

In dit nummer

- 2 • De invloed van bewoners
- 3 • Beleid van Stadgenoot & adviezen van Huurgenoot
- 4 • Vocht en verse lucht: mechanische ventilatie
  - Corona & werk aan uw woning

U bent ook welkom op de Facebookgroep: [www.facebook.com/groups/huurgenoot](https://www.facebook.com/groups/huurgenoot)



## Een gevoel van verbinding op afstand

Bestuurslid van Huurgenoot, en de mannen van de bewonerscommissie Uiterwaardenstraat.

Een buurtbewoner rookt verse forellen, het springkussen is voor de kinderen, er is een zelftapbar en een heerlijke barbecue – want wat is een buurt-BBQ zonder barbecue? – alles en iedereen in de Uiterwaardenstraat komt op een zaterdag samen.

Al dertien jaar organiseren Russ en Ger, leden van bewonerscommissie, elke zomer een BBQ. Destijds begonnen als eenmalig buurtinitiatief is het inmiddels uitgegroeid tot een jaarlijks terugkerend buurtfeest waar menigeen zich kostelijk vermaakt.

### Buurtbarbecue verenigt buurtbewoners

En ondanks het lichtbewolkte weer en de coronaperikelen trok het straatfeest van bewonerscommissie Uiterwaardenstraat een gezellige groep buurtbewoners.

### Surrealistisch

Het lukt telkens weer met hulp van buurtbewoners en enkele familieleden van Russ om er een geslaagde dag van te maken. Juist een dag als deze draagt er

echt aan bij dat bewoners zich verenigd voelen als buurt, een emotie die elkaar sterkt en zeker in deze toch surrealistische tijden een groot goed is.

### Saamhorigheid

Helaas kent de gemeente geen subsidies meer toe voor dergelijke buurtfeesten. De organisatie draagt de lasten voor deze dag: een eigen bijdrage van de bewoners dicht een klein deel van de begroting, Huurgenoot en de bewonerscommissie leveren een bijdrage. Huurgenoot juicht alle buurtinitiatieven van harte toe en zal deze waar mogelijk ondersteunen: dergelijke buurtinitiatieven vergroten immers de sociale cohesie en saamhorigheid.



[volg op pagina 2](#)

Het jaar is alweer bijna voorbij. En wat was 2020 een vreemd jaar. Huurgenoot wenst u in ieder geval veel plezier in de feestmaand december. We hopen u in het nieuwe jaar weer in het echte leven te zien en te spreken. **Alvast alle goeds voor 2021!**

► [vervolg van pagina 1](#)



Ondanks de coronaperikelen trok de barbecue een gezellige groep buurtbewoners.

Nieuwe afspraken bij woningverbetering, renovatie, sloop en nieuwbouw

# De invloed van bewoners

Bij sloop, renovatie en woningverbetering hebben huurders invloed. Dat is geregeld in zogeheten kaderafspraken. Van tijd tot tijd worden deze afspraken onder de loep genomen en, als het nodig is, bijgesteld. Sinds afgelopen zomer is er een nieuwe versie van kracht.

In Amsterdam hebben huurders, verhuurders en de gemeente al jaren afspraken over hoe alle partijen met elkaar omgaan bij woningverbetering, renovatie, sloop en nieuwbouw. In deze kaderafspraken staan alle fases van het proces op een rij: waar en wanneer bewoners invloed kunnen uitoefenen, wat de formele momenten zijn, en wat de rechten van de bewonerscommissie zijn.

*Huurders maken een renovatie vaak maar in een keer in hun leven mee*

Sinds deze zomer zijn er nieuwe kaderafspraken. Compact en net als de vorige afspraken verzameld in een boekje, *Handboek Vernieuwing & Verbetering, Amsterdamse kaderafspraken*.

