



## Meldpunt vraagt aandacht voor nieuwe huisjesmelkers

Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag heeft in mei een nieuwe notitie gepubliceerd die al meteen de volgende dag heeft geleid tot Kamer- en raadvragen. Ook verschillende media zoals De Telegraaf, Het Parool, AT5 en Metro hebben hier aandacht aan geschonken. Wat is er aan de hand?

**V**anaf de zomer van 2008 ontving het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag klachten over kamersgewijze verhuur van woningen. Vooral de 'huisjesmelker van het jaar', Hugo Scheuer, viel met zijn verhuurbeleid op. Hoge huren, elektra die werd afgesloten, waarborgsommen die nooit werden terugbetaald en diverse meldingen over bedreigingen en intimidatie. Kort na de kerst, bij buitentemperaturen van -10 graden Celsius, haalde Scheuer bij huurders die naar de Huurcommissie waren gestapt zelfs de gehele CV ketel weg. De bewoners zaten ruim een week in de kou. Pas na de belofte van de bewoners de procedures in te trekken kwam de ketel terug.

Eind januari 2009 is Hugo Scheuer door de politie opgepakt wegens hypotheekfraude, in mei is zijn voorarrest verlengd. Hij ver-

huurde onder de naam SC Consultancy woningen kamersgewijs aan jongeren en studenten voor zeer hoge prijzen. Scheuer was niet de eigenaar van deze woningen: hij zette daar stromannen voor in. Deze kochten voormalige huurwoningen van woningcorporaties. Scheuer vervalste informatie over de inkomens van de aanstaande eigenaren waarmee hypotheekten werden aangevraagd. In totaal heeft de politie circa twintig adressen in onderzoek. De meeste door Scheuer geworven eigenaren hebben meerdere woningen op hun naam staan, tot vijf per persoon. De huurinkomsten waren hoger dan de maandelijkse hypotheekaflossing. De winst was voor Scheuer. De stromannen werd door Scheuer beloofd dat zij na een aantal jaren hun woningen met winst konden verkopen.



van de woningen. Om de schade te beperken roepen de banken het in de hypotheekvoorwaarden genoemde huurbeding in. De eigenaren hadden van de bank namelijk geen toestemming de woningen te (laten) verhuren. Op grond hiervan wordt de rechter verzocht de huurovereenkomsten van de zittende huurders te ontbinden. Immers, een leeg op te leveren woning brengt, ook op een executieveiling, een hoger bedrag op.

In deze affaire zijn ongeveer 60 studenten en jongeren de dupe: zij zijn hun huisvesting kwijt door intimidatie van de verhuurder of uiteindelijk door de hypotheekbank.

Deze zaak was voor het Meldpunt aanleiding om verder te kijken naar de eigendomsverhoudingen bij kamersgewijze verhuur. In het Scheuer dossier valt op dat de eigenaren tot wel 5 woningen per persoon van een corporatie hadden gekocht. Navraag bij de AFWC, de federatie van woningcorporaties in Amsterdam, leerde dat corporaties niet controleren of een koper al een andere woning bezit.

Nu het netwerk is opgerold gaan de betrokken banken over tot executoriale veilingen

Zo is er een nieuwe vorm van huisjesmelkerij ontstaan.

### "Lichtpunten in deze samenleving"

De wijksteunpunten hebben tevreden klanten. Deze conclusie staat in twee onderzoeksverslagen naar de tevredenheid van huurders die geholpen zijn door een huurteam of op bezoek zijn geweest bij een woonspreekuur. De huurteams worden gewaardeerd met het rapportcijfer 8,0 en de woonsprekuren met een 7,9. Eén van de respondenten prijst het wijksteunpunt waar ze is geholpen: "Ik vond de geboden info goed, de mensen doen het werk duidelijk met plezier. WS-Wonen is een van de weinige lichtpunten in deze samenleving, waar menselijkheid ondergeschikt is gemaakt aan economisch belang."

Beide onderzoeksverslagen worden betrokken bij de tweede evaluatie door de Dienst Wonen. De verslagen zijn te vinden op onze website [www.wswonen.nl](http://www.wswonen.nl).

