

Stichting Bewoners Organisatie

nummer 2 - mei 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 ook:

- *Werk aan de winkel na de fusie*
- *Nieuwe Kaderafspraken voor Sociaal Plan bij sloop en renovatie*
- *Bijeenkomst over huurverhoging druk bezocht*
- *Overleg met bewonerscommissies over onderhoud per vestiging*

Rapport enquête bewonerscommissies verschenen

In het najaar van 2007 stuurde SBO een enquête naar alle bewonerscommissies. De resultaten van alle ontvangen enquêtes zijn onlangs gebundeld in een mooi rapport. Een exemplaar hiervan is opgestuurd naar de contactpersoon van iedere bewonerscommissie.



Circa 75% van de bewonerscommissies heeft gereageerd en daarover is SBO erg tevreden. Over de respons uit de vestiging Noord is SBO helaas minder tevreden. Ondanks drie belondes was de respons uit Noord maar 44%.

De actieve bewoners blijken zich met een grote hoeveelheid onderwerpen bezig te houden. Het hoogst scoren de vertrouwde onderwerpen Onderhoud/renovatie, Groen/woon omgeving en Veiligheid. Over het succes van het overleg met Ymere over deze onderwerpen oordelen de commissies wisselend, slechts iets meer dan de helft is er echt tevreden over.. Het lijkt zorgelijk dat een groot deel van de respondenten van

mening is dat Ymere gemaakte afspraken niet nakomt. Positief is dat de meeste bewonerscommissies niet alleen bij Ymere actief zijn, maar ook op het gebied van leefbaarheid. De meeste commissies hebben goed contact met de bewoners in het complex, op diverse manieren.

Het bestuur van SBO zal de signalen uit het rapport bespreken met de vestigingen van Ymere. Het doel van een dergelijke enquête is immers niet zo zeer het resultaat als zodanig, maar vooral het werken aan verbetering in de toekomst.

Bent u nieuwsgierig naar het volledige rapport en hebt u het zelf niet ontvangen? Vraag er dan naar bij de voorzitter of secretaris van uw bewonerscommissie. Een extra exemplaar (in zwart/wit i.p.v. in kleur) kunt u opvragen bij het kantoor van SBO. Ook kunt u het rapport downloaden vanaf de website van SBO (onder "Archief / belangrijke documenten").

Kennis Delen: Participatie in de praktijk

Onder de titel *Participatie in de praktijk* organiseerde de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) een zogenaamde Kennisdelen-bijeenkomst. De inleiders waren Rosalie Smit, afgestudeerd op dit onderwerp aan de Universiteit van Amsterdam en Bert Meintser, bouwkundig medewerker van het ASW.

Rosalie legde het onderscheid uit tussen de begrippen "exit" en "voice", die afkomstig zijn uit de wetenschap rond participatie. "Exit" is: stap je over naar een andere aanbieder, "voice" is: probeer je invloed op het product te krijgen? Bij woningen heb je eigenlijk niet de eerste mogelijkheid, dus heeft het meer zin om inspraak

en zeggenschap te willen. Daarmee probeer je de burger medeverantwoordelijk voor de samenleving te maken en dat is ook heel kenmerkend voor de wijkaanpak. Wenselijk is, dat bewonersgroepen naast de formeel geregelde zeggenschap die ze nu al hebben ook aanhaken bij sociale leesbaarheidsinitiatieven. Vertrouwen moet je niet uitbesteden, maar zelf doen en participatie is een proces en geen project!

Bert vertelde over zijn ervaringen met bewonersparticipatie bij verschillende projecten. Je kunt het niet eens zijn met elkaar: dan is er een belangenconflict en moet er worden onderhandeld. Ook is het mogelijk samen op te trekken en ideeën te ontwikkelen en tenslotte kunnen beide situaties allebei tegelijk voorkomen. Het hangt maar net van de situatie af.

Duidelijk werd wel, dat de praktijk van participatie een heel stuk weerbarstiger is dan de vele mooie woorden, die eraan worden gewijd.

Werk aan de winkel na de fusie

Op 1 januari was de fusie tussen Ymere en de Woonmaatschappij een feit. Voor de huurders en bewonerscommissies verandert er het komende jaar nog niet zo veel. Zo blijven de vestigingen nog zoals ze zijn. In 2008 werkt Ymere aan een nieuwe opzet van de vestigingen, met een directeur die een duidelijk en breed mandaat krijgt. Hierdoor moet de beloofde stevige lokale verankering een feit worden.

Samenwerking lokale huurdersorganisaties

De twee huurdersorganisaties bij "oud-Ymere" werkten samen in PBY, het Platform Bewoners Ymere. De drie huurdersorganisaties bij de Woonmaatschappij, hadden een vergelijkbaar platform: de VWZ. Eind februari kwamen de bestuursleden van de vijf huurdersorganisaties twee dagen bij elkaar in IJmuiden om te discussiëren over hun onderlinge samenwerking. Hiermee was in 2007 al ervaring opgedaan toen er gezamenlijk advies over de fusie werd uitgebracht. Een advies waaraan ook de minister veel waarde heeft gehecht bij haar oordeel over de fusie.

