



Energie label in WWS verhoogt de maximale huren

Met het energie label als onderdeel van de woningwaardering hebben verhuurders de ruimte om hogere huren te vragen als zij investeren in energiezuinigheid. Dat werkt ook in de Amsterdamse situatie, bevestigd door een onderzoek van het Stedelijk Bureau van de Wijksteunpunten Wonen. Zij bekeek het effect van de invoering van het energie label in de woningwaardering op de maximale huurprijzen. De gegevens komen van woningen waar

de wijksteunpunten tussen 1 januari 2008 en 31 december 2010 een puntentelling hebben gemaakt. Van de woningen in de steekproef beschikt 33% over een energie label. Dit is duidelijk meer dan een jaar eerder. Toen was dat nog maar 16%. Een deel van de verhuurders is dus hard bezig met het labelen van hun bezit. Van 56% van de woningen mét label gaat de maximale huur volgens de puntentelling omhoog in de

nieuwe telling, van 41% gaat deze omlaag, van 3% blijft hij gelijk. Gemiddeld stijgt de maximale huur met ruim € 9. De stijging is vooral groot bij woningen met een C- label (gemiddeld ruim € 25), B-label (gemiddeld bijna € 86) en A-label (gemiddeld bijna € 104). De invoering van het energie label geeft verhuurders dus de gewenste investeringsruimte. Woningen zonder geregistreerd energie label (66% van de steekproef) krijgen punten op grond

van het bouwjaar. Daardoor gaat de maximale huur gemiddeld met bijna € 28 omlaag. Alleen het aanvragen van een label is voor de eigenaar van deze woningen meestal al interessant. Woningen met een energie label en een bouwjaar voor 1977 (fictief G-label = 0 punten), hebben in 75% van de gevallen een E-label of hoger. Dat levert 5 punten of (veel) meer op. Waar eigenaren investeren in energiezuinigheid stijgt de maximale huur aanzienlijk.

Huurplan minister Donner wordt aangepast

Het plan van minister Donner om alle huurwoningen in Nederland 25 punten extra te geven is van tafel. Dat bleek tijdens een Algemeen Overleg op 18 mei. Vanuit de hele Kamer kwam kritiek op het voorstel. Huurdersorganisaties protesteerden fel en in Amsterdam kwam in korte tijd een campagne op gang. Via de website www.huurdersbedonnerd.nl stuurden 1600 mensen een reactie naar de betrokken Kamerleden, die zich voor het overgrote deel fel tegen de maatregel keerden. Warm voorstanders waren de Amsterdamse woningcorporaties, die zich zorgen maken over de heffing voor de huurtoeslag die de minister vanaf 2014 wil opleggen. Door alle huurwoningen 25 punten extra te geven kan de huur voor nieuwe huurders stijgen met € 123 per maand. Bovendien kan dan 1 op de 3 huurwoningen bij leegkomst geliberaliseerd verhuurd worden, waardoor de huurder het recht op huurprijzbescherming verliest. Verder zouden de regels voor woonruimteverdeling en splitsing voor veel woningen niet meer gelden. De minister heeft aangekondigd dat hij in juni met een nieuw voorstel wil komen.



De wethouder op huisbezoek in Westerpark

Wethouder Ossel bezoekt Wijksteunpunten Wonen

Wethouder Freek Ossel is bezig met een serie werkbezoeken aan de Wijksteunpunten Wonen. Werkbezoeken aan Westerpark, Oost en Zuid zijn inmiddels achter de rug. De andere stadsdelen zullen snel volgen. De wethouder is vooral geïnteresseerd in de zaken waar bewoners tegenaan lopen. Zo sprak hij in Oost met drie huurders: twee met een ingewikkeld splitsingsdossier en één uit de wijk Jeruzalem. De laatste ging uitgebreid in op de uitgestelde renovatie van de buurt en de problemen die ouden als gevolg daarvan ondervinden. Bij een wandeling

door de Indische Buurt werd zichtbaar dat de daar gesplitste panden vaak een mooie façade hebben. Van binnen is er echter vaak veel aan de hand. Zo werd een huurster bezocht in een wisselwoning terwijl haar etage verbouwd wordt. Dit zou op 1 mei klaar zijn maar bij de bezichtiging werd duidelijk dat dit nog maanden gaat duren. In Zuid presenteerde het wijksteunpunt wonen de daar ontwikkelde energiecheck. Ook kwam de VvE-voorlichting en de in dit stadsdeel veelvoorkomende problematiek van hele hoge huren voor expats naar voren.

Wijksteunpunten Wonen leveren huurders 1,7 miljoen op in 2010

De gezamenlijke Wijksteunpunten Wonen hebben de huurders over 2010 geholpen om op jaarbasis 1,7 miljoen aan woonlasten te besparen. Dat blijkt uit het onlangs verschenen jaarverslag. Een korte samenvatting in cijfers:

- ▶ 40.314 geregistreerde contacten met bewoners
- ▶ 10.735 bezoeken aan een inlooppreekuur
- ▶ 3.649 woningopnames
- ▶ 2.667 gestarte huurprijzprocedures
- ▶ 160 ondersteunde bewonerscommissies
- ▶ 49.400 unieke bezoekers op www.wswonen.nl
- ▶ 233.000 unieke bezoekers op www.huurders.info

Het volledige jaarverslag 2010 staat op www.wswonen.nl/publicaties





FOTO: ARNOLD PAALVAST

Paulus de Wilt knipt lint door van Wijksteunpunt Wonen Nieuw-West.

Wethouder De Wilt opent Wijksteunpunt Wonen Nieuw-West

Op donderdag 10 maart opende wethouder Paulus de Wilt op feestelijke wijze de vestiging van het nieuwe Wijksteunpunt Wonen Nieuw-West aan het Groenpad 4 in Osdorp. Het Wijksteunpunt Wonen Nieuw-West is ontstaan uit een fusie van drie wijksteunpunten in de vroegere stadsdelen. Het Amsterdams Steunpunt Wonen en Eigenwijken werken nauw samen in de nieuwe organisatie.

Door de nieuwe opzet kunnen extra activiteiten worden verricht. Het Wijksteunpunt Wonen Nieuw-West concentreert zich op het houden van woonsprekuren, participatieprojecten, bewonersondersteuning (oprichten van bewonerscommissies) en energiebesparing. Ook al is het financieel zwaar weer, toch gebeurt er nog genoeg in Nieuw-West. De komende vier jaar worden nog 3.600 woningen gebouwd. Veel projecten zijn echter uitgesteld of zelfs geschrapt. Het

accent zal vooral liggen op renovatie, woningverbetering en energiebesparing. Door de stagnatie in de uitvoering van de stedelijke vernieuwingsplannen blijkt het nodig de corporaties goed te volgen en bewoners extra te ondersteunen. Door de extra middelen die stadsdeel en centrale stad uittrekken krijgt de organisatie meer armslag en de bewonersondersteuning meer aandacht. Wethouder De Wilt zei dat hij het belangrijkste van deze fusie vond dat er één aanspreekpunt is voor bewoners. "Nieuw-West is het grootste stadsdeel, met een gemengde bevolkingssamenstelling. Oude en nieuwe bewoners wonen steeds meer door elkaar heen. De stedelijke vernieuwing gaat door, maar minder snel. Er zal minder gesloopt worden en meer gerenoveerd. Alle huurders hebben recht op een goed onderhouden woning. Er is dus veel werk voor het Wijksteunpunt Wonen."

Huurders in De Baarsjes krijgen gelijk van de rechtbank

Geen tijdelijke huurovereenkomst

Een huurder betaalde € 1200 per maand voor een particuliere huurwoning aan de Reinier Claeszenstraat in De Baarsjes. In 2009 is de huurcommissie gevraagd de aanvangshuur te toetsen. Gevolg was een huurverlaging naar de maximaal redelijke huurprijs van € 350,-. De huurovereenkomst spreekt echter over een huurcontract voor een jaar, terwijl de bedoeling van partijen was om de gebruikelijke overeenkomst voor onbepaalde tijd

aan te gaan. Na de uitspraak van de huurcommissie ontvangt de huurder een huuropzegging van de eigenaar. Deze beroept zich op het tijdelijke karakter van de huurovereenkomst. Omdat de huurder niet akkoord gaat met ontruiming van het gehuurde, start de eigenaar een ontruimingsprocedure bij de rechtbank. De rechtbank oordeelt dat er geen sprake is van een rechtsgeldige opzeggingsgrond. De in de huurovereenkomst opge-

nomen tijdelijkheidsclausule is niet duidelijk omdat niet uitdrukkelijk een duur van een jaar is overeengekomen en het contract voorziet in een mogelijke verlenging. Ook is geen sprake van dringend eigen gebruik omdat de eigenaar elders woont en de betreffende woning al eerder verhuurd. De huurverlaging blijft staan en dat is maar goed ook, anders zouden huurders zich niet op hun rechten durven te beroepen.

Bewoners Edisonstraat willen zuiniger wonen

Op 18 mei spraken bewoners van de Edisonstraat in Watergraafsmeer over de energieprestatie van hun woningen. Deze verkeren nog in dezelfde toestand als tijdens de bouw in 1955 en verslinden energie. Het Wijksteunpunt Wonen Oost heeft samen met het Energieteam diverse opnamen gedaan in de woningen. Daaruit blijkt dat met kleine aanpassingen de energiekosten en het wooncomfort aanzienlijk verhoogd kunnen worden.

Tijdens de avond heeft het Energieteam de mogelijkheden toegelicht en hebben de bewoners besloten zich te organiseren in een bewonerscommissie. Zij gaan werken aan een redelijk voorstel dat kan rekenen op draagvlak bij de bewoners. Het wijksteunpunt en het Energieteam zullen de bewonerscommissie in dit proces ondersteunen.

Voorlichtingscampagne over woonlasten

De Woonlastenkrant is dit jaar in een oplage van ruim 300.000 exemplaren huis-aan-huis verspreid in Amsterdam. Bovendien zit hij als bijlage in het maandblad MUG van mei. De krant viel eind april vrijwel gelijk met het voorstel tot huurverhoging van de verhuurder in de bus. De uitgave geeft informatie over de aangepaste puntentelling waarin vanaf 1 juli de energieprestatie van de woning wordt meegewogen. Verder bevat de krant interviews met bewoners en informatie over huurverhoging, huurverlaging, servicekosten en onderhoudsgebreken. De digitale puntentelling op www.huurverhoging.nl is aangepast aan de nieuwe manier van tellen.



Logeerwoning bij renovatie?

Complex 40 van corporatie Stadgenoot in Nieuw-West is ingrijpend gerenoveerd. Daarbij vond de verhuurder het niet nodig dat huurders naar een wisselwoning zouden gaan met de bijpassende verhuis- en herinrichtingsvergoeding. De corporatie bood renovatie in bewoonde staat aan, waarbij de bewoners hun spullen lieten staan en een tijdlang in een 'logeerwoning' terecht konden. Heel creatief, want de wettelijke regels kennen deze vorm niet. De huurders vonden het vreemd en waren uiteindelijk helemaal niet tevreden. Daarom hebben zij met hulp van een advocaat de zaak aan de rechter voorgelegd. Deze bepaalde in drie gevallen dat de corporatie wel degelijk gehouden is om de wettelijk vastgelegde vergoeding te betalen die hoort bij verhuizing naar een wisselwoning. Bewoners en corporatie zijn nu in overleg om te bekijken hoe deze uitspraken toegepast kunnen worden voor de andere bewoners van het complex.

Gerechtshof wijst extreme huurverhoging in Hilwiscomplex af

In 2008 stelde verhuurder Rappange een aantal huurders in het zogenaamde Hilwis complex in de Rivierenbuurt een wel heel extreme huurverhoging voor. De geliberaliseerde huurprijzen zouden in een klap van € 750 naar € 1850 per maand gaan. De huurders konden dit voorstel niet laten toetsen door de huurcommissie omdat de overeenkomsten geliberaliseerd zijn. Hen stond alleen de riskante weg van het weigeren van de verhoging open, waarna de verhuurder zich tot de kantonrechter wendde met verzoek

tot ontbinding van de overeenkomst. De huurders werden bijgestaan door het wijksteunpunt en het Emil Blaauwfonds en de zaak trok de nodige aandacht. De kantonrechter wees de eis van de makelaar af, maar deze ging in vier zaken in beroep. Daarin is nu een eerste arrest geweest door het Gerechtshof en ook hier is de verhoging afgewezen. Gelukkig maar, want anders had de huurder nu we inmiddels bijna drie jaar procederen verder zijn in een klap een huurachterstand van circa € 35.000 gehad.

Huurteam Tuinsteden opgenomen in lokale Wijksteunpunten Wonen

Sinds 2000 werkte Huurteam Tuinsteden vanuit één centrale locatie aan de Nieuwezijds Voorburgwal voor de huurders in de stadsdelen buiten de ring en boven het IJ.

Vanwege de versterking van de wijksteunpunten in Nieuw-West, Zuidoost en Noord vanaf 2011 is besloten dit te veranderen. De medewerkers van het huurteam hebben het meeste werk in het nieuwe stadsdeel Nieuw-West. Zij doen hun werk vanaf maart j.l. dan ook vanuit de locatie van het wijksteunpunt in dat stadsdeel. Ook voor de huurders en andere belanghebbenden in Zuidoost en Noord is het lokale wijksteunpunt voortaan het eerste aanspreekpunt. Het huurteamwerk is daarmee ook in deze stadsdelen een integraal onderdeel van de Wijksteunpunten Wonen geworden.

2011 Jaar van de vrijwilliger

2011 is het Europees Jaar van het Vrijwilligerswerk. Amsterdam grijpt dit jaar aan om vrijwilligers in het zonnetje te zetten en Amsterdammers te interesseren om vrijwilligerswerk te gaan doen. De Wijksteunpunten Wonen helpen bij de verspreiding van het materiaal.



Excursie participatie medewerkers naar Leiden

Zoals elk jaar bezochten de participatiemedewerkers van de wijksteunpunten onlangs interessante projecten elders in het land. In de Leidse wijk Zuidhoven waren bewoners nauw betrokken bij de wijkvisie. Een deel van de renovatieplannen zijn inmiddels uitgevoerd. Daarna werd de wijk Nieuw Leyden bezocht. Met behulp van een door woningcorporatie Portaal ontwikkelde CD-rom bepaalden huurders daar vooraf zelf grotendeels het uiterlijk en de indeling van hun nieuwbouwwoning.



Nieuwe website Woningnet

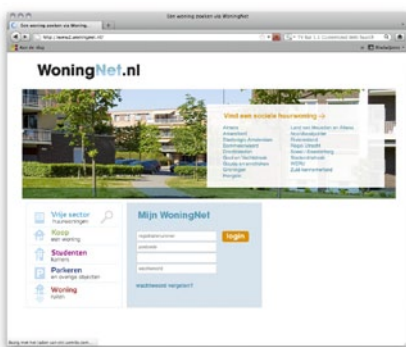
Trainingen door wijksteunpunten

Op 1 juni verschijnt de papieren krant van Woningnet voor het laatst. Woningzoekenden kunnen daarna via www.woningnet.nl of het zogenaamde digizine per e-mail te weten komen welke voor hen passende woningen vrij komen. Daarna kunnen ze er via de website of telefonisch op reageren.

De laatste maanden reageerden nog ruim 2.000 woningzoekenden op het aanbod via de bon uit de papieren krant. Om deze woning-

zoekenden op de veranderingen voor te bereiden heeft Woningnet hen een training aangeboden in het omgaan met de website. Deze training, gefinancierd door de gezamenlijke woningcorporaties, wordt uitgevoerd door een vijftal Wijksteunpunten Wonen. In twee bijeenkomsten maken de deelnemers kennis met de website en oefenen zij in het gebruik ervan.

Bij een aantal wijksteunpunten kunnen woningzoekenden ook terecht bij speciale spreekuren. Deze zijn vooral in de stadsdelen waar veel mensen moeten verhuizen vanwege stedelijke vernieuwing. Deze spreekuren worden voornamelijk uitgevoerd door vrijwilligers, begeleid door een medewerker. Om te voorkomen dat zij overbelast raken, is afgesproken dat woningzoekenden voor praktische hulp ook terecht kunnen bij de corporaties. De komende tijd zullen de wijksteunpunten een eventueel toch toenemende vraag over Woningnet tijdens de spreekuren goed monitoren.



Nieuwe locatie Wijksteunpunt Wonen in de Jordaan

Op 14 juni verhuist de vestiging van het wijksteunpunt wonen in De Jordaan van De Laurierhof naar het nieuwe Huis van de Buurt op Elandsgracht 70. Tijdens de verhuizing zullen de activiteiten en spreekuren zoveel mogelijk door blijven gaan. In het Huis van de Buurt zijn ook het wijkcentrum, IJsterk, CentraM en het Loket Zorg & Samenleven gehuisvest. De officiële opening vindt plaats op vrijdagmiddag 1 juli.



Voorlichting

Een medewerker van Huurteam Tuinsteden kwam in Nieuwendam-Noord (stadsdeel Noord) bovenstaande creatieve manier tegen van Stadgenoot om de bewoners extra te informeren over de aankomende plannen.

PERSENELE WIJZIGINGEN

Per 1 maart is Cheryl-Ann Gangadin aangenomen bij het wijksteunpunt wonen in **Noord** als administratief medewerker.

Eddy den Boer is per 1 mei vertrokken in **Oost**. Wij wensen hem veel succes toe in zijn verdere loopbaan.

Wilma Emond volgt hem op als huurteam medewerker. Wilma was daarvoor werkzaam bij het wijksteunpunt in **Westerpark**.

Paula Sie is per 1 mei vertrokken bij het wijksteunpunt wonen in **Zuid**. Wij wensen haar veel succes in haar nieuwe baan bij De Woonbond. Eva Boer, coördinator **De Baarsjes / Bos en Iommer** is bevallen van een gezonde dochter. Van harte gefeliciteerd!



Volg de wijksteunpunten op

twitter



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

www.twitter.com/wswonenzuid

www.twitter.com/wswonencentrum

www.twitter.com/verhuurgedrag (Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag)

www.twitter.com/wswonen (Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen)