig met de Huurdersvereniging eens: het zou alles bij elkaar alleen maar duurder worden wanneer de schilders nu, met alle steigers en bouwketen, zouden vertrekken en het werk later weer zou moeten worden afgemaakt.

Ymere heeft in een daaropvolgend overleg toegezegd dat het schilderwerk zo spoedig mogelijk wordt voortgezet en volgens afspraak wordt afgemaakt. Ook zal hierover verder worden gesproken in het overleg met de Huurdersvereniging Betondorp.

Succes voor voetballers Venserpolder op Kwakoe

Het Kwakoe festival is een mooie traditie in Amsterdam. Ooit begon dit allemaal met een voetbaltoernooi. En dat voetbaltoernooi bestaat nog steeds! Wat u misschien niet weet, is dat vanuit de Venserpolder verschillende teams actief zijn op dit toernooi. SBO ontving van Ricardo Burnet, voorzitter van de Bewonerscommissie Venserpolder en tevens al jarenlang begeleider van de twee teams "Venserpolder" en "Ymere" het volgende bericht:



"Er is een zeer goed resultaat neergezet, de jongens zijn erg goed bezig geweest. Het team Ymere (G-Blok Venserpolder) heeft de tweede plaats bereikt in de finale, zij hebben verloren tegen Black Stars en wel met 2-4. Ondanks dit verlies ben ik en ook de jongens zeer tevreden, het was een goede wedstrijd op een zeer hoog niveau. Onze tegenstander heeft al 3 jaar achter elkaar de finale gewonnen. Vorig jaar waren wij

derde, dit jaar zijn wij tweede geworden en dus volgend jaar een stapje hoger.

Het tweede team dat mee deed is Venserpolder (zie foto hiernaast) en die zijn gekomen tot de kwartfinale. Ook dat is natuurlijk een mooi resultaat.

Het was leuk en allen die hebben bijgedragen aan dit resultaat erg bedankt."

De redactie van SBO-nieuws feliciteert de beide teams natuurlijk van harte met hun prachtige resultaat!

Klein deel HAT-eenheden bestemd voor studenten

De gemeente Amsterdam heeft met de universiteit, studentenorganisaties en de woningcorporaties afgesproken dat er meer aandacht moet komen voor studentenhuisvesting. Hierin staat dat er tot 2010 minstens 7.600 studenten aan woonruimte geholpen moeten worden. Voor een deel kan dit door nieuwbouw (o.a. tijdelijke "containerwoningen") te realiseren, maar voor een ander deel zou dat in de bestaande woningvoorraad moeten.

Ymere wil aan deze afspraak ook een bijdrage leveren. Daarom stelde Ymere aan SBO voor om dit te doen in de zgn. gemeenschappelijke HAT-eenheden. HAT staat voor Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens. Dit was een speciale subsidieregeling die bij renovatie en nieuwbouw werd benut. Gemeenschappelijke HAT-eenheden delen keuken en/of douchevoorzieningen, en/of bijvoorbeeld een gemeenschappelijke keuken. Voor een groot deel worden ze gezamenlijk bewoond door woongroepen. Deze groepen hebben zogenaamd coöptatierecht, wat betekent dat zij zelf mogen zoeken naar nieuwe huurders wanneer er een woonruimte leegkomt. In totaal heeft Ymere 1.577 HAT-heden. Hiervan wilde Ymere er bijna 300 voor studenten gaan reserveren.

Het bestuur van SBO besloot zeer zorgvuldig om te gaan met de adviesaanvraag over dit onderwerp. Het zou namelijk betekenen dat bij een deel van de woningen het coöptatierecht op den duur zou worden beperkt tot het voordragen van studenten. Die studenten zouden vervolgens een zogenaamd "campuscontract" krijgen wat betekent dat zij een half jaar na hun afstuderen de woonruimte weer moeten verlaten om plaats

te maken voor nieuwe studenten. Ook wilde SBO dat er goed rekening gehouden zou kunnen worden met specifieke situaties in de panden.

