



# Nieuwsbrief

nummer 1 - juni 2011

---

## Samenwerkende huurdersorganisaties Ymere

---

Deze nieuwsbrief is speciaal geschreven voor u als lid van een bewonerscommissie of anderszins actieve huurder bij Ymere. In deze nieuwsbrief wordt u op de hoogte gebracht van de punten die spelen tijdens het overleg met Ymere.

In deze nieuwsbrief:

- *Overleg met Ymere*
- *Toewijzing sociale woningen*
- *Actie tegen plannen minister Donner*
- *Service kosten*
- *Huurders buitenspel in V.v.E?*

## OVERLEG MET YMERE

De belangrijkste onderwerpen in het overleg met Ymere zijn de laatste tijd als volgt:

### Huurverhoging 2011

De huurverhoging 2011 komt overeen met het inflatiepercentage van 2010: 1,3 %. SHY stemt hiermee in. Eventuele plannen om de huur met 5 % boven de inflatie te verhogen voor inkomens boven € 43.000 kunnen niet doorgaan per 1 juli 2011. Het flankerend beleid blijft in stand, maar kan niet worden uitgebreid.

### Visitatie

Ymere is gevisiteerd door KWH, een organisatie die kwaliteitslabels aan woningcorporaties uitdeelt. Omdat Ymere lid is van de koepel van woningcorporaties Aedes moet Ymere dit eens in de vier jaar laten doen. En het blijkt dat er bij Ymere nog wel het een en ander te verbeteren valt. Wat Ymere wil en wat er in de praktijk bij Ymere gebeurt, sluit vaak niet op elkaar aan: dat wordt ook nog

eens flink in de hand gewerkt doordat bevoegdheden verspreid zijn over een groot aantal afdelingen en hiërarchische niveaus. Ook de communicatie over de prestaties van Ymere kan beter. Daar komt nog bij, dat de fusie met de Woonmaatschappij nog altijd niet is voltooid.

### Energie bestaande bouw

Stappen naar een hoger energielabel worden meestal gehaald door sloop en nieuwbouw en niet door ingrepen in de bestaande bouw, wat eigenlijk de bedoeling was. In de toekomst moet dit beter worden gecombineerd met onderhoud. En er moet een goed inzicht aan de bewoners worden gegeven wat de ingrepen opleveren.

### Harmonisatie servicekostenbeleid

Zie hiervoor het aparte stuk over servicekosten.

## Europese maatregel voor de toewijzing van sociale woningen

Huishoudens met een bruto-inkomen van meer dan € 33.614 komen sinds 1 januari bijna nergens in Nederland meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Woningcorporaties mogen maximaal 10 procent van alle vrijkomende woningen met een huur onder € 652,50 toewijzen aan deze huishoudens. Woningzoekenden die zich geen dure huur- of koopwoning kunnen veroorloven komen daardoor vreselijk in de problemen. Het is nu al duidelijk dat de grootste knelpunten zich voordoen bij starters, ouderen die niet meer in aanmerking komen voor een seniorenwoning en voor huurders die al jarenlang op een wachtlijst staan. Er zijn echter meer groepen die in de knel komen. Denk bijvoorbeeld aan chronisch zieken en gehandicapten die op een aangepaste woningen zijn aangewezen met een huur van minder dan € 652,52, aan sociaal urgenten, te klein behuisden, te duur wonende scheefwoners en aan freelancers en zelfstandigen zonder personeel met een onzeker inkomen.

In gebieden met een hoge druk op de woningmarkt, zoals Amsterdam, zullen de problemen zich des te meer van zich laten spreken. Huishoudens aldaar met een middeninkomen boven de grens van € 33.614 hebben geen alternatieven voor een sociale huurwoning. Met als gevolg dat zij worden geconfronteerd met torenhoge huren. Daarom moet minister Donner zo snel mogelijk teruggaan naar Brussel om met name in gebieden met een krappe woningmarkt een forse verhoging van de inkomensgrens voor de toewijzing van sociale huurwoningen voor elkaar te krijgen..

**Bezoek ook het digitale meldpunt [www.ikwilookwonen.nl](http://www.ikwilookwonen.nl) en bekijk daar tot welke schrijnende situaties deze nieuwe maatregel kan leiden.**

bron: [www.huurdersvereniging-amsterdam.nl](http://www.huurdersvereniging-amsterdam.nl)

## Comité Huurders Bedonnerd voert actie bij Amsterdamse corporaties

Minister Donner heeft op 15 april het voorstel gedaan om aan alle huurwoningen 25 extra punten toe te kennen volgens het woningwaarderingssysteem. Het voorstel van de minister betekent dat de maximaal vraagbare huur van alle sociale huurwoningen met ruim € 120 per maand stijgt. Als de maximale huur boven de € 652 komt, kan de woning geliberaliseerd worden verhuurd en is de huur vrij. Het voorstel van Donner heeft geen gevolg voor zittende huurders, maar iedereen die wil of moet verhuizen en alle starters zullen het gaan merken.

