



## Bijeenkomst "Groen bindt bewoners"

In de Hortus Botanicus was op 2 november een geslaagde bijeenkomst over groen als bindende factor voor bewoners. Groen is een belangrijke kwaliteit in elke wijk, van een bescheiden geveltuintje via een buurttuin tot een echt park. Het thema van de middag was: "Hoe betrek je bewoners bij een vergroeningsaanpak?" De bijeenkomst werd georganiseerd door het Stedelijk Bureau van de Wijksteunpunten Wonen en het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW). Leora Rosner van het Amster-

dam Green Roof Initiative hield een inleiding over haar eigen groendak en dat van de burens. De actieve Nieuwmarktbewoonster vertelde hoe ze dit voor elkaar had gekregen. Inmiddels is ze actief in het Netwerk Groene Daken van de gemeente. Stadsecoloog Remco Daalder liet in vogelvlucht de groene delen in en rondom Amsterdam zien en vertelde waar bewoners het groen in zelfbeheerprojecten onderhouden. Mostafa El Filali van het ASW hield een presentatie over "groenprojecten in copro-



ductie met bewoners". Daarna werkten de aanwezigen in een workshop onder leiding van Bert Meintser van het ASW aan een

opdracht over de aanpak van bewoners en instanties om meer groen te krijgen binnen een wijkvernieuwingsplan.

## Klanten erg tevreden over Meldpunt

### Meerderheid raad voor behoud meldpunt

Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag heeft afgelopen maand een klanttevredenheidsmeting gehouden onder de klanten die zij in 2009 en eerste helft 2010 actief heeft ondersteund. De respondenten gaven het Meldpunt voor het geboden advies, ondersteuning en kennis van zaken een uitzonderlijk hoog rapportcijfer van een 9+.



het Meldpunt al jaren zeer succesvol. Het gaat om specialistisch werk dat niet elders kan worden opgevangen. Bovendien is de kracht van het Meldpunt dat het een stedelijk overzicht heeft van wanpraktijken in de stad. Als de bezuiniging door zou gaan, zou dat feitelijk opheffing van

het Meldpunt betekenen. Huurders die gedupeerd worden door huisjesmelkers, snelle vastgoedjongens en malafide verhuurders staan dan in de kou. 16 december volgt de definitieve stemming in de gemeenteraad. Een meerderheid van de raad (PvdA, GL, SP) steunt een voorstel voor behoud van het meldpunt.

Het College van B&W heeft in de grote bezuinigingsoperatie die zij onlangs heeft gepresenteerd voorgesteld de subsidie voor het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag vanaf 2012 geheel te schrappen. Met slechts anderhalf FTE is

## Leegstand in binnenstad nu aanpakken

Huurdersvereniging Centrum (HV Centrum) wil dat op korte termijn de leegstand in de Amsterdamse binnenstad serieus wordt aangepakt. Sinds de invoering van de Wet kraken en leegstand op 1 oktober 2010 heeft de gemeente meer mogelijkheden en bevoegdheden om leegstand tegen te gaan. In oktober heeft HV Centrum aan het stadsdeel voorgesteld om te laten onderzoeken welke woningen op dit moment - ten onrechte - niet beschikbaar zijn voor bewoning. Het onderzoek moet ook oplossingen aandragen om, op goedkope wijze, ongeoorloofde leegstand tegen te gaan. Het voorstel is eind november door het stadsdeel aangenomen en zal worden uitgevoerd door het Wijksteunpunt Wonen Centrum, dat een groot netwerk van bewoners en bewonersgroepen in de binnenstad heeft.

## Stadsdeel Zuid zet de bijl in wijksteunpunt

Stadsdeel Zuid heeft besloten in 2012 maar liefst € 240.000 te snijden in het budget van het wijksteunpunt wonen (-37%). Dat gaat flinke gevolgen hebben voor de dienstverlening en het heeft dan ook veel protest opgeroepen onder huurders. Ruim 1250 mensen stuurden hun zienswijze aan het stadsdeel en veel mensen kwamen inspreken. Toch

hielden de bestuurspartijen VVD, D66 en PvdA vast aan de korting. Wel komt er op initiatief van de PvdA en met steun van de andere partijen geld voor extra taken als het ondersteunen van Verenigingen van Eigenaren en initiatieven voor energiebesparing. Deze wegen echter niet op tegen de korting, waardoor ontslagen bij het wijksteunpunt on-

vermijdelijk lijken. In het voorjaar volgen gesprekken over invulling van de megakorting. Wel resteert in Zuid ook na de korting nog een behoorlijk bedrag voor huurdersondersteuning, maar het is de vraag of dat genoeg is in een stadsdeel met 55.000 voornamelijk oude woningen. Van alle particuliere huurwoningen in de stad staat 1/3 in Zuid.

