



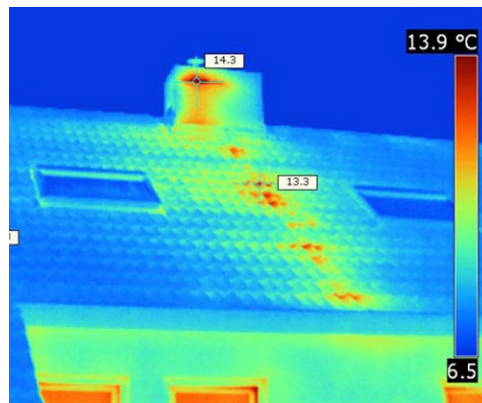
Wijksteunpunten krijgen Energie Team

Op initiatief van Huurdersvereniging Amsterdam (HA) komt er een Energie Team bij de wijksteunpunten wonen in Amsterdam. Dit team gaat huurders en bewonerscommissies ondersteunen bij initiatieven tot energiebesparing in de woning. Het zal bestaan uit twee EPA-gecertificeerde medewerkers.

Het team kan worden ingeschakeld door bewoners(commisies) die zelf het initiatief willen nemen tot een lager energieverbruik. De medewerkers inventariseren de mogelijkheden tot energiebesparing,

adviseren over bouwkundige aanpassingen aan de woning en becijferen welke besparing mogelijk is. Daarnaast ondersteunt het team bewoners bij het overleg met de verhuurder of eigenaar.

Het Energie Team is mogelijk gemaakt door het Klimaatbureau van de gemeente Amsterdam na een nog door de vorige gemeenteraad aangenomen motie om de middelen ter beschikking te stellen. De werving is inmiddels gestart. Het Energie Team kan naar verwachting na de zomer van start gaan.



Nog steeds splitsen zonder gedragscode

Sinds 1 april 2009 moeten particuliere verhuurders die een pand willen splitsen, een gedragscode ondertekenen. Deze verplicht de verhuurder om met de huurder over de splitsing te overleggen, en om de uit te voeren werkzaamheden en alle afspraken netjes op papier zetten. Het niet ondertekenen of niet nakomen van de gedragscode kan leiden tot afwijzing van de splitsingsaanvraag. De gedragscode was een initiatief van Vastgoed Belang, de landelijke belangenvereniging van particuliere eigenaren.

Nu, ruim een jaar later, signaleert het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag dat veel eigenaren de gedragscode wel onder-

tekenen maar er niet naar handelen. Opmerkelijk is dat een actief kaderlid van Vastgoed Belang de code zelf niet heeft ondertekend terwijl hij wel aan het splitsen is.

De meeste professionele partijen hebben de code ondertekend maar nog regelmatig komen de wijksteunpunten zaken tegen waar zonder gedragscode wordt gesplitst. Als er dan bij het stadsdeel wordt geïnformeerd hoe het mogelijk is dat een eigenaar toch bezig is met splitsen, wordt het vaak alsnog even snel geregeld. In juli komt de werkgroep gedragscode bij elkaar voor een evaluatie. Het Meldpunt zal dit punt in de evaluatie aan de orde stellen.

11 juli buurtconferentie westelijke deel centrum

Samen met het Huis van de Buurt houdt Wijksteunpunt Wonen Centrum op 11 juli een buurtconferentie met excursie in het westelijk deel van het stadsdeel. De conferentie is bedoeld voor actieve bewoners en beroepskrachten. Zij bekijken en bespreken de opknapbeurt van woningen en de openbare ruimte op het Bickerseiland en de Haarlemmer Houttuinen/Nieuwe Houttuinen waar ernstige onderhoudsgebreken waren. Ook de inzet van het Willemsstraatcomité (Jordaan) om de straat groener en veiliger te maken komt aan bod. De dag wordt afgesloten met een discussie over wonen, leefbaarheid en bewonersparticipatie en een gezellige borrel.



