

Vlotte bijeenkomst Bewoners aan het Woord

Muller-Lulofshuis Hogeschool van Amsterdam, 3 november 2015



Op 3 november kwamen een kleine 100 bewoners en professionals bijeen op de Hogeschool van Amsterdam. In een vlotte bijeenkomst van twee uur bespraken zij in vijf workshops en een plenair deel de ontwikkelingen op de woningmarkt. Zo kwamen de mogelijkheden voor jongeren om nog een betaalbare huurwoning te vinden met een vast contract aan bod. Bewogen thema was ook de mogelijkheden van ouderen om passend en prettig te blijven wonen in hun buurt. Er werden ervaringen uitgewisseld door bewoners die met een renovatie van hun wooncomplex geconfronteerd zijn of worden. Mensen die interesse hebben in het kopen van een woning of dat net gedaan hebben bespraken tips en aandachtspunten en het belang van een goed functionerende vereniging van eigenaren. In de vijfde workshop kwamen het nut, belang en de mogelijkheden om ook in een huurwoning te komen tot goede isolatie en stookrendement aan bod.

De inleiding werd verzorgd door Ingrid Houtepen van het stedelijk bureau van de wijksteunpunten wonen. Kees Hoogvorst heette de aanwezigen welkom namens de gastheer, de afdeling Sociaal Juridische Dienstverlening van de Hogeschool van Amsterdam. Menno Kluft vertelde over het Juridisch Spreekuur van de HvA en het project Buurtwinkel voor Onderwijs, Onderzoek en Talentontwikkeling (BOOT, www.hva.nl/boot) Siep van der Werf, bestuurslid van Huurdersvereniging Amsterdam (HA), vertelde over de bereikte resultaten en dilemma's in de onderhandelingen en samenwerkingsafspraken met gemeente en verhuurders. Hij benadrukte het belang van goede voorlichting en ondersteuning van bewoners en het goede werk van de wijksteunpunten wonen.

Wethouder Wonen Laurens Ivens luisterde naar de terugkoppeling van de workshops en reageerde op de bevindingen. Zijn begrip voor de positie van bewoners kon op veel bijval uit de zaal rekenen.

Een geslaagde bijeenkomst en een verdere stap in het delen van kennis en ervaringen. De wijksteunpunten wonen kregen veel lof en helpen ook in 2016 en verder graag met het van kennis en vaardigheden voorzien van bewoners.

Hier een mooie [video-impressie](#) van de bijeenkomst.

Hieronder een korte weergave van de workshops



1 Tijdelijke contracten en het huurrecht

Gespreksleider Tjerk Dalhuisen, Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen

Korte inleiding van Gert Jan Bakker van het Melpunt Ongewenst Verhuurgedrag, aangevuld door Menno Kluft van de HvA.

Verder ruim 20 betrokken bewoners.

Bij deze workshop werd duidelijk dat veel bewoners zich zorgen maken over wat zij zien als een wildgroei aan tijdelijke contracten. Wat ooit begon met contracten op grond van de Leegstandswet voor complexen die binnenkort ingrijpend gerenoveerd of gesloopt gaan worden is inmiddels veranderd in een heel scala. Campuscontracten, jongerencontracten, short stay, tijdelijke verhuur bij voorgenomen verkoop, tijdelijke bewoning van verbouwde kantoren en als het aan de regering ligt binnenkort ook tijdelijke contracten voor starters en eens in de vijf jaar openbreken van bestaande contracten.

Daar komt nog bij dat sommige verhuurders – met name bemiddelingsbureaus – vaak de indruk proberen te wekken dat sprake is van een tijdelijk contract terwijl dat helemaal niet het geval is. Gelukkig kunnen mensen voor goed advies en hulp terecht bij het wijksteunpunt wonen.

Als een woning door een binnenkort komende ingreep niet regulier verhuurd kan worden is er begrip voor tijdelijke contracten. Leegstand is ongewenst en als er mogelijkheden zijn starters te helpen is dat mooi. Het legt echter wel ook een verantwoording bij de verhuurder ten opzichte van de tijdelijke bewoners.