Tijdens het weekend zijn onder meer de volgende belangrijke conclusies getrokken:

- ▶ Er moet op termijn één overkoepelend platform komen dat VWZ en PBY gaat vervangen.

- ▶ Het uitgangspunt is op de lange termijn ook: huurdersorganisaties overall per vestiging. Dit vestigingsniveau is hierbij het belangrijkste, maar forceer niets (zie: situatie Amsterdam).
- ▶ De bewonerscommissies zijn belangrijk en moeten een goede plek krijgen in de nieuwe structuur omdat de lokale verankering voorop staat. Het huidige actieve bewonerskader is de belangrijkste basis voor de toekomst.
- ▶ Cultuurverschillen zijn er maar die respecteren we of lossen we samen op.
- ▶ De situatie in Amsterdam is nog ingewikkeld. Hier speelt dat er 4 vestigingen zijn, het bezit wordt volgend jaar opnieuw onder de vestigingen verdeeld, en stedelijk is er ook nog de Huurdersvereniging Amsterdam.

Met deze conclusies zijn de huurdersorganisaties inmiddels verder gegaan. Ook is afgesproken dat een plenair overleg van alle huurdersorganisaties hieraan blijft werken, en dat een kerngroep (bestaande uit de voorzitters of hun plaatsvervangers) de kar hiervan trekt.



Gemengde werkgroepen Beleid en Participatie

Een paar bestuursleden vanuit elke lokale huurdersorganisatie doen ook mee in twee gemengde werkgroepen: Werkgroep Beleid en Werkgroep Participatie. "Gemengd" betekent hier dat ook vertegenwoordigers van Ymere aan deze werkgroepen meedoen, zodat er direct resultaat geboekt kan worden.

In de *Werkgroep Beleid* wordt op een rijtje gezet welk beleid er van kracht was bij de twee oude corporaties en wat het beleid van de nieuwe corporatie dan wordt. Vooraf is al afgesproken dat hierbij gekeken wordt naar "de beste praktijk", wat deze is kan natuurlijk nog discussie opleveren dus hier ligt een stevige taak voor o.a. SBO.

De *Werkgroep Participatie* werkt aan het "overleggebouw" bij het nieuwe Ymere. Het gaat dan om overleg op alle niveaus met Ymere: individuele huurders, bewonerscommissies, lokale huurdersorganisaties en de gezamenlijke huurdersorganisaties met de Raad van Bestuur.

Situatie in Amsterdam

In Amsterdam zijn er twee lokale huurdersorganisaties SBO en HOZB. SBO is actief voor de huidige vestigingen Oost, Noord en West, HOZB voor de vestiging Nieuw Sloten (voormalig Woonmaatschappij Amsterdam). In 2009 wordt het bezit van deze vier opnieuw verdeeld onder vier vestigingen: Centrum, Oost, Noord en West. Voorlopig is nog niet duidelijk hoe en wanneer dit precies gebeurt.

Voor de besturen van HOZB en SBO is wel duidelijk dat het belangrijk is dat zij gaan samenwerken om het overleg met de vestigingen vorm te geven. De besturen hebben nu samen een Projectgroep gevormd die hierover verder gaat nadenken. Wordt later vervolgd!

Overleg met bewonerscommissies over onderhoud per vestiging

In de vorige nieuwsbrief berichtten wij over de succesvolle bijeenkomst voor bewonerscommissies in Amsterdam Noord over het onderhoudsbeleid en onderhoudsprogramma. Inmiddels hebben de vestigingen Oost en West het idee van SBO om dezelfde bijeenkomst daar te organiseren overgenomen. Het is nog niet duidelijk of dit nog voor of pas na de zomervakantie zal gebeuren. Vanzelfsprekend wordt u op tijd geïnformeerd over de datum in uw vestiging.

Nieuwe Kaderafspraken voor Sociaal Plan bij sloop en renovatie

Op 17 april 2008 hebben de gemeente Amsterdam, de stadsdelen, de Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam de Beleidsvereenkomst Wonen 2007-2011 ondertekend. Ook de bijbehorende Kaderafspraken Sociaal Plan zijn geactualiseerd. In de Kaderafspraken staan de rechten van individuele huurders die met sloop en renovatie te maken krijgen, zoals de verhuiskostenvergoeding, recht op vervangende huisvesting en vergoedingen bij renovatie. Ze heten

Kaderafspraken omdat het minimumafspraken zijn; het is dus altijd mogelijk om aanvullende afspraken te maken in een bepaald gebied of project. Op verschillende plekken in de stad zijn sociale plannen vastgesteld die verder gaan dan de Kaderafspraken, zoals in de Spaarndammerbuurt en de Westelijke Tuinsteden.