Huurders worden door dit plan belazerd en bedonnerd. Het is nu belangrijk dat ze van zich laten horen. Dit is een heel slecht plan.



Een groep actieve huurders is op woensdag 4 mei met een bus langs zes Amsterdamse corporaties gegaan om hen te bewegen zich uit te spreken tegen het plan van Donner om 25 punten (is ruim € 120) aan huurwoningen extra te geven. Het comité ziet dat plan als een goedmaker voor de verhuurders om vanaf 2014 de opbrengst af te romen door een huurheffing bij de verhuurders van 760 miljoen per jaar.

De actievoerders vroegen de corporaties dan ook om de krachten te bundelen tegen beide voornemens van dit kabinet. Daarvoor was een levensgroot contract meegenomen om daarmee huurders en sociale verhuurders te bijeen te brengen. Geen van de bezochte corporaties heeft dat contract ondertekend, maar allen toonden ze veel begrip voor de inzet van de huurders.

Als deze maatregel onverhoopt toch mocht doorgaan, dan gaat SHY met Ymere onderhandelen over de hoogte van de

streefhuren. Het kan niet zo zijn, dat Ymere die dan maar meteen verhoogt nu ze de extra ruimte krijgen.

## Ludieke actie in Den Haag



Op 18 mei werd door het actiecomité een Donner Modelwoning neergezet op Het Plein. Deze woning van net 42 m<sup>2</sup> waarvan de huurprijs € 560 kan worden, is voor gezinnen met huurtoeslag straks het maximaal haalbare. Het model bestond uit een 1:1 plattegrond met meubilair. Enkele leden Tweede Kamer fracties kwamen deze modelwoning bekijken en deze actie heeft blijkbaar tot succes geleid. Er bleek geen meerderheid voor de maatregel te zijn. Minister Donner moet in de eerste helft van juni met een aangepast voorstel komen. **Waakzaamheid blijft geboden.**



## Servicekosten

Op dit moment wordt door Ymere met SHY een wijziging van het servicekostenbeleid besproken. Naast een harmonisering van een aantal componenten wil Ymere het beleid voor huismeesters veranderen. Voor SHY is het belangrijk dat huismeesters daar ingezet worden waar een dergelijke huismeester draagvlak bij de bewoners en de bewonerscommissie heeft. Een huismeester is in de eerste plaats een service voor de

bewoners die moet bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid in een complex. Zonder draagvlak onder de bewoners zal dat niet lukken.

SHY wil ook meer duidelijkheid in het doorrekenen van kosten voor het weghalen van graffiti en het bewassen van ramen. De huurcommissie hanteert voor het doorrekenen van kosten voor graffiti het beginsel noemenswaardige kosten en voor ramenwassen en dakgoten de bereikbaarheid. SHY wil dat Ymere dit verder uitwerkt zodat hier geen misverstanden over gaan ontstaan; want wat zijn nou noemenswaardige kosten en wat is bereikbaar?

Uiteindelijk gaat het erom, dat Ymere tevreden klanten heeft: de afrekening moet duidelijk zijn en tijdig worden verstuurd. De kosten moeten juist worden toegewezen en de bewoners moeten zo min mogelijk bijbetalen

Volgens de overlegwet heeft SHY instemmingsrecht in een wijziging van het servicekostenbeleid. Het servicekostenbeleid zal met Ymere verder besproken worden.

## Huurders buitenspel in VvE's?

***Beheer gemengde complexen geeft corporaties en huurders kopzorgen***

In Amsterdam en elders stijgt het aantal gemengde wooncomplexen met huurders en kopers in rap tempo. De ongelijke positie van twee categorieën bewoners zorgt regelmatig voor verwarring en controverses, vooral rond beheerkwesties. Huurders klagen over slechte communicatie en voelen zich buitenspel gezet door de VvE's. Stadgenoot en Ymere willen nu onderzoeken hoe huurders meer invloed kunnen krijgen. In Rotterdam stemmen ze op sommige punten al met eigenaar-bewoners mee.