In de workshop bleek duidelijk dat mensen behoefte hebben aan zekerheid en veiligheid in hun woning. Het gaat niet alleen om het wonen zelf – hoewel dat heel belangrijk is – het gaat ook om het sociale leven dat mensen in de buurt om hen heen opbouwen. Vrienden, familie, kennissen, school, verenigingen etcetera. Als dat in gevaar komt doordat mensen niet de zekerheid hebben van een vast contract maakt dat het leven een stuk lastiger. Verhuizen en nieuw inrichten van een woning is immers een behoorlijke opgave en een geschikte en betaalbare andere woning in de buurt is niet zomaar voorhanden. Dus een vast contract voor onbepaalde tijd dient de norm te blijven, aldus de aanwezigen. Bijkomend aspect waar op gewezen werd is de leefbaarheid van de buurt. Dat vergt betrokken bewoners, die bij voorkeur wortelen in de buurt. Te veel tijdelijke contracten is slecht voor de leefbaarheid, werd opgemerkt.

Conclusies

- Tijdelijke contracten kunnen in specifieke situaties een mogelijkheid zijn om woningen te verhuren tot een ingreep plaatsvindt en zo starters tijdelijk aan een woning helpen.
- Een verhuurder die gebruik maakt van dit soort mogelijkheden zou zich verantwoordelijk moeten voelen voor het verder helpen van deze starters, zeker als zij gedurende de tijdelijke bewoning een gezin vormen.
- Te veel en langdurige tijdelijke huurcontracten zijn slecht voor de leefbaarheid van de buurt. Tijdelijke bewoners hebben over het algemeen weinig interesse voor hetgeen in de buurt speelt en dat is niet zo vreemd omdat zij daar immers niet lang verblijven.
- Een breed scala van tijdelijke contracten maakt de regelgeving en de rechtspositie van huurders erg onoverzichtelijk.
- Tijdelijke contracten dienen een uitzondering te blijven. Breed inzetten van tijdelijke contracten en het openbreken van vaste contracten betekent een uitholling van het huurrecht en brengen het rustig woongenot van huurders in gevaar.



2 Ouderenhuisvesting en Wooncoach

gespreksleider Hans Bakker, Wijksteunpunt Wonen Centrum
inleiding over project wooncoaches: Floor Beckers, ASW
ervaringen van de wooncoach door Schelto Doyer
opmerkingen en ervaringen bewoners

De collegezaal was goed gevuld met vijftig oudere bewoners. En de bewoners waren gretig want voor de inleiding kon starten werden de eerste vragen al afgevuurd.

Floor vertelde over de achtergrond van het project Wooncoaches en de bestuurlijke inbedding ervan. Dat het een pilot-project was maar dat besloten is om het voort te zetten. Ook Floor krijgt veel vragen. Daarna is het woord aan Schelto Doyer, die als vrijwilliger actief is als wooncoach.

Hij vertelt dat de bezoeken van hem hebben geleid tot één daadwerkelijke verhuizing. Daarnaast is er veel informatie verstrekt over praktische aanpassingen in de woning en het zoeken op woningnet en natuurlijk de mogelijkheden en onmogelijkheden van de regelingen Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter.

Ondanks de wooncoach en het pas geformuleerde beleid ouderenhuysvesting van de gemeente is het algemene gevoel in de zaal dat de ouderen niet meetellen bij het huisvestingsbeleid. Keer op keer werd ook benadrukt dat het van groot belang is dat de oudere in de eigen buurt moeten kunnen blijven wonen. Juist door het scheiden van wonen

en zorg is het belang van een 'veilige schil' voor ouderen belangrijk. De zogenaamde 'stadsdorpen' kunnen hierbij een rol spelen. Algemeen gevoel is ook dat veel ouderen zich in feite bedreigd voelen in hun woning. Dat wil zeggen, zij maken zich zorgen of zij fysiek nog wel in hun woning kunnen blijven wonen en of zij in de toekomst de huurpenningen nog wel kunnen betalen.

Aandacht wordt gevraagd voor realisatie van gezamenlijke projecten door ouderen voor ouderenhuisvesting. Als voorbeeld wordt het Akropolis-project aangehaald.

De corporaties krijgen weinig sympathie. Ze zijn te bureaucratisch en verondersteld wordt dat zij ouderen door hun specifieke eisen maar lastig vinden en liever aandacht aan bijvoorbeeld studenten besteden omdat daar makkelijk geld aan is te verdienen.

Regelingen worden te star gehanteerd: kunnen de regelingen Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter van toepassing verklaard worden vanaf 55 jaar in plaats van 65 jaar?