Energiescholing voor medewerkers wijksteunpunten

In mei hebben 40 bewonersondersteuners, participatiemedewerkers en coördinatoren van de wijksteunpunten wonen een energiescholing gevolgd. Deze is in samenwerking met De Woonbond georganiseerd. De twee dagdelen gingen zowel in op het wettelijk kader als ook op de techniek. In het najaar is een vervolg gepland. De scholing geeft een goede ondergrond om de vragen van bewoners en bewonerscommissies over energiebesparing te beantwoorden en om hen te ondersteunen bij het realiseren daarvan. De invoering van energielabels in de puntentelling is door de val van het kabinet uitgesteld. Zodra die wetgeving definitief is, worden ook alle huurteam medewerkers apart geschoold op de nieuwe puntentelling en de overgangssystematiek.

Energiebus succesvol bij Columbusplein



Dinsdag 11 mei bezocht de Energiebus van De Woonbond de woningen van De Key rondom het Columbusplein. Het bezoek is geregeld door de bewonerscommissie met ondersteuning van het Wijksteunpunt Wonen. De Energiebus kenmerkt zich door een snelle, concrete aanpak: een aantal woningen wordt bezocht, de mogelijkheden tot energiebesparing worden in kaart gebracht en er wordt met bewoners gepraat om wensen en klachten te inventariseren. Het bezoek van de bus werd betaald door de Huurdersvereniging Amsterdam om de aandacht te vestigen op de mogelijkheden die bewoners hebben om zelf het initiatief te nemen tot energiebesparing. Aan het einde van de dag lag er een plan van aanpak met maatregelen.

Daaruit bleek dat alleen een ingrijpende renovatie deze woningen echt energiezuiniger kan maken. Het plan van aanpak is ter plekke overhandigd aan directeur Robert van Veen van de Key, onder belangstelling van nog zeven medewerkers van de Key, huurderskoepel Arcade en het stadsdeel. De Key liet weten zeer geïnteresseerd te zijn in het rapport, en zegde toe om het te zullen gebruiken als aanvulling op eerdere eigen onderzoeken en om binnen 2 maanden met een voorstel te komen. Huurderskoepel Arcade benadrukte het belang om de bewonerscommissie bij de totstandkoming hiervan te betrekken. De bewonerscommissie is tevreden en hoopt dat de woningen nu snel zullen worden verbeterd.

Leegstand bij Rochdale aangekaart

Diverse wijksteunpunten wonen en huurdersverenigingen in de stad krijgen meldingen over leegstaande corporatiewoningen. In de vorige nieuwsbrief berichtten we al over Eigen Haard die door de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven (dWZS) gemaand is om negentien woningen die jaren leeg stonden weer terug te doen in de verhuur.

Recent ontving het Wijksteunpunt Wonen Oud-Zuid een signaal over leegstaande woningen van woningcorporatie Rochdale. Twaalf woningen aan de Krusemanstraat worden al meer dan een jaar buiten de verhuur gehouden wegens "voorgenomen verkoop". Volgens de uitvoeringsinstructies van de dWZS mag dit maximaal een half jaar. En bovendien moet een woning verkoopklaar zijn, wat hier niet het geval was.

Het signaal is doorgegeven aan de Huurdersvereniging Zuid. Deze heeft bij Rochdale en de dWZS aan de bel getrokken. Het is immers niet in het belang van bewoners bovenop de "verkoopvijver" ook nog eens een "stuwmeer van mogelijk ooit te verkopen woningen" aan te leggen. Vlak voor het verschijnen van deze nieuwsbrief is bekend geworden dat Rochdale na intern onderzoek de woningen weer terug in de verhuur zal brengen.

Participeren door computerles

Eind april vond bij het Wijksteunpunt Wonen Slotervaart de certificaatuitreiking plaats van de cursus "Computerles Wonen". Bewoners van de Jacob Geelbuurt in Slotervaart hebben met goed gevolg de zes trainingsavonden afgelegd. De cursus wordt georganiseerd door Wijksteunpunt Wonen Slotervaart en heeft tot doel het contact tussen bewonerscommissies en hun achterban en met de verhuurder te bevorderen.

In de cursus wordt geleerd om allerlei websites te zoeken met informatie over "wonen" en om een woning te zoeken via de site van Woningnet. Ook worden er lessen besteed aan het opstellen van onderhouds-klachten en het melden van de klachten via internet. Daarbij leren de cursisten ook een digitale camera te gebruiken en hoe je foto's kunt meesturen met een klachtenmelding. De Jacob Geelbuurt is een vernieuwingsgebied waar het Stadsdeel en woningcorporatie



De Alliantie met inbreng van bewoners een vernieuwingsplan ontwikkelen. De cursisten zijn actief in de bewonerscommissie, het Planteam en het Beter Buurteam. Eén van de twee vrijwillige docenten is ook verbonden aan de bewonerscommissie. Tussen de lessen door wordt er ook veel gesproken over het vernieuwingsplan. Op deze manier geeft het wijksteunpunt wonen op een alternatieve wijze vorm aan het bevorderen van participatie van huurders.

9100 euro sleutelgeld terugbetalen

Een huurster in Oud-Zuid moest in 2008 om een woning te kunnen huren, € 9.100 sleutelgeld aan verhuurder Van de Oudeweetering betalen. Door de woning te verhuren zou de verkoopprijs dalen. Met hulp van het wijksteunpunt wonen is de zaak nu rechtge-

zet. Op brieven met sommaties om het bedrag terug te betalen ging de verhuurder niet in. Maar de rechtbank stelde deze maand dat het evident om een onredelijk beding gaat. De verhuurder moet het bedrag met rente plus buitengerechtigde kosten, totaal € 9.933 aan de huurster terugbetalen.



Bewoners doen mee in Enschede

Eind mei hebben de participatiemedewerkers van de wijksteunpunten wonen vier succesvolle projecten in Enschede bezocht. Doel was om de kennis en ervaring uit deze projecten zo mogelijk ook in de Amsterdamse praktijk toe te passen.

Als eerste werd de wijk Roombeek bezocht, tien jaar geleden getroffen door de vuurwerkramp. Dé grote opgave was om het verloren vertrouwen onder de bewoners te herstellen. Dit is gelukt. De opvattingen en voorkeuren van bewoners hebben een grote rol gespeeld bij de planvorming. Er is sprake geweest van volwaardige participatie (onderzoek Universiteit Twente) onder zowel de autochtone bevolking als onder migranten. Het blijkt ook uit de grote tevredenheid onder bewoners over het proces.

Tips en trucs die ook in Amsterdam goed hanteerbaar zijn:

- ▶ gebruik van foto's en tekeningen en andere niet-tekstuele communicatie
- ▶ keukentafelgesprekken in plaats van vergaderen
- ▶ behoud van sfeerbepalende vertrouwde oude gebouwen voor bijvoorbeeld culturele of maatschappelijke functies
- ▶ terugkeergarantie in de wijk voor iedereen (uiteindelijk heeft ca. 50% van de bewoners daarvan gebruik gemaakt)
- ▶ geef huurders een huurgarantie, zodat zij tijdens het voorbereiden van de aanpak weten waar ze aan toe zijn
- ▶ zorg voor vertrouwen in de "tekenaars".

Stedenbouwkundige Pi de Bruijn won al snel het vertrouwen van de Roombekers omdat hij zelf een Tukker is.



In de wijk Stroinkslanden werd al 30 jaar beloofd het "tijdelijke" wijkcentrum te vervangen. Bewoners hadden ondertussen weinig zin meer om mee te denken. Met veel inzet van corporaties, gemeente én een paar enthousiaste bewoners is het vertrouwen toch hersteld:

- ▶ er zijn ontwerpdagen georganiseerd op een aantal zaterdagdagen. Deze waren zoveel mogelijk informeel en werden ook drukbezocht.
- ▶ in driedaagse ontwerpessies gingen architecten daadwerkelijk in de wijk aan de slag met de eerste tekeningen. Iedereen kon hierbij binnenlopen en zo het ontwerp beïnvloeden.

Ook in de wijk Velve/Lindenhof is deze methode van "bewoners ontwerp dagen" ingezet. In dit geval bij de besluitvorming over vijf

woningblokken in de wijk. Na aanvankelijke sloopplannen voor alle blokken bleken bewoners uiteindelijk best tevreden over hun woningen. Hierna is het overleg met bewoners op blokniveau verder gegaan en is uiteindelijk door de bewoners meebepaald dat een deel wordt gesloopt wordt en een deel wordt gerenoveerd. Ook is in deze wijk samen met FC Twente een sportproject "Scoren in de wijk" van start gegaan. Lokale sport wordt hierbij ingezet met een maatschappelijk doel.

Tot slot is kennisgemaakt met de deelnemers aan "Power". Dit activiteiten centrum is door bewoners van Enschede Zuid zelf opgezet. Medebewoners worden over hun talenten geïnterviewd en worden uitgenodigd om hun talenten voor de wijk in te zetten. Dit bevordert de betrokkenheid bij de wijk en vergroot ook de arbeidsparticipatie.

Nieuwe Leidraad Participatie bij wijkvernieuwing

Op 22 juni is de nieuwe "Leidraad Participatie" gepresenteerd. De Dienst Wonen, Zorg en Samenleven organiseerde de presentatie om te zorgen dat de set afspraken ook echt gaat leven en in de praktijk wordt gebruikt. Medewerkers van woningcorporaties, gemeente, stadsdelen en bewonersondersteuners oordeelden in de ontmoeting dat het een helder en bruikbaar stuk is geworden.

De set afspraken beschrijft de bewonersparticipatie bij sloop en renovatie. Doel is te komen tot gezamenlijke plannen van bewoners en corporatie met een breed draagvlak. De nieuwe Leidraad beschrijft wat er in een participatieplan kan staan en geeft het belang aan van het betrekken van de wijksteunpunten wonen bij het opstellen van participatieplannen. De Leidraad is geschreven door alle partijen die in Amsterdam betrokken zijn bij sloop- en renovatiecomplexen. Dat zijn de gemeente, stadsdelen, corporaties en namens de huurders, de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). Alle partijen on-

derkennen dat communicatie met- en het betrekken van bewoners onmisbaar is bij stedelijke vernieuwing.

De vorige Leidraad participatie dateerde alweer uit 2001. Naar aanleiding van een knelpuntennotitie van de HA is een werkgroep aan de slag gegaan om een nieuwe Leidraad te schrijven. De wijksteunpunten wonen hebben hun praktijkervaringen ingebracht, net als uiteraard de verhuurders. Ook de uitkomsten van de themabijeenkomst participatie van de wijksteunpunten wonen zijn er in verwerkt.



Renoveren doe je (niet) zo

Woningbouwcorporatie De Key ligt sinds een jaar overhoop met de bewoners van de Dubbeltjespanden. De Key wil de karakteristieke panden aan de Mauritskade in Oost renoveren.

De Key wil dat de bewoners een nieuw huurcontract tekenen als zij na de renovatie terug willen keren. Hierdoor zou De Key de huur naar believen kunnen verhogen. Het plan is sommige woningen in het complex samen te voegen en de huurprijs op te trekken naar 1000 euro per maand. De bewoners hebben zich vorig jaar met hulp van het Wijksteunpunt Wonen Oost in een bewonerscommissie verenigd maar overeenstemming met de corporatie is er nog niet. De Key weigert te overleggen over het voortzetten van de huurovereenkomst na de renovatie, omdat dan de huurverhoging aan regels gebonden is. De bewonerscommissie heeft daarop in januari het overleg opgeschort.

Vooruitlopend op de plannen is De Key in september 2009 gestopt met het opnieuw verhuren van leegkomende woningen. De woningen worden nu aangeboden met een tijdelijke gebruiksovereenkomst. Eerst gaf De Key toe dat dit "niet helemaal" volgens de regels is, nu wordt gesteld dat het een legitieme constructie betreft. In december 2009 vraagt De Key alsnog een vergunning voor tijdelijke verhuur aan bij de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven (dwZS).