## Verboden toegang voor huurders

In het verleden zijn er in de stad vaker problemen geweest met gemengde complexen. Vooral gemeenschappelijke voorzieningen als tuinen en trappenhuizen blijken een bron van conflicten. Zo ontzegde zes jaar geleden een door eigenaar-bewoners gedomineerde VvE in het Oostelijk

Havengebied huurders de toegang tot één van de gemeenschappelijke entreehallen vanwege onophoudelijke vernielingen. De kopers waren het zat dat zij iedere keer voor de schade moesten opdraaien, terwijl de huurders die niet in hun portemonnee voelden (zie NUL20 nr.19).



Recenter verbood op het Westerdokseiland de VvE Westerkaap I kinderen van huurders om in de gezamenlijke binnentuin te spelen. Het geschreeuw en geroep dat vaak tot laat in de avond duurde, werkte kopers op de zenuwen. Huurders klagen in gemengde complexen ook regelmatig dat ze als tweederangsburgers behandeld worden. Met een reparatieverzoek worden ze door de corporatie van het kastje naar de muur gestuurd. En de afrekening van de vooruitbetaalde servicekosten komt veel later binnen dan op grond van de Huurwet is toegestaan.

### **Huurrecht versus appartementsrecht**

Door nieuwbouw en de verkoop van sociale huurwoningen is in de afgelopen jaren het aantal gemengde appartementengebouwen in Amsterdam flink toegenomen. Het is onbekend hoeveel van deze blokken er inmiddels in de stad staan. Maar de VvE-beheerders van Ymere, De Key, Stadgenoot en de Alliantie beheren samen al zo'n 1400 complexen waarvan het merendeel een gemengde bewonersopbouw heeft. De meeste problemen in deze gebouwen ontstaan doordat bepalingen uit de Huurwet er botsen op die in het appartementsrecht. Corporaties kunnen deze knelpunten wel gedeeltelijk oplossen in de splitsingsakte van een gebouw, maar niet alle verhuurders zijn of waren daarvan op de hoogte. Voor huurders telt het zwaarst dat ze over belangrijke besluiten weinig meer te zeggen hebben. Eigenaar-bewoners beslissen samen met de verhuurder in de VvE-vergadering over alle investeringen in het gebouw. Officieel moet de corporatie ook voor de belangen van zijn huurders opkomen. Maar volgens de laatste groep houden verhuurders

vooral de eigen (financiële) positie in de gaten. Besluiten die de corporatie op hoge kosten dreigen te jagen, zoals een renovatie, worden zo lang mogelijk tegengehouden.

### **"Laat huurders meebeslissen"**

Om de problemen in gemengde complexen op te lossen, moet er in de eerste plaats meer duidelijkheid komen over de taken en verantwoordelijkheden van alle partijen. Toch zullen huurders zich waarschijnlijk pas volwaardig behandeld voelen als ze over allerlei zaken in en rond hun woning mee mogen beslissen. In de afgelopen jaren heeft de Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) op dat gebied verschillende experimenten gehouden. Enkele corporaties durfden het aan hun huurders via stemrecht in de VvE meer zeggenschap te geven. Programmabegeleider Hanneke Schreuders geeft aan dat een aantal experimentpartners hier intern nog niet klaar voor is. "Als je huurders mee laat beslissen, moeten je organisatiestructuur en je werkcultuur veranderen. Zoiets kost tijd en energie."

### **Geen 'Poolse' landdagen**

Bij Woonbron hebben ze die reorganisatie al achter de rug. Enkele jaren geleden experimenteerde de Rotterdamse corporatie in enkele gemengde complexen al met het uit handen geven van haar stemrecht aan individuele huurders. Die mochten voortaan in de VvE-vergadering meebeslissen over leefbaarheidskwesties en zaken waaraan ze direct mee betaalden. Dat betekende in de praktijk dat ze wél konden meestemmen over de hoogte van de servicekosten of het opstellen van nieuwe leefregels, maar niet over de werkzaamheden en de financiële reservering van het meerjarenonderhoud. Hoewel de huurders blij waren met hun stemrecht, zijn ze zich volgens Apers niet meer met het beheer van het gebouw gaan bemoeien. "Mensen die vroeger al actief waren in de bewonerscommissie, zijn dat nog steeds en kunnen in een VvE-commissie worden benoemd." De angst van andere VvE-beheerders voor 'Poolse landdagen' bij het invoeren van een medebeslissingsrecht voor huurders vindt ze dan ook onterecht. "Huurders zijn niet zoveel anders dan kopers. Ze willen meestal dezelfde dingen goed voor elkaar hebben. Het is juist handig om iedereen aan één tafel te hebben. Dat scheelt de corporatie veel aparte overlegondes, waarbij

we regelmatig moeten verwijzen naar de VvE-vergadering waar de besluiten worden genomen." Naar aanleiding van de resultaten van de pilotprojecten heeft de corporatie in overleg met de bewonersorganisaties besloten dat het model binnenkort over alle gemengde complexen wordt uitgerold.

