



## Thema: uitspraken

In deze nieuwsbrief staan we stil bij een aantal recente juridische uitspraken uit de praktijk van de wijksteunpunten wonen. Vaak kan een geschil tussen verhuurder en huurder in goed overleg worden opgelost. Soms is de tussenkomst van de rechter nodig en vaak is het de verhuurder die de huurder voor de rechter daagt. Gelukkig heeft de huurder rechten, maar het is net als met voorrang

in het verkeer: je moet er wel gebruik van maken. Als huurder schrik je wel van een dagvaarding op de deurmat, dat is geen dagelijkse kost (gelukkig maar). Met hulp van deskundige juristen en steun van het Emil Blaauw Proceskostenfonds worden goede resultaten geboekt. Deze rechtsbescherming vormt een belangrijk onderdeel van het werk van de wijksteunpunten wonen.

## Rechtbank: Gluurverhoging inbreuk op privacy

De rechtbank in Den Haag heeft bepaald dat de staat ten onrechte fiscale gegevens van huurders heeft verstrekt aan verhuurders. Volgens de rechtbank is sprake van misbruik van bevoegdheid. Het wetsvoorstel dat het verstrekken van gegevens regelt is nog niet ingevoerd en de staatssecretaris had niet alvast toestemming mogen geven. De zaak was aangespannen door vier huurders uit Amsterdam en heeft betrekking op alle huurders in Nederland.

De regering wilde huishoudens met een inkomen boven de € 43.000 bruto een extra huurverhoging geven van 5%. Deze komt bovenop de standaard verhoging van (maximaal) 2,3%, de totale huurverhoging zou dit jaar dus 7,3% bedragen. Aan de maatregel is geen termijn gebonden: de extra huurverhogingen kunnen jaren doorgaan, tot het plafond (de

maximale huurprijs) is bereikt. Door de Donerpunten is dat plafond juist extra opgehoogd. Bovendien is het prijsplafond door de extra punten voor veel woningen boven de grens van de huurtoeslag uitgestegen. Als de huurders van die woningen in de toekomst te maken krijgen met een achteruitgang in inkomen (ontslag, scheiding, pensioen), hebben zij geen recht meer op huurtoeslag. Zij kunnen dan geconfronteerd worden met een gedwongen verhuizing. Officieel dient de maatregel om het scheefwonen tegen te gaan, maar in feite is het een indirecte belastingheffing. Verhuurders krijgen deze extra inkomsten zodat ze vanaf 2014 een heffing aan de staat kunnen betalen. Zo dragen ze bij aan de kosten voor de huurtoeslag. Huurders met



iets meer geld worden extra belast om mee te betalen aan de huurtoeslag van andere huurders.

Nieuw in het voorstel is dat verhuurders bij de belastingdienst kunnen informeren of het inkomen van de bewoners boven de € 43.000 komt. De Woonbond heeft de maatregel daarom betiteld als gluurverhoging. Volgens het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP) is deze inbreuk op de privacy niet te rechtvaardigen. Toch is het wetsvoorstel ondanks alle kritiek op 12 april aangenomen in de Tweede Kamer. De Eerste Kamer moet het voorstel nog behandelen en of ze dat met een demissionair kabinet gaan doen is zeer de vraag. De kans is groot dat een nieuw kabinet met een totaalpakket voor hervorming van de woningmarkt komt, met

nieuwe en mogelijk beter doorzichte en minder omslachtige maatregelen. In elk geval kan de extra verhoging niet per 1 juli doorgaan en is de maximale huurverhoging dit jaar 2,3%. Ondertussen beschikken verhuurders wel over de gegevens van de huurders, zodat zij de extra huurverhoging kunnen aanzeggen. Dat is op basis van de uitspraak van de rechtbank niet rechtmatig. Huurders die toch een voorstel voor extra verhoging krijgen doen er goed aan bezwaar te maken bij de verhuurder, onder verwijzing naar de uitspraak van de rechtbank. De Amsterdamse corporatie Stadgenoot had de aanzegging van de huurverhoging al verstuurd voordat de uitspraak van de rechtbank bekend was. Zij heeft inmiddels besloten de betreffende huurders een gecorrigeerd voorstel te sturen.