Raadpleging bewoners

Het bestuur van SBO heeft, om uitvoering te geven aan de zorgvuldigheid, alle bewoners in de betreffende eenheden persoonlijk om hun mening gevraagd over dit voornemen.

Hieruit is gebleken dat ca. 25% van de bewoners, uit een beperkt aantal panden, bezwaren tegen het voornemen heeft.

SBO heeft nu advies aan Ymere uitgebracht dat onder andere inhoudt dat Ymere het nieuwe beleid nu alleen zou moeten invoeren in die panden die geen bezwaren naar voren hebben gebracht. Met de andere panden moet Ymere gaan overleggen over maatwerkoplossingen. Maar dit zou wat SBO betreft ook kunnen betekenen dat het nieuwe beleid in deze panden nooit doorgaat.

Verder heeft SBO aan Ymere geadviseerd om niet te overwegen het nieuwe beleid in de toekomst verder uit te breiden naar meer panden maar andere oplossingen te zoeken om een bijdrage te leveren aan het tekort aan studentenhuising. Tot slot wil SBO verder met Ymere overleggen over een aantal mogelijke bezwaren van juridische aard.

Herziene overlegwet komt eraan

De basis van het formele overleg tussen huurders en verhuurders is vastgelegd in twee belangrijke regelingen: de Overlegwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). De Overlegwet geldt voor alle verhuurders en hun huurders, het BBSH alleen voor woningcorporaties en hun huurders.

De Tweede Kamer heeft alweer even geleden een nieuwe versie van de Overlegwet goedgekeurd. Een flink aantal regelingen die eerst in het BBSH stonden, komen nu in de Overlegwet. Dit is vooral voor huurders uit de particuliere sector een flinke verbetering.

Toch zijn er ook voor bewonerscommissies een aantal punten die wij bij deze graag onder uw aandacht brengen:

1. Het recht op *overleg* wordt duidelijker omschreven. Tot nu toe lag vooral het *informatie- en adviesrecht* vast, en kwam het recht om over bepaalde onderwerpen te overleggen maar zijdelings aan de orde. Dat recht op overleg wordt toegevoegd is winst,

omdat in een vroeg stadium van overleg vaak meer te bereiken is dan met alleen formeel advies op het eind van een traject.

2. De lijst met onderwerpen van informatie, overleg en advies wordt uitgebreid met o.a. de volgende punten:

- renovatie, verwerven en vervreemden van bezit;
- overeenkomsten m.b.t. servicekosten en beheer van het complex;
- beleid leefbaarheid en herstructurering;
- beleid huisvesting voor ouderen en mensen met behoefte aan zorg;
- voornemen tot fusie;
- beoogde inhoud prestatieafspraken met gemeenten.

Voor onderwerpen die op corporatieniveau spelen geldt dit recht voor de overkoepelende huurdersorganisatie (zoals SBO en PBY), voor zaken die op complexniveau spelen geldt het recht ook voor de bewonerscommissie.

Helaas is ook in de nieuwe tekst niet helemaal duidelijk of en hoe er onderscheid gemaakt wordt tussen een "huurdersorganisatie op complexniveau (i.c. een formele vereniging of stichting) en een minder formele

"bewonerscommissie". Het spreekt voor zich dat de inzet van SBO is om bij Ymere alle bewonerscommissies in dit opzicht gelijk te behandelen. De huidige afspraken over participatie en inspraak doen dit immers ook.



De nieuwe Overlegwet ligt nu nog ter goedkeuring bij de Eerste Kamer. Wanneer de tekst ook daar is goedgekeurd zal SBO u hierover verder informeren.

Nieuwe publicaties van SBO voor bewonerscommissies in de maak

SBO heeft deze zomer gewerkt aan het verbeteren en uitbreiden van haar voorlichtingsmateriaal voor nieuwe en bestaande bewonerscommissies.

