



Voor u ligt de eerste nieuwsbrief van de Wijksteunpunten Wonen. Dit vervolg op het huurteamnieuws bericht vier keer per jaar over ontwikkelingen in en rond de WSW's. De nieuwsbrief is bedoeld voor medewerkers en belangstellenden. Nu vooral informatie over de start van de wijksteunpunten en markante ontwikkelingen in het huidige werk. In de toekomst aangevuld met berichten over toerusten en betrekken van bewoners en versterken van de belangenbehartiging. Bijdragen zijn van harte welkom op post@wswonen.nl

Grote ambitie, goede plannen

Concrete stappen voor betere positie huurders

De wijksteunpunten wonen krijgen langzaam maar zeker vorm. Vanaf 1 juli gaat in diverse wijken de nieuwe organisatievorm van start. Straks kunnen alle Amsterdamse huurders zich wenden tot een wijksteunpunt voor hun stadsdeel. Na de zomer gaat de actieve aanpak van start en moeten de wijksteunpunten zich bewijzen. De ambitie is hoog, en dat moet ook als je gezamenlijk besluit de positie van de huurder effectief te versterken.

De ambities in het kort

- optimale dienstverlening aan individuele en groepen huurders
- alle huurders kennen het wijksteunpunt en weten het te bereiken
- bewoners krijgen actief informatie over hun rechten rond huren en ingrepen in de woning
- alle bevolkingsgroepen worden goed bereikt
- er vinden alleen nog maar ingrepen in woningen plaats waarbij bewoners ruim vooraf zijn geïnformeerd, voorgelicht over hun rechten, professionele ondersteuning krijgen aangeboden en betrokken worden in de besluitvorming
- elk stadsdeel krijgt een goed functionerende huurdersorganisatie, breed samengesteld, met voldoende actieve mensen, een breed draagvlak, met heldere communicatie en terugkoppeling naar de huurders
- huurdersvertegenwoordigers zijn betrokken bij beleidsplannen van de gemeente of stadsdelen en afspraken met woningcorporaties

- elke vorm van ongewenst gedrag door verhuurders wordt gemeld, geanalyseerd en waar mogelijk gevolgd door een (plan van) aanpak
- ontwikkelingen op de woningmarkt worden actief gesignaleerd aan de beleidsmakers

Dit zijn ambitieuze doelstellingen, maar de huurders verdienen het. Het is hard nodig om de huurders meer op gelijke voet te laten komen met de professionele verhuurders. In de gespannen woningmarkt hebben die immers een groot voordeel. Over dit onderwerp zijn vele nota's geschreven en landelijk wordt ook gewerkt aan een betere Wet op het Overleg Huurder Verhuurder. Echt betrekken van huurders en versterken van hun positie werkt echter alleen als de huurder kan beschikken over dezelfde mate van professionele ondersteuning als de verhuurder. In een wijk met vele tienduizenden woningen lukt dat niet met anderhalve bewonersondersteuner. De Wijksteunpunten Wonen zullen hun ambitie dan ook alleen echt tot een succes kunnen maken als er voldoende geld op tafel komt. De bijdrage van de centrale stad is een goede steun in de rug, maar de stadsdelen zullen

zelf ook flink moeten investeren om het WSW tot een succes te maken. Dat lijkt op dit moment nog niet overal geregeld, maar wat niet is kan nog komen. Waar een wil is, is een weg. Aangezien het versterken van de positie van de huurder door PvdA en Groen Links in Amsterdam tot een belangrijk actiepunt is uitgeroepen, gesteund door diverse anderen partijen, zou dat toch moeten lukken.

De voorgeschiedenis

In februari 2006 stelden Huurdersvereniging Amsterdam het ASW en de huurteams voor de ondersteuning van de huurders in de stad te versterken. Het idee was de goede voorbeelden van de wijksteunpunten in Oud-Zuid en Centrum in de hele stad na te volgen. Per stadsdeel een wijksteunpunt, waar advies, hulp, ondersteunen en actief betrekken van huurders geconcentreerd zijn. Met een actieve aanpak op de mogelijke problemen af, niet alleen wachten achter het loket. Het nieuwe college van PvdA en Groen Links gaf gehoor aan deze oproep en nam het voorstel om de positie van de huurder op deze wijze te versterken op in het programmakkoord. *lees verder op pagina 2 ►*