## Extreme huurverhogingen in het Hilwiscomplex afgewezen

In april 2008 verraste makelaar Rappange een aantal huurders in het Hilwiscomplex in de Rivierenbuurt door verhoging van de huren van circa € 750 naar € 1850 per maand aan te kondigen. Omdat de huren geliberaliseerd zijn is de verhuurder niet aan een maximum gebonden, maar dit ging wel erg ver. De huurders maakten bezwaar. Rappange stapte naar de rechter maar verloor de zaak. Geen redelijk voorstel en vergeleken met de verkeerde woningen, oordeelde de rechter mede dank-

zij een uitvoerige rapportage van het wijksteunpunt. Rappange ging in 4 zaken in beroep. Vorig jaar mei werd de eerste zaak in het voordeel van de huurder beslecht. Het gerechtshof heeft begin januari de andere zaken geroyeerd, waarbij Rappange in de kosten is veroordeeld. Winst voor de huurders dus. Dat een dergelijke aangekondigde verhoging de huurder slapeloze nachten kan bezorgen moge duidelijk zijn. Dat het dan bijna 4 jaar duurt voordat je echt opgelucht adem kunt

halen maakt het er niet gemakkelijker op. Een van de huurders laat weten: "De advocaat schrijft heel droogjes: "De zaak zal nu dus door mij en u gearchiveerd kunnen worden". Voor mij is het natuurlijk meer dan dat. Ik kan opgelucht ademen en blijven wonen waar ik nu bijna 15 jaar met veel plezier woon. Fantastisch nieuws, dus. Ik wil jullie hierbij bedanken voor jullie medeleven, steun, belangstelling, tips en betrokkenheid. Dat heeft het een stuk draaglijker gemaakt."



## Bewoners Wittenburg testen Overlegwet

Bewonerscommissie Wittenburg vindt dat zij onvoldoende is geïnformeerd over het nieuwe verkoopbeleid van de verhuurder. Eigen Haard wil in haar gemengde complexen af van haar meerderheidsbelang en alle woningen verkopen. De bewonerscommissie is hier niet bij betrokken. Zij wendde zich tot de geschillencommissie van Eigen Haard zelf omdat ze vond dat de bewoners in hun belangen waren geschaad door het gebrek aan informatie. Deze vond dat de woningcorporatie zich aan de regels had gehouden. Daarop dienden de bewoners in januari 2011 een verzoekschrift in bij de kantonrechter, zoals in de Overlegwet is geregeld. Deze oordeelde dat Eigen Haard niet verplicht was om met de bewonerscommissie te overleggen over het nieuwe verkoopbeleid. Uiteindelijk hebben de bewoners de zaak ook in hoger beroep verloren. In zijn uitspraak stelt het gerechtshof dat de ver-

huurder bij een voorgenomen beleidswijziging die voor het hele bezit geldt, met de overkoepelende huurdersorganisatie moet overleggen. Deze raadpleegt eerst de achterban, de lokale bewonerscommissies, en brengt dan advies uit aan de directie. Dat de bewonerscommissie Wittenburg niet is gehoord door de overkoepelende HBO Argus, moeten de huurders volgens het hof zelf oplossen met Eigen Haard. Pas als de verkoop van meer dan de helft van de woningen in het complex concreet voor de deur staat is overleg nodig met de bewonerscommissie. De commissie heeft dan volgens de Overlegwet het recht op het geven van gekwalificeerd advies over de manier waarop dit nieuwe beleid wordt uitgevoerd. Dan moet de commissie alleen wel weten wanneer het zo ver gevorderd is met de verkoop, en daarvoor hebben ze informatie van de verhuurder nodig.