## Succesvolle voorlichtingen Geuzenveld-Slotermeer

In Slotermeer vindt grootschalige stedelijke vernieuwing plaats. De corporaties (Stadgenoot, Ymere, Far West, Eigen Haard en de Alliantie) hebben met het stadsdeel dertien bijeenkomsten gehouden om bewoners te informeren over de plannen. Op de avonden bleek dat veel bewoners tevreden zijn met hun woning en de huurprijs en niet weg willen.

De plannen van de corporaties behelzen echter vooral sloop. Een klein gedeelte wordt gere-

noveerd maar ook daar zouden de meeste bewoners weg moeten. Een duidelijke reden voor de hoeveelheid sloop werd niet gegeven. Vooral de voordelen van sloop en verhuizen werden benadrukt. "Ach u gaat straks wel 'iets' meer betalen, maar u krijgt daar ook kwaliteit voor terug". Het Wijksteunpunt Wonen Geuzenveld-Slotermeer ziet dagelijks hoe moeilijk het voor stadsvernieuwingskandidaten is om een geschikte andere woning te vinden. Daarnaast

ging voorlichting vooral over de plannen zelf maar niet over de mogelijkheden tot inspraak en de rechten van bewoners. Het wijksteunpunt heeft daarom samen met de Stichting Buurtbelangen zelf drie voorlichtingsavonden georganiseerd. Op deze avonden is wel specifiek ingegaan op de rechten van bewoners en op het belang om je als huurders te organiseren. De avonden waren een groot succes. De eerste avond waren er zelfs 250 bewoners aanwezig.

## “Short stay” etiketten Duwo plakken niet, deel II

In de nieuwsbrief van oktober berichtten we al dat Duwo studentenkamers tegen vorstelijke huren verhuurt aan buitenlandse studenten. Een aantal van hen heeft met steun van het huurteam Groot Oost de huren teruggebracht naar de wettelijk maximale huur. Duwo ging in beroep en in mei heeft de rechter uitspraak gedaan. De uitspraak van de huurcommissie blijft overeind: Duwo kan de huurprijzbescherming niet losweken door een etiketje “Short stay” op een contract te plakken.

## Duwo mag studenten niet op straat zetten

Op het Science Park in de Watergraafsmeer zijn complexen neergezet om buitenlandse studenten te huisvesten. Duwo wil vanaf zomer 2009 aan buitenlandse studenten verhuren. Vanaf juli 2008 heeft Duwo deze 721 woningen “tijdelijk” verhuurd aan Nederlandse studenten. Ongeveer 180 van hen hebben nu een brief van Duwo ontvangen waarin staat dat ze per 1 juli 2009 de woning moeten verlaten. De overige studenten kregen een verlenging voor nog een jaar aangeboden. De meeste studenten hebben onder

dreiging van een rechtszaak ingestemd. Maar 22 studenten zijn op advies van het Wijksteunpunt Wonen Groot Oost niet akkoord gegaan. Zij zijn gedagvaard in kort geding. Het wijksteunpunt heeft een jurist ingeschakeld. De zitting was op 28 mei. De rechter oordeelt dat Duwo de studenten niet zomaar de huur kan opzeggen. Duwo moet er alles aan doen om voor hen andere woonruimte te vinden. De zaak is aangehouden tot begin juli waarna de rechter zal bekijken welke studenten dan nog geen andere woonruimte hebben.

## 27.000 euro huurverlaging bij tijdelijke verhuur

Onlangs oordeelde de kantonrechter dat verhuurder R.B. Beheer de onverschuldigd betaalde huur van ruim 27.000 euro aan een huurder op de Leidsegracht moet restitueren. De Dienst Wonen had de verhuurder een vergunning gegeven om de woning voor maximaal 435 euro per maand te verhuren. Feitelijk verhuurde R.B. Beheer de woning voor maar liefst 1150 euro per maand. In artikel 16 van de Leegstandwet is bepaald dat als de woning voor een hogere huurprijs wordt verhuurd, de vergunningshuur daarvoor automatisch in de plaats treedt.