## Goed nieuws voor huurders in Oud-West

Het Wijksteunpunt Wonen Oud-West kan in 2011 haar vertrouwde kwaliteit grotendeels blijven leveren. In de vorige nieuwsbrief schreven we over een dreigende bezuiniging. In goed overleg tussen stadsdeel, werkgever CentraM en het wijksteunpunt zijn de grootse knelpunten opgelost. Het budget daalt wel licht,

maar minder dan eerst voorgesteld. Deze daling heeft uitsluitend te maken met de bezuiniging die het stadsdeel doorvoert. Daarmee kunnen de bewonersondersteuner en de frontdesk medewerker behouden blijven. De taken van de participatiemedewerker worden overgenomen door de huidige medewerkers.

### Huurdersvereniging Zuidoost opgericht

Ook Zuidoost heeft nu een eigen huurdersvereniging. De Huurdersvereniging Amsterdam en het Wijksteunpunt Wonen Zuidoost hebben de afgelopen maanden gewerkt aan de voorbereidingen. Op 2 december vond de officiële oprichting plaats. Het bestuur wordt gevormd door maar liefst 11 gemotiveerde bewoners. Zij komen uit de verschillende wijken in het stadsdeel en samen vormen zij ook een afspiegeling van de diverse bevolkingsgroepen in Zuidoost. Binnenkort zal het werkplan worden gemaakt. Toekomstige ondersteuning zal worden gegeven door het Wijksteunpunt Wonen Zuidoost.

## Nuttige bijeenkomst met Eigen Haard

Op 9 november kwamen circa 60 medewerkers van woningcorporatie Eigen Haard en van de wijksteunpunten wonen samen om elkaar beter te leren kennen en om van elkaars ervaringen te leren. De wijksteunpunten wonen hebben veel met Eigen Haard te maken in verband met onderhoudsproblemen en

renovaties. Dit kwam onlangs ook naar voren tijdens de half jaarlijkse signaleringen die het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen aan corporaties en de bewonerskoepels uitbrengen. Bij de bespreking van de signaleringen is het idee geboren om een bijeenkomst te organiseren omdat "samenwerken zoveel

makkelijker is wanneer je elkaar kent". Na een korte speeddate-ronde gingen de aanwezigen in groepen uiteen. Er werd gediscussieerd over de thema's: renovatieprojecten, onderhoud, participatie en communicatie. De discussies waren levendig en van beide kanten is uitgelegd hoe de

organisaties in elkaar zitten. Daarbij werd nadrukkelijk gezocht naar overeenkomsten en aangrijpingspunten om de samenwerking te verbeteren. Visitekaartjes zijn uitgewisseld en er zijn vervolgspraken op buurtniveau gemaakt. Al met al was het een geslaagde bijeenkomst die voor herhaling vatbaar is.

### Alert optreden huurteam scheelt honderden euro's

In een huurcommissiezaak is door alert handelen van het huurteam van Wijksteunpunt Wonen Oost de huur aanzienlijk verlaagd. De woning werd door woningbouwcorporatie De Key verhuurd voor € 1050 per maand. Volgens De Key betrof het een geliberaliseerde huurwoning waar de huurbescherming niet op van toepassing zou zijn. De inspec-

teur van de huurcommissie volgde dit standpunt in zijn rapport. De Key had echter abusievelijk 1½ punt te veel berekend voor de veiligheidspunten. Door oplettend optreden van het huurteam werd dit opgemerkt. Door dit verschil was de woning niet geliberaliseerd en is de huur verlaagd op basis van de punten-telling naar € 636 per maand.

### Stadsdeel spreekt Eigen Haard aan op slecht onderhoud

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost gaat woningcorporatie Eigen Haard aanspreken op ernstig achterstallig onderhoud van panden in de Indische Buurt. Op aanvraag van SP-raadslid Tiers Bakker vond op 1 november een speeddebat plaats. Het wijksteunpunt wonen in Oost merkt ook dat veel klachten, ondanks herhaalde meldingen en het invoeren van BWT, onvoldoende of zelfs geheel niet door Eigen Haard worden verholpen. Bewoners klagen over ernstige lekkages, vocht en schimmelklachten en zelfs over gezondheidsproblemen. Het gaat met name om een aantal blokken die op de nominatie staan voor sloop of renovatie. Eigen Haard laat weten dat er aan deze panden geen groot onderhoud meer wordt gedaan en



dat er alleen nog onderhoud wordt gedaan om de panden "wind- en waterdicht" te houden. Eigen Haard beaamt dat niet in alle gevallen goed werk is geleverd. Woordvoerder Wim de Waard laat weten: "Dat kan natuurlijk niet. Ik raad mensen aan om altijd bij ons aan te kloppen. Wij gaan er dan achteraan. En doen we het niet goed, dan is het logisch dat bewoners het Wijksteunpunt Wonen opzoeken om hen te helpen."

### Groepsdagvaarding tegen Ymere

25 huurders uit het Centrum zullen bij de Rechtbank Amsterdam een vordering tegen woningcorporatie Ymere indienen om de te veel betaalde administratie/contractskosten terug te krijgen. In de vorige nieuwsbrief schreven we al dat het Gerechtshof in juni bepaald heeft dat Ymere een veel te hoog bedrag in rekening brengt. De 25 huurders betaalden allen € 125 terwijl het Gerechtshof € 26,50 redelijk vond. Hoewel Ymere in cassatie is gegaan bij de Hoge Raad, hebben deze 25 huurders hun claim al ingediend.

*Corporaties verhuren niet meer aan bovenmodaal*

# Aantal groepen komt nog wel in aanmerking

Nederlandse woningbouwcorporaties worden per 1 januari verplicht om van de woningen met een kale huur onder de huurtoeslaggrens (€ 653), 90 procent toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614. Dit is het gevolg van een besluit van de Europese Commissie (EC). De EC verbiedt staatssteun aan woningcorporaties tenzij het gaat om de doelgroep die hun huisvesting echt nodig heeft. Het besluit heeft bij huurders

maar ook corporaties veel beroering gewekt. Hoewel een groep mensen buiten de boot zal vallen, lijken de gevolgen voor Amsterdam nog enigszins beperkt omdat Amsterdamse corporaties nu al 84 procent aan deze doelgroep toewijzen.

Naast de 90% is er nog 10% vrije beleidsruimte. Deze wordt door de Amsterdamse corporaties ingezet om huishoudens boven de inkomens-



grens die vanwege stadsvernieuwing gedwongen moeten verhuizen aan woonruimte te helpen. Dit geldt ook voor woningzoekenden met een medische- of sociale- indicatie en voor huishoudens die

vanwege calamiteiten moeten verhuizen. Tenslotte wordt de vrije beleidsruimte ook ingezet voor statushouders, rolstoelwoningen en een kleine categorie "overig" voor maatwerk. Op 22 november heeft de Amsterdamse Federatie van Woningbouw Corporaties een voorlichtingsbijeenkomst gehouden voor de medewerkers van de Wijksteunpunten Wonen zodat huurders goed kunnen worden voorgelicht op de spreekuren.

## Bereikbare particuliere huursector: opgeven of behouden?

**Een bereikbare particuliere huursector** **Opgeven of behouden?**  
**UITNODIGING EXPERTMEETING**

**Wat zijn de haalpunten?**  
 Hoeveel van particuliere huurwoningen zijn er nog beschikbaar? Welke mogelijkheden zijn er om de particuliere huurwoningvoorraad te behouden? Welke mogelijkheden zijn er om de particuliere huurwoningvoorraad te vergroten? Welke mogelijkheden zijn er om de particuliere huurwoningvoorraad te vernieuwen? Welke mogelijkheden zijn er om de particuliere huurwoningvoorraad te verbeteren? Welke mogelijkheden zijn er om de particuliere huurwoningvoorraad te behouden? Welke mogelijkheden zijn er om de particuliere huurwoningvoorraad te vergroten? Welke mogelijkheden zijn er om de particuliere huurwoningvoorraad te vernieuwen? Welke mogelijkheden zijn er om de particuliere huurwoningvoorraad te verbeteren?

**Wat te doen om de particuliere huurwoningvoorraad op peil en betaalbaar te houden?**

**Programma**  
 10.00 uur: Inleidende presentatie door de sprekers  
 10.15 uur: De particuliere huurwoningvoorraad in Nederland  
 10.30 uur: De particuliere huurwoningvoorraad in Amsterdam  
 10.45 uur: De particuliere huurwoningvoorraad in de regio  
 11.00 uur: De particuliere huurwoningvoorraad in de toekomst  
 11.15 uur: De particuliere huurwoningvoorraad in de praktijk  
 11.30 uur: De particuliere huurwoningvoorraad in de praktijk  
 11.45 uur: De particuliere huurwoningvoorraad in de praktijk  
 12.00 uur: Sluitende presentatie door de sprekers