## Huurprijs na woningverbetering te hoog

Na renovatie kan een huurder de huurcommissie vragen of de door de verhuurder gevraagde verhoging redelijk is. Een bewoner van de Vierheemskinderenstraat in West maakte gebruik van deze mogelijkheid. Dat tot ongenoegen van verhuurder Stadgenoot, die de zaak aan de kantonrechter voorlegde. Deze heeft het hele pakket aan werkzaamheden doorgenomen en bekeken welke posten onderhoud zijn en welke daadwerkelijk woningverbetering. Resultaat is dat de gevraagde huurverhoging voor het pakket werkzaamheden van € 122,50 niet redelijk is. Wel redelijk is een verhoging van € 52,60. Mooi resultaat voor de huurder, heel jammer voor de andere huurders in het complex dat zij te laat zijn om hun zaak aan te kaarten: deze moet bij de huurcommissie worden aangekaart binnen drie maanden na afronden van de renovatie.



### "Vind ik leuk"

De Wijksteunpunten Wonen zijn nu ook te vinden op facebook:  
[www.facebook.com/wswonen](http://www.facebook.com/wswonen)



## Hoge Raad: administratiekosten Ymere echt te hoog

**De Hoge Raad heeft begin april definitief vastgesteld dat Ymere aan nieuwe huurders te hoge administratiekosten heeft gevraagd. Dit staat in het arrest over de door Bewonersvereniging Nellestein aangespannen zaak.**

Ymere vroeg tot vorige jaar aan nieuwe huurders een bedrag van € 125 aan administratiekosten. De bewonersvereniging vroeg in eerste instantie aan de kantonrechter of hier sprake was van een zogenaamd onredelijk be-

ding. Nadat de bewonersvereniging gelijk kreeg, ging Ymere in beroep bij de rechtbank en vervolgens in cassatie bij de Hoge Raad. Deze heeft nu bepaald dat huurders alleen administratiekosten hoeven betalen wanneer daar een prestatie van de verhuurder tegenover staat. De eerdere uitspraken van de kantonrechter en rechtbank zijn hiermee bekrachtigd.

Voor het complex Nellestein bepaalde de kantonrechter de maximale kosten op € 26,50.

Voor dat complex de kosten voor een naamplaatje en de aanvraag huisvestingsvergunning. Eerder dit jaar sloten Huurdersvereniging Amsterdam en de AFWC een akkoord naar aanleiding van deze zaak. Zij spraken af dat de Amsterdamse woningcorporaties vanaf 1 januari 2012 aan nieuwe huurders niet meer in rekening zullen brengen dan € 56,50. Daarin zijn ook de kosten voor eenvoudig informatiemateriaal en uittreksel GBA opgenomen. Vanaf het moment dat de kosten voor de huisvestingsvergunning

vervallen (waarschijnlijk 1/1/2013) zal dit bedrag worden verlaagd naar € 40,-.

De Huurdersvereniging Amsterdam wil op basis van deze uitspraak dat de verlaagde verhuurkosten met terugwerkende kracht tot 1 juli 2010 gelden. Een aantal huurders heeft de termijn van "terugwerkende kracht" al eerder met steun van het EBF voorgelegd aan de kantonrechter. Deze zaken lagen in afwachting van de Hoge Raad tot voor kort "op de plank".

Hoge prijzen voor kleine woningen

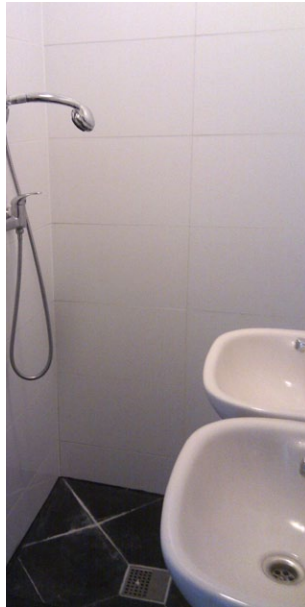
## Nieuwe huren fors gestegen door Donnerpunten

Per 1 oktober 2011 is in een groot deel van Nederland een toeslag van 74 of 126 euro (15 of 25 punten) ingevoerd, ook wel bekend als de "Donnerpunten". De toeslag betreft de maximale huurprijs. Bij nieuwe verhuur kan een verhuurder deze bonus incasseren. Verhuurders maken ruim gebruik van deze mogelijkheid, ook corporaties. Huurdersvereniging Amsterdam vecht de maatregel aan in een bodemprocedure tegen de staat.

### Voorbeelden:

Aanbod op Woningnet, april 2012

- portiekwoning in Nieuw-West, 4e etage, 52 m<sup>2</sup>, € 674 per maand
- flat Zuidoost, 46 m<sup>2</sup>, € 512 per maand
- benedenwoning Noord, 31 m<sup>2</sup>, € 509 per maand.



### Quellijnstraat 68-2

Corporatie woning (Rochdale), komt met de Donnerpunten boven de liberalisatiegrens (152 punten); berekende huurprijs € 712; vraagprijs € 1051 per maand.

### Vechtstraat 118 H, Singeldam Vastgoed B.V.

Woning van slechts 43 m<sup>2</sup> wordt verhuurd voor een huurprijs van € 1.400. Woning heeft maar liefst 7 wasbakken en 2 badkamers. In elke badkamer (bij elkaar slechts 2.31 m<sup>2</sup>) hangen twee wasbakken, in elk van de drie piepkleine slaapkamers nog één. Eigenaar heeft zo met extra punten willen liberaliseren.

### Van Oldebarneveldstraat 39-2

Woning van 50 m<sup>2</sup>, recent opgeknapt, dubbel glas en HR-ketel, energielabel B (39 punten). Met 25 Donnerpunten erbij komt de woning op 144 punten. Daarmee is de huurprijs geliberaliseerd en vervalt de bescherming tegen extreme huurprijzen.

### Zittende huurder gedupeerd

Een huurder uit Nieuw-West kwam er in juli vorig jaar dankzij het huurteam achter dat hij te veel betaalt. Hij stelde de ver-

huurder voor de huur met € 30 per maand te verlagen op grond van de dan geldende puntentelling. Ingangsdatum is dan volgens de regels twee maanden later, dus 1 oktober. Ondertussen veranderde de wetgever de spelregels: per 1 oktober kwamen er 25 punten bij. De minister zegt dat het niet de bedoeling was dat zittende huurders last hebben van de Donnerpunten, maar dat is niet zo geregeld in de wet.

"Daar kan ik niets mee, ik moet gewoon de regels toepassen", aldus de voorzitter van de huurcommissie. De Donnerpunten tellen mee en de huurverlaging is niet doorgegaan.

De Donnerpunten hebben dan ook wel degelijk effect op zittende huurders: de huren kunnen verder stijgen, het voeren van een onderhoudsprocedure is minder (of soms helemaal niet) interessant want de sanctie is minder geworden (die is gerelateerd aan de maximale huurprijs).

## Splitsingsvoorlichtingen als gevolg van de Donnerpunten

Het Wijksteunpunt Wonen Zuid heeft een plotselinge toename van het aantal aanvragen voor splitsingen in het stadsdeel geconstateerd. Met de invoering van de 'Donnerpunten' zijn er plots veel woningen geliberaliseerd en kunnen ze buiten de quota om gesplitst worden. Om de vraag van zittende huurders over hun positie op te vangen, heeft het wijksteunpunt in Zuid enkele voorlichtingsavonden georganiseerd. De avonden werden goed bezocht door huurders die met een splitsing geconfronteerd werden. Tijdens de voorlichtingen is onder meer aangegeven dat koop geen huur breekt en dat het belangrijk is om afspraken tussen huurder en verhuurder schriftelijk vast te leggen.