Het volgende heeft SBO voor u en startende bewonerscommissies in petto:

1. Folder "Aan de slag met de bewonerscommissie"

Dit is een folder speciaal voor bewonersgroepen die een bewonerscommissie willen oprichten, of net hebben opgericht.

Er staan tips in over onderwerpen om mee aan de slag te gaan, uitleg over het krijgen van ondersteuning in de wijk of via SBO, erkenning als overlegpartner bij Ymere en het regelen van financiële middelen.

De folder wordt opgestuurd aan startende bewonerscommissies die zich melden bij SBO. Ook is deze te downloaden vanaf de website.

2. "Als bewonerscommissie in overleg"

Deze brochure geeft op een paar A4'tjes in het kort de voor alle bewonerscommissies belangrijke informatie weer:

- een samenvatting van de belangrijkste regelingen en afspraken bij SBO en Ymere;
- informatie over Ymere;
- landelijke en gemeentelijke regelgeving.



De brochure zal op korte termijn eerst worden gepubliceerd op de website van SBO. De informatie wordt opgenomen in de uitgebreide Informatiemap voor Bewonerscommissies (zie 3.).

3. Informatiemap bewonerscommissies

Alle bewonerscommissies ontvangen later dit najaar een Informatiemap als naslagwerk.

Deze map bevat naast de hierboven omschreven informatie onder andere ook:

- de volledige samenwerkingsovereenkomst en bijbehorende participatieafspraken
- regeling financiële vergoedingen
- de statuten van SBO.
- informatie over wetgeving rond servicekosten
- informatie over huurprijsregelgeving

De map wordt losbladig zodat verouderde informatie in de toekomst vervangen kan worden. Er zal, vanuit kostenoverwegingen, één exemplaar van de map per bewonerscommissie ter beschikking worden gesteld. Naar verwachting zullen de eerste exemplaren worden uitgereikt tijdens de Stichtingsraad van SBO in november.

Voortgang fusie

In de PBY-nieuwsbrief van juli heeft u kunnen lezen dat er rond de implementatie van de fusie allerlei werkgroepen aan de slag zijn. Na de

zomer hebben deze werkgroepen hun werk weer opgepakt. Inmiddels is in de werkgroep Beleid de eerste inhoudelijke bespreking over het Huurbeleid geweest. De werkgroep Participatie heeft stil gestaan bij de manier waarop de bewonersparticipatie na nieuwbouw op een goede manier gestalte gegeven kan worden. Ook de manier waarop de lokale huurdersorganisatie en Ymere hierbij goed kunnen samenwerken kwam aan de orde.

In de tweede helft van september zullen de lokale huurdersorganisaties door Ymere nader worden geïnformeerd over de herindeling van het bezit over de vestigingen. In Amsterdam komen er weer vier vestigingen, dus voor sommige complexen betekent dit een wijziging van vestiging. Daarbij zal SBO ook nadrukkelijk aandacht vragen voor de manier waarop de bewonerscommissies hierbij worden betrokken en dossiers worden overgedragen. Een zorgvuldig draaiboek is hierbij volgens het bestuur van het grootste belang.

In de Stichtingsraad van eind mei deed SBO de oproep om deel te nemen aan een Klankbordgroep rond de implementatie van de fusie. Deze groep is inmiddels gestart en komt in oktober weer bijeen. Wilt u alsnog meedoen aan de Klankbordgroep, meld u dan bij ons kantoor.

SBO: ook voor u!

SBO vertegenwoordigt de gezamenlijke huurders en bewonerscommissies van Ymere in Amsterdam en Haarlemmermeer e.o. Heeft u een vraag of probleem dat u met SBO zou willen bespreken? Dat kan. Wanneer u langs wilt komen, stellen wij het op prijs als u een afspraak maakt, zodat de juiste personen aanwezig kunnen zijn.

Ons kantoor:

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

Openingstijden:

maandag, dinsdag, donderdag 13.00 – 16.00 uur.
Graag eerst bellen voor u langskomt.
U kunt ook terecht op www.sbobewoners.nl.