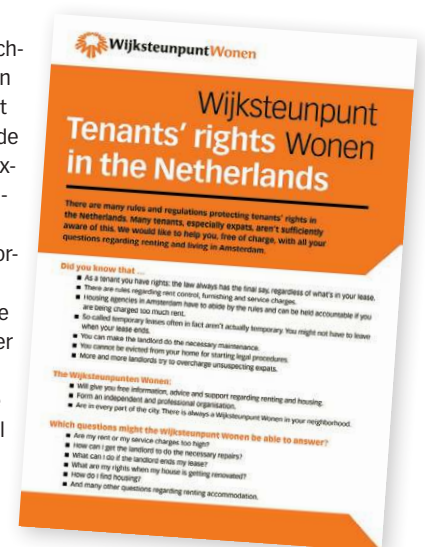
## AHAM voert eigenzinnig huurbeleid

De Amsterdamse Huizenhandel en Administratiemaatschappij (AHAM) stuurde vorig jaar zijn huurders een brief dat de servicekosten niet meer worden uitsplitst. Reden: “de presentatie van de afzonderlijke onderdelen van de bijkomende kosten sluit niet meer aan bij de huidige regelgeving en gebruiken”. Over 2008 kregen enkele huurders in Oud-West weer wel een uitsplitsing. Maar daar doken ineens nieuwe posten op zoals glasverzekering en administratie-

kosten voor watergeld en een CV-abonnement. De huurders zijn samen met Huurteam Oud-West in bezwaar gegaan. Daarnaast komen de laatste tijd bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag signalen binnen dat de AHAM de huur van geïdealiseerde huurcontracten met honderden euro's per jaar zal verhogen. Bijvoorbeeld van 700 euro in 3 jaar “stapsgevijs” naar 1700 euro per maand. Het Meldpunt inventariseert de gevallen in deze zaak.

## Expats folder wijksteunpunten

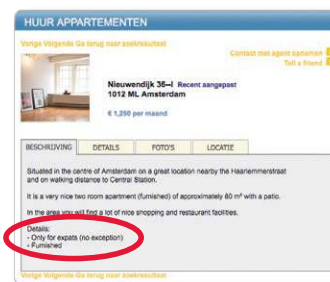
Expats betalen vaak te veel huur en zijn vaak niet goed op de hoogte van hun rechten. Daarom hebben de wijksteunpunten een speciale folder voor expats gemaakt om hen te wijzen op hun rechten en op de diensten van de wijksteunpunten. Het Expat Center, een initiatief van de gemeenten Amsterdam, Amstelveen en de IND, verstuurt maandelijks ongeveer 500 informatiepakketten aan nieuwe expats. Sinds kort voegt het Expat Center ook de folder van de wijksteunpunten bij in ieder informatiepakket. Alle wijksteunpunt wonen folders zijn te vinden op <http://publicaties.wswonen.nl>



## Only for expats!

Huurdersvereniging Centrum heeft bij de Commissie Gelijke Behandeling een klacht ingediend over het aanbieden van huurwoningen uitsluitend aan expats. De woningaanbiedingen zijn aange-

troffen op de websites van de Makelaarsvereniging Amsterdam en Keij & Stefels. Een advertentietekst luidde: “Only for expats (no exception)”. Al eerder oordeelde de commissie dat het uitsluiten van een groep op basis van nationaliteit in strijd is met de Algemene Wet Gelijke Behandeling. Expats zijn geliefd bij particuliere verhuurders aangezien zij tijdelijk in Amsterdam verblijven en slecht bekend zijn met de regels voor huur(prijs) bescherming. De klacht is ook bij de Makelaars Vereniging Amsterdam neergelegd.



## Bewoners Baarsjes komen met eigen voorstel

Bewoners van twee woonblokken aan de Hoofdweg, Postjeskade, Marowijnestraat en Nickeriestraat hebben te maken met renovatieplannen. Verhuurder Ymere wil een groot deel van de woningen zó ingrijpend verbouwen dat ze onbetaalbaar worden voor de zittende bewoners. Veel bewoners kunnen in de plannen sowieso niet terugkeren.

Er is dan ook onvrede over de manier waarop Ymere de plannen heeft voorgesteld. Veel bewoners geven aan dat zij zich geïntimideerd en onder druk gezet voelen. Een aantal is al verhuisd, mede uit angst voor de toekomst en uit onvrede over de gang van zaken. De overgebleven bewoners hebben een bewonerscommissie gevormd en hebben aan Ymere een constructief tegen-

voorstel gedaan, hierbij terzijde gestaan door het wijksteunpunt wonen. In dat voorstel kunnen bewoners die dat willen, daar blijven wonen. Ze zijn bereid een redelijke huurverhoging te betalen voor verbetering van het wooncomfort. Ymere heeft in een eerste reactie laten weten met de bewonerscommissie om de tafel te willen gaan zitten om het tegenvoorstel te bespreken.

## Stankoverlast: de aanhouder wint

Naar aanleiding van stankoverlast zijn twee bewoners aan het Mercatorplein een onderhoudsprocedure bij de Huurcommissie gestart. Met hulp van het wijksteunpunt werd de huur van beide bewoners tijdelijk verlaagd tot 40% van de maximale huurprijs. De verhuurder ging bij één huurder in beroep. Op basis van rapporten zou blijken dat de stank niet uit het pand kwam en de rechter draaide de huurverlaging terug. Naar aanleiding van het vonnis vorderde de verhuurder nu ook van de andere huurster ruim € 3.500,- terug.

Zij was het hier niet mee eens. Ze had niet de kans gehad om haar verhaal bij de kantonrechter te doen en bovendien had zij nog steeds stankoverlast. Ze is zelf de kruipruimte ingedoken. In één van de rioolbuizen bleek een gat te zitten, de andere buizen waren in zeer slechte staat. Aan de hand van foto's heeft de verhuurder uiteindelijk een loodgieter ingeschakeld en is het gebrek verholpen. De bewoners van het pand kunnen weer rustig ademen!



## Energiebesparing inmijnwijk.nl

De campagne van inmijnwijk over energiebesparing is afgerond. Huurders zijn voorgelicht over hoe je eenvoudig zelf energie kunt besparen. Huurders zijn aangezet om samen met hun verhuurder afspraken te maken over betere isolatie. Daarbij worden zij ondersteund door het Wijksteunpunt Wonen Oud Zuid. Op 2 april is er een bijeenkomst "Isolatie Demonstratie" georganiseerd. In een informele sfeer konden bewoners van gedachten wisselen en ervaringen delen met deskundigen, beleidsmakers en politici en verhuurders.

Via de website, een enquête en de genoemde bijeenkomst zijn zoveel mogelijk meningen van huurders en bewoners uit Oud Zuid over energiebesparing verzameld. Een opvallende uitkomst is dat maar liefst 95% aangeeft dat hun huis niet goed geïsoleerd is. 70% vindt dat de oudbouw te weinig voorzieningen kent om de energielas-

ten te beperken en meer dan 60% van de huurders wil dat hun huis beter geïsoleerd wordt. Inmijnwijk is een initiatief van de huurdersverenigingen de Pijp en Zuid, in samenwerking met het wijksteunpunt wonen. Alle resultaten kunt u nalezen op [www.inmijnwijk.nl](http://www.inmijnwijk.nl)

## Huurders krijgen opnieuw tuinonderhoud terug

Stadgenoot verhuurt in de Watergraafsmeer woningen met openbare tuinen. Voor openbare tuinen mogen geen servicekosten worden berekend. Een aantal huurders heeft met hulp van het Wijksteunpunt Wonen Groot Oost een procedure bij de huurcommissie gewonnen en Stadgenoot moest hen ongeveer 50 euro per jaar terugbetalen. Het wijksteunpunt heeft Stadgenoot opgeroepen om alle honderden betrokken huurders terug te betalen. Stadgenoot heeft dit met ingang van januari 2008 gedaan en de servicekosten ook geschrapt. Waarvoor hulde.

Maar het wijksteunpunt heeft Stadgenoot gevraagd om ook over 2006 en 2007 terug te betalen. Stadgenoot weigert dit tot nu toe en reageert niet op het verzoek. Inmiddels rest de huurders niets anders dan maar een procedure bij de Huurcommissie te starten. Een groot aantal huurders heeft inmiddels de procedure gestart. Over het kalenderjaar 2006 kan dit nog tot 1 juli aanstaande, over 2007 kan dit nog tot 1 juli 2010.



## Geslaagde woonlastencampagne

Met een oplage van 360.000 exemplaren is de Woonlastenkrant dit jaar in vrijwel geheel Amsterdam, samen met de HA-krant, huis-aan-huis verspreid. De krant was goed getimed, want hij viel vrijwel tegelijk met het voorstel tot huurverhoging van de verhuurder in de bus. De krant

geeft informatie over huurverhoging, huurverlaging, servicekosten en onderhoudsgebreken. Ook zijn de digitale puntentelling op [www.huurverhoging.nl](http://www.huurverhoging.nl) en de brochure "Maak een Punt van de Huur" geactualiseerd. <http://publicaties.wswonen.nl>.

## Huurverlaging voor huurders Olympiaplein

De bewoners van het complex aan de Herculesstraat, Olympiaplein, Olympiaweg, Speerstraat en Achillesstraat zijn door de kantonrechter in het gelijk gesteld. De kantonrechter oordeelt, net als eerder de huurcommissie, dat verhuurder Eigen Haard tekort is geschoten in het onderhoud van de collectieve CV-installatie. De bewoners mogen daarom met terugwerkende kracht vanaf 2007 10% van hun maandelijkse huur inhouden.

Bewoners klagen over het veelvuldig uitvallen van de installatie. "Onzin", vond Eigen Haard. Volgens de verhuurder is de ketel weliswaar oud, maar functioneert deze nog voldoende. De kantonrechter maakt nu korte metten met het standpunt van Eigen Haard. "De mogelijkheid om een woning naar redelijke eigen inzichten te verwarmen en op een betrouwbare installatie aan te kunnen, is een essentieel onderdeel van het huurgenot. Het ontbreken daarvan vormt een gebrek. Dat zou mogelijk anders zijn als Eigen Haard de tekortkomingen voortvarend had aangepakt en de klachten eerder serieus had genomen, maar dat is onvoldoende gebleken," aldus de kantonrechter in zijn vonnis.

Het Wijksteunpunt Wonen Oud-Zuid zal er bij Eigen Haard op aandringen de huurverlaging te laten gelden voor alle bewoners van het complex. Doet Eigen Haard dat niet, dan zullen de bewoners worden opgeroepen om eveneens een procedure aanhangig te maken bij de huurcommissie.



## Huurverlagingsdag

Op 19 mei vond bij het Wijksteunpunt Wonen Centrum de jaarlijkse huurverlagingsdag plaats in de Jordaan. De hele middag werden huurders geadviseerd over de mogelijkheden om de huurprijs te verlagen. De Huurverlagingsdag is ontstaan als tegenhanger van de jaarlijkse huurverhoging. Uit de ervaringen van de huurteams blijkt dat de huurprijzen in de Amsterdamse binnenstad het wettelijk maximum vaak overstijgen. Met het starten van een procedure bij de huurcommissie kan de huurprijs teruggebracht worden naar het maximaal redelijke niveau. Ook ernstig achterstallig onderhoud kan een reden zijn voor huurverlaging.

## PERSONELE WIJZIGINGEN

In **Oud-West** is Stella Swart na ruim twee jaar vertrokken. Zij deed de receptie aan de balie en telefoon voor het wijksteunpunt. Wij danken Stella voor alle inzet en wensen haar succes in de toekomst. Zij is per 1 juni opgevolgd door Els Franssens. In **Geuzenveld** is Rachid Machtan per eind maart in dienst getreden als bewonersconsulent. In **Osdorp** is Fatima Oua-

ziz gestopt als coördinator. Selim Artun is per 1 april de nieuwe coördinator. Bernadette de Wit was al participatiemedewerkster voor het Wijksteunpunt Centrum. Per 1 maart vervult zij dezelfde functie nu ook voor het wijksteunpunt in **Zuideramstel**. In **De Baarsjes / Bos en Lommer** loopt Christophe Assoumou vanaf 1 april voor 3 maanden stage.

## Organisatie

### Nieuwe werkgever Wijksteunpunt Wonen Zuidoost

Het ASW is vanaf 1 juni 2009 de nieuwe werkgever van het Wijksteunpunt Wonen Zuidoost uit. De vorige werkgever MAAZO is opgehouden te bestaan. Met de overgang van het wijksteunpunt is een einde gekomen aan de onzekerheid voor de coördinator en de medewerkster. Voorlopig blijft het wijksteunpunt gevestigd op dezelfde locatie tot een andere plek is gevonden.

### Wijksteunpunt Wonen Osdorp verhuist niet

Er was even sprake van dat het wijksteunpunt in Osdorp zou verhuizen. Maar dit is van de baan. Dus wellicht ten overvloede, maar om misverstanden te voorkomen: het adres blijft ongewijzigd Groenpad 4.