## Nieuwe manieren

Wat is er anders vergeleken met de vorige kaderafspraken? Bij complexen met minder dan 25 woningen wordt een uitgebreid participatieproces standaard, in plaats van de normale procedure. Maar: in complexen van 10 tot 24 woningen kunnen bewoners wel kiezen voor de normale procedure, als ze dit proactief bij hun verhuurder melden en instemming krijgen van de meerderheid van de bewoners.

## Verplichte documenten

Bewoners vinden in de kaderafspraken een soort handleiding: op welk moment in het proces hebben ze invloed. In ieder geval zijn er drie verschillende documenten nodig:

- Participatieplan: hoe wordt de bewonerscommissie betrokken en wanneer koppelt die terug naar bewoners.
- Sociaal plan: met alle directe en indirecte gevolgen voor de bewoners, inclusief hun rechten en plichten bij de uitvoering.
- Ontwerp: met alle technische details van wat er in het complex gaat gebeuren.

De laatste twee plannen worden vaak gebundeld onder de naam Projectplan. Alle drie de plannen maken verhuurder en bewonerscommissie in samenspraak, en worden getoetst bij alle bewoners in het complex.

## Recht op deskundige steun

Voor corporatiemedewerkers is een proces om woningen te verbeteren is dagelijks werk, voor bewoners is het nieuw. Zij maken 't vaak maar een of twee keer in hun leven mee, en dan is steun van een deskundige broodnodig. Bewoners en bewonerscommissies hebben recht op die onafhankelijke ondersteuning. Zodra er een plan wordt gemaakt, krijgen huurdersorganisaties tegelijk met de bewoners (commissie)

## Wat zegt !WOON?

'In de nieuwe kaderafspraken hebben de huurderskoepels een veel grotere rol gekregen. Die rol kunnen ze alleen vervullen als ze tijd op de hoogte zijn van de plannen van de corporatie, en ze goed weten hoe deze processen in de praktijk verlopen', aldus Kevin van Beek, bewonersondersteuner bij !WOON. 'Het zou goed zijn om in een voortraject al te bekijken waar een bewonerscommissie versterking nodig heeft. Of opgericht moet worden om de belangen van de bewoners goed te behartigen. Ook moeten sommige koepels hun kennis over dit soort processen bijspijkeren – loop als koepellid eens mee met een project! Over het algemeen is onze ervaring dat Huurgenoot hier goed in zit.'

informatie daarover en kunnen de bewonerscommissie ondersteuning aanbieden. Huurgenoot adviseert daar ook gebruik van te maken. Huurgenoot en Stadgenoot proberen meer tijd en ruimte te vinden aan het begin van het proces om de bewonerscommissie voor te bereiden. Daardoor kan de commissie het verbeterproces beter volgen. Ook beslissingen liggen dan nog minder vast zodat bewoners er meer invloed op kunnen uitoefenen. Als alle deelnemers goed beslagen ten ijs komen, komt dat het proces ten goede – en dat is ook voor de bewoners het prettigst. 🏡



## Handboek Vernieuwing & Verbetering

Amsterdamse Kaderafspraken

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties  
Federatie Amsterdamse Huurderskoepels  
Gemeente Amsterdam

## Handboek Vernieuwing & Verbetering: de belangrijkste veranderingen

- De nieuwe afspraken zijn korter en daardoor overzichtelijker dan de oude.
  - Voor complexen met minder dan 25 woningen is het participatieproces uitgebreid. Wel kunnen bewoners van complexen tussen 10 en 24 woningen actief vragen om de volledige procedure.
  - Er zijn geen kaderafspraken meer voor energieprojecten die binnen 5 werkdagen uitgevoerd kunnen worden in de woning.
  - Er is geen standaard huuraftopping voor huurtoeslag na de aanpak.
  - Er is een grotere rol voor de huurderskoepels.
  - Meer onderdelen zijn niet meer verplicht.
  - Minder regelingen zijn duidelijk uitgewerkt – goed voor de overzichtelijkheid maar zal meer discussie opleveren.
- Het hele document is te vinden op [www.afwc.nl/kaderafspraken](http://www.afwc.nl/kaderafspraken)

# Het beleid van Stadgenoot & de adviezen van Huurgenoot

## Toezicht op Stadgenoot

In het voorjaar heeft de Autoriteit Woningcorporaties (de instantie die namens de minister toezicht houdt) Stadgenoot onder verscherpt toezicht geplaatst. Sindsdien is Stadgenoot in overleg om werkwijzen te verbeteren. Huurgenoot wordt van de voortgang op de hoogte gehouden.