Een bewoner roept op om niet te wachten op de bestaande instanties en vooral zelf initiatief te nemen, desnoods door te gaan kraken.

Algemene conclusie:

De bewoners zijn zeer betrokken en actief. Hun boodschap is: neem ouderen serieus als doelgroep, corporaties moeten meer samenwerken en de regelingen moeten veel praktischer worden.



3 Invloed bewoners op renovatie

Aantal deelnemers 15 personen, waarvan 3 professionals (twee bewonersondersteuners van van de Wijksteunpunten Wonen en een van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties AFWC).

Dilemma: renovatieprocessen zijn erg complex en veelomvattend. Hoe bereik je als bewoner(sorganisatie) een zo goed mogelijk resultaat en draagvlak onder je achterban.

In deze workshop stond de invloed van bewoners op de renovatie centraal. Tijdens de voorstelronde is de deelnemers gevraagd welke persoonlijke ervaringen zij hebben met (inspraak) op de renovatie van hun woning. De deelnemers, afkomstig uit verschillende buurten van de stad, deelden hun ervaringen. De aanwezige bewoners waren zowel huurder van woningcorporaties als van particuliere verhuurders. Uit de beantwoording van de openingsvraag kwamen al snel diverse knelpunten naar voren. Belangrijke constatering is dat het verloop van een renovatieproces bijzonder veelomvattend en complex is. Dat beaamden ook twee deelnemers die als lid van een bewonerscommissies betrokken zijn bij de voorbereiding van een renovatieplan voor hun complex.

Aan de hand van hun verhaal is met de groep nader ingezoomd op de verschillende stappen in het overlegproces en is gediscussieerd over hoe je als bewoner invloed te krijgt en houdt op de renovatie. De discussie heeft geresulteerd in de volgende conclusies en aanbevelingen:

- De Amsterdamse kaderafspraken zijn voor een goed verloop van het renovatie essentieel, echter in de praktijk moet een bewonerscommissie zeer alert op blijven dat je gedurende het overleg met de verhuurder goed en tijdig wordt geïnformeerd. Het is geen vanzelfsprekendheid dat je als bewonerscommissie ook altijd over alle relevante informatie beschikt en dat de verhuurder bereid is dat met je te delen.
- Bij projectmatige renovaties is het van groot belang dat bewoners zich organiseren. Als individuele bewoner krijg je minder voor elkaar dan als je als groep (bijvoorbeeld een bewonerscommissie) de onderhandelingen voert met je verhuurder.
- Renovatieprojecten zijn erg ingewikkeld, professionele ondersteuning door WSWonen zijn onontbeerlijk. De twee commissies die door de WSWonen zijn ondersteund bevestigen dat zij een sterkere onderhandelingspositie hebben gekregen en tevreden zijn over de tot stand gekomen de renovatieplannen en de voorwaarden waaronder die worden uitgevoerd
- Om onder de achterban draagvlak te krijgen voor het renovatievoorstel is het aan te bevelen ervoor te zorgen dat er gewerkt wordt met een modelwoning. Zodoende kan een bewoner zien wat het eindresultaat wordt.
- Aanbeveling aan de portefeuillehouder. Corporaties hebben veel vernieuwingsprojecten afgeblazen (sloop/nieuwbouw) en zijn weer begonnen met een inhaalslag. Dat wil zeggen dat voormalige sloopcomplexen in stand worden gehouden en voor tenminste 15 jaar verder worden geëxploiteerd. Nieuwe trend is dat bewoners worden geconfronteerd met renovatievoorstellen waarin jaren achterstallig onderhoud en woningverbetering, in korte tijd (2 weken) in bewoonde staat moet worden uitgevoerd. Dat trekt een zware wissel op de woon-en leefsituatie van kwetsbare huishoudens.

- De Kaderafspraken gelden niet voor dergelijke ingrepen, terwijl in de praktijk de uitvoering wel erg ingrijpend kan zijn. Verzoek aan de portefeuillehouder is om deze signalering mee te nemen in zijn beleid.

