



Ymere pakt signaal voortvarend op

Het Wijksteunpunt Wonen Groot Oost ontdekte bij een woningopname aan de C. van Eesterenlaan twee fouten in de huurprijsberekening. Ymere berekende punten voor individuele centrale verwarming terwijl het complex stadsverwarming heeft. Daarnaast zat er een fout in de berekening van de servicekosten. Als gevolg hiervan betaalde de huurder te veel huur. Het wijksteunpunt heeft Ymere hiervan op de hoogte gesteld. Het signaal is voortvarend opgepakt. Alle huidige huren en servicekosten voor alle bewoners in het hele complex zijn per direct verlaagd. Bovendien krijgen ze

met terugwerkende kracht de te veel betaalde huur terug vanaf de ingangsdatum van hun huurcontract. Tevens zal Ymere onderzoeken of er meer complexen zijn waar dezelfde fout abusievelijk in de puntentelling is gesloten en ook daar, zo nodig de huren aanpassen en te veel betaalde huur terugbetalen. In deze zaak is uitgebreid overleg geweest tussen het wijksteunpunt en Ymere, waarbij Ymere het initiatief heeft genomen om dit op proactieve wijze aan te pakken. Het wijksteunpunt is zeer te spreken over de inzet en aanpak van Ymere in deze zaak.

Huurteams in Nijmegen en Hilversum Goed voorbeeld doet volgen

In Nijmegen is eind januari na initiatief van Studentenvakbond AKKU de 'huurteams Nijmegen' opgericht. Dat dit hard nodig was blijkt uit eerder onderzoek van de studentenvakbond: van de 14.000 studenten in Nijmegen betaalt 40 procent te veel huur. Het college van B&W had in 2006 al haar steun toegezegd. In 2008 werd het plan weer terzijde geschoven. Maar na blijvend aandringen van AKKU is de oprichting nu een feit. Voor 2009 is €25.000 beschikbaar gesteld voor een eenjarige pilot. Voor 2010 en 2011 is inmid-

dels eenzelfde bedrag gereserveerd. Het huurteam zal bestaan uit één bezoldigd coördinator en daarnaast worden momenteel zes onbetaalde medewerkers geworven. Onder andere onder rechtenstudenten die het huurteamwerk kunnen doen als minor binnen rechtenstudie. Het Amsterdamse Stedelijk Bureau heeft haar expertise aangeboden aan het nieuwe huurteam. Zoals wij in de nieuwsbrief van augustus 2007 al berichtten



heeft ook de gemeente Hilversum geld beschikbaar gesteld, totaal €65.000, voor een tweejarige pilot voor een huurteam. Eind 2008 was het zover, en is het huurteam in Hilversum officieel van start gegaan. De huurteams zijn in 1997 begonnen in Amsterdam. Na Rotterdam, Den Haag en een studenten-huurteam in Groningen, zijn Hilversum en Nijmegen nu de vijfde en zesde stad met een huurteam.



Huurdersvereniging Westerpark opgericht

Na een jaar van voorbereidingen met ondersteuning door Wijksteunpunt Wonen Westerpark, is op 5 februari de Huurdersvereniging Westerpark (HVWP) opgericht. De vereniging wil onder andere onderwerpen als leegstand van koopwoningen van corporaties en de verkoop van sociale huurwoningen op de politieke agenda krijgen. Ruim 250 huurders hebben zich al als potentieel lid aangemeld. Wilt u lid worden of de nieuwsbrief ontvangen, neemt u dan contact op via info@hvwesterpark.nl. Website in ontwikkeling: www.hvwesterpark.nl

Huurprijsbeleid 2009-2010

Voor dit jaar is het maximale huurverhogingspercentage per 1 juli vastgesteld op 2,5%. De verhuiskostenvergoeding wordt al per 1 maart geïndexeerd en verhoogd naar minimaal €5264,28. Huurders van corporaties krijgen deze vergoeding als ze vanwege renovatie moeten verhuizen. De vergoeding geldt niet voor kamers.