De bewonerscommissie heeft herhaaldelijk aangegeven dat er van gebruiksovereenkomsten of tijdelijke verhuur geen sprake kan zijn, omdat de plannen van De Key niet concreet zijn, laat staan dat hiervoor draagvlak bestaat bij de bewoners. De bewonerscommissie heeft daarom een klacht ingediend bij de dwZS en bij de geschillencommissie van De Key. Zowel de Dienst als de geschillencommissie



is het met de bewoners eens en manen De Key de woningen in de reguliere verhuur te houden. In april wordt de vergunningsaanvraag voor tijdelijke verhuur officieel door de dwZS afgewezen en tien woningen moeten terug in de gewone verhuur. Succes voor de bewonerscommissie dus, maar De Key geeft hier geen gevolg aan. De bewonerscommissie heeft zich nu gewend tot het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties van het Ministerie van VROM. Wordt ongetwijfeld vervolgd.

Huurdersondersteuning blijft prioriteit

Ondersteuning van huurders blijft een prioriteit voor de gemeentelijke politiek. Het nieuwe gemeentebestuur trekt extra geld uit voor het versterken van de wijksteunpunten in de naoorlogse wij-

ken. Aanleiding daartoe is de conclusie in een evaluatie dat de wijksteunpunten goed werk leveren, maar dat de organisaties buiten de ring relatief klein zijn. Ook de nieuwe stadsdeelbesturen

vinden het werk belangrijk en bezuinigen niet op de wijksteunpunten. Enige uitzondering daarop is het nieuwe stadsdeel Zuid, dat wel stevig in het budget van het wijksteunpunt wil snijden.



Bestuur Huurdersvereniging Centrum versterkt

Het bestuur van de Huurdersvereniging Centrum (HVC) is versterkt met drie nieuwe leden. Zij brengen veel ervaring mee. Dingeman Coumou en Rodrigo Fernandes zijn beiden oud-deelraadslid, Simon van der Sleen stond op de kandidatenlijst voor de deelraad. Het wijksteunpunt wonen heeft de werving van de nieuwe bestuursleden ondersteund. Op de laatste ledenvergadering is bepaald over welke thema's HVC gaat praten met de nieuwe stadsdeelraad. Zo is dringend overleg gewenst over de monumentenopslag in de huur en over energiebesparing in monumentwoningen. Bij dit laatste zoekt HVC samenwerking met de Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad. Andere thema's worden samen met de wijkcentra aan de orde gesteld.



Renovatiekrantje Czaar Peterbuurt

De vernieuwing van de Czaar Peterbuurt is in volle gang. Binnenkort is blok N47 van Eigen Haard aan de beurt. Het Wijksteunpunt Wonen Centrum heeft ook voor de bewoners van dit blok een renovatiekrantje gemaakt, het "N47 Krantje" (<http://centrum.wswonen.nl>). Eerder werden ook in blok N46 renovatiekrantjes verspreid. De krantjes zijn een slimme vorm van hergebruik van een bestaand stramen en een deels vaste voorlichtingstekst over de rechten en plichten van bewoners bij renovatie. Ook Eigen Haard is enthousiast over dit initiatief en betaalt de drukkosten.

Panden Quellijnstraat dankzij bewoners toch behouden

In mei 2008 verzakte een aantal panden van woningbouwcorporatie De Alliantie in de Quellijnstraat in De Pijp. Dit was het gevolg van fouten in het uitgraven van een kelder en verkeerd wegpompen van grondwater in een pand van een particulier om de hoek. De Alliantie stuurde aan op sloop maar het merendeel van de bewoners zag dit niet zitten en wilde dat de panden hersteld zouden worden. Ook het stadsdeel hechtte erg aan behoud van de oude gevelwanden. Het Wijksteunpunt

Wonen Oud-Zuid hielp met het oprichten van een bewonerscommissie. Eind 2009, na anderhalf jaar overleggen, lag er een voorstel voor behoud. Alleen over de huurverhoging werd nog onderhandeld. Op dat moment kondigde De Alliantie aan dat de voorbereidingen voor renovatie werden stopgezet. Reden zou zijn het ontbreken van draagvlak voor het plan en dat ze maar een beperkt aantal projecten kan uitvoeren. Dit past in het beeld dat de Alliantie daarvoor al liet doorsche-

meren, dat de planning is opgeschoven en dat er door de crisis projecten worden stopgezet.

De bewonerscommissie heeft de Alliantie laten weten hier niet mee akkoord te gaan en heeft er op aangedrongen om alsnog een draagvlakmeting uit te voeren. Dit is inmiddels gebeurd: meer dan 70% van de bewoners is akkoord met het renovatieplan. De uitvoering start pas eind 2012 maar door de niet aflatende inzet van de bewonerscommissie blijven deze panden behouden.



Geslaagde woonlastencampagne

De Woonlastenkrant is dit jaar in een oplage van 360.000 exemplaren huis-aan-huis verspreid in Amsterdam. De krant viel eind april vrijwel gelijk met het voorstel tot huurverhoging van de verhuurder in de bus. De krant geeft informatie over huurverhoging, huurverlaging, servicekosten en onderhoudsgebreken. Ingevouwen is de krant van Huurdersvereniging Amsterdam. Verder zijn de digitale puntentelling op www.huurverhoging.nl en de brochure "Maak een Punt van de Huur" geactualiseerd. <http://publicaties.wswonen.nl>.

Zout gegeten

Een huurder van Sloterdam Vastgoed BV heeft recentelijk een brief ontvangen waarin staat: "Op 1 maart 2000 is uw huur verlaagd op onderhoudsgebreken. Zoals u weet is het pand gesplitst in 2003 en zijn daarmee de gebreken verholpen. Vanaf september 2003 bent u dan ook weer de normale huurprijs verschuldigd. U heeft dan ook een huurachterstand van € 15.344. Binnen 4 weken betalen."

Na een huurverlaging op onderhoudsgebreken kan er niet zomaar met terugwerkende kracht worden teruggevorderd en al helemaal niet over zeven jaar. Na tussenkomst van het Wijksteunpunt Wonen Oost heeft de verhuurder er nu voor gekozen om de zaak netjes voor te leggen aan de huurcommissie.



PERSONELE WIJZIGINGEN

In **Osdorp** is Anita Sardjoe als stagiaire via Pantar per 1 juni begonnen als secretarieel medewerker. In **Oud-Zuid** is Suzanne Douma per half mei begonnen als bewonersondersteuner en huurteammedewerker. Zij volgt Eddy den Boer op die per 1 mei in **Oost** aan de slag is gegaan als huurteam medewerker. Ook per 1 mei, en ook in **Oost**, is Marcha Peelen begonnen als bewonersondersteuner en Vincent Feith als participatie medewerker. Zij vervangen Deniece Hanser tijdens haar zwangerschapsverlof. In **Geuzenveld** hebben Guido Zijlstra en Ahlam Salah per eind juni hun werkzaamheden beëindigd. Zij vervangen Barbara van der Toom tijdens haar zwangerschapsverlof. Deniece is ondertussen bevallen van een zoon en ook Barbara van der Toom,

coördinator **Geuzenveld-Slotermeer** is moeder geworden van een dochter. Tenslotte is Arnoud Beekman, onze vaste opmaker van o.a. deze nieuwsbrief, onlangs vader geworden van een zoon. Alledrie van harte gefeliciteerd!

Veel dank aan onze stagiaires!

In juni hebben de teams afscheid genomen van de stagiaires: Nabil Amankour en Aleksandar Djordjevic (**Osdorp**), Farieza Hoesenie (**Slotervaart**), Laurens Boumedyan (**Centrum**), Sherwood Feliksdaal (**Oud-West**) en Fadim Demir en Jolene Spilt (**Oost**). Zij hebben de afgelopen maanden stage gelopen bij een wijksteunpunt en daar veel nuttig werk verricht. Wij danken hen voor hun inzet en wensen hen allen een succesvol vervolg van hun studie.