



10 jaar Huurdersvereniging Amsterdam



Met een geanimeerde en drukbezochte bijeenkomst in de Rode Hoed vierde Huurdersvereniging Amsterdam op 18 september haar 10 jarig bestaan. Veel vertegenwoordigers van huurdersorganisaties waren present en een aantal van hen werd heel terecht eens goed in

het zonnetje gezet voor hun diensten voor de Amsterdamse huurders. De gemeente- en stadsdeelpolitiek was goed vertegenwoordigd en zelfs minister Eberhard van der Laan kwam de bijeenkomst toespreken en de HA complimenteren met haar successen.

Fel protest tegen vernieuwingsplannen Slotermeer Bewonersinvloed? Lastig...

"Bewonersinvloed bij stedelijke vernieuwing", er zijn pakken papier over volgeschreven, maar in de praktijk blijkt het toch vaak lastig. Bewoners en bewonersorganisaties in Slotermeer zijn verbolgen over het feit dat hun visie en wensen niet zijn meegenomen. In de plannen van de corporaties (Stadgenoot, Ymere, Far West, Eigen Haard en de Alliantie) worden bijna 3000 van de 8000 woningen gesloopt of ingrijpend gerenoveerd. De meeste bewoners zijn tegen. Een duidelijke technische of financiële onderbouwing ontbreekt.

De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en het Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer (BPGS) zijn van mening dat er gro-

ve fouten zijn gemaakt in het participatieproces. De Overlegwet en de samenwerkingsovereenkomst tussen corporaties en huurderskoepels schrijven voor dat bewonerscommissies goed overleg moeten kunnen voeren met hun corporatie en hun eigen bewoners. De planontwikkeling heeft meer dan een jaar in beslag genomen en corporaties bleken in deze fase niet bereid met de bewonerscommissies te praten. Bovendien heeft een aantal bewonerscommissies het participatieplan niet eens toegezonden gekregen.

Bewoners en bewonersorganisaties kregen vervolgens 8 weken de tijd om formeel op het plan te reageren- voor een groot deel in vakantietijd! Tijd om alter-

natieven te (laten) onderzoeken is er niet. Men kan slechts aangeven of men het eens of oneens is met de plannen.

Mede dankzij acties van de HA en het BPGS zijn bij het stadsdeel al ruim 700 inspraakreacties binnengekomen. Ook op de drukbezochte voorlichtingsavonden die het wijksteunpunt wonen organiseerde bleek dat veel bewoners tevreden zijn met hun woning, de huurprijs en het tuinstadkarakter van hun buurt en dat zij niet weg willen. Veel bewoners willen geen sloop maar aanpak van de verpaupering van de openbare ruimte en goed onderhoud van hun huidige woning.

Ondertussen heeft ook de Centrale Stad zich in de plannen gemengd. Het college van B&W

vindt sloop van het "Van Eesteren" gebied (het hart van het gebied) ongewenst. Wethouder Gerson schrijft de gemeenteraad sloop nadrukkelijk af te wijzen, temeer daar het gebied juist in 2007 op initiatief van het stadsdeel als beschermd stadsgezicht is aangewezen.

Zaterdag 27 september is door het bewonersplatform actie gevoerd op de jaarlijkse markt "Geuzenveld verandert". Met voorlichting en spandoeken zijn bewoners geïnformeerd en zijn mensen gevraagd zich aan te sluiten bij bestaande en nieuwe bewonerscommissies.

www.bewonersplatform-geuzenveldslotermeer.nl
<http://gvsm.wswonen.nl>

17.000 folders voor eerstejaars studenten HvA en VU

Het is een jaarlijks terugkerend fenomeen: duizenden eerstejaars studenten die woonruimte zoeken. Als een student al iets kan vinden dan is er vaak wel iets mis: een schimmelige keuken, een schimmig contract, om over de huurprijs nog maar te zwijgen. Om studenten te wijzen op hun rechten en de diensten van de wijksteunpunten zijn er speciale flyers gedrukt. Deze zijn via 17.000 introductietasjes bij de HvA en de VU verspreid.



Evaluatie wijksteunpunten wonen

Binnenkort verschijnt een nieuwe evaluatie over de wijksteunpunten wonen. Volgend voorjaar zijn de verkiezingen voor gemeente- en stadsdeelraden. Voor de nieuwe besturen kan de evaluatie bruikbaar zijn in het bepalen hoeveel belang ze hechten aan deze vorm van ondersteuning van bewoners. Het stuk is nu nog concept, maar duidelijk is al wel dat er over het algemeen hele goede resultaten geboekt worden en dat de klanten tevreden zijn.