## Verkoop alleen wat noodzakelijk is

Verkoop alleen dat wat noodzakelijk is om te kunnen bouwen. Is het gewenste bedrag binnen, stop dan de verkoop. Dat is het advies van Huurgenoot aan Stadgenoot over het verkoopbeleid van woningen door de corporatie. Huurgenoot is geen voorstander van verkoop van huurwoningen. Er zijn al te weinig sociale huurwoningen, en verkoop zorgt ervoor dat het er nog minder worden. Huurgenoot heeft echter wel begrip voor wat Stadgenoot genoodzaakt is te doen: naast de huur betaalbaar houden, moet er ook een flinke nieuwe voorraad woningen worden toegevoegd.

Stadgenoot heeft met bovenstaand advies ingestemd en de afgelopen jaren is dat ook de praktijk. Daarbij worden ook grote woningen en benedenwoningen zo min mogelijk verkocht.

Dit jaar stelt Stadgenoot voor om in Noord een aantal eengezinswoningen te verkopen en van de opbrengst daarvan de huurwoningen in de buurt te renoveren. Deze verkoop valt dan buiten het streefbedrag voor verkoop zoals dat in de begroting staat, maar valt wel binnen de aantallen voor verkoop die stedelijk zijn afgesproken.

Huurgenoot heeft hier moeite mee. Nu is de verkoop niet bedoeld om nieuwbouw te financieren, maar om de voorraad te verbeteren. Bij een gezonde onderneming zou dat uit de exploitatie moeten komen. Dat zou Stadgenoot ook kunnen doen, maar de overheid eist ook een stevige verhuurdersheffing. De beste oplossing is de verhuurdersheffing af te schaffen, vindt Huurgenoot.

Het volledige advies van Huurgenoot over de voorgenen verkoop in 2021 door Stadgenoot vindt u op [www.huurgenoot.nl](http://www.huurgenoot.nl)

## Huurverhoging minder hoog

U heeft ermee te maken: ook dit jaar zijn de huren bij Stadgenoot vrijwel allemaal verhoogd. Volgens Stadgenoot is de verhoging noodzakelijk omdat er nieuwe woningen moeten worden gebouwd en de bestaande woningvoorraad moet worden opgeknapt. Huurgenoot is vroeg betrokken geweest bij de vaststelling van de huuraanpassing. Het advies van Huurgenoot is om beleid te maken waarbij huurverhoging die beperkt is tot de maximale inflatie, voldoende is om alle taken te kunnen uitvoeren. Daarnaast heeft Huurgenoot om uitstel van de huurverhoging gevraagd voor slachtoffers van de coronacrisis. Ook zijn er stedelijke afspraken gemaakt waarbij de gemiddelde huurverhoging is beperkt tot inflatie + 0,5 procent. Verder wordt er onafhankelijk onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van wonen in Amsterdam. De uitkomsten hiervan zullen gevolgen hebben voor de huurverhogingen in de toekomst. Zodra het rapport openbaar wordt, zal Huurgenoot dit goed bestuderen en met de resultaten proberen de huurverhoging in komende jaren verder te matigen.

## Punten tellen in een nieuw systeem

# Woningzoekers: de regels veranderen

In de loop van 2021 veranderen de regels om een woning in Amsterdam te zoeken en te vinden. Het doel van de nieuwe regels is om mensen die heel snel een woning nodig hebben maar geen urgentie hebben, meer kans te geven. In het nieuwe systeem verzamelen woningzoekers punten die bepalen hoe snel zij een woning krijgen.