### **Corporaties willen experiment**

Ymere wil haar huurders ook meer bij het beheer van haar gemengde complexen betrekken. Al is het voor haar nog niet duidelijk op welke manier dat het beste kan. "Ik ken het experiment van Woonbron, maar huurders mogen daar alleen over een beperkt aantal zaken meebeslissen", aldus directeur Anja Verdaasdonk van Ymere VvE-beheer. Toch gaat de corporatie onder meer op aandringen van de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) een proef doen met medebeslissingsrecht voor huurders. Deze organisatie bracht drie jaar geleden een knelpuntennotitie uit waarin ze klaagde over de slechte communicatie en onduidelijkheid over de rol van alle partijen in gemengde complexen. Het was voor Ymere aanleiding om haar VvE-beleid tegen het licht te houden en nieuwe uitgangspunten te formuleren. Zo belooft ze in de toekomst beter te communiceren en intern meer duidelijkheid te scheppen over haar taken en verantwoordelijkheden in gebouwen met huurders en kopers.

### **"Beter evenwicht nodig"**

SHY-voorzitter Jan van de Roest is blij met de goede voornemens van Ymere. "We zullen ze op de voet blijven volgen, maar hebben er vertrouwen in dat ze hun beloften zullen waarmaken." Hij is wél positief over het model van Woonbron. "Vooral in complexen waar Ymere een minderheidsbelang heeft, moet dat leiden tot een beter evenwicht tussen huurders en kopers. Nu bepalen kopers soms voor huurders waar ze wel en niet mogen komen. Dat is te gek voor woorden." Als het experiment onverhoopt mislukt, hoopt Van de Roest dat Ymere altijd een meerderheidsbelang in gemengde complexen zal houden om de belangen van huurders te waarborgen. "Ik besef wel dat kopers daar waarschijnlijk niet blij mee zullen zijn."

*Jaco Boer  
Bron: Nul20*

### **SBO**

Nz Voorburgwal 21-1  
1012 RC Amsterdam  
tel. 020- 625 80 46  
e-mail:  
[info@sbobewoners.nl](mailto:info@sbobewoners.nl)

### **HVA**

Clingendaellaan 273  
1333 WK Almere  
tel:036- 533 87 59  
e-mail:  
[abo\\_hva@planet.nl](mailto:abo_hva@planet.nl)

### **DE WAAKVLAM**

Hannie Schaftstraat 31  
2003 EE Haarlem  
023-5409041  
e-mail:  
[info@dewaakvlam.nl](mailto:info@dewaakvlam.nl)

### **VHH**

Wormerstraat 29  
2131 AX Hoofddorp  
023-5626276  
e-mail:  
[secretariaat@vhh2000.nl](mailto:secretariaat@vhh2000.nl)

### **SBO zoekt:**

U beschikt over tijd waarin u samen met anderen voor Amsterdam veel wilt betekenen?  
Of u bent met pré-pensioen gegaan en wilt uw tijd zinvol invullen?

Dan is de functie van

### **SECRETARIS/ COMMUNICATIE- COÖRDINATOR**

bij de Stichting Bewoners Organisatie (SBO) beslist een uitdaging voor u.

#### **Tot uw taken behoren:**

- Het aansturen van het secretariaat
- Het mede-opstellen van een communicatieplan
- Leiding geven aan de werkgroep communicatie

#### **Wij vragen van u**

- Interesse in huurdersbelangen, volkshuisvesting en/of wijkontwikkeling
- Deskundigheid op het gebied van communicatie binnen een (kleine) organisatie
- Minimaal 8 uur per week beschikbaar zijn
- Goede communicatieve vaardigheden, zowel mondeling als schriftelijk.

#### **Wij bieden u**

- Een boeiende vrijwilligersfunctie
- Een professionele werkomgeving, met goede voorzieningen om uw werk te verrichten
- Een goede onkostenvergoeding

SBO is de organisatie van en voor huurders van Ymere in Amsterdam. Het bestuur van SBO bepaalt mede het beleid, zet zich in voor huurders en zit om de tafel met de directie en medewerkers van Ymere.

### **Aarzel niet en word onze spin in het web**

#### **Info:**

Secretariaat SBO  
Nz Voorburgwal 21-1hg  
1012 RC Amsterdam  
Tel: 020-625 80 46  
Email: [info@sbobewoners.nl](mailto:info@sbobewoners.nl)