Sloop van de Descartesstraat in Geuzenveld/Slotermeer

Belangrijk winstpunt van de nieuwe Kaderafspraken is dat nu in Amsterdam duidelijk is vastgelegd dat voor een collectieve ingreep in een complex (renovatie of sloop) draagvlak onder een meerderheid van 70% van de huurders nodig is. Helaas moet nog wel goed worden uitgewerkt hoe deze afspraak precies moet worden uitgevoerd.

Bij de uitvoering van de Kaderafspraken gaat natuurlijk wel eens iets mis. Helaas was de wens van de HA om te regelen dat alle huurders bij de stedelijke vernieuwing gelijk behandeld zouden worden middels een centrale klachtencommissie. De corporaties waren hiertoe niet bereid. Afgesproken is nu dat huurders zich bij een geschil over de Kaderafspraken kunnen wenden tot de onafhankelijke geschillencommissies bij hun eigen corporatie.

Een aantal onderwerpen uit de Kaderafspraken moeten de huurderskoepels met hun eigen corporatie verder proberen uit te werken. SBO zal dit dan ook de komende tijd oppakken. Het gaat dan bijvoorbeeld over nadere afspraken rond het moment van uitbetalen van de verhuiskostenvergoeding: na de verhuizing of voor de verhuizing? Of over de vergoeding bij het aanbrengen van woningverbetering waar de huurder zelf voor gekozen heeft (met of zonder

tijdelijke uitplaatsing); ondanks de grote overlast die dit kan opleveren is het niet gelukt hierover een regeling op te nemen in de Kaderafspraken, maar wellicht lukt dit de koepels wel. Hetzelfde geldt voor het veel voorkomende twistpunt of een renovatie wel of niet in bewoonde staat uitgevoerd kan worden. Sinds de gemeente niet meer meebetaalt aan de verhuiskostenvergoeding proberen corporaties meer renovaties in bewoonde staat uit te voeren, met alle gevolgen van dien voor de woonsituatie van de huurders. Ook hier konden in de Kaderafspraken geen afspraken worden gemaakt, maar kunnen de koepels misschien wel afspraken maken met hun corporatie: wanneer is een woning nog bewoonbaar?

De volledige tekst van de Kaderafspraken is telefonisch of via e-mail op te vragen bij de HA. info@huurdersvereniging-amsterdam.nl telefoon (020) 6206882

Bron: Koepelnieuws Huurdersvereniging Amsterdam.

Bijeenkomst over huurverhoging druk bezocht

Op 22 april jl. waren alle bewonerscommissies traditiegetrouw door Ymere uitgenodigd om geïnformeerd te worden over de voornemens rond de huurverhoging. Toch werd er ook met een traditie gebroken. De laatste jaren werden ook de bewonerscommissies uit Almere in Amsterdam uitgenodigd. Dit jaar werd voor hen dicht bij huis een bijeenkomst georganiseerd. Toch waren veel bewonerscommissies aanwezig, want het gezelschap was uitgebreid met de bewoners-commissies en medewerkers uit de vestiging Nieuw Sloten.

Wat betreft het huurbeleid was er geen onverwacht nieuws. In het Regeerakkoord staat al vast dat de huurverhoging maximaal de inflatie is. Voor dit jaar dus 1,6%. In de afspraken rond de fusie is al vastgelegd dat Ymere niet zou tornen aan het flankerend huurbeleid. Dat succes voor PBY was dus al binnen.

Toch was het een geanimeerde discussie. Vooral de bewonerscommissies uit de binnenstad uitten hun zorgen over de betaalbaarheid. Nu wonen daar nog veel mensen met een lager inkomen. Door huurharmonisatie na leegkomst kan deze groep de gevraagde huur vaak niet meer opbrengen, terwijl

ook zij een plek verdienen in bijvoorbeeld de Jordaan, van oorsprong een buurt voor de gewone Amsterdammers. Wat SBO betreft zijn juist dergelijke zorgen leidend bij de komende discussie over het huurbeleid van het nieuwe Ymere. Zoals bekend wil SBO graag per stadsdeel / buurt aanbodafspraken maken over woningen tot € 394,-.



Ymere-complex aan de Egelantiersgracht

De discussie over de zogenaamde monumentenopslag (bij rijksmonumenten kan 30% extra bovenop de maximale huur gevraagd worden) staat trouwens niet alleen binnen Ymere op de agenda. De zorgen van huurders worden inmiddels gedeeld door veel stadsdelen en wethouder Herrema en zij gaan hierover het gesprek aan met "Den Haag".

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 – 16 uur. Inloopsprekuren dinsdag 13-16 uur.
Anders graag eerst bellen voor u langskomt.
U kunt ook terecht op www.sbobewoners.nl.