Sociale huurwoningen zijn schaars. Om die huurwoningen te verdelen werken veertien corporaties en vijftien gemeenten in Noord-Holland samen in een ander systeem van zoeken en vinden. De gedachte erachter is dat dit systeem meer rekening houdt met woningzoekers die hard een andere woning nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor een urgentie.

### Wat verandert er voor woningzoekers?

Voor reguliere woningzoekers verandert er veel. Nu bepaalt de inschrijfduur bij WoningNet nog wie een woning krijgt: wie het langst ingeschreven staat, krijgt de woning toegewezen. Het nieuwe systeem werkt met punten. Hierbij tellen inschrijftijd, actief zoeken en specifieke omstandigheden mee. Dit geldt voor iedereen die ingeschreven staat op WoningNet of Woonmatch.

### Niet op komen dagen



uitnodiging bezichtiging niet accepteren  
-1 punt

1x zonder geldige reden  
zoek- en situatiepunten terug naar 0

### Weigeren woning



3x maximaal  
zoek- en situatiepunten terug naar 0

De inschrijftijd blijft bestaan. Daarvoor krijgt u wachtpunten. Wie actief zoekt naar een woning, krijgt zoekpunten. Heeft u dringende omstandigheden, dan krijgt u situatiepunten. Alle punten bij elkaar opgeteld bepalen hoe snel u een woning krijgt.

### Wat zijn situatiepunten?

In het nieuwe systeem kunnen bepaalde mensen die wel dringend op zoek zijn naar een woning maar geen urgentie krijgen, situatiepunten krijgen. Het gaat om deze drie dringende omstandigheden:

- gescheiden ouders met kinderen.
- De kinderen moeten jonger zijn dan achttien jaar en één van de ouders heeft geen zelfstandige woning.
- gezinnen met kinderen tot achttien jaar die bij een ander huishouden inwonen.
- jongeren die thuis wonen in een problematische situatie.

### Kan ik punten kwijtraken?

Door elke maand op minimaal 4 woningen te reageren, bouwt u zoekpunten op. Reageert u een maand minder dan 4 keer, dan kost dat een punt. Situatiepunten bouwt u op met 1 punt

per maand, en na 3 jaar vervallen de punten tenzij u na 2,5 jaar verlenging aanvraagt. Komt u niet naar een bezichtiging of weigert u een woning, dan kunt u punten verliezen.

### Hoe zit 't met urgentie, voorrang en inkomenstoets?

Urgentie zoals die nu geregeld is – voor woningzoekenden in een nood-situatie – blijft in het nieuwe systeem bestaan. De stadsvernieuwings-urgenten kunnen wel in WoningNet blijven zoeken, de andere woningzoekers met urgentie krijgen een aanbod. Ook de voorrangsregels voor senioren en jongeren voor gelabelde woningen blijven bestaan. De toetsing op inkomen en gezins-grootte verandert niet. Dit heet passend toewijzen: het inkomen en de samenstelling van het huishouden bepalen voor welke woning u in aanmerking komt.

Meer weten over de nieuwe zoek-regels voor sociale huurwoningen? [socialehuurwoningzoeken.nl](http://socialehuurwoningzoeken.nl)



# Check uw waterleidingen op giftig lood

Woon u in een woning die vóór 1960 is gebouwd? Dan kunnen er nog loden drinkwaterleidingen aanwezig zijn. Lood is supergiftig, en loden waterleidingen geven heel langzaam wat lood af als er water langs stroomt. Sinds 1960 is het verboden om lood te gebruiken voor drinkwaterleidingen.