4 Startende kopers en de VvE

Iris Baksteen en Deniece Hanser van het Wijksteunpunt Wonen Oost
Diverse belangstellende (potentiële) kopers, huurders en VvE bestuurders

De workshop voor startende kopers was ook druk bezocht door huurders in gemengde complexen. Er was verwarring ontstaan over het onderwerp van de workshop en de huurders hoopte meer handvatten te krijgen om inspraak in de VvE te hebben. In de workshop zaten wel enkele startende kopers en er zaten ook een aantal eigenaar-bewoners in een VvE. De workshop werd iets om gegooid zodat er voor iedereen interessante informatie zou zijn. Het was erg interessant dat we alle verschillende partijen in de workshop hadden zodat er uit elke invalshoek gekeken kon worden.

We hebben we het eerst gehad over de voor en nadelen van het kopen van een woning of het huren. Hier had iedereen wel iets over te zeggen maar het was duidelijk dat een betaalbare huurwoning lastig te krijgen is en dat je niet meer zo flexibel kan zijn zoals vroeger. Daarnaast kan kopen een goede optie zijn als je de mogelijkheden hebt maar hier komt de VvE dan weer bij kijken. Het goed functioneren en bij gemengde complexen het betrekken van huurders is dan van belang.

Hierop volgend hadden we het over alle aspecten van het kopen van een woning, waar moet je op letten? Moet je een bouwkundig rapport laten maken? Wat kan je zoal vinden in het kadaster? Is het verstandig om een makelaar te nemen? Er kwamen veel tips van verschillende kanten.

De VvE was hierna een lang besproken onderwerp. Wat houdt een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) precies in? Wanneer is een VvE Actief? De eigenaar-bewoners hebben kort verteld hoe het er in hun VvE aan toe gaat. Daarnaast gaven de huurders aan nauwelijks inspraak te hebben en het vermoeden dat woningbouwcorporaties met verschillende petten op zit in de VvE. De startende kopers hebben tips gekregen om uit te zoeken of een VvE actief is en welke stukken er allemaal opgevraagd moeten worden.

Conclusies die getrokken werden:

Huurders in gemengde complexen wisselen graag verder kennis en ervaringen uit over de positie en inbreng van huurders en hun rechten en plichten.

De startende kopers zien dat er het nodige bij komt kijken om bij het kopen van een woning goed beslagen ten ijs te komen en waren blij om de informatie te krijgen.

Eigenaar-bewoners komen graag naar de andere workshops specifiek voor eigenaar-bewoners. Ze vonden het fijn om te zien dat er ook huurders zijn die zo betrokken zijn in een complex en hopen dat ze de huurders in hun complex ook kunnen betrekken.

5 Energiebesparing

Aanwezig: 17 bewoners

Bewoner aan het woord: Erik Koningsberger / Govert Flinckstraat

Imre Doff / Energiemedewerker / Wijksteunpunt Wonen Zuid

Na een introductie met opsomming over wat we in de workshop zouden gaan behandelen, hoe het verloop zal zijn en duidelijk te maken wanneer inbreng van bezoekers van de workshop aan de orde zou was het woord aan bewoner Erik Koningsberger.

Erik legde uit dat hij al meer dan 20 jaar in een huurwoning van een particuliere verhuurder woont. Deze deed het pand over aan makelaar Rappange. Toen Erik de woning betrok was deze in redelijke staat. Zo had de woning zelfs een CV-ketel terwijl de meeste van zijn typische kleine “de Pijp” appartementen slechts was uitgerust met een gaskachel.

Erik legde ook uit dat de wijk om hem heen erg veranderd is de afgelopen decennia en dat De Pijp van eenvoudige volksbuurt is getransformeerd naar een hippe buurt met dito druk op de woningmarkt. Ondertussen, zo legde Erik uit, transformeerde het onderhoud van zijn woning juist de andere kant op. Er werd namelijk behalve door hemzelf niets gedaan. Om dit te verbeteren heeft Erik informatie ingewonnen bij het Wijksteunpunt Wonen Zuid waarmee hij vervolgens succesvol een “gebrekenprocedure” bij de huurcommissie aanspande. Ook legde Erik uit dat door zijn tijdelijk verlaagde huur ook de jaarlijkse huurverhoging niet door ging.

Toen het achterstallig onderhoud verholpen was heeft Erik besloten ook gebruik te maken van de begeleiding die het Wijksteunpunt Wonen Zuid biedt bij energiebesparende woningverbeteringen. Voorstel aan zijn verhuurder Rappange was een efficiëntere verwarmingsketel. De oude was inmiddels erg onrendabel. In eerste instantie werd dit door de verhuurder genegeerd en later geweigerd. Met hulp van het Emil Blauw Proceskostenfonds kon het voorstel op redelijkheid worden getoetst in een gerechtelijke procedure. Ook deze heeft Erik gewonnen zodat hij nu tegenover een geringe huurverhoging een efficiëntere ketel heeft in zijn huurhuis.

Vervolgens hebben we de verschillende tools die Erik in zijn verhaal aanhaalde samen met de toehoorders onder de loep gelegd zijnde;

- gebrekenprocedure
- bezwaar huurverhoging (onderhoudsgebreken)
- redelijk voorstel woningverbetering op basis van de wet BW7:243 voor een efficiëntere ketel

Imre gaf verder uitleg over de verschillende zaken die middels de redelijk voorstel procedure BW7:243 te bereiken zijn. Ook ging hij in op de mogelijkheden van de ZAV (door huurders Zelf Aangebrachte Voorzieningen). Een van de bezoekers van de workshop legde uit wat zijn ervaring was met de ZAV-route. Andere bewoners herkenden zich in het relaas van Erik Koningsberger en stelden vragen over de inzet van de voorgehouden tools.

Een veel breder vervolg van deze uitwisseling op het terrein van energiebesparing vond plaats op de Bewoners Energiedag op 27 november.

Vervolg

Deze korte bijeenkomst met vijf workshops is goed bevallen. In 2016 organiseren we een serie lokale bijeenkomsten, waarin bewoners en deskundigen van gedachten wisselen over actuele thema's op de woningmarkt. Bewoners hebben vaak veel baat bij deskundige voorlichting en ondersteuning, maar kunnen zelf ook aanvullend kennis en ervaringen delen met andere bewoners. Zo helpen we bewoners meer invloed te krijgen op processen in en over hun woning.

Dankwoord

De bijeenkomst Bewoners aan het Woord is georganiseerd door de Wijksteunpunten Wonen samen met de afdeling Sociaal Juridische Dienstverlening van de Hogeschool van Amsterdam. Centraal stonden natuurlijk de actieve en belangstellende bewoners, die met hun inbreng en enthousiasme de bijeenkomst tot een succes maakten. Bijzondere dank gaat uit naar SJD docent Jeroen Zoon voor zijn bijzonder praktische en prettige organisatorisch talent en zijn collega's Kees Hoogvorst, Anneke van Kluijver en Menno Kluft voor de prettige samenwerking. Verder veel dank aan de medewerkers en stagiaires van de wijksteunpunten wonen voor hun inzet en enthousiasme. Tenslotte dank aan wethouder Laurens Ivens die tijd vrijmaakte in zijn drukke agenda om van gedachten te wisselen met actieve bewoners.



Programma Bewoners aan het Woord

3 november 2015

Muller Lulofs Huis (MHS) – Hogeschool van Amsterdam - Wibautstraat 5a

Plenaire start

- | | |
|-------|---|
| 16.45 | Ingrid Houtepen heet aanwezigen welkom
Uitleg: van Huurders naar Bewoners aan het woord |
| 16.50 | Kees Hoogvorst: welkom namens de Hogeschool van Amsterdam |
| 16.55 | Menno Kluft vertelt over het juridisch spreekuur en project BOOT |
| 17.00 | Siep van de Werf van Huurdersvereniging Amsterdam |
| 17.05 | Tjerk Dalhuisen kort over de ontwikkelingen in het werkveld van de
Wijksteunpunten Wonen. WOZ in de huurprijs, plannen flexibele contracten,
huursombenadering, ontwikkelingen energie en duurzaamheid. |
| 17.10 | Ingrid geeft toelichting over de indeling in workshops en de vragen aan de
aanwezigen: wat wil je meegeven aan andere bewoners, de wijksteunpunten
en aan de politiek. |
| 17.15 | Naar de workshops |
| 17.25 | Begin van de workshops |
| 18.20 | Einde workshops |
| 18.30 | Plenair: kort de bevindingen per workshop |
| 18.45 | Reactie wethouder Laurens Ivens |
| 19.00 | Afsluiting door dagvoorzitter Ingrid Houtepen |
| 19.15 | Voor de liefhebbers een drankje in Grand Café Lokaal, Wibautstraat 85 |