



Huurmarkt op slot?

Donner's 25 punten plan omstreden

Per 1 oktober hebben woningen in Amsterdam er 15 of 25 punten bij. Tenminste, als de regeling rechtsgeldig blijkt. Huurdersvereniging Amsterdam en de Woonbond hebben de Staat gedagvaard omdat zij menen dat de maatregel in strijd is met de wet. Opvallend is dat nota bene minister Donner dat zelf eerder ook aan de Tweede Kamer heeft gemeld. Op 18 mei zei hij: "Als ik heel letterlijk gebieden aanwijs en een directe

koppeling tot stand breng met de WOZ-waarden zal het kabinet in alle gevallen de wet moeten wijzigen. Daarmee wordt dan niet voldaan aan een ander punt in het regeerakkoord, namelijk dat het per 1 juli van dit jaar wordt gerealiseerd". Toch heeft hij niet de wet aangepast, maar een besluit genomen waarin gebieden zijn aangewezen en een directe koppeling wordt aangebracht met de WOZ-waarde per woning, gerelateerd

aan de gemiddelde waarde in de wijk. Als de maatregel stand houdt hebben huurders weer belang bij de WOZ waarde van hun woning, maar volgens de wet WOZ krijgen ze geen beschikking en mogen ze geen bezwaar maken. Het kort geding dient donderdag 13 oktober bij de rechtbank in Den Haag. Uitspraak in de bodemprocedure kan een aantal maanden duren. Pas dan zal definitief blijken welke regels gelden.

Direct Wonen mag niet meer bemiddelen in Amsterdam



Op 21 september stelde de Raad van State de gemeente in het gelijk. Terecht heeft zij bemiddelaar Direct Wonen (DW) geen vergunning verleend, wegens herhaald overtreden van de gemeentelijke verordening. Deze verordening is niet in strijd met het recht en ook niet met de Europese Dienstenrichtlijn, zoals DW had aangevoerd. De uitspraak maakt een einde aan een lange discussie, die begon met een serie klachten van bewoners die voor veel te hoge huren een woning hadden gevonden via DW. Met hulp van de wijksteunpunten konden zij vaak de huurprijs verlagen. In één geval verhuurde DW zelfs een corporatiewoning zonder toestemming van de eigenaar. Gevolg van de uitspraak is dat DW een dwangsom opgelegd krijgt als zij opnieuw woningen bemiddelt in Amsterdam.

www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=BT2130

Splitsen: intimidatie en overlast aan de orde van de dag

Het Wijksteunpunt Wonen in Oost heeft onderzoek laten doen naar de praktijk bij het splitsen van panden. Het onderzoek is een afstudeerproject van twee studenten van de Hogeschool van Amsterdam. Uit het onderzoek blijkt dat een grote meerderheid van de huurders in het splitsingsproces last heeft van overlast bij werkzaamheden, slechte renovaties, lekkages, intimidatie en agressie.

Een aantal conclusies uit het onderzoek:

- ▶ De helft van de huurders krijgt te maken met intimidatie; het gaat om pesterijen, het bewust veroorzaken van overlast, agressie en bedreiging.
- ▶ Meer dan de helft (63%) is ontevreden tot zeer ontevreden over de werkzaamheden.
- ▶ Alle huurders hebben zonder uitzondering overlast van de werkzaamheden.
- ▶ De wettelijke uitvoeringstermijn (52 weken) wordt 1 op de 3 keer overschreden.



FOTO: BAS BALTUS

- ▶ De helft van de respondenten geeft aan gebruik te maken van juridische, inhoudelijke en praktische ondersteuning van Wijksteunpunt Wonen Oost tijdens of na het splitsen.
- ▶ 90% van huurders is tevreden tot zeer tevreden over het wijksteunpunt en geeft een gemiddeld rapport cijfer van 8,4.

Wijksteunpunt wonen Oost is blij met de goede beoordeling, maar vindt de uitkomsten over het onderzoek naar de problemen waar huurders tegen aanlopen ronduit verontrustend.