Foto: Saltwire

lood

koper

Meer uitleg over loden leidingen? Google met wooninfo hoe herken je loden leidingen

## Hoe checkt u loden leidingen in de woning?

- Check het bouwjaar van uw woning. Sinds 1960 zijn loden waterleidingen verboden.
- Kijk waar de waterleiding de woning in komt. Vaak onder de vloer van het trappenhuis, en soms in de meterkast. En kijk waar de waterleiding voor het hele pand binnenkomt.
- Controleer de kleur. Een loden leiding is grijs, koper is roodachtig of bruin. Is de leiding geverfd of vuil, krab voorzichtig met een mesje het vuil of de verf eraf. Dan ziet u de oorspronkelijke kleur.
- Controleer het geluid. Tikt u op de leiding en het klinkt dof, dan is het lood. Koper geeft een heldere klank.

- Controleer of het buigzaam is. Lood is relatief zacht materiaal, een leiding is dan ook buigzaam. Loden leidingen lopen zelden kaarsrecht en verbindingen tussen leidingen zijn vaak verdikkingen (knobbeltjes). Koperen leidingen zijn recht en onbuigzaam, en de koppelingen zijn apart gesoldeerde stukken.

## Wat moet u doen?

- Neem zo snel mogelijk contact op met Stadgenoot met het verzoek de leidingen te vervangen. Stuur een foto mee en beschrijf de plek waar de leiding zit.
- Komt u er zelf niet uit, vraag dan advies of hulp aan !WOON. De !WOON-medewerkers kunnen helpen bepalen of leidingen van lood zijn, en helpen u om Stadgenoot aan te spreken. !WOON: 020 5230130 maandag t/m vrijdag, 9 - 17.30u. Of [www.wooninfo.nl/contact/](http://www.wooninfo.nl/contact/)

## Mechanische ventilatie steeds vaker toegepast

# Vocht en verse lucht

Douchen, koken, afwassen, toiletgebruik ... er komt behoorlijk wat vocht een woning in. Ook wijzelf geven vocht af. En dat moet ergens blijven. 'Oude woningen kierden nog en konden dat wel kwijt-raken. Inmiddels zijn nieuwe en gerenoveerde woningen steeds dichter geworden, beter geïsoleerd. Uiteraard nodig, maar het zorgt voor minder natuurlijke ventilatie om dat vocht te reguleren.' Reden voor Stadgenoot om steeds vaker mechanische ventilatiesystemen te installeren, vertelt projectleider installaties Ed Metselaar.

Voor een gezonde vochtthuishouding is afvoer van vocht en aanvoer van lucht nodig. 'Bij individuele huishoudens is zo'n ventilatiesysteem makkelijk geïnstalleerd. Dat doen we op basis van klachten van bewoners of een beheerder, zoals schimmel in de douche, muren die te lang vochtig blijven. Wanneer de mechanische ventilatie een collectieve voorziening wordt, kost het soms wat meer moeite om akkoord van alle bewoners te krijgen. Begrijpelijk. De ingrepen zijn ook best groot, er komen servicekosten bij en het elektriciteitsverbruik gaat iets

omhoog. En niet iedereen zit daar meteen op te wachten.' In gesprek blijven - zoals nu met een project van 600 mechanische installaties - is het motto van de projectleider, ook met de bewonerscommissies. 'In goed overleg komen we er eigenlijk altijd wel uit.'

## Gezond wonen

De installatie van mechanische ventilatie betekent dat er een ventilatorbox met een elektrische aansluiting aangebracht wordt, vaak in het toilet. Vandaar komen er kanalen naar drie afzuigpunten - badkamer, keuken en

toilet - om lucht af te voeren. 'In sommige woningen moeten die kanalen een hele gang oversteken.' Roosters in muren of ramen zijn nodig om verse lucht aan te voeren: 'Omdat ruimtes niet helemaal afgesloten moeten zijn, is er soms een rooster in de badkamerdeur nodig of moeten deuren ingekort worden.' Ed benadrukt dat het altijd aan de huurder is om akkoord te gaan met ingrepen. 'Wel maken we duidelijk dat een woning zonder schimmel beter is voor je gezondheid.'