**Wat te doen om de particuliere huurwoningvoorraad op peil en betaalbaar te houden?**  
 Woensdag 8 december 2010  
 Jaarwoning van 100 tot 120 m<sup>2</sup>  
 Duurzaam haken en draaien  
 Plaats: ontmoetingsruimte  
 Jaarwoning van 100 tot 120 m<sup>2</sup>  
 Duurzaam haken en draaien  
 Plaats: ontmoetingsruimte  
 Jaarwoning van 100 tot 120 m<sup>2</sup>  
 Duurzaam haken en draaien  
 Plaats: ontmoetingsruimte

**Wijksteunpunt Wonen Centrum**

Onder deze titel wordt op 8 december door het Wijksteunpunt Wonen Centrum een expertmeeting georganiseerd over de particuliere voorraad in het stadsdeel. Uit recent onderzoek van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven blijkt dat in het Centrum in twee jaar tijd naar schatting tussen de 1200 en 1500 particuliere huurwoningen uit de voorraad tot de huurtoeslaggrens (€ 647) zijn verdwenen. Voor de expertmeeting zijn leden van de stadsdeelraad, de portefeuillehouder wonen, ambtenaren, vertegenwoordigers

van de vastgoedsector en huurdersorganisaties uitgenodigd. Jan Bezemer (Vastgoed Belang) zal ingaan op de vraag hoe ongewenst verhuurgedrag voorkomen kan worden. Oud-gemeenteraadslid en oud-deelraadsbestuurder Bouwe Olij geeft zijn visie op ontwikkelingen op de woningmarkt. Het complete programma staat op [www.centrum.wswonen.nl](http://www.centrum.wswonen.nl)  
**Datum:** woensdag 8 december 2010 van 20:00 tot 21:30 uur, met borrel na.  
**Locatie:** De Halve Wereld, Turfsteeg 4 (naast de Academie van Bouwkunst)

## Groene daken, ook voor huurders

De laatste jaren is er een stijgende belangstelling voor groene daken in de stad. In de praktijk blijft het aantal gerealiseerde groene daken daarbij achter. Voor elk dak, hoe groot of schuin ook, is er een groene oplossing te bedenken. Wijksteunpunt Wonen Oud Zuid startte in september een project om de mogelijkheden bij huurders onder de aandacht te brengen. Het projectteam heeft met Google Earth en Google maps een scan van de wijk ge-

maakt en bij alle huurders die in aanmerking zouden kunnen komen een folder in de bus gedaan. Op dit moment wordt met huurders die gereageerd hebben de mogelijkheden onderzocht. Huurders kunnen namelijk een aanvraag indienen voor het dak van de eigen woning of voor het dak dat waar men op uitkijkt, uiteraard wel met toestemming van de eigenaar. Het projectteam biedt o.a. ondersteuning aan bewoners aan die met de verhuurder willen overleggen over een groen dak.

Groene daken hebben veel voordelen. De onderhoudskosten zijn lager omdat een groen dak langer mee gaat. Het geeft een mooier



uitzicht. In de zomer kan onder een groen dak de binnentemperatuur 3 à 4 graden lager liggen. Daarnaast zijn er de bewezen positieve milieueffecten: minder fijnstof, verhoging van de biodiversiteit en aanzienlijk lagere belasting van het hemelwaterriool bij zware regenval.

In verschillende stadsdelen, waaronder in Zuid, West en Centrum zijn subsidieregelingen ingesteld. De regelingen gaan uit van

subsidiering van de helft van de aanlegkosten met een maximum van € 50 per m<sup>2</sup>. De aanlegkosten van het meest voorkomende groene dak, het sedumdak, beginnen vanaf € 30 per m<sup>2</sup>.

Informatie over het project vindt u op [www.inmijnwijk.nl](http://www.inmijnwijk.nl). Voor meer informatie over groene daken en ondersteuning kunt u contact opnemen met Edwin de Jong, Wijksteunpunt Wonen Oud Zuid [www.oudzuid.wswonen.nl](http://www.oudzuid.wswonen.nl)





## Energieteam van start

In november is het nieuwe Energieteam van de wijksteunpunten wonen van start gegaan. Dit team gaat huurders en bewonerscommissies ondersteunen bij initiatieven tot energiebesparing in de woning. Het team is op initiatief van Huurdersvereniging Amsterdam mogelijk gemaakt door het Klimaatbureau van de gemeente Amsterdam.

De medewerkers, Justin Kleijn en Bram van Garderen, zijn beiden gecertificeerde EPA-adviseurs. Op dit moment maken zij een inventarisatie van mogelijke projecten. In januari zal met een bijeenkomst de officiële aftrap plaats vinden. Heeft u zelf een goed idee voor een project, laat het dan weten. Contactgegevens en meer informatie vindt u op [www.energieteam.wswonen.nl](http://www.energieteam.wswonen.nl).

### Ook in 2011 extra subsidie voor Centrum

De in 2010 door stadsdeel Centrum toegekende subsidie ten behoeve van de intensivering van huurdersondersteuning zal ook in 2011 gecontinueerd worden. Aanvankelijk stond dit niet in de con-

cept begroting van het dagelijks bestuur. Maar een amendement van Groen Links, SP en PvdA is eind november, na een positief pre-advies van het dagelijks bestuur, door de raad aangenomen.

### Direct Wonen is vergunning terecht kwijt

Bemiddelaar Direct Wonen raakte op 9 oktober 2009 haar vergunning om te mogen bemiddelen in Amsterdam kwijt wegens stelselmatige overtreding van de verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus. Direct Wonen is tegen dit besluit in beroep gegaan. Op 14 september j.l. kwam de zaak voor bij de Rechtbank. Direct Wonen is op alle punten in het ongelijk gesteld, de Rechtbank oordeelde dat de gemeente Amsterdam de vergunning terecht niet heeft verlengd. De uitspraak staat op <http://www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=BO1771> Direct Wonen kan nog in beroep bij de Raad van State.

### Veroordeling Direct Wonen: € 13.000 schadevergoeding

Onlangs kwamen de wijksteunpunten een uitspraak tegen in een zaak die in 2009 door een eigenaar/bewoner tegen woningbemiddelaar Direct Wonen was aangespannen. Deze had Direct Wonen gevraagd om een tijdelijke huurder voor zijn woning te vinden. Direct Wonen adviseerde de woning voor € 1600 (1250 kale huur + 350 servicekosten) te verhuren, zocht een huurder en stelde het contract op. Voor bewezen diensten bracht Direct Wonen € 1828 in rekening bij de eigenaar/verhuurder en nog eens € 2047 bij de huurder. De huurder heeft daarna de huur laten controleren door de huurcommissie. Deze verlaagde de huur van € 1600 naar € 534. Het is Direct Wonen verboden om woningen te duur te bemiddelen. Ook heeft Direct Wonen de eigenaar ernstig financieel gedupeerd. Bovendien had Direct Wonen een contract voor onbepaalde tijd opgesteld, terwijl de verhuurder uitdrukkelijk had laten weten de woning slechts tijdelijk te willen verhuren. De eigenaar heeft Direct Wonen met succes aansprakelijk gesteld. Direct Wonen is door de rechter veroordeeld tot het betalen van een schade vergoeding van ruim € 13.000. De uitspraak staat op <http://www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=BJ4221>



Volg de wijksteunpunten op

twitter



Het laatste nieuws van de wijksteunpunten wonen kunt u ook op Twitter volgen.

[www.twitter.com/wswonenzuid](http://www.twitter.com/wswonenzuid)

[www.twitter.com/wswonencentrum](http://www.twitter.com/wswonencentrum)

[www.twitter.com/verhuurgedrag](http://www.twitter.com/verhuurgedrag) (Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag)

[www.twitter.com/wswonen](http://www.twitter.com/wswonen) (Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen)

### 18 december: HA komt naar je toe in Zuidoost

Op zaterdagmiddag 18 december vindt er in cultureel educatief centrum Zuidoost een bewonersdag plaats, georganiseerd door het Wijksteunpunt Wonen Zuidoost en de Huurdersvereniging Amsterdam. Deze middag zal eerst de nieuwe Huurdersvereniging Zuidoost zich presenteren. Daarna volgt er een woondiscussie met medewerking van vertegenwoordigers van Rochdale, Ymere, de Key en Stadgenoot, met het Wijksteunpunt Wonen Zuidoost, en de portefeuillehouder wonen Emile Jaensch. **Locatie:** Bijlmerdreef 1289. **Tijdstip:** 15-18 uur.

### PERSONELE WIJZIGINGEN

Per begin oktober is Monique van Kuler begonnen als administratief medewerker bij het wijksteunpunt wonen in **De Baarsjes/Bos en Lommer** als ziektevervanging voor Fatma Yasar. Bij het nieuwe **Energieteam** is Justin Kleijn per half oktober aan de slag ge-

gaan als adviseur. Bram van Garderen is per november begonnen als adviseur bij het Energieteam. Bram was huurteammedewerker in **Zuideramstel**. Hij wordt daar opgevolgd door Tamara Broekhuizen. Tamara liep vorig jaar stage bij het wijksteunpunt in het centrum.