



Emil Blaauw Fonds 10 jaar succesvol

Met een geanimeerde borrel vierde het Emil Blaauw Proceskostenfonds op 12 november haar 10 jarig bestaan. Medewerkers van wijksteunpunten, advocaten, huidige en voormalige bestuursleden en beleidsmedewerkers en bestuurders van stadsdelen wisselden ervaringen uit. Diverse mensen maakten kennis met anderen die ze tot nu toe alleen uit mailwisselingen kenden. Voorzitter Henk Stegink hield een inspire-

rend betoog over het ontstaan en het belang van het fonds, dat een belangrijk onderdeel is van de ondersteuning van huurders in Amsterdam. De afgelopen 10 jaar zijn maar liefst 2.750 gerechtelijke procedures ondersteund. Daarvan is 63% gewonnen en 15% geschikt. In nog eens 10% is de zaak ingetrokken. Slechts 12% van de zaken is verloren. Hans Weevers, voormalig stadsdeelvoorzitter in Oud-West en nu bestuurs-



lid van het fonds, riep de stadsdelen en de centrale stad op de komende jaren in dit voor huurders belangrijke fonds te blijven investeren. Minister Eberhard van der Laan liet weten dat hij graag had willen komen maar dat zijn drukke agenda dat niet toeliet. Wel stuurde hij de volgende tekst: *(zie volgende pagina)* →

Draagvlak stedelijke vernieuwing. Hoe kan het echt?

Bewonersvertrouwen in de corporatie is prettig, maar een kritische houding is ook niet verkeerd. Wederzijds respect is heel belangrijk want ieder heeft zijn eigen rol. Kom toe-zeggingen na, geen dubbele agenda. Een plan maken waar iedereen achter staat is misschien niet te doen, maar een onafhankelijk draagvlakonderzoek zorgt voor zuivere besluitvorming. Dat is een greep uit een aantal duidelijke conclusies aan het eind van de Themabijeenkomst "Succes- en faalfactoren voor draagvlak bij Stedelijke Vernieuwing" op 1 december.

Ongeveer 25 professionals vanuit de wijksteunpunten, opbouwwerk en ASW deden mee aan de bijeenkomst, georganiseerd door het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten en een werkgroep van participatiemedewerkers. Na een rondwandeling door de buurt, presenteerde opbouwwerker Ietje de Wilde de wijze van totstandkoming van de vernieuwingsplannen van de Staalmanpleinbuurt. Ook buurtbewoners vertelden over hun betrokkenheid bij de plannen. Ondanks dat het uitgangspunt was dat de buurt grotendeels gesloopt zou wor-

den, ontstond hier toch meer dan 70% draagvlak. Een project waarbij het overleg met bewoners en de besluitvorming veel minder vlekkeloos verliep was de planvorming in de Jeruzalembuurt in Watergraafsmeer. Bert Meintser van het ASW adviseerde de bewonersgroep in verschillende fases van de voorbereiding. Na een valse start in 2000 is hier vele jaren gepraat en vergaderd om alsnog een plan voor elkaar te krijgen, waarbij er ook voor de bewoners toekomstperspectief zou zijn. Uiteindelijk is zelfs dat nauwelijks gelukt, en moet een groot deel van de bewoners nu nog vele jaren wachten voor er iets gaat gebeuren. De presentaties zorgden voor een goede bagage voor de discussieronde. Hieruit volgde een aantal duidelijke conclusies en aanbevelingen. In 2010 zal een vervolgbijeenkomst worden georganiseerd maar dan met de uitvoerders van corporaties en stadsdelen. Begin volgend jaar verschijnt er ook een uitgebreid verslag van de bijeenkomst. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Fatiha Alaoui van het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen.



FOTO: BAS BALTUS

→ **Emil Blaauw Fonds 10 jaar succesvol (vervolg)**
Brief van minister Eberhard van der Laan

Beste mensen,

Zelf kan ik hier door dolgedraaide agenda jammer genoeg niet aanwezig zijn. Maar via mijn assistent wil ik toch graag nog een woordje tot jullie richten.