Jongeren beter bereiken

"Hoe kan het Wijksteunpunt Wonen Centrum jongeren beter bereiken?" Onder deze naam verscheen onlangs de onderzoeksrapportage van Tamara Broekhuizen, student aan de HvA. Het doel van het onderzoek was een helder en duidelijk beeld te vormen in hoeverre jongeren in de binnenstad met ongewenst verhuurgedrag te maken hebben en of zij hier informatie, advies of ondersteuning bij willen. De aanbevelingen zullen worden gebruikt om jongeren beter te bereiken. Het rapport is te downloaden via <http://centrum.wswonen.nl>.

Wijksteunpunt in de problemen door slecht bestuur

Het gaat niet zo goed met het wijksteunpunt wonen in Westerpark. De medewerkers doen hun uiterste best om de klanten goed te helpen, maar het gaat vooral fout in de organisatie. De functie coördinator is al tijden niet ingevuld en dat geldt ook voor een functie bewonersondersteuner. Budget voor activiteiten is er niet. Het gebrek aan personeel geeft een hoge werkdruk bij de medewerkers en de pro-actie-

ve aanpak ligt noodgedwongen deels stil. De oorzaak is falend management: er is wel geld voor het wijksteunpunt, maar niet alles wordt besteed aan de doelen waarvoor het is bestemd. Een helder financieel overzicht van de middelen en uitgaven voor het wijksteunpunt wonen ontbreekt. Diverse signalen, onder andere van het stedelijk bureau, zijn niet opgepakt door de werkgever. Deze heeft nu

aangekondigd de zaak over te dragen aan de welzijnsorganisatie Stichting Dock. Het is de vraag of deze bereid is alle verplichtingen van de vorige werkgever over te nemen. De werknemers van het wijksteunpunt hebben hun zorgen geuit in een brief, waarin ze aandringen op invulling van de vacatures, verlengen van de tijdelijke contracten en een helder en afgebakend budget voor het wijksteunpunt wonen.

Wegens succes geprolongerd

Het project 'Groter wonen in je eigen huis' van Wijksteunpunt Wonen Groot Oost wordt opnieuw georganiseerd, deze keer in samenwerking met woningcorporatie Ymere. Eerder dit jaar gaf Ymere aan erg enthousiast te zijn over het project. Ymere wil graag haar steentje bijdragen om het woongenot van haar huurders te vergroten. Dit project sluit goed aan bij het project 'Samen Indische Buurt' van Ymere. Eind september zal architect Ruth Visser voor de derde keer starten met de workshop.

Bewonerscommissie Geminitorens

In Osdorp is met steun van het wijksteunpunt wonen een bewonerscommissie opgericht die de belangen zal behartigen van de nieuwbouwtorens Gemini 1 en 3 aan de Jan van Zutphenstraat. De commissie bestaat bijna geheel uit jonge vrouwen uit alle windstreken van de wereld. Het is een zeer gemêleerd en heel actief gezelschap. In de flats is sprake van

achterstallig onderhoud, een onveilige leefomgeving en mogelijk fouten in de bouwconstructie. De communicatie met de verhuurder kan ook beter. Er zijn al een aantal bewonersbijeenkomsten geweest met een hoge opkomst. De commissie inventariseert de klachten en is inmiddels in gesprek met de verhuurder ASR Vastgoed/Fris Makelaars.



Slim zoeken naar een woning

Wijksteunpunt Wonen Groot Oost krijgt steeds vaker het verzoek om te helpen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Met name digitaal zoeken via woningnet is voor sommigen erg moeilijk. Daarom heeft het wijksteunpunt samen met Buurtonline een open inloop "digitaal woningnet" ontwikkeld. Eerst krijgen woningzoekenden van het wijksteunpunt voorlichting over de basisregels van het zoeken. Vervolgens maken zij onder begeleiding een individueel zoekprofiel. Met dit zoekprofiel gaan de wo-



ningzoekenden naar de open inloop van Buurtonline. Daar kunnen woningzoekenden computers en internet gebruiken. Er is begeleiding aanwezig voor uitleg en ondersteuning bij het computergebruik voor het woning zoeken.

