

Stichting Bewoners Organisatie

nummer 4 - december 2008

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.

In deze nieuwsbrief o.a.

- *Energielabel in puntentelling uitgesteld*
- *Aanpak onderhoudsproblemen complex Casablanca*
- *Werk aan de winkel na Knelpuntenrapport gemengde complexen*
- *Eisen aan communicatie herindeling vestigingen Ymere*



John Hiwat, voorzitter van SBO, overhandigt een van de eerste mappen.

Bewonerscommissies beter geïnformeerd

Een van actiepunten van SBO voor 2008 was het versterken van de bestaande bewonerscommissies.

Onder het motto *Kennis is macht* vindt SBO het belangrijk om bij te dragen aan het vergroten van de kennis van bewonerscommissieleden. Op 27 november jl. werd hiervoor een nieuw middel gepresenteerd: de Informatiemap. Deze map, voor elke bewonerscommissie is er een beschikbaar, bevat allerlei informatie waarmee bewonerscommissies hun voordeel kunnen doen.

De Stichtingraad van 27 november werd afgesloten met de feestelijke overhandiging van de eerste exemplaren van deze map aan de aanwezige bewonerscommissies. Wanneer uw bewonerscommissie niet aanwezig was, zal SBO deze op een andere moment aan u overhandigen. Omdat het bestuur het leuk vindt om met alle commissies kennis te maken, gebeurt dit bij voorkeur na een persoonlijke afspraak.

Behalve met de informatiemap werkt SBO ook aan het vergroten van kennis en vaardigheden door het aanbieden van gratis scholingen. In het Jaarplan 2009, waarover is gediscussieerd tijdens dezelfde Stichtingsraad, is vastgelegd dat SBO in 2009 weer twee scholingen zal aanbieden. Tenslotte is natuurlijk ook de website een goede informatiebron. Nu de nieuwe vormgeving grotendeels gereed is, zal hier vanaf begin 2009 weer veel nieuwe informatie te vinden zijn.



Nieuwjaarsreceptie SBO 2009

Op vrijdag 16 januari om 16.00 uur is de jaarlijkse nieuwjaarsreceptie in het kantoor van SBO. Meer informatie in de aparte uitnodiging!

Kantoor in vakantie gesloten

Het kantoor van SBO is wegens kerstvakantie gesloten van 19 december t/m 4 januari.



Zo kan 't ook: succesvolle bemiddeling in Floradorp

Binnen twee weken een probleem opgelost krijgen, dat is het mooie resultaat van bemiddeling tussen een huurster en Ymere in Floradorp door de actieve Huurdersvereniging Floradorp.

De huurster, die ging verhuizen, kreeg de schrik van haar leven toen ze hoorde dat de plavuizen vloer incl. vloerverwarming in haar woning verwijderd moest worden. In het verleden had mevrouw in het kader van de Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) hiervoor toestemming gekregen van Ymere. Maar plotseling was de CV-installatie het probleem omdat deze werd afgekeurd. En omdat de woning na leegkomst niet zou worden verhuurd maar verkocht, zou het gewone ZAV-beleid niet gelden.

De Huurdersvereniging vond dit maar een vreemd verhaal, en stelde zich met een e-mail aan de vestiging op het standpunt dat deze rechtsongelijkheid niet aanvaardbaar was. En met resultaat: de beslissing werd al snel teruggedraaid. Ymere bleek het er alsnog mee eens dat er geen verschil mag zijn tussen de situatie van verkoop of verhuur. De vertrekkende bewoner heeft altijd dezelfde rechten en plichten. En zo is 't!

Heeft u ook een leuk succesverhaal? Laat het SBO weten voor deze nieuwsbrief. Andere bewonerscommissies kunnen er misschien ook hun voordeel mee doen!

Energielabel in puntentelling uitgesteld

In de zomer van 2008 stuurde minister Vogelaar het voorstel rond om het Energielabel een plaats te geven in de puntentelling.



In plaats van de punten voor verwarming en isolatie zullen er punten worden gegeven voor energieverbruik. Op zich een mooi voorstel, ware het niet dat de minister over de uitwerking niet goed

overlegd had met o.a. de Woonbond en verhuurdersorganisaties. Misschien ook daardoor dat het voorstel toch minder goed was dan het leek. Ook van de Huurdersvereniging Amsterdam kwam er goed onderbouwde kritiek.

De nieuwe minister Van der Laan heeft onlangs het voorstel van Vogelaar ingetrokken. Er wordt nu eerst verder overlegd. Naar verwachting zal er in april een beter uitgewerkt voorstel op tafel liggen.

Aanpak onderhoudsproblemen complex Casablanca

Casablanca, twee blokken fraaie witte huurwoningen achter de Haarlemmerdijk, werd in 1980 in opdracht van het gemeentelijk woningbedrijf

gebouwd door de architecten Van Heek en Nagelkerke. Enkele jaren geleden klaagde een nieuwe bewoonster



over vocht en ongezonde schimmelvorming. Ze maakte foto's en bracht de klacht naar buiten. Met hulp van het Wijksteunpunt Wonen werd een bewonerscommissie gevormd. Een aantal bewoners kreeg na een procedure Huurverlaging.

In april verscheen een rapport over de vochtproblemen. Die waren veroorzaakt door een bouwfout: het complex bevat koudebruggen (waar veel warmte verloren gaat en vocht vrij spel krijgt), de ventilatie was niet goed, sommige badkamers hadden gebrekkig tegelwerk. Doordat balkons scheef stonden, was in de bovenwoningen vochtopenhoping ontstaan. Ymere, de opvolger van het woningbedrijf, kondigde de volgende verbetering aan: de schimmelplekken worden gereinigd. Er wordt een nieuwe, mechanische afzuiginstallatie aangelegd, er komen klepramen, de koudebruggen worden geïsoleerd en de ramen krijgen dubbel glas.

Barry de Moor, penningmeester van SBO: "Heel efficiënt dat Ymere het hele blok aanpakt in plaats van pas als er een klacht is per woning". Volgens hem stond Ymere in het overleg goed open voor het verhaal van de bewoners.

Eind goed al goed dus? Niet helemaal: het SBO-bestuur ijvert ervoor dat bewonerscommissies dóór blijven draaien, ook als een onderhoudsprobleem is opgelost. Er is altijd wel wat te doen, zoals overleg over de servicekosten of leefbaarheid. "Je moet altijd in gesprek blijven met je verhuurder" vindt De Moor, "en de bewonerscommissie is daarom heel belangrijk".

Werk aan de winkel na Knelpuntenrapport gemengde complexen

Verkoop van huurwoningen bij leegkomst of aan de zittende bewoners is in steeds meer complexen gebruikelijk. Voor de bewonerscommissies in deze complexen betekent dit dat het overleg over beheer ingewikkelder wordt. Weliswaar blijft Ymere, ook wettelijk, hun aanspreekpunt en overlegpartner. Maar Ymere moet bij besluiten over het complex rekening houden met de mening van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Bij verkoop in appartementgebouwen is het oprichten van een VvE verplicht. Deze VvE is eigenaar van de gezamenlijke gebouwdelen. Ingewikkeld is dat de VvE wettelijke rechten heeft, en dat huurders en bewonerscommissies weer andere wettelijke rechten hebben. Soms zijn of lijken deze rechten strijdig met elkaar. In elk geval wordt de situatie altijd ingewikkelder. Niet alleen voor de leden van de bewonerscommissies maar ook voor de medewerkers van Ymere.

Eind 2007 organiseerde SBO een scholing voor bewonerscommissies die te maken hebben met een VvE in hun complex. Hoe zit dat nu met die wettelijke rechten? Wat is de verhouding tussen onze rechten en die van de VvE? Hoe vinden we daar een oplossing voor, en hoe overleggen we succesvol met Ymere hierover?

Tijdens deze scholing bleek dat de deelnemers, afkomstig uit verschillende complexen, eigenlijk allemaal tegen problemen aanliepen. Problemen die niet zomaar opgelost konden worden. En ook problemen die niet altijd onderkend werden door Ymere of waar Ymere niet serieus op in ging. En soms ook problemen die niet opgelost kunnen worden in een overleg tussen een woonconsulent

en een bewonerscommissie, maar die veroorzaakt zijn door beleidsmatige keuzes door de Raad van Bestuur van Ymere.

De deelnemers aan de cursus wilden hier graag mee verder. Zij stelden het bestuur van SBO voor om hier een werkgroep voor op te richten. In het eerste halfjaar van 2008 is deze werkgroep een aantal keer bij elkaar geweest onder begeleiding van een adviseur van het Amsterdams Steunpunt Wonen. En in de zomer lag er dan een rapport met de opsomming van 17 knelpunten inclusief mogelijke oplossingen.

Natuurlijk kon het niet blijven bij alleen de vaststelling van dit rapport. Het duurde even voor er een afspraak was gemaakt, maar begin november is het rapport overhandigd aan de Raad van Bestuur, in de persoon van Pieter de Jong, portefeuillehouder Wonen. Na overhandiging gaf hij aan onder de indruk te zijn van het verzetste werk. Ymere zal de gesuggereerde oplossingen zien als een ongevraagd advies. In eerste instantie werd hierop een schriftelijke reactie binnen zes weken beloofd.

Inmiddels heeft Pieter de Jong aan SBO laten weten voor een reactie toch meer tijd te willen nemen. Ook wil Ymere graag eerst nog een toelichtend gesprek over het rapport met de leden van de werkgroep. Natuurlijk vindt ook SBO dit een goed idee. Dit overleg zal wel pas in 2009 plaatsvinden, de werkgroepleden worden hier allemaal voor uitgenodigd.

Het volledige rapport is aan te vragen bij het secretariaat van SBO en te vinden onder "Downloads" op de website.



Pieter de Jong, lid Raad van Bestuur, ontvangt de Knelpuntenrapportage van de werkgroep (helaas konden niet alle leden aanwezig zijn)

Eisen aan communicatie bij herindeling vestigingen in 2009

Bij de fusie tussen Ymere en de Woonmaatschappij werd het al aangekondigd: na verloop van tijd zou er een nieuwe vestiging Binnenstad-Zuid komen, en zou het bezit van de voormalige Woonmaatschappij verdeeld worden over de vier Amsterdamse vestigingen.

In januari is het waarschijnlijk zo ver. Voor verschillende bewonerscommissies betekent het dat zij te maken krijgen met een nieuwe vestiging. SBO heeft nu samen met haar collega's van HOZB in een brief aan Ymere een aantal eisen gesteld bij deze overgang, o.a:

- elke bewonerscommissie krijgt een brief waarin staat wat de nieuwe vestiging is, ook als er niets verandert.

- in de brief staat wie de nieuwe contactpersonen zijn, ook als er niets verandert

- wanneer er sprake is van een nieuwe gebiedsconsulent, dan wordt er door Ymere een afspraak gemaakt tussen de bewonerscommissie, de oude en de nieuwe consulent om kennis te maken en dossieroverdracht te regelen.

Binnenkort is er over deze brief een gesprek met Ymere.

Nieuwe bewonerscommissie Willem Beukelsstraat

Gelukkig ontvangt SBO steeds vaker het bericht dat er ergens een nieuwe bewonerscommissie is opgericht. Door Ymere aangekondigde onderhoudsplannen waren voor bewoners uit de omgeving Willem Beukelsstraat/Simon Stevinstraat aanleiding de koppen bij elkaar te steken en in overleg te treden met Ymere. Goede informatievoorziening, correcte voorbereiding en uitvoering van het werk, vergoedingen aan bewoners en de mogelijkheid om niet alleen het nodige onderhoud maar ook woningverbetering uit te laten voeren zijn een paar van de belangrijkste doelen die deze bewonerscommissies zich heeft gesteld.

Het bestuur van SBO is blij met dit initiatief. Ook op andere locaties zijn er initiatieven genomen, zoals aan de Westerdoksdijk (nieuwbouw in de Binnenstad), en rond de Hoofdweg in de Baarsjes.

Debat huurprijsbeleid in Binnenstad

Op 18 november was er in de Mozes en Aäronkerk een debat over betaalbaar huren in de binnenstad en hoe lang dat nog overeind is te houden. Het was georganiseerd door de Huurdersvereniging Centrum samen met het Wijksteunpunt Wonen Binnenstad. Er was een panel met o.a. Ronald Paping, directeur van de Woonbond. Ook de voorzitter van SBO, John Hiwat, had er zitting in. Hij was van mening dat er voldoende betaalbare huurwoningen in de binnenstad zouden moeten zijn. Optrekken van de huur naar de maximaal redelijke huurprijs werkt daar niet aan mee. Op deze manier verdwijnen er steeds meer goedkope huurwoningen uit de binnenstad.

Jammer was wel dat de sprekers vaak niet al te goed verstaanbaar waren door de nagalm in de kerk. Verder was het een goed debat.



*Tijdens het huurdebat was de kerk goed gevuld
foto: Bas Baltus*

SBO: ook voor u!

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.

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.

**U kunt natuurlijk ook terecht op
www.sbobewoners.nl**