Ten eerste: van harte gefeliciteerd met jullie 10 jarig bestaan. Zelf stond ik jaren geleden, met anderen, ooit aan de wieg van de vereniging Behoud door Onderhoud. Een clubje van o.a. jonge advocaten zoals ik toen, die met de bewoners en de bewonersgroepen de strijd aan gingen tegen verhuurders die hun woningen weigerden te onderhouden. Een eerste, nog gebrekkig maar wel werkend proceskostengarantiefonds kwam tot stand. Bedoeld om huurders te ondersteunen bij de kosten voor een proces waar zij het recht aan hun kant hadden. Het is goed om te zien wat er uit die initiatieven allemaal is voortgekomen.

Huurders moeten prettig in hun huis kunnen wonen. Dat wordt op een ingrijpende manier verstoord wanneer je verhuurder je woning weigert te onderhouden of je gewoon simpelweg uitbuit door absurde huur of sleutelgelden te vragen. Iedereen kan naar de rechter om daar te proberen zijn gelijk bij te halen. Maar mensen hebben daar wel hulp en ondersteuning bij nodig. Ook of juist zeker als een procedure maar door loopt en er geen einde aan lijkt te komen. Jullie zijn er voor deze huurders die in de knel zitten en die zonder enige ondersteuning maar vaak genoeg de handdoek al lang in de ring gooid zouden hebben.

Het is voor de Amsterdamse huurders ontzettend belangrijk dat het Emil Blaauwfonds die ondersteuning vervolgens biedt. Dat huurders daardoor in staat zijn zelf, via de rechter, iets aan hun situatie te doen.

Dus nogmaals: van harte gefeliciteerd. Ik wens jullie alle succes en hoop dat het fonds nog vele lustrums mag meemaken.

*Hartelijke groeten,
Eberhard van der Laan*

Bewoners faliekant tegen plannen

Deelraad stemt in met grootschalige sloop Slotermeer

Ondanks massaal bewonersprotest heeft de deelraad Geuzenveld-Slotermeer op 8 december besloten tot grootschalige sloop in drie buurten in Slotermeer. De opkomst was enorm. De helft van de 200 bewoners kon de raadsvergadering niet bijwonen en moest deze op videoschermen volgen.

De bewoners, georganiseerd in het Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer, zijn boos en teleurgesteld. In de plannen werden ruim 700 woningen gerenoveerd en ruim 2600 gesloopt. Vooral de grootschalige sloop stuit op massaal protest. De nieuwe woningen worden duurder en er worden onvoldoende sociale huurwoningen teruggebouwd. In sommige buurten kan hierdoor zelfs niemand terugkeren.

Gelukkig zijn er ook een aantal kleine lichtpuntjes. Van de 2600 woningen worden er, dankzij protest van de bewoners, 360 voorlopig niet gesloopt. Het sloopplan Noordoever (258 woningen) is voorlopig van tafel. Voor 102 beeldbepalende woningen in het Van Eesterenmuseum komt onderzoek naar behoud en herstel. En in de Anton Struik/Nieuwenhuysenbuurt wordt nu

op advies van de bewonerscommissie een deel van de woningen zonder samenvoeging gerenoveerd zodat ook kleinere huishoudens in de buurt kunnen blijven wonen. De Alliantie heeft de huurders van de naastgelegen te slopen flats hard toegezegd dat zij in de buurt kunnen terugkeren. Corporaties in andere buurten blijken helaas nog niet tot deze toezegging bereid. Tot slot zijn alle oude, door de corporaties geschreven participatieplannen van tafel. De nieuwe participatieplannen moeten samen met de bewoners worden gemaakt, zo is door een aangenomen motie bepaald.

Toch blijven de sloopplannen grotendeels overeind en staat de manier waarop dit besluit tot stand komt in schril contrast met de nieuwe woonvisie van het stadsdeel. Daarin staan zinnen als "De bewoners staan voorop." en "Het stadsdeel wil op het gebied van participatie voorop lopen in Amsterdam." Het bewonersplatform beraadt zich op verdere stappen. Het Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer wordt ondersteund door de Huurdersvereniging Amsterdam en het Wijksteunpunt Wonen.