HV van de NV Zeedijk

Onlangs is een start gemaakt met het oprichten van een huurdersvereniging van de NV Zeedijk. Dit op initiatief van een actieve huurder. Op een samen met het wijksteunpunt wonen georganiseerde bijeenkomst bleek dat de aanwezigen zeer geïnteresseerd waren. De huurdersvereniging i.o. wil de belangen van de huurders gaan behartigen in kwesties als huurprijsbeleid, servicekosten en onderhoudsplanning. De NV Zeedijk heeft positief gereageerd op het initiatief.

Illegaal hotel Holendrecht moet nu echt dicht

In de Holendrechtstraat in stadsdeel Zuidoost bevindt zich al twintig jaar een illegaal hotel in vijf panden. Dit wordt uitgeroepen door een voormalig ambtenaar van het Woningbedrijf Amsterdam, de heer Verberne. In 2005 heeft het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag zowel bij het stadsdeel als bij de Dienst Wonen een verzoek tot handhaving ingediend op basis van onder andere het bestemmingsplan

en de Huisvestingswet. Doordat hierop geen actie werd ondernomen stapte het Meldpunt in 2006 naar de VROM Inspectie die de genoemde diensten aanspoorde in actie te komen. In 2006 werden enkele inspecties uitgevoerd en werd Verberne gesommeerd het illegale hotel te stoppen. Na verschillende rechtzaken leidde dit eind juli tot een duidelijk vonnis van de Raad van State: het hotelgebruik dient bin-

nen zes weken te zijn beëindigd op straffe van een dwangsom voor de eigenaar van de panden van € 80.000 per constatering met een maximum van € 400.000. Voor de exploitant geldt een dwangsom van € 100.000 per constatering met een maximum van € 500.000. Het Meldpunt heeft het lokale wijksteunpunt wonen gevraagd de situatie rond de panden goed in de gaten te houden.



Langdurige leegstand bij verkoop huurwoningen

Huurdersvereniging de Pijp vraagt om handhaving

Huurdersvereniging De Pijp wil dat woningstichting Eigen Haard voormalige sociale huurwoningen in de Diamantbuurt weer terugbrengt in de verhuur. De woningen staan al langer dan een half jaar leeg, een deel zou zelfs al meer dan twee jaar leeg staan. Normaliter krijgt een ver-

huurder een half jaar de tijd om een huurwoning te verkopen. Als er renovatie nodig is maximaal één jaar. De plannen moeten dan wel concreet zijn en er moeten in die periode ook echt verkoop pogingen gedaan worden. Daarvan is hier geen sprake. Eigen Haard wil de woningen

splitsen en verkopen maar slaagt daar niet in. Naar verluidt wegens problemen met de splitsingsvergunningen. Volgens Eigen Haard staan de woningen helemaal niet zo lang leeg. "Er zitten antikrakers in", aldus een woordvoerder in dagblad Metro.

Diverse huurders uit de Diamantbuurt stoorden zich aan het feit dat Eigen Haard zich niet houdt aan de leegstandstermijnen bij verkoop. De huurdersvereniging De Pijp heeft de Dienst Wonen gevraagd op te treden en heeft Eigen Haard hierover geïnformeerd.

Huurteams in alle studentensteden?

Tweede-Kamerlid Marianne Besselink (PvdA) pleit voor de oprichting van lokale huurteams in alle studentensteden om iets te doen tegen de hoge huurprijzen van kamers. Volgens Besselink zouden gemeentes het initiatief moeten nemen om

de huurteams in het leven te roepen. "In Amsterdam is het huurteam een groot succes", aldus Besselink. De oproep van de PvdA wordt ondersteund door de Landelijke Studenten Vakbond LSVb en de Jonge Socialisten (JS).

Huurdersondersteuning in de Amsterdamse binnenstad

Eind juni verscheen het publieksverslag "Huurdersondersteuning en bewonersparticipatie in de Amsterdamse binnenstad". Het publieksverslag is een informatief, fraai vormgegeven boekje en bevat onder andere veel interviews met actieve bewoners. Het geeft een goed beeld van de werkzaamheden in 2008 en 2009 en een vooruitblik op de nabije toekomst. In juli verscheen ook het halfjaarlijks activiteitenverslag. Beide zijn op te vragen bij het wijksteunpunt of te downloaden via <http://centrum.wswonen.nl>



Illegaal hotel in sociale huurwoning Holendrechtstraat

Ymere vraagt vergunning aan

Bij twee andere panden in de Holendrechtstraat zou ook sprake zijn van illegale verhuur. Zo kwam het pand op nummer 36 onlangs in het nieuws door een tweevoudige moord. De woningen aldaar werden tijdelijk verhuurd via een illegaal woningbemiddelingsbureau. Woningcorporatie Ymere verhuurt nummer

12hs aan Hotel Flipper terwijl dat een gewone huurwoning betreft. Het hotel heeft de woning in gebruik genomen als eetzaal voor haar gasten maar zonder de benodigde bouw- sloop- en woningonttrekkingsvergunningen. Nadat er aan de bel werd getrokken vraagt Ymere nu alsnog een vergunning aan voor legalisering van de bestaande situatie.

Mooi resultaat Huurteam Tuinsteden

Het activiteitenverslag 2008 van het Huurteam tuinsteden is in augustus verschenen. Op jaarbasis bespaarden huurders in 2008 bijna €145.000 en/of kregen alsnog het gewenste onderhoud. Belangrijke signalen zijn dat corporaties vaker de maximale huur berekenen. En dat het met het onderhoud van complexen nog steeds vaak slecht gesteld is. Opmerkelijk genoeg worden woningen met onderhoudsklachten na leegkomst wel grondig opgeknapt voor ze opnieuw worden verhuurd ten bate van een hogere huur. Als positief signaal wordt opgemerkt dat er een voorzichtige trend is dat corporaties klachten wel verhelpen na een melding door het Huurteam Tuinsteden.

Stekeligheden uit Groot Oost

Pand gesplitst, woning weg!

Een huurder in Zeeburg kwam onlangs voor een nare verrassing te staan. Zijn huurwoning werd in het kader van een splitsing gerenoveerd. Daarom verbleef hij tijdelijk even in een wisselwoning. Maar de verhuurder heeft de huurwoning doodleuk verkocht. De nietsvermoedende kopers zijn ook al in de woning getrokken. Het wijksteunpunt wonen heeft meteen een advocaat op de zaak gezet. Echter, daarmee krijgt de huurder zijn woning niet terug. In het beste geval krijgt huurder een andere woning en schadevergoeding.



"Oh .. tussen twee haakjes"

Een eigenaar in Oost maakt het wel heel bont. Hij had met de huurders overlegd dat hij tijdens hun vakantie een extra verdieping op het pand wilde bouwen om zijn au pair te huisvesten. De huurders gingen daarmee akkoord maar kwamen bij terugkomst voor een rare verrassing te staan. In hun woning was een enorm gat in het plafond gemaakt voor een trap binnendoor. "Want", zo zei de eigenaar bij verzoek om uitleg, "ik heb mijn plannen gewijzigd en ga daar studenten huisvesten die dan wel van jullie keuken en badkamer gebruik kunnen gaan maken." De huurders zijn hier natuurlijk niet mee akkoord gegaan. De verhuurder heeft het zelfs nog via de rechter geprobeerd. Maar deze heeft de huurders uiteindelijk volledig in het gelijk gesteld.



Direct Housing moet € 33.000,- huur terugbetalen

Huurders die een woning van bemiddelingsbureau "Direct Housing" huren zijn eind 2007 een huurverlagingprocedure gestart. Ze vonden de huurprijs van € 1.825,- aan de hoge kant. Het huurteam Oud-West kwam op ongeveer € 600,- uit. Direct Housing was "not amused". Eén van de huurders kreeg een telefoontje van Noah (Laith) Hussein. Hussein - volgens eigen zeggen niet meer betrokken bij Direct Housing- zou er zijn "levenswerk" van maken om de huurders uit de woning te krijgen.

De huurcommissie stelde de huur inderdaad vast op € 607,-. Hussein ging in beroep en in een tweede procedure vorderde hij ontbinding van het con-

tract. De huurders zouden "illegaal onderverhuren". Enige maanden later bevestigde de Kantonrechter de uitspraak van de Huurcommissie en stelde de huur ook op € 607,- vast. Direct Housing moet bijna € 33.000,- terugbetalen.

Op 2 september j.l. deed de kantonrechter uitspraak over de gevraagde ontbinding van de huurovereenkomst. Hij veegde de beschuldiging van onderverhuur van tafel en stelde de huurders in het gelijk. De huurders zijn ondersteund door het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag en een via het Emil Blaauw Proceskostenfonds beschikbaar gestelde advocaat, mr. Panholzer.