## Ogen en oren

Ed Metselaar en zijn twee collega's hebben alle installaties van de ruim 30.000 eenheden van Stadgenoot onder hun hoede. 'Niet alleen mechanische ventilatie, maar ook brandblusinstallaties, liftinstallaties ... overall waar een stekker aan zit. We zien het als een sport om het handig te doen. Door goede afspraken met installateurs te maken en hun kennis en kunde goed te gebruiken.' De laatste acht jaar komt mechanische ventilatie steeds hoger op de agenda van Stadgenoot, met ruim 14.000 eenheden die nog aan de beurt moeten komen. In ieder geval worden ventilatiesystemen vrijwel standaard

geïnstalleerd in nieuwbouw en bij renovatie. Ed en zijn collega's houden ook gebouwen in de gaten waar komende tien, vijftien jaar geen renovatie plaatsvindt, maar waar ze wel problemen verwachten. 'In andere gevallen zijn klachten van huurders, een beheerder of een huurderscommissie meestal de aanleiding. Want wij zien de woningen niet dagelijks, en de huurders zijn onze ogen en oren.'

Barbara van Male

## Mechanische ventilatie: wat moet u wel en niet doen?

Comfortabel wonen, zonder vochtige muren, schimmel en luchtjes van of bij de burens? Laat de mechanische ventilatie goed z'n werk doen.

- **Dek de afzuigkanalen niet af, en stop ze niet dicht.** Door afgedekte kanalen kan het systeem vocht niet goed afvoeren en van slag raken. Daar kunnen de burens weer last van krijgen, vooral bij collectieve mechanische ventilatie.
- **Sluit geen afzuigkap op het ventilatiesysteem aan.** Daar raakt het systeem van overbelast en kan overlast geven bij burens.
- **Dek ook de roosters in muren of ramen niet af.** Maak ze zo nu en dan schoon. Zo komt er genoeg verse lucht uw woning in.
- **Is er een probleem, werkt iets niet goed, is de bediening onduidelijk?** Aarzel niet om contact op te nemen met Stadgenoot, en ga niet zelf knutselen.
- **En frisse lucht in huis is fijn:** zet de balkondeur of het raam eens open als het zonnig is, ook in de winter.



Foto: Stadgenoot

## Corona & werk aan uw woning

Vanwege het coronavirus moeten we nog steeds afstand houden van elkaar. Dat maakt onderhoud aan uw woning iets ingewikkelder dan voorheen. Komen er werklieden in uw woning, dan gelden deze richtlijnen:

- Vooraf krijgt u de vraag of u het goed vindt dat er iemand komt werken.
- Wanneer de werklieden komen, vragen zij aan de deur of u gezond bent. Dat mag u ook aan hen vragen.
- Als dat allemaal in orde is, maakt u voldoende afstand zodat de werklui uw woning in kunnen.
- U wijst de werkplek aan en trekt zich terug naar een ander vertrek.
- Na afloop melden de werklui zich af.

## COLOFON

Huurgenoot is een uitgave van de huurderskoepel van alle bewonerscommissies van woningbouwcorporatie Stadgenoot.

Huurgenoot  
[www.huurgenoot.nl](http://www.huurgenoot.nl)  
 Nieuwezijds Voorburgwal 32  
 1012 RZ Amsterdam  
 telefoon 06 - 3167 4563  
 email: [info@huurgenoot.nl](mailto:info@huurgenoot.nl)  
[facebook.com/groups/huurgenoot](https://www.facebook.com/groups/huurgenoot)

Eindredactie: Huurgenoot en Barbara van Male  
[www.barbaravanmale.nl](http://www.barbaravanmale.nl)  
 Beeldredactie: Charlotte Bogaert  
[www.charlottebogaert.nl](http://www.charlottebogaert.nl)  
 Opmaak en productie:  
 Anja Lanphen  
[www.lanphenontwerpt.nl](http://www.lanphenontwerpt.nl)