Bewonerscommissie Marnixkade opgericht

In september werden de bewoners van de Marnixkade 33-39 opgeschrikt door plotselinge verzakking van hun panden. Ymere bouwde in allerijl een stutconstructie om verdere verzakking van de gevel tegen te gaan. Per brief deelde zij de bewoners mee dat de fundering dringend hersteld moet worden. Het voorval is breed uitgemeten in de pers. De bewoners werd duidelijk gemaakt dat zij hun woning uit moeten en dat de precieze plannen nog niet bekend zijn. Het Wijksteunpunt Wonen Centrum heeft hierop de bewoners voorgelicht over de mogelijkheden om invloed uit te oefenen op de plannen. Tijdens de bijeenkomst hebben de bewoners een bewonerscommissie opgericht. De commissie noemt zich "Mkade" en krijgt ondersteuning van het wijksteunpunt.



FOTO: JAN RIEKUS JANSEN

Splitsen blijft problemen opleveren

In Zeeburg kwam een huurder voor een nare verrassing te staan. Het pand waarin hij woonde werd vanwege splitsing gerenoveerd. De eigenaar bood een wisselwoning aan. Toen de huurder op de wisselwoning zat, is de woning gewoon verkocht. Het wijksteunpunt heeft een advocaat op de

zaak gezet. Maar in het beste geval krijgt huurder een andere woning en een schadevergoeding. De rechter zal de belangen afwegen en de koper zal aan het langste eind trekken. De huurder is zijn woning kwijt. Het splitsen van panden blijft voor huurders problemen opleveren.

Verhuurders die de huurder sommen de zolder binnen een maand af te staan of deze brutaal weg openbreken en confisceren, het dakterras afsluiten of opbellen met de woorden: "Ben je nou nog niet weg?". Het zijn helaas voorbeelden uit de praktijk van alledag bij de wijksteunpunten.

Huurders wordt geadviseerd voor aanvang van de werkzaamheden goede afspraken te maken en deze op papier te zetten. Het wijksteunpunt kan de huurder adviseren over de tekst. Opnemen van een forse dwangsom in de overeenkomst voorkomt dat eigenaren hun afspraken niet nakomen.

Corporaties creatief met contracten

Zoals al in eerdere nieuwsbrieven gemeld, verhuurt Duwo aan de 1^e Ringdijkstraat woningen aan buitenlandse studenten en noemt dit "short stay contracten". Dit met doel om de huurprijs-wetgeving en huurbescherming te omzeilen. Er ligt een gerechtelijke uitspraak, met hulp van het wijksteunpunt, dat er geen sprake is van tijdelijke contracten. Toch is er nu weer een huurder die geen contractverlenging krijgt. Duwo blijkt hardleers en schermt wederom met short stay. Opnieuw heeft het wijksteun-

punt een advocaat op de zaak gezet. Deze eiste met succes vervangende woonruimte. Weliswaar heeft de huurder nu een andere woning maar hij is van de regen in de drup gekomen. De nieuwe woning zit in een complex dat door de Alliantie in samenwerking met de UVA aan studenten wordt verhuurd. Deze keer geen short stay maar een "gewoon tijdelijk contract". Het blijkt dat de Alliantie deze constructie bij een behoorlijk aantal woningen in de Indische buurt toepast. Alleen beschikt de

Alliantie niet over de vereiste gemeentelijke vergunning voor tijdelijkheid. De Dienst Wonen is ingelicht. Bestaande contracten worden niet aangepakt maar nieuwe contracten worden niet meer toegestaan op deze basis. Bovendien vroeg de Alliantie € 680 all-in. Ook andere huurders betalen ditzelfde bedrag. Volgens berekening van het huurteam mogen de woningen maximaal € 300 kosten. Het wijksteunpunt is voor een aantal huurders inmiddels een procedure bij de huurcommissie gestart.

Expertmeeting energiebesparing oude woningen

De meeste woningen in stadsdeel Centrum zijn voor 1945 gebouwd. In het middeleeuwse deel en de grachtengordel gaat het zelfs om 80 procent van de woningvoorraad. "Hoe krijgen we de oude huurwoningen energiezuinig? Welke maatregelen zijn haalbaar, wat gaat het kosten, wat betekent het voor de woonlasten en wat is een realistische

ambitie?" Daarover wisselen actieve huurders op initiatief van het Wijksteunpunt op 18 december van gedachten met experts van woningcorporaties. Stel dat een verhuurder niets doet, dan zou over een jaar of tien de energienota zelfs hoger kunnen worden dan de huur. Voor de expertmeeting zijn bewonerscommissies en huurderskoepels uitgenodigd.



Stichting Dock nieuwe werkgever Westerpark

Vanaf november 2009 is Stichting DOCK de werkgever van het Wijksteunpunt Westerpark. Dock heeft de werkgelegenheid voor de vaste medewerkers en verlenging van de tijdelijke contracten gegarandeerd. Het is fijn dat er nu stabiliteit is. Dat is ook nodig om de actieve aanpak weer op de rails te krijgen. Hopelijk worden nu ook de lang openstaande vacatures voor bewonersondersteuner en coördinator spoedig ingevuld.

Eigen Haard betaalt na lang aandringen

Volgens de nieuwe Overlegwet moet een verhuurder de redelijke kosten vergoeden die een huurdersorganisatie maakt. Dat geldt ook voor de kosten voor advisering. Bij drie bewonerscommissies weigerde Eigen Haard de door bewoners gevraagde externe ondersteuner te betalen. Het Wijksteunpunt Wonen had de zaak inmiddels al bij een advocaat neergelegd. Na maanden soebatten is Eigen Haard toch bereid de ondersteuner te betalen, althans bij twee van de drie commissies.

Extra subsidie voor ondersteuning bewoners Centrum

Op 26 november heeft de deelraad Centrum een amendement aangenomen, waarmee voor de komende 3 jaren extra subsidie beschikbaar is gesteld voor het wijksteunpunt wonen. De subsidie is bestemd voor ondersteuning van huurders bij ongewenst verhuurgedrag en onder-

steuning van bewonersgroepen in de particuliere sector. Sinds begin dit jaar biedt de nieuwe "Wet op het Overleg Huurders Verhuurder" meer mogelijkheden daartoe. Het amendement is tot stand gekomen n.a.v. een motie van Groen Links raadslid

Fred Kramer en kreeg steun van een ruime meerderheid van de raad. Alleen de VVD en Opheffen Nu fractie steunden het amendement niet. Het wijksteunpunt wonen kan nu nog betere ondersteuning bieden aan de huurders van de Amsterdamse binnenstad.

Belangrijke papieren goed bewaren!

Een kerkelijke organisatie wilde 31 woonruimtes aan de gracht omzetten in kantoorruimtes. Vijf jaar nadat de huurders een brief kregen waarin de huur werd opgezegt bericht de advocaat als volgt. "Na diverse slepende procedures zijn de huurbeëindigingsprocedures geroyeerd. De gedaagde overgebleven huurders konden zich ter bescherming beroepen op een testament opgesteld op 17 september 1719 (!). De proceskosten hebben wij weten te verhalen op de diaconie." Kennelijk was de kerk vergeten voor welk doel de woningen aan haar waren geschonken. Wie wat bewaart die heeft wat!



Eerst samenvoegen en daarna splitsen

Stadsdeel Centrum stemt niet in met het samenvoegen van etages voor een pand aan de Amstel. Aanleiding is de zienswijze van de huurders. De eigenaar had een vergunning aangevraagd om de woningen eerst samen te voegen en daarna te splitsen. Ook het wijksteunpunt wonen diende een zienswijze in om de rechtsvraag te beantwoorden hoe dit juridisch gezien moet worden en vroeg om verduidelijking omtrent het beleid van het

stadsdeel. Tijdens de hoorzitting bekende de eigenaar dat het doel van de samenvoeging is om het pand buiten het splitsingsquotum om te kunnen splitsen in appartementsrechten. Daarmee kunnen de woningen afzonderlijk worden verkocht, wat financieel erg aantrekkelijk is. Deze vorm van samenvoegen dient volgens het stadsdeel niet het volkshuisvestingsbelang. Voor meer informatie zie: <http://centrum.wswonen.nl>

Rechter: niet akkoord met potje verf

Een huurder van Eigen Haard is na een stevige juridische strijd eindelijk verlost van een ernstige lekkage uit 2005. In 2006 schakelde het Wijksteunpunt Wonen Oost een advocaat in om onderhoud af te dwingen. Eigen Haard moest een extern bureau inhuren om onderzoek te doen naar het dak. Die concludeerde dat het dak niet goed was. Inmiddels is het gerepareerd. Restte nog discussie over de ernstige gevolgschade van de lekkage. Eigen Haard bood bij de



rechter aan dat huurder wel een potje verf kon krijgen zodat hij zelf aan de gang kon. De rechter ziet dat anders. Hij "veroordeelt Eigen Haard tot het verhelpen van de gevolgschade (...) aldus dat deze plekken geïsoleerd- en overschilderbaar zijn, en dat de reparaties qua structuur en dikte naadloos aansluiten op het bestaande stucwerk, uitgevoerd naar eisen van goed vakmanschap, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 50 per dag, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van € 2500,-"

Bezuiniging Wijksteunpunt Oud-Zuid

Het Dagelijks Bestuur van Oud-Zuid wil in 2011 snijden in het samengevoegde Wijksteunpunt Wonen Zuid (Oud-Zuid en Zuideramstel). Het bestuur moet bezuinigen maar wil ook 3 miljoen euro vrijmaken voor het nieuw te vormen stadsdeel Zuid. Ze vindt dat er wel iets afkan bij het grootste wijksteunpunt. De bezuiniging moet gevonden worden in minder coördinatie na een fusie van de wijksteunpunten, en ook in vermindering van de individuele voorlichting en hulpverlening aan huurders door het huurteam. Het is typisch dat voor het samenvoegen van de stadsdelen extra 'frictiegeld' wordt uitgetrokken terwijl de wijksteunpunten moeten snijden. De raad heeft het voorstel via een amendement van PvdA, Groen Links en Amsterdam Anders teruggebracht tot een voorgenomen bezuiniging van € 30.000.

Ook Utrecht stelt huurteam in

Utrecht krijgt een huurteam, daar heeft de gemeenteraad op 5 november toe besloten. Utrecht heeft voor 2010 €150.000 gereserveerd voor een stevig project. De huurteams zijn in 1997 begonnen in Amsterdam. Na Amsterdam, Rotterdam en Den Haag, wordt Utrecht de vierde grote stad met een huurteam. Ook Hilversum, Nijmegen en Groningen hebben een huurteam, maar op kleinere schaal en met minder budget.

Casa Rossa

Op 17 september is de bewonerscommissie "Casa Rossa" opgericht. Het gaat om een complex van 76 woningen aan de Nieuwe Houttuinen. De naam betekent Rood Huis vanwege de kleur van de baksteen. Het is ook een reactie op de commissie Casa Blanca (wit huis) aan de overkant. Die trok met succes aan de bel bij verhuurder Ymere over de ernstige onderhoudsklachten. Ook de bewoners van Casa Rossa hebben last van ernstige onderhoudsklachten. Het complex is bijna 30 jaar oud en toe aan een grote opknappbeurt. De bewoners van Casa Rossa hebben er het volste vertrouwen in dat hun complex wordt aangepakt, net als dat aan de overkant. Ymere is gevraagd om plannen te maken. Ook de leefbaarheid van de woonomgeving wordt aangepakt. Beide bewonerscommissies worden ondersteund door het Wijksteunpunt Wonen Centrum.

PERSONELE WIJZIGINGEN

In **Geuzenveld** is Ahlam Salah (oud stagiaire uit Osdorp) per 1 december voor 16 uur per week aan de slag gegaan als bewonersconsulent. Per 1 januari 2009 vervangt Guido Zijlstra de coördinator Barbara van der Toom vanwege zwanger-

schapsverlof. Martin van der Vaart is in november vertrokken als medewerker van het **huurteam tuinsteden**. In **Groot Oost** is Wies Luttkhuizen per 1 november in dienst getreden als bewonersondersteuner voor 20 uur.

Wijksteunpunt Wonen Zuidoost verhuisd

Het Wijksteunpunt Wonen Zuidoost is per 1 december verhuisd. Het nieuwe bezokadres is Bijlmerdreef 1289. Het correspondentieadres is Postbus 23455, 1100 DZ Amsterdam. Telefoon: 020-5797920 / Fax: 020-4952075.