Spreekuren steeds drukker bezocht

Oud Zuid verwelkomt 1000ste spreekuurbezoeker

Op 5 augustus verwelkomde Wijksteunpunt Wonen Oud-Zuid de 1000^e spreekuurbezoeker van 2009. De aangeboden taart werd onmiddellijk aangesneden door de gelukkige. Het aantal bezoekers van de inloosprekuren lijkt daarmee dit jaar fors hoger te worden dan in 2008 toen over het hele jaar ruim 1300 bewoners werden geholpen. De bezoekers op de inloosprekuren vormen slechts een deel van alle contacten. Veel mensen worden ook geholpen via de telefoon, per e-mail en op afspraak. De huurteams leggen daarnaast veel huisbezoeken af. Ook in de rest van de stad worden de spreekuren van de wijksteunpunten druk bezocht. Bij de gezamenlijke wijksteunpunten zijn tot en

met juli al meer dan 5000 bezoekers op de inloosprekuren geweest.



PERSENELE WIJZIGINGEN

In **Groot Oost** is Petra van der Meulen vertrokken als bewonersondersteuner. In twee jaar heeft zij veel betekend voor de bewoners. Zij werkt sinds 15 augustus bij het koepelteam van het ASW. Bij het **Stedelijk Bureau** is Henk Jan Kuipers in juni vertrokken. Henk Jan is gemitigreerd naar Engeland. Hij heeft al een nieuwe baan: zorgen voor meer sociale huisvesting in Wales. Wij danken hem voor zijn deskundigheid, creativiteit en grote inzet. Zijn opvolger per 1 september is Ingrid Houtepen, afkomstig van het koepelteam van het ASW. In **Oud Zuid** volgt Fred Gersteling half juli Edwin de Jong op als ondersteuner van de Huurdersverenigingen Zuid de Pijp. Edwin is

bewonersondersteuner geworden. In **Noord** is Eartha Dors vertrokken als participatiemedewerker, zij is opgevolgd door Simone Zeefuik.

Veel dank aan onze stagiaires!

In juni hebben de teams met veel dank afscheid genomen van de stagiaires: Tamara Broekhuizen (Centrum), Suzanne Douma (Groot Oost), Shinmada Esajas (Oud-Zuid), Sadhna Kasiram (Geuzenveld), Ahlam Salah en Zarazet Lhadi (Osdorp), Fatima Ben Salah en Giselle Reynoso (Noord) en Yasmina Akatal (Zuidoost). De meeste van hen komen van de afdeling Sociaal Juridische Dienstverlening van de HvA. Zij hebben tien

maanden stage gelopen bij een wijksteunpunt en daar veel nuttig werk verricht. Zelf zijn ze erg tevreden over hun stage en hebben er een mooi cijfer aan overgehouden. We wensen hen allen een succesvol vervolg van hun studie.

Nieuwe stagiaires: bij verschillende wijksteunpunten zijn weer nieuwe stagiaires aan de slag gegaan. Voor de stagiaires en nieuwe medewerkers is in september en oktober een scholingstraject georganiseerd. Wij verwelkomen: Farienza Hoesen (Slotervaart), Laurens Boumedyan (Centrum), Fadim Demir en Jolene Spilt (Groot Oost), Sherwood Feliksdaal (Oud West) en Sjaïesta Alladien (Noord).



Jaarverslag Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag 2008

Het jaarverslag, in de vorm van een compact, goed leesbaar boekje, geeft een helder beeld van de werkzaamheden en signalen in 2008 en geeft ook een overzicht van signalen die zowel stedelijk als landelijk breed zijn opgepakt. Naast meldingen over geweldpleging, inbraak en diefstal door de verhuurder ontvangt het Meldpunt vele klachten over woekerhuur. Dat gaat onder andere via kamersgewijze verhuur, schimmige tijdelijke verhuur aan expats en verhuur van verkochte voormalige sociale huurwoningen. In 2008 is het aantal meldingen fors toegenomen van 412 naar 541. Met de gezamenlijke inzet van de wijksteunpunten wonen en het Meldpunt kunnen huurders in de meeste gevallen goed geholpen worden. Het jaarverslag is te downloaden op <http://publicaties.wswonen.nl>.

DUWO douwt door

Zoals al gemeld in de vorige nieuwsbrief, de kantonrechter heeft DUWO in het ongelijk gesteld: de contracten van bewoners in het complex aan de 1e Ringdijkstraat zijn geen tijdelijke contracten. DUWO kan dan wel "short stay" boven een contract zetten maar daarmee is dit nog niet rechtsgeldig. Ondanks de duidelijke uitspraak van de rechter probeert DUWO nu opnieuw een huurder op straat te zetten die al twee jaar in het complex woont. Het wijksteunpunt wonen in Groot Oost schakelt wederom een advocaat in.