Koffieochtenden Osdorp succesvol

Tijdens zes "koffieochtenden" heeft het Wijksteunpunt Wonen Osdorp voorlichting gegeven op lagere scholen en in buurthuizen. Per keer waren er gemiddeld zo'n 20 à 30 vrouwelijke deelnemers, de meeste van Marokkaanse en Turkse komaf. Bij het beantwoorden van vragen worden ook signalen zichtbaar. Opvallend veel bewoners in de stedelijke vernieuwingsgebieden, zoals de Reimerswaalbuurt en de Wildemanbuurt, hebben last van achterstallig onderhoud; vooral van

vocht- en schimmelklachten. Meestal volgt er direct een afspraak met het huurteam of het spreekuur. Bij complexmatige problemen organiseert het huurteam een vervolgbijeenkomst voor het betreffende complex. De voorlichting leidt tot nieuwe afspraken op andere locaties. Zo is er nu contact met twee dienstencentra waar juist veel ouderen komen. De volgende bijeenkomst is op 16 maart om 9.00 uur in de ouderkamer van de St. Lukasschool, aan de Notweg 32.

Wijksteunpunt Wonen Slotervaart (staat) goed bekend

Eén jaar na de start weet 50% van de huurders in Slotervaart het wijksteunpunt wonen te vinden. En de klanten zijn positief over de dienstverlening van het wijksteunpunt. Dit staat in het evaluatierapport van onderzoeksbureau Companen dat eind januari uitkwam. De meeste huurders stellen vragen over huurachterstand en informatie van de verhuurder. Ook de samenwerkende organisaties zijn tevreden over werkwijze en doorverwijzing van het wijksteunpunt. Het stadsdeel laat weten de indrukken uit het rapport te delen.



Bezuiniging op rechtshulp ingetrokken

Eind 2008 dreigde een omvangrijke bezuiniging op de gefinancierde rechtshulp. Hierdoor zou nog maar een zeer beperkt aantal mensen in aanmerking komen voor rechtshulp. Goede argumenten en brede maatschappelijke steun voor een petitie van het "Comité Red de Rechtshulp" hebben het kabinet op andere gedachten gebracht. De bezuiniging is gelukkig van de baan.

Korte lijnen in Groot Oost

Eind 2008 organiseerde het wijksteunpunt in Groot Oost twee voorlichtingsbijeenkomsten voor medewerkers van corporaties. Uitgelegd is hoe het wijksteunpunt informeert en ondersteunt vanuit de wensen die bewoners zelf hebben. Het contact en de ontstane korte lijnen hebben inmiddels in een aantal gevallen geleid tot een snelle oplossing van problemen. Met name de samenwerking met Ymere is vruchtbaar gebleken.

Centrale aanpak BRV Beheer

Begin februari zijn in Oost en Zeeburg ongeveer 110 procedures opgestart tegen verhuurder BRV Beheer. Deze verhuurt woningen aan medewerkers van Cisco Systems. De buitenlandse medewerkers zijn hier voor een jaar en betalen hele forse huurprijzen voor hele kleine ruimtes. Voor een onzelfstandige eenheid (kamer van 8 m²) wordt veelal zo'n €550 kale huur betaald. Daarboven komen dan nog eens de zeer fikse servicekosten. Deze

actie tegen BRV Beheer beperkt zich overigens niet alleen tot Oost en Zeeburg. In De Baarsjes / Bos en Lommer en in het Centrum zijn door de wijksteunpunten nog eens 110 procedures gestart voor Cisco Systems medewerkers tegen BRV Beheer. Dit illustreert het voordeel van de centraal stedelijke aanpak door de wijksteunpunten. De verwachting is dat de huurcommissie de huren in alle gevallen enorm zal verlagen.

Gedragscode splitsen per 1 april

De gedragscode splitsen gaat vrijwel zeker per 1 april in. Op 24 maart stemt de regio raad van de stadsregio Amsterdam als het goed is in met de aangepaste verordening. Dat betekent dat verhuurders vanaf 1 april bij splitsing een gedragscode moeten ondertekenen. Ze moeten met de huurder overleggen over de splitsing en uit te voeren werkzaamheden en alle afspraken netjes op papier zetten. Als de afspraken niet worden nagekomen kan de huurder (of verhuurder) naar een geschillencommissie. Niet voldoen aan de voorwaarden kan leiden tot afwijzen van de aangevraagde splitsing. Bij vragen of problemen helpt het wijksteunpunt wonen de huurders.

Wie zwijgt stemt toe?

In de Hercules Seghersbuurt in de Pijp functioneert een wijkmeester naar grote tevredenheid van vele bewoners. Enige tijd geleden wilde het stadsdeel de kosten voor de wijkmeester niet meer volledig zelf betalen. Het stadsdeel en woningcorporatie Ymere (met 40% bezit in de buurt) spraken af dat zij ieder 1/3 deel van de kosten betalen en dat het 1/3 deel door de huurders van Ymere betaald moet worden. Wettelijk gezien kan een verhuurder de servicekosten alleen verhogen na uitdrukkelijke instemming van de huurder of wanneer meer dan 70% van de huurders

akkoord is. Maar in dit geval was slechts een klein deel van de huurders akkoord met de opgelegde verhoging van de servicekosten. Ymere draaide de zaak hierop echter om en liet de bewoners weten: "Wie niet wil betalen moet dit aangeven". Het Wijksteunpunt Wonen brengt, na individuele vragen hierover op de spreekuren, een concept bezwaarbrieven rond in de buurt. Reeds 200 van de 550 huurders hebben de bezwaarbrieven opgestuurd. Daarnaast heeft het wijksteunpunt een buurtavond georganiseerd waarin de bewoners zijn voorgelicht.

Stadsdeelraad voor intensivering Wijksteunpunt Wonen Centrum

Bij de begrotingsvaststelling 2009 heeft stadsdeelraad Centrum zich in meerderheid uitgesproken om het wijksteunpunt te faciliteren om haar werkzaamheden te intensiveren. Dit naar aanleiding van een motie van GroenLinks en een amendement van de SP en AAdG. Voor het wijksteunpunt betekent dit jaarlijks een kleine €13.000 extra, bestemd voor publiciteit, deskundigheidsbevordering en stagevergoedingen.

Pilot afdwingen energiematregelen

Wijksteunpunt Wonen Zuid-deramstel is begonnen met een pilot om energiebesparende maatregelen af te dwingen. Op de spreekuren komen de laatste tijd veel bewoners met vragen over energiebesparing. De ervaring is dat het bij corporaties meestal geen probleem is om deze maatregelen overeen te komen. Vaak is er al een traject voor CV verbetering en isolatie ingezet of bewoners kunnen ook zelf een verzoekje indienen bij hun corporatie. Dat ligt vaak anders bij particuliere verhuurders. Niets doen is slecht voor het milieu en schrijnend voor de

huurders die soms met torenhoge stookkosten zitten. Op grond van het huurrecht (art. 7:243 BW) kunnen huurders energiebesparende maatregelen afdwingen tegen een redelijke huurverhoging. Het gaat daarbij om woningisolatie en het vervangen van een oude CV-ketels. Tot nu toe is er weinig gebruik gemaakt van dit wetsartikel en in een aantal gevallen is het zonder succes toegepast. De wijksteunpunten inventariseren momenteel de jurisprudentie en achtergronden van dit wetsartikel. Binnenkort wordt een aantal rechtszaken gestart.

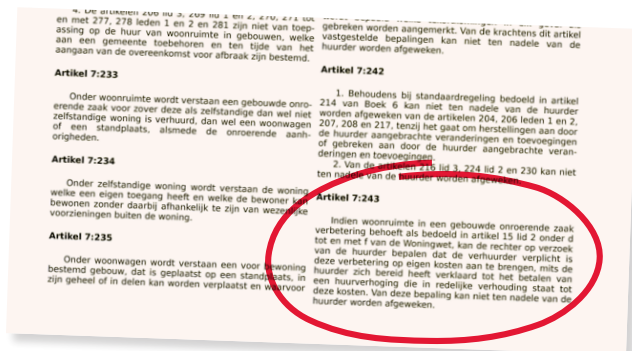


Het doel is om maatregelen af te dwingen maar ook om de effectiviteit van het artikel te toetsen. Als u merkt dat uw eigenaar niet open staat

voor energiebesparende maatregelen, neemt u dan contact op met het wijksteunpunt wonen in uw buurt.

Voorlichting energiebesparing Concrete tips voor bewonerscommissies

Op 17 maart organiseert Wijksteunpunt Wonen Centrum met de Woonbond een voorlichtingsavond over energiezuinig wonen. Deze avond is voor bewonerscommissies in het Centrum die met hun verhuurder willen samenwerken aan energiebesparing. Frank Agterkamp van de Woonbond zal ingaan op de manier waarop bewonerscommissies dit in overleg met de verhuurder kunnen realiseren. De nieuwe Overlegwet is daarbij een steun in de rug. Op de website van de Huurdersvereniging Centrum staat veel informatie over energiezuinig wonen, speciaal verzameld voor actieve huurders die aan de slag willen. Locatie en datum: Nieuwe Doelenstraat 55, 17 maart aanvang 20.00 uur. www.huurdersverenigingcentrum.nl



HA en Vastgoed Belang werken aan convenant

Huurdersvereniging Amsterdam en Vastgoed Belang, de branchevereniging voor particuliere verhuurders, zijn sinds kort in gesprek om te komen tot een convenant over het al dan niet op initiatief van de huurder 'aanbrengen van energiebesparende maatregelen tegen een redelijke huurverhoging'.



Energie besparen "In mijn wijk"

De succesvolle campagne 'inmijnwijk' in Oud-Zuid kent een vervolg. Dit keer is het onderwerp energiebesparing en woonlasten. Bij de vorige campagne rond de woonvisie werd geconcludeerd dat een aantal onderwerpen nadere aandacht behoeven, waaronder de energielasten. 'Inmijnwijk' is een gezamenlijk project van de Huurdersvereniging de Pijp en Zuid en het Wijksteunpunt Wonen Oud-Zuid. Op www.inmijnwijk.nl staan concrete tips voor energiebesparing waar huurders direct mee aan de

slag kunnen: "Minimale inspanningen, maximaal resultaat". Bezoekers kunnen op stellingen reageren, hun mening geven over energieonderwerpen en e-cards versturen. Binnenkort is er een bijeenkomst voor bewoners, beleidsmakers en experts. Bewoners kunnen daar terecht met woonvragen over energie en isolatie. Energieadviseurs, beleidsmakers en woningcorporaties delen er graag hun ervaringen. Donderdagavond 2 april, 19.00-22.00 uur, Buurthuis Lydia, Roelof Hartplein 2.

Raad van state: huurdersvereniging belanghebbend

De Raad van State heeft eind januari in procedures tegen woningonttrekking en bouwvergunningen bepaald dat Huurdersvereniging de Pijp "belanghebbend" is. Dat vervangt een eerder oordeel van de rechtbank die vond dat een huurdersvereniging geen belang heeft

in dergelijke zaken. De hoogste bestuursrechter komt tot deze uitspraak omdat in de statuten van de huurdersvereniging staat "dat zij opkomt voor behoud van de voorraad betaalbare huurwoningen". Inhoudelijk is het bezwaar tegen de bouwvergunning wel

afgewezen, de verdere discussie daarover volgt bij de behandeling van de bezwaren tegen woningonttrekking. Maar de uitspraak is een belangrijk principeel succes. De uitspraak van 28 januari 2009 is te vinden op www.rechtspraak.nl onder nummer 200803386/1.

Contractskosten Ymere te hoog

Bewonersvereniging Nellestein heeft een belangrijke procedure gewonnen tegen verhuurder Ymere. In haar uitspraak van 9 januari 2009 oordeelt de kantonrechter dat het vragen van € 125 bij het aangaan van een huurcontract een onredelijk voordeel is (artikel 7:264 BW). Ymere mag alleen kosten in rekening brengen voor het aanbrengen van een naamplaatje, eenvoudig voorlichtingsmateriaal en het

aanvragen van een huisvestingsvergunning. In totaal € 26,50. Voor elke huurder waar Ymere meer vraagt dan dit bedrag moet zij de bewonersvereniging een dwangsom van € 250 betalen. Sinds de invoering van het nieuwe huurrecht in 2003 is weinig geprocedeerd over deze kwestie. Voorheen waren de meeste kantonrechters van mening dat kosten van verhuur voor de eigenaar zijn. Daarmee oordelen ze stren-

ger dan de huurcommissie, die vond dat een paar uur werk aan de huurder doorberekend mocht worden. Sinds 2003 gaat de huurcommissie niet meer over deze kwestie en de kantonrechters blijven consequent. Goed om huurders op te wijzen! Aangezien het om een relatief gering bedrag gaat is het lastig procederen voor een individuele huurder, maar daarom juist wel heel goed voor een huurdersorganisatie.



FOTO BAS BALTUS

De Alliantie mag huurprijs niet opsplitsen

Een bewoner van een atelierwoning aan de Dalsteindreef werd onlangs onaangenaam verrast door de Belastingdienst. De huurtoeslag werd voortaan niet berekend over de huur van €500, maar slechts over €250. De Alliantie had namelijk aan de Belastingdienst doorgegeven dat de huurder €250 betaalt voor 'het woongedeelte' en €250 voor 'het ateliergedeelte'. De woning en het atelier vormen echter één geheel. De huurder is hierop, met steun van het wijksteunpunt wonen en het Emil Blaauw Proceskostenfonds, naar de Kantonrechter gestapt. Als geen onderscheid gemaakt kan worden tussen de woning en het atelier en de gehele ruimte overwendend als woonruimte in gebruik is, dan kan maar één huurprijs gelden en mag de verhuurder die huurprijs niet opsplitsen, zo vond de huurder. De Kantonrechter geeft de huurder hierin gelijk: De Alliantie moet uitgaan van één huurprijs en de huurder heeft weer recht op de volledige huurtoeslag.

Soms duurt het 5 jaar voordat de huurprijs is vastgesteld

Een woning in de Berenstraat (Centrum) werd in augustus 2003 verhuurd voor een zeer forse huur. Gelukkig was het huurteam er binnen zes maanden bij en kon de huur verlaagd worden via de huurcommissie. De verhuurder was het daar niet mee eens en stapte naar de kantonrechter. Die verklaarde hem niet ontvankelijk, waarna hij in hoger beroep ging. Dat kan normaliter niet, tenzij er een procedurefout is gemaakt. Het Gerechtshof bepaalde dat dit het



geval was en heeft de zaak alsnog inhoudelijk behandeld. Na nog enkele complicaties is nu uiteindelijk in januari 2009 het arrest gewezen. De huurprijs is vastgesteld op € 341 per maand per 1 augustus 2003 en dat is een forse huurverlaging. Ruim vijf jaar na aanvang van de verhuur is er dan nu toch uiteindelijk duidelijkheid. De huurder zou het in deze slijtage-slag niet gered hebben zonder bijstand van het huurteam en het Emil Blaauw Proceskostenfonds.

Met een telefoontje geregeld

Een huurster van het Zaanhof had de hulp ingeroepen van huurteam Westerpark omdat zij dacht de puntentelling van haar nieuwe woning niet in orde was. Ook Huurteam Westerpark constateerde dat de puntentelling niet juist was. De oppervlakte dubbel glas en het aantal CV-radiatoren

klopte niet. Daarnaast was het aantal punten voor de woonomgeving te hoog. Een telefoontje en een mail naar De Key waren voldoende om het te corrigeren. De Key erkende de fout en binnen een week was de huurprijs met terugwerkende kracht verlaagd van €530 naar €488.

Vergunningsplicht Zuidoost ingevoerd

Wie in Amsterdam een woning huurt met een maximaal toegestane huurprijs (volgens de puntentelling) onder de € 535,33 heeft een woonvergunning nodig van de Dienst Wonen. Deze regel geldt al lange tijd in Amsterdam, maar tot nu toe was het stadsdeel Zuidoost hiervan vrijgesteld. Zuidoost gold lange tijd als een onaantrekkelijk woongebied en daarom vond de gemeente de vergunningsplicht voor dit stadsdeel niet nodig. Met ingang van 1 januari 2009 is dit veranderd: de vergunningsplicht is ook in Zuidoost ingevoerd.

Servicekosten Geldershoofd, deel III

Enkele bewoners van de flat Geldershoofd in Zuidoost zijn met hulp van het wijksteunpunt naar de huurcommissie gestapt over de servicekosten 2006 en 2007. Verhuurder Rochdale brengt de kosten voor de huismeester opnieuw in rekening zonder dat de bewoners hier om gevraagd hebben. Over voorgaande jaren zijn de huurders al steeds door de huurcommissie in het gelijk gesteld maar Rochdale blijft deze kosten in rekening brengen. De huurcommissie heeft de huurders

ook nu in het gelijk gesteld. De huurders die de zaak hebben aangespannen krijgen ongeveer €80 per jaar van Rochdale terug. Het wijksteunpunt vindt dat Rochdale de uitspraak moet laten gelden voor alle bewoners van Geldershoofd, zoals Rochdale dat in het verleden ook heeft gedaan. Maar Rochdale wil daar niet aan en stelt nu dat de honderden bewoners allemaal individueel een procedure bij de huurcommissie moeten starten. Het wijksteunpunt zet nu samen met het Huurteam Tuinsteden een actie op.



Team wijkontwikkeling ASW vernieuwd

De medewerkers van het team adviseren en ondersteunen bewoners bij herstructurering en renovaties, bij wijk aanpak (leefbaarheidsproblematiek, empowerment) en bij initiatieven om wonen met zorg en dienstverlening mogelijk te maken. Daarnaast adviseert het team op verzoek betrokken partijen over participatieprocessen en

methoden om bewoners te betrekken bij de wijk aanpak. Per januari 2009 zijn de medewerkers verdeeld over drie teams die zich elk op een deel van de stad richten (Noord en Centrum; West en Zuid; Oost en Zuid Oost). Elk team is deskundig op het gebied van herstructurering, leefbaarheid, wonen met zorg en dienstverlening en milieu.

De indeling komt voort uit de wens om meer gebiedsgericht actief te zijn en de relatie met en dienstverlening aan de eerste lijn (zoals de wijksteunpunten en het opbouwwerk) te versterken. Ook kan het ASW zo een meer integrale aanpak aanbieden door een nauwere samenwerking binnen deze teams op de vier thema's.

De Nieuwe Wereld

Het laatste half jaar ontving het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag signalen uit Oud-West en Groot Oost over verhuurder De Nieuwe Wereld (DNW). Deze verhuurt woningen voor eigenaren Piet van der Poel en Chris van Dam van Poeldam Vastgoed. Ze handelen wat, ze splitsen wat en ze verkopen weer wat. Maar ze hebben het niet zo op huurders die zich op hun huurrechten beroepen. Bij het tekenen van een huurovereenkomst moesten huurders tegelijkertijd een huuropzegging tekenen. Soms zonder datum, andere

keren een opzegging alvast voor over een jaar. "Nietige opzegging" dus, zoals dat in juridische termen heet. Maar het heeft wel meerdere huurders van procedures bij de huurcommissie doen afzien. Begin januari is De Nieuwe Wereld op kantoor uitgenodigd. Er is op dit punt beterschap beloofd en DWN heeft schriftelijk laten weten hun verhuurbeleid op dit punt aan te passen. Aan de huurprijzen die vaak op 200% van de wettelijk maximale huur liggen, doen zij echter niets.

Eitje bakken soms toegestaan

Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag tekende de volgende melding uit Zuideramstel op:
Een eigenaar/bewoner heeft als hospita drie kamerhuurders in huis. Kamerhuurder betaalt € 585 per maand. In huurovereenkomst staan aantal opmerkelijke bepalingen: "Er zal onder geen enkele voorwaarde contact worden opgenomen/onderhouden met de instantie huurcommissie" en "Bakken en braden is niet zonder overleg toegestaan, maar het met enige regelmaat bereiden van simpele maaltijden is toegestaan zoals bijvoorbeeld pastas koken, soepen verwarmen en op z'n tijd een eitje bakken."
Waarvan akte!



PERSONELE WIJZIGINGEN

Anouk Clabbers is van een zoon bevallen en Henk Jan Kuipers is opnieuw vader geworden van een dochter! In **Osdorp** is Ariane Cremer per 1 januari in dienst als secretariaal medewerker. Esther Robben is per 1 februari in dienst gekomen. Zij doet het secretariaat in **Geuzenveld-Slotermeer**

en bij **Huurteam Tuinsteden**. In **De Baarsjes/Bos en Lommer** is Anouk Clabbers met zwangerschapsverlof, haar taken worden tijdelijk waargenomen door Els Franssens. Bij het **Stedelijk Bureau** is Hanane Bachir als stagair HBO-recht werkzaam, haar stage loopt van februari tot medio juli.

Organisatie

De welzijnsorganisatie Maazo in ZuidOost stopt er mee. Vergaande bezuinigingen en gebrek aan vertrouwen van het stadsdeel zijn de aanleiding. Voor het Wijksteunpunt Wonen wordt een goede oplossing gezocht. Daar toe wordt onderhandeld tussen het stadsdeel, Maazo en het ASW.

In Oud-West heeft het stadsdeelbestuur voorgesteld de Wegwijzer Wonen te stoppen. Deze functie is echter een belangrijk onderdeel van het wijksteunpunt aldaar. Een meerderheid van de stadsdeelraad vond het geen goed voorstel en per amendement is het grootste deel van de functie behouden.