Huurbeleid: Dekkerplannen definitief van de baan

De plannen om de huren over de gehele linie sterk te verhogen zijn van de baan. Ook de stelselwijziging in de huurprijzbescherming gaat niet door. Dat is een grote overwinning voor alle huurders en partijen die zich hebben ingezet voor betaalbaar wonen. Menig Amsterdammer sloeg een zucht van verlichting. Het roer is om



en het nieuwe regeerakkoord is duidelijk. Het wetsvoorstel voor de liberalisatie wordt ingetrokken, de huren worden niet vrijgegeven en er komen geen sterke huurverhogingen. De zeer omstreden koppeling met de WOZ waarde is van de baan. De komende jaren gaan de huren met maximaal het inflatiecijfer omhoog. Voor 2007 is dat 1,1%.

► *vervolg van pagina 1*

Voor 2007 en 2008 werd een bedrag van elk een miljoen gereserveerd. Elk stadsdeel kan rekenen op een bedrag van €71.500, als zij zelf ook investeert in een versterkte ondersteuning van huurders. Inmiddels zijn we een jaar verder. De plannen zijn uitgewerkt, ambities geformuleerd, een stedelijk raamwerk is opgesteld en stadsdelen en de centrale stad sluiten binnenkort een convenant over de uitgangspunten. In diverse wijken zijn bewoners en lokale organisaties actief aan de slag gegaan hun voorstel te onderbouwen en nader in te vullen. In Oud-West en ZuiderAmstel zijn de wijksteunpunten inmiddels vergeschorst en ook voor Oost en Zeeburg, de Baarsjes en Bos en Lommer en Westerpark liggen concrete plannen klaar. Daar is het wachten nu op het groene licht van de stadsdelen en de centrale stad. In de andere stadsdelen wordt door stadsdeel, bewoners, huurteam en lokale organisaties nog gewerkt aan concrete voorstellen. In een aantal gevallen worstelen stadsdelen nog met de vorm en de financiering om tot een stevig WSW te komen.

De operatie om tot een goed functionerend en samenwerkend netwerk van wijksteunpunten te komen wordt ondersteund vanuit het ASW. Het bestaande backoffice huurteams wordt verbreed tot Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen. Dit verzorgt de afstemming tussen de WSW's, verzorgt informatie en trainingen en bewaakt de eenheid van het project. Een stuurgroep met vertegenwoordigers van gemeente, stadsdelen, wijk- en huurdersorganisaties en verhuurders bewaakt de grote lijnen.

In de volgende nieuwsbrief in juni 2007 hopen we u de wijksteunpunten in elke wijk te kunnen presenteren. ●

Onbegrijpelijke wetgeving

In 1999 werd de leges ingevoerd voor zaken bij de huurcommissie (toen f 25 per verzoek, nu € 11). Mensen met een laag inkomen kunnen vrijstelling aanvragen. De winnaar krijgt het geld terug. De inhoud van de zaak is een geschil tussen twee partijen, die de zaak eventueel aan de kantonrechter kunnen voorleggen. De legesbetaling is echter een zaak tussen het Zelfstandig Bestuursorgaan Huurcommissie en de betaler van de leges. Dat valt onder de Algemene Wet Bestuursrecht. Tegen de beslissing van het bestuur (hier de huurcommissie) kan bezwaar gemaakt worden, gevolgd door beroep bij de bestuursrechter. De huurteams spraken af dat eenmalig te proberen, om te kij-



ken hoe dat proces loopt en of dat goed is uitgewerkt. Aldus maakte Huurteam Oost bezwaar tegen het niet kwijtschelden van de leges van een huurder met bijstandsinkomen. Het resultaat is verbluffend: de huurcommissie wees het bezwaar af, de rechtbank verklaarde dat zij niet bevoegd was, het zou gaan om een tarievenkwestie. Zij verwees de zaak naar de Belastingkamer van het Gerechtshof. Die verwees de zaak naar de Hoge Raad om zich uit te spreken over de bevoegdheid. Deze heeft besloten dat de rechtbank de zaak moet behandelen. Zo wordt de zaak dan nu, bijna 7 jaar na indienen van het verzoek (!!) dan toch inhoudelijk behandeld. We weten nu in elk geval zeker waar we moeten zijn. ●

Onterecht gekorte huurtoeslag alsnog uitgekeerd vanaf 2002

Veel huurders hebben te weinig huurtoeslag ontvangen door een fout van VROM. De toeslag wordt gebaseerd op de feitelijke huur, of, als deze lager is, de maximale huur. Daarvoor zijn in veel gevallen oude puntentellingen gebruikt. Omdat tussen 2002 en 2004 de verouderingsaftrek is afgeschaft is in die telling de maximale huur te laag vastgesteld. Met als

gevolg dat mensen minder ontvingen dan waar ze recht op hadden. Veel mensen weten dit niet, en bezwaarmijnen om er iets aan te doen zijn doorgaans verstreken. Dankzij kamer vragen en goede contacten is een weg gecreëerd om de betrokkenen alsnog toe te kennen waar ze recht op hebben. De huurteams legden de zaak bij het stedelijk bureau, dat contact op-

neemt met VROM. Zodra er een recente puntentelling van de huurcommissie is volgt ambtshalve correctie van eerdere beschikkingen. Een huurder uit de Leiduinstraat ontving een nabetaling over de periode van 2002 t/m 2006 van € 760, voor een huurder uit de Madurastraat bedroeg dat zelfs € 1800. Dat is veel geld voor mensen met een laag inkomen. ●

WOZ beschikking 2007

In februari ontvingen de meeste huurders een nieuwe WOZ beschikking, samen met de aanslag voor de gemeentebelastingen. De waardebeschikking is ter informatie, want omdat huurders geen OZB belasting meer betalen en de Dekker-plannen niet doorgaan zijn huurders niet belanghebbend. Zij kunnen dus geen bezwaar maken. Soms blijkt een verlaaging als gevolg van een bezwaar in de vorige ronde weer volledig teruggedraaid. Huurders die dat onredelijk vinden kunnen een korte zienswijze sturen aan de Dienst Gemeentebelastingen, met af-

schrift aan de verhuurder. Die laatste kan immers wel bezwaar maken tegen een te hoog vastgestelde waarde.

Enkele interessante resultaten van bezwaar- en beroepprocedures:

- 3^e Kostverlorenkade 26-3:
 - getaxeerd op € 369.000,
 - eindresultaat na beroep € 175.500.
- St Anthoniebreestraat 34:
 - getaxeerd op € 209.500,
 - na bezwaar verlaagd naar € 198.000.
 Beroep afgewezen, maar waarde in de nieuwe taxatie van 2007 (per 1.1.2005) alsnog verlaagd naar € 180.000. ●

Ontbreken trapverlichting nu nulpunt bij de huurcommissie

Tot op heden erkende de huurcommissie het ontbreken van trapverlichting niet als gebrek. Behalve dat het niet van deze tijd is, kan het tot gevaarlijke situaties leiden. Onlangs honoreerde een zittingscommissie het pleidooi om deze klacht op te nemen in de lijst C-gebreken. De huurprijs van een woning in de Transvaalstraat is verlaagd naar 60% van het maximum, en dat geldt totdat de verhuurder trapverlichting aanbrengt. (zaaknummer: 2005/83191). ●

Controle woningbemiddelingsbureaus aangescherpt

Al jaren dringen huurdersverenigingen aan op strengere controle van bureaus die bemiddelen in woonruimte. Vanuit de huurteams en het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag komen regelmatig signalen over misstanden. Veel woningzoekenden zijn hiervan de dupe. De malafide bureaus beheren bovendien een belangrijk deel van de illegale onderhuurmarkt. In het voorstel voor de Wijksteunpunten Wonen was daarom ook een bedrag van twee ton per jaar opgenomen voor de Dienst Wonen, om de controle te intensiveren. Gevolg is een meer structurele aanpak, met een speciale projectleider. De zaken zijn op orde gesteld en eind november hebben alle bureaus een brief ontvangen om hen te informeren

over de nieuwe koers. Wie niet over de juiste papieren beschikt krijgt een verbod tot bemiddelen, gekoppeld aan een dwangsom per overtreding. Wie de regels uit de verordening op de woning en kamerbemiddelingsbureaus overtreedt krijgt een waarschuwing en bij herhaling volgt eveneens een dwangsom. Dat geldt ook voor het vragen van te hoge huren, wat niet toegestaan is op grond van de verordening. Zowel het aanbod op internet als de administratie van de bureaus wordt actief gecontroleerd. Sinds het aangescherpte beleid zijn 13 voornemens tot nemen van bestuursdwang verstuurd en is er één keer daadwerkelijk een dwangsbesluit genomen. Vier officiële waarschuwingen zijn uitgedeeld.

Op deze manier zullen de malafide bureaus snel de deuren kunnen sluiten, terwijl de bonafide bureaus gewoon hun werk kunnen doen. Met deze maatregelen wordt in feite uitgevoerd wat Huurdersvereniging Amsterdam al in 2001 voorstelde in het onderzoeksrapport naar de bemiddelingsmarkt. Het heeft even geduurd, maar de aanhouder wint. Om de handhaving makkelijker te maken zou het goed zijn als de Dienst Wonen bestuurlijke boetes kan uitdelen, maar omdat die nog niet zijn opgenomen in de Huisvestingswet kan dat nu nog niet. Binnenkort behandelt de Tweede Kamer een voorstel tot wijziging van deze wet. Dat schept kansen om ook dit punt goed te regelen. ●

Illegaal hotel eindelijk aangepakt

Sinds vele jaren bevindt zich in de Holendrechtstraat in de Rivierenbuurt een illegaal hotel. Dit tot grote onvrede van de omwonenden, die overlast ondervinden van de toeristen die voor enkele dagen in de woningen verblijven. Stukje bij beetje zijn de huurders uit de panden verdreven en is het hotel gegroeid. Formeel kon dat helemaal niet, want het ging om gewone huurwoningen, die onder de woonruimteverdeling vallen. Bovendien is dit gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Ondanks diverse verzoeken trad Stadsdeel ZuiderAmstel niet op. Zij was van mening dat zij geen juridische mogelijkheden bezat. Zij reageerde evenmin op een verzoek van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag om handhavend op te treden. Pas toen de VROM inspectie werd ingeschakeld om de situatie te onderzoeken bleek toch actie mogelijk. Onlangs publiceerde het stadsdeel een dwangsombeschikking. De eigenaar en zijn BV's verbeuren een dwangsom tot € 100.000 per geconstateerde overtreding met een maximum van € 500.000 indien hij niet binnen vier weken na publicatie stopt met het illegale hotel. ●

Klassieke speculatie en uitpounding in de Pijp

In juli 2000 kocht Rasto BV van G.W. Bakker op de hui-zenveiling 16 panden in en rond de Hendrick de Keijserstraat in de Pijp f6.430.461 oftewel 2,9 miljoen euro. Hij liet de huurders weten dat zij moesten vertrekken, omdat hij de woningen wilde samenvoegen en dan verkopen. Er volgde een lange strijd, waarin de huurders aan het langste eind trokken. Daarbij kregen zij veel steun van het lokale Wijksteunpunt Wonen. De plannen gingen niet door. Inmiddels waren van de 64 huurders er nog maar 18 over. De andere waren vertrokken of uitgeplaatst en van de gemeente mochten deze woningen tijdelijk verhuurd worden. Eind 2006 besloot Bakker dat ook verkoop genoeg rendement op zou leveren. De panden gingen voor een onbekend bedrag over naar



Bewonersprotest Hendrick de Keijserstraat

RVG Woningen uit Oosterebeek. Direct daarop verkocht deze de panden voor de lieve som van 8,25 miljoen door aan de Algemene Woningbouwvereniging (AWV). Niemand kan ontkennen dat hier sprake is van schaamteloze speculatie, ten koste van de bewoners die jarenlang in de ellende hebben gezeten. Velen zijn onder druk van de omstandigheden vertrokken. Voor de nog zittenden

de bewoners is het prettig dat de AWV de koper is, want zij worden nu niet verder onder druk gezet om te verhuizen. Merkwaardig is wel dat de AWV heeft aangekondigd alle woningen te verkopen zodra de zittende bewoner vertrekt. De fracties van de PvdA en de SP in de Tweede Kamer vragen zich af of dit wel een taak is voor een woningcorporatie en hebben kamervragen gesteld. ●



Actievoerders contra Bakker

Nieuwe medewerkers Wijksteunpunten Wonen

De afgelopen maanden hebben de volgende personeelswijzigingen plaatsgevonden bij de huurteams en de Wijksteunpunten Wonen. Eva Boer is vertrokken als coördinator van Huurteam Baarsjes Bos en Lommer. Zij is opgevolgd door Marcel Suitela, die het grootste deel van zijn werkzaamheden als coördinator van Huurteam Tuinsteden overdraagt aan Jo Verjans. Clemens Mol is de nieuwe bewonersondersteuner in Zuidoost-Amstel, hij volgt Carlo Edel op. Jeroen Wolfart is de nieuwe bewonersondersteuner bij WSW Centrum (overgestapt van WSW Oud-Zuid). Roelof van Rosmalen is begonnen als huurprijnsconsulent bij huurteam

Oost. De WIW-medewerkers Laura Advocaat (binnenstad), Razi Madapour en Richel Ronde (beide Oud-West) zijn vertrokken bij het huurteam. Lucie Herkenhoff (Tuinsteden) is met pensioen. Daarmee komt een einde aan de gesubsidieerde arbeidsplaatsen bij de huurteams in zicht. In totaal zijn er nog zes medewerkers in deze regeling. ●

We danken alle ex-medewerkers hartelijk voor hun enthousiaste inzet en wensen hen veel succes in de verdere werkzaamheden. De nieuwe medewerkers wensen we veel succes en plezier in hun werk.

Succes voor bewoners bij afrekening stookkosten complex Tussenmeer (Osdorp)

Sinds 1998 bestond onenigheid tussen de bewonerscommissie en Ymere van een complex van 88 woningen aan de Tussenmeer in Osdorp. Probleem hier betreft het ontbreken van bemeting in de onder de woning gelegen bedrijfsruimten. Op basis van schattingen en reconstructies werden afrekeningen voor de servicekosten opgemaakt. Na inschakelen van huurteam Tuinsteden heeft Ymere ingestemd met het schikkingsvoorstel van € 250 per bewoner. Dat levert de bewoners € 22.000 op, aanzienlijk meer dan het oorspronkelijke bod van € 5.000 van Ymere. ●

Bewoners Alkmaarstraat winnen ook zaak servicekosten

In een complex woningen aan de Alkmaarstraat in Noord zijn inmiddels vrijwel alle soorten procedures die het huurteam in de aanbidding heeft succesvol verlopen. Het begon met een bij de kantonrechter afgedwongen succesvol bezwaar tegen de huurverhogingen van 1999 en 2000. Daarop volgde de zeer gewenste renovatie, maar ook een strijd over de

huurprijs na woningverbetering en een omstreden inhaalhuurverhoging. Beide zaken werden met succes voor de bewoners afgerond. Nu is tenslotte ook een navordering van de servicekosten kwijtgescholden. Ditmaal koos Eigen Haard eieren voor haar geld en kwam het resultaat tot stand zonder tussenkomst van de huurcommissie. ●

Oproep: foto's gezocht

Voor het opbouwen van een beeldarchief roepen we alle WSW medewerkers op om regelmatig foto's te maken. Ook voor publiciteitsdoelinden is het belangrijk dat het werk -letterlijk- zichtbaar wordt gemaakt. Help mee het WSW beeldarchief op te bouwen en stuur je foto's in!

Zet in je mailtje:
 - naam fotograaf & steunpunt
 - datum opname,
 - beknopte beschrijving beeld (namen personen, project, situaties, straatnamen, locaties e.d.) en stuur ze naar: beeldarchief@wswonen.nl

Opnieuw huurverlagingen in Complex 26 Geuzenveld (Rochdale)

Deze blokken staan op de nominatie voor sloop. De slechte staat van onderhoud is bewoners en stadsdeel een doorn in het oog. Toen twee kinderen door een raam naar buiten vielen werd een onderzoek ingesteld. Het ongeluk blijkt geen relatie te hebben met de staat van onderhoud, wel zijn er veel gebreken. Besloten is nu de hoogst noodzakelijke werkzaamheden te verrichten, en dat is meer dan de corporatie oorspronkelijk van plan was. Bovendien heeft de huurcommissie nu voor de derde keer een groep bewoners huurverlaging toegekend. Ditmaal ging het om 17 huishoudens, al eerder kregen circa 50 anderen een verlaging toegekend van gemiddeld 50 euro per maand. ●



Complex 26 in betere tijden.