Voorlichting eerstejaars studenten

De nieuwe WSWonen studentenfolder versie 2011 is dit jaar gemaakt in samenwerking met de studenten- vakbonden ASVA en SRVU. De slogan is: "Gratis je huurprijs checken!". Uit recent onderzoek van de Landelijke Studentenvakbond blijkt

dat 70% van de studenten te veel huur betaalt, en dat de gemiddelde huurprijs zo'n 80 euro per maand te hoog ligt. De folder is via de introductietasjes verspreid onder alle 20.000 eerstejaars studenten van de HvA, de UvA en

de VU. Tevens is op 3 middagen in september voorlichting gegeven met informatiestandjes op de HvA en de UvA, om studenten te wijzen op hun rechten en om hen te wijzen op de diensten van de wijksteunpunten wonen en de studentenvakbonden.

Meld leegstand in Amsterdam Centrum



Sinds enige tijd kan leegstand in de Amsterdamse binnenstad gemeld worden via de website van het Wijksteunpunt Wonen Centrum. Het wijksteunpunt is in opdracht van de stadsdeelraad Centrum gestart met een onderzoek naar de leegstand. Om leegstand te inventariseren worden diverse methoden toegepast, maar de signalering door de burger zelf is ook van groot belang. Leegstaande panden en etages zijn een doorn in het oog. Denk hierbij

aan de leegstand boven winkels/bedrijven, leegstaande kantoren of in sommige gevallen zelfs compleet vergeten en verkrotte woningen en gebouwen. Melden kan onder andere ook op de website van het wijksteunpunt wonen: www.wswonen.nl/centrum/leegstand.

De uitkomsten van het onderzoek zullen gepresenteerd worden aan het stadsdeel Centrum. Naast de leegstandsinventarisatie zullen er concrete voorstellen gedaan worden hoe leegstand aan te pakken en er een zinvolle invulling aan te geven. Het stadsdeel kan de resultaten van het onderzoek gebruiken om haar leegstandsbeleid aan te scherpen. In oktober wordt het onderzoek afgerond en gepresenteerd.

Bezuinigingen Zuid worden zichtbaar

De eerste gevolgen van de bezuinigingen die het Wijksteunpunt Wonen in Zuid moet verwerken worden zichtbaar. Tijdelijke aanstellingen lopen af en recent zijn twee van de vier kantoren de facto gesloten. Het wijksteunpunt zet zich in om het aantal inloopsprekuren en de spreiding over het stadsdeel zo veel mo-

gelijk in stand te houden. Aan het einde van dit jaar kan de huurdersverenigingen in Oud-Zuid geen administratieve ondersteuning meer worden geboden en sluit er een spreekuurlocatie. De omvang van het huurteam neemt bovendien ook sterk af. Voor een overzicht van locaties zie www.wswonen.nl/zuid



Samenwerking in Zuid

Het Amsterdams Steunpunt Wonen en Wijkcentrum Ceintuur hebben een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. De Wijksteunpunten Zuid-deramstel (ASW) en Oud Zuid (Wijkcentrum Ceintuur) werkten al langer goed samen en traden sinds begin dit jaar al naar buiten als Wijksteunpunt Wonen Zuid. Door de samenwerking kan een deel van de enorme bezuiniging worden opgevangen die is opgelegd door Stadsdeel Zuid.



“Vind ik leuk”

De Wijksteunpunten Wonen zijn nu ook te vinden op facebook:

www.facebook.com/wswonen



Energienota domper voor bewoners Nolensstraat

Bij veel huishoudens in de Nolensstraat in Nieuw-West zijn de energierekeningen recent enorm gestegen. Ten minste 35 bewoners kregen vorige maand een jaarafrekening van de energiemaatschappij waarbij ze 400 tot 2300 euro moesten bijbetalen. Volgens de bewoners ligt de

oorzaak bij de nieuwe boilers die vorig jaar mei door Stadgenoot zijn geïnstalleerd. 'Aan de energieafrekeningen van de laatste drie jaar zien we dat de bedragen stabiel waren,' zegt Rachid Machtan van het wijksteunpunt. 'Maar dit jaar is er ineens een grote piek.' De bewoners zijn enorm

geschrokken, zegt Machtan. Het zijn flinke bedragen voor hen, velen leven van een minimuminkomen. 'Sommige bewoners leven bewust heel zuinig en moeten toch plotseling vijfhonderd euro terugbetalen. Daar gaat hun vakantiegeld. De termijnbedragen zijn nu ook bijna verdubbeld.' Stadgenoot onderzoekt wat er precies aan de hand is. 'Het klopt dat de elektriciteitsrekening wat hoger kan zijn, maar dat zou gecompenseerd moeten worden door een lagere gasrekening, omdat de geisers zijn weggehaald,' aldus een woordvoerder. Maar als de bewoners elektrische kachelletjes hebben geplaatst tegen de kou, gaat het mis, aldus Stadgenoot. De meeste woningen hebben alleen een gaskachel in de woonkamer. 'We hebben een erg koude win-

ter achter de rug en sommige bewoners zetten dan elektrische kachelletjes in de keuken en slaapkamers neer. Dat zijn energievreters.'

De bewoners hadden liever hun oude geisers nog gehad, zeggen ze. Maar dat kon volgens Stadgenoot niet. 'We hebben de woningen overgenomen van een andere corporatie en troffen de openverbrandingsgeisers aan. Die zijn bij wet verboden. We zijn overgegaan op boilers, omdat geisers vocht produceren en de huizen al vochtoverlast hebben.'

(BRON: PAROOL)

Naschrift: Er is ondertussen overleg tussen Stadgenoot en de bewoners om te zoeken naar een verklaring en oplossing voor de hoge energierekeningen. Het Wijksteunpunt Wonen Nieuw-West is hier ook bij betrokken.



Bewoners Stadgenoot krijgen alsnog vergoeding voor verhuizen en herinrichten

Circa 200 bewoners van Complex 40 in Stadsdeel Nieuw-West hebben alsnog een vergoeding ontvangen van € 5200 voor verhuizing en herinrichting. Aanvankelijk ontvingen zij € 1400 vergoeding, omdat hun woning in bewoonde staat werd gerenoveerd en ze konden logeren in een 'verblijfswoning'. De huurders zagen dit als afwijking van de gel-

dende afspraken bij renovatie en met hulp van het Wijksteunpunt en het Emil Blaauw Proceskostenfonds legden zij een aantal proefzaken voor aan de rechter. Daarvan werden er drie gewonnen. Vervolgens heeft verhuurder Stadgenoot na overleg met de bewonerscommissie besloten alle 200 huurders in dezelfde situatie de gebruikelijke ver-

goeding te geven. De inzet en het doorzettingsvermogen van een aantal huurders heeft alle bewoners gezamenlijk € 760.000 opgeleverd. Nog belangrijker is dat het mensen die het niet gemakkelijk hebben en zich ook niet zo eenvoudig organiseren, gelukt is een goed resultaat te bereiken. Dat ervaren zij als een enorme opsteker.

Stadgenoot mag bewoners niet uitzetten

In Amsterdam Oost mogen 23 bewoners voorlopig in hun woning blijven wonen. Zij beroepen zich terecht op eerdere toezeggingen van corporatie Stadgenoot dat zij tot aan het moment van sloop in de woning mogen blijven. Het gerechtshof bepaalde dit onlangs in een zogenaamd "turbo spoedappel".

In afwachting van sloop verhuurt Stadgenoot de woningen al meer dan vijf jaar met tijdelijke contracten. Nadat de wettelijk maximale vijf jaar voorbij waren, heeft Stadgenoot de bewoners via een derde partij, Antikraak B.V., een antikraak constructie aangeboden. Daarbij is toegezegd dat de bewoners in ieder geval tot aan de sloop (planning 2012) konden blijven. Echter een half jaar later zegde het antikraakburo de

overeenkomsten al weer op. De bewoners moesten weg, omdat Stadgenoot de woningen via een "campuscontract" aan studenten wilde verhuren. Dit zou meer geld opleveren.

Het hof heeft nu bepaald dat Stadgenoot gehouden is aan eerdere toezeggingen en dat de huidige bewoners in ieder geval voorlopig mogen blijven. De bewoners worden ondersteund door het wijksteunpunt wonen en het Emil Blaauw proceskostenfonds. Binnenkort volgt ook uitspraak in een bodemprocedure in deze kwestie. In de bodemprocedure zal de rechter vaststellen of er vanwege de hoogte van de maandelijkse antikraak vergoeding (± 160 euro) al dan niet sprake is van een huurovereenkomst met alle rechten en plichten van dien.

Spreekuur Eigenaar-bewoners in Zuid

Vanaf september is een eigenaar-bewonersspreekuur voor Vereniging van Eigenaren (VvE)-leden van start gegaan. Eigenaar-bewoners uit stadsdeel Zuid kunnen hier terecht met vragen over het appartementsrecht en de werking van de VvE. De voorlichtingen worden georganiseerd met het oog op activeren van VvE's en het bieden van kennis en middelen om het VvE-beheer op te pakken. Het project is een aanvulling op het basispakket van het wijksteunpunt en wordt apart gefinancierd door het stadsdeel.

Minister: bemiddelingskosten veelal onterecht

In de grote steden zijn tientallen bureaus actief die woningen bemiddelen op de particuliere markt. Zij brengen verhuurder en huurder bijeen. De meeste bemiddelingsbureaus brengen één maand huur in rekening als bemiddelingskosten.

Kamerlid Jansen (SP) heeft minister Opstelten (VVD) gevraagd of deze bemiddelingskosten terecht zijn. Het antwoord van de minister is helder: een bemiddelaar kan alleen een lege woning aanbieden indien die door de verhuurder is aangeboden. De verhuurder is dan ook de opdrachtgever tot het zoeken van een huur-

der. De kosten van verhuuring, zoals het vinden van nieuwe huurders, kunnen volgens de minister: "naar hun aard niet aan de huurder in rekening worden gebracht." Dit zijn algemene verhuurderskosten.

Hieruit volgt dat het onredelijk is om de huurder hiervoor ook te laten betalen. Huurders die bemiddelingskosten hebben betaald, kunnen deze dus als onverschuldigde kosten terugvorderen. Het Stedelijk Bureau van de Wijksteunpunten Wonen onderzoekt momenteel de mogelijkheden voor een collectieve aanpak terugvordering over de afgelopen jaren.



Op een informatieavond in juli deelde Ymere aan de huurders van de Haarlemmerpoort mee dat ze weg moesten vanwege achterstallig onderhoud. Alleen een ingrijpende, dure restauratie en veranderen van het woongebouw in een hotel of bedrijf zou de poort kunnen redden. Ymere betwijfelt of rendabel doorgaan met verhuren van woningen nog wel mogelijk is. De bewoners zien daarentegen nog voldoende mogelijkheden.

De argumenten van Ymere zijn volgens de bewoners niet sterk. Uit een woonwensenonderzoek blijkt dat alle bewoners, waarvan velen er al erg lang wonen, graag in de Haarlemmerpoort willen blijven wonen en zij willen zich hiervoor inzetten. Ymere heeft zich bereid verklaard serieus naar de plannen te kijken. De komende tijd zal blijken welk plan het beste is en de meeste politieke en maatschappelijke steun krijgt.

Meldpunt behoedt bewoners voor problemen

Door financiële problemen van een beruchte eigenaar worden 25 woningen in Centrum en West geveild. De hypotheekbank beroept zich volgens de veilingstukken op het hypotheekbeding. Dat betekent dat huurcontracten die

niet met toestemming van de bank tot stand gekomen zijn ontbonden kunnen worden. Huurders krijgen een dagvaarding en kunnen dan ontruimd worden. Heel belangrijk is echter de ingangsdatum van het huurcontract. Als dat ligt

voor de datum van de hypotheek dan heeft de bank geen recht van spreken. Als huurder moet je dat wel weten, want als je geen verweer voert lig je er uit. Aangezien veel huurders tijdelijk uitgeplaatst zijn wegens renovatie

is dat gevaar extra groot. Daarom heeft het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag de betreffende huurders op hun rechten gewezen en dat heeft een aantal nietsvermoedende huurders behoed voor grote problemen.

Stadsdeelkrant Oost: focus op wonen

Bij de stadsdeelkrant van stadsdeel Oost zat in juli een grote bijlage speciaal gewijd aan wonen. In vier pagina's werd onder andere ruim aandacht besteed aan het werk en het nut van het Wijksteunpunt Wonen voor de bewoners in Oost. Een mooi initiatief dat hopelijk navolging krijgt in andere stadsdelen.



Zo kan het ook!

Woningruil. Twee huurders, één uit Den Bosch en één uit Amsterdam Oud-West, zouden in juni van dit jaar van woning ruilen. Helaas is de woningbouwvereniging uit Den Bosch wat traag met de afhandeling van het papierwerk en de ruil kan pas een maand later, per 1 juli ingaan.

Toevallig is juist per 1 juli de landelijke puntentelling aangepast door de invoering van de energielabels in de puntentelling. Het gevolg is dat de woning in Oud-West (met een B-label) plotseling 605 euro in plaats van 516 euro mag kosten, een stijging van 90 euro per maand. Woningbouwcorporatie De Alliantie toont zich echter zeer sportief en stelt de huurprijs voor de nieuwe huurder nog gewoon vast volgens de oude systematiek!

Stekeligheden:

10.000 euro servicekosten teruggevorderd

Een verhuurder is veroordeeld tot het terugbetalen van 10.000 euro servicekosten. De tweekaamerswoning is in 2008 verhuurd tegen een kale huur van 419 euro. De huurprijs klopt met de verordening en met de puntentelling.

Daar kwam echter nog een voorschot voor stofferingskosten van 550 euro per maand bij. Het contract is opgesteld en tot stand gekomen door bemiddelaar Perfect Housing. Het Wijksteunpunt Wonen Oost



start namens de huurders een servicekostenprocedure bij de Huurcommissie. Uitspraak: redelijke stofferingskosten zijn geen 550 maar 26 euro per maand. Ruim 500 euro per maand te veel. De huurders kun-

nen over de anderhalf jaar dat ze in de woning gewoond hebben 10.000 euro stofferingskosten terugvorderen bij de verhuurder. Het is ons niet bekend of de verhuurder een claim heeft ingediend bij de bemiddelaar.

PERSONELE WIJZIGINGEN

Esther Robben is per 1 juli vertrokken als secretarieel ondersteuner in **Nieuw-West**. Wij danken haar voor haar enthousiaste inzet en wensen haar veel succes toe in de toekomst. Zij is per die datum opgevolgd door Nanda Tromp. Alex van Amstel is per 1 juli met vervroegd pensioen gegaan en gestopt bij het team stedelijke taken van het **stedelijk bureau**. Wij bedanken hem voor de vele jaren werken voor huurders in Amsterdam. Marcha Peelen is per 1 juni vertrokken als bewonersondersteuner in **Oud-Zuid** wegens bezuinigingen van het stadsdeel. Wij bedanken haar voor haar betrokken inzet. Ahlam Salah is per 1 september begonnen als bewonersondersteuner in **Nieuw-West**. Per 1 november vertrekt Barbara van der Toom als coördinator van **Nieuw-West**. Wij danken haar voor haar enthousiaste en tomeloze inzet over de afgelopen jaren en wensen haar heel veel succes in haar nieuwe baan. Barbara wordt opgevolgd door Edo Gommers die de afgelopen jaren al werkzaam was als assistent coördinator in **Buitenveldert**.

DANK AAN ONZE STAGIAIRES

Deze maand hebben de teams met veel dank afscheid genomen van de stagiaires Joyce Dieben (**Centrum**), Amanda Mast (**Oost**), Melek Parmaksiz (**Zuid/Oud-Zuid**), Farah Aafer en Thomas Brokamp (**Nieuw-West/Osdorp**), Jamila Toumi (**Nieuw-West/Geuzenveld-Slotermeer**), Hayat Saidi (**Nieuw-West/Slotervaart**), Roel Krook (**Oud-West**) en Humaira Bansi (**Zuidoost**). Zij komen van de afdeling Sociaal Juridische Dienstverlening van de HvA. Zij hebben tien maanden stage gelopen bij een wijksteunpunt en daar veel nuttig werk verricht. Zelf zijn ze erg tevreden over hun stage. We wensen hen allen een succesvol vervolg van hun studie toe.

NIEUWE STAGIAIRES

Bij verschillende wijksteunpunten zijn in september weer nieuwe stagiaires aan de slag gegaan. Wij verwelkomen: Mikhal Haile (**Centrum**), Sümeyye Demirtas, Tim Gortworst en Khadija Ben Driss (**Nieuw-West**), Maryem Aktaou (**Noord**), Najoua El Uahchi en Ryhan Kaplan (**Oost**), Sibel Demir (**Oud-West**) en Shuaiba Alam (**Zuidoost**). Voor de stagiaires en nieuwe medewerkers is in september en oktober een scholingstraject georganiseerd. Ook twee nieuwe medewerkers van het Huurteam Utrecht volgen een deel van het scholingstraject.