Mondelinge afspraken kunnen nu eenmaal voor onduidelijkheid zorgen. Ook over de planning en duur van de werkzaamheden kunnen schriftelijke afspraken gemaakt worden. Daarnaast zijn er die avond situaties besproken waaraan je als huurder verplicht en niet verplicht bent om mee te werken. Een onderwerp dat hierbij aansloot was in welke situatie je als huurder in de woning kunt blijven als er gerenoveerd gaat worden. Overige onderwerpen die behandeld werden, hadden betrekking op het soort renovatie waarbij je als huurder in het pand kan blijven wonen en bij wat voor soort renovatie niet en welke eisen er aan een splitsingsvergunning gesteld worden.

## Online huurberekening sterk verbeterd

Op [www.huurders.info](http://www.huurders.info) staat een rekentool waarmee iedereen de maximale huur voor een woning of kamer zelf kan uitrekenen of controleren. De rekentool is onlangs sterk verbeterd en alle nieuwe regelingen en wijzigingen in de huurberekening zijn volledig ingebouwd in de rekentool zelf.

Zo zijn de Donnerpunten en de energie-labels compleet geïntegreerd. Ook is de puntentelling in samenspraak met de dienst Wonen, Zorg en Samenleven nu uitgebreid met een rekenhulp waarmee per vertrek de oppervlakte kan worden uitgerekend en met standaard keuzelijsten voor luxe voorzieningen. De rekentool is ontwikkeld door het Amsterdams Steunpunt Wonen en het Stedelijk Bureau van de Wijksteunpunten Wonen.

## Wijksteunpunten Wonen leveren huurders een miljoen op in 2011

De gezamenlijke Wijksteunpunten Wonen hebben de huurders over 2011 geholpen om op jaarbasis bijna 1 miljoen aan woonlasten te besparen. Het aantal contacten met huurders was dit jaar vrijwel gelijk aan het voorgaande jaar. Dat blijkt uit het onlangs verschenen jaarverslag. Een korte samenvatting in cijfers:

- 40.302** geregistreerde contacten met bewoners
- 9.899** verschillende woningen
- 3.118** woningopnames
- 2.427** voorgelegde huurkwesties
- 175** ondersteunde bewonerscommissies
- 57.800** unieke bezoekers op [www.wswonen.nl](http://www.wswonen.nl)
- 261.100** unieke bezoekers op [www.huurders.info](http://www.huurders.info)

Het volledige jaarverslag 2011 staat op [www.wswonen.nl/publicaties](http://www.wswonen.nl/publicaties)



## Bemiddelaar Perfect Housing kampioen servicekosten

Woningbemiddelaar Perfect Housing staat bekend om het vragen van extreem hoge servicekosten. Het meest vergaande geval dat ons recent onder ogen kwam betreft een woning in de Rozenstraat. De 'basishuur' is € 346, dat klinkt heel schappelijk. Daar bovenop komt echter € 654 voor meubilering, € 150 voor 'servicekosten' en nog € 150 voor energie. Dat is bij elkaar € 954 aan voorschot servicekosten. Totale huur € 1300. Ook niet echt aardig is dat de huurders bij het ondertekenen van het contract gelijk een niet gedateerde opzeggingsbrief moesten tekenen. Mocht de huurder lastig worden – bijvoorbeeld een beroep doen op de huurcommissie – dan zou de verhuurder gebruik maken van deze opzegging. Het is tijd dat er een einde komt aan dit soort praktijken.

## Boekel de Nerée schiet met hagel

Tientallen huurders gedagvaard in hypotheekwrestie tussen bank en eigenaar

Sinds een jaar verkeert een grote Amsterdamse vastgoedeigenaar, gebroeders De Vries, in financiële problemen. In 2006 sloten de broers een hypotheek af ter waarde van 40 miljoen euro bij de Hypo Real Estate Bank International Aktiengesellschaft, tegenwoordig Deutsche Pfandbriefbank AG geheten. Omdat de eigenaar zijn hypotheeklasten niet meer afdroeg aan de bank, ging de bank over tot het veilen

van de panden die in de hypotheek waren ingebracht. Het betrof naast bedrijfsruimtes ook nog meer dan 100 woningen.



In de hypotheekakte is het zogenaamde "hypotheekbeding" opgenomen. Dat is een waarborg voor de bank om huurders uit een woning te krijgen als de woning zonder toestemming van de bank wordt verhuurd. Bij een eventuele veiling wil de bank een object leeg kunnen aanbieden omdat een woning

leeg nu eenmaal meer opbrengt dan in verhuurde staat. De Vries verklaart dat de bank van alle verhuringen op de hoogte was, de bank ontkent dit en roept het "hypotheekbeding" in. De bank gaat vervolgens over tot het dagvaarden van tientallen huurders met als eis de woningen leeg aan de kopers te kunnen leveren. Huurders die iedere maand netjes de huur betalen, dreigen plotsklaps op straat te belanden.

Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag heeft na de eerste meldingen alle woonadressen aangeschreven met het aanbod de huurders te ondersteunen. Ook is er voor hen met hulp van het Emil Blaauw Proceskostenfonds een advocaat ingeschakeld. Advocaat Kees Oosterwijk: "Onbegrijpelijk dat bij vergunningplichtige woningen een hypotheekhuurbeding ingeroepen wordt. Bij deze woningen geldt een wettelijke verhuurplicht die niet onderworpen kan worden aan de toestemming van de bank." Een persbericht van het Meldpunt leidde tevens tot artikelen in het Parool en de Telegraaf. Ook de PvdA in West publiceerde over

de kwestie, en steunde de huurders publiekelijk, wat vervolgens weer leidde tot Kamervragen aan de Minister door PvdA Kamerlid Monasch.

Uiteindelijk heeft de advocaat van de bank, Boekel de Nerée, alle huurders gedagvaard met een huurcontract van ná ingang van de hypotheekakte, medio 2006, met als inzet ontbinding van de huurcontracten. In twee zittingen in maart moesten deze huurders bij de Rechtbank verschijnen. Gelukkig liep de hele kwestie goed af, de eis tot ontruiming werd afgewezen. De Rechtbank vond dat de bank zelf een 'onderzoeksplicht' had en dus kon weten dat het sociale huurwoningen betrof. Deze woningen die volgens de Huisvestingswet en -Verordening gewoon verhuurd te worden. Zelfs indien de eigenaar geen toestemming tot verhuur zou hebben gevraagd, kon er nog geen sprake zijn van ontruiming op basis van het huurbeding.

**De uitspraak is te vinden op:**  
[www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=BV9584](http://www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=BV9584)



Nieuwe kaderafspraken:

## meer rechten voor bewoners bij sloop of renovatie

In maart zijn de nieuwe "Kaderafspraken bij sloop en renovatie" van kracht geworden. Deze afspraken zijn gemaakt om de positie van bewoners bij sloop en renovatie van corporatiewoningen in Amsterdam beter te beschermen. De overeenkomst is tot stand gekomen in goed overleg tussen gemeente, corporaties, Amsterdams Steunpunt Wonen en Huurdersvereniging Amsterdam. De Wijksteunpunten Wonen hebben een be-

langrijke bijdrage geleverd in de voorbereiding door het aanleveren van voorbeelden uit de dagelijkse praktijk van de wijksteunpunten.

De betrokken partijen hebben afgesproken dat bewoners altijd in een vroeg stadium betrokken moeten worden bij de sloop of renovatieplannen. Daarnaast zullen bewoners en corporaties bij grote projecten een zogenaamd participatieplan opstellen, waar-

in de inspraak van huurders tijdens het project is verzekerd.

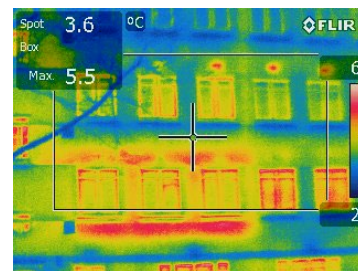
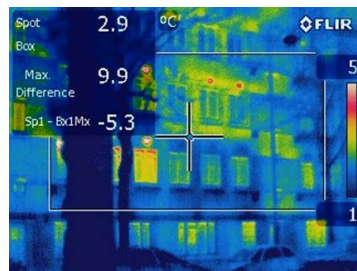
Als er onenigheid ontstaat tussen bewoners en corporatie, dan hebben beide partijen het recht om de geschillencommissie in te schakelen. Deze commissie bepaalt haar oordeel op basis van de schriftelijke stukken en wat partijen mondeling in een zitting naar voren brengen. De commissie moet binnen zes weken uitspraak doen. Daarnaast

zijn afspraken gemaakt over tijdelijke huurgewenning bij een huurstijging en ook zijn er procesafspraken gemaakt over tijdelijke verhuur.

Een belangrijk winstpunt dat is afgesproken is dat corporaties zorgen voor het vroegtijdig informeren van de koepel en het wijksteunpunt wonen, zodat op tijd kan worden begonnen met het betrekken van bewoners bij de plannen.

### Huurder hoeft bouw kelderbak niet te accepteren

Bij het splitsen van panden wil een verhuurder soms een kelderbak aanbrengen, zeker als de vloer van de begane grond er toch uit moet voor funderingsherstel. De kelder levert samen met de woning op de begane grond veel oppervlak en daarmee een hoge verkoopprijs op. Als de begane grond leeg is kan de eigenaar dit doen, maar wat als de huurder op de begane grond het recht heeft om na de renovatie terug te keren op de woning? Of hij huurt de kelderbak niet mee en deze staat leeg, of er ontstaat een veel grotere en duurdere woning. Een huurder in de Eerste Helmersstraat verzette zich tegen de aanleg van de kelderbak, met succes. De kantonrechter oordeelt dat de rechtspositie van de huurder aanzienlijk verslechtert, omdat de eigenaar met de investeringen voor de kelder een groot belang krijgt om de kosten terug te verdienen en de huurder de woning uit te procederen. Aanleg van de kelderbak zal bovendien de periode dat de bewoner niet in zijn woning kan aanzienlijk verlengen. De vordering van de verhuurder is dan ook afgewezen.



## Gevelscanproject van start

Het Wijksteunpunt Wonen Zuid is van start gegaan met een pilotproject waarbij gebruik gemaakt wordt van een warmtebeeldcamera. De bouwkundige van het wijksteunpunt analyseert de (on)mogelijkheden van isolatiemaatregelen en ondersteunt bewonersverbanden (eigenaars, bewoners en bewonerscommissies) bij het bespreken van mogelijke maatregelen. Er zijn enkele complexen geanalyseerd, waaronder het Ymere-complex Olympia. Het wijksteunpunt ondersteunt de bewonerscommissie in dit

complex al langer en met succes. In overleg met Ymere is er een dusdanig interessant pakket tot stand gekomen waarvoor meer dan 80% van de bewoners heeft gekozen. Interessant is dat de warmtebeeldcamera niet alleen vooraf helpt bij het in kaart brengen van de (on)mogelijkheden tot isolatie. Ook achteraf is duidelijk zichtbaar welke woningen wel of juist niet zijn geïsoleerd. Deze springen er in de beelden, als ze op de juiste manier gemaakt worden, duidelijk uit.

## Ymere wil van Perfect Housing af

€ 600 kale huur en daar bovenop maar liefst € 750 servicekosten per maand. Een nogal vreemde huuropbouw voor een woning in de Jordaan die door Perfect Housing wordt verhuurd. De hoge bijkomende kosten zijn met name bedongen vanwege de gemeubileerde verhuur. Gelukkig zijn er regels dat de kosten voor meublering en stoffering in redelijke verhouding moeten staan tot de waarde daarvan. De huur-

der heeft daarom de Huurcommissie gevraagd om hier uitspraak over te doen, en wel met terugwerkende kracht vanaf 2009. Naar verwachting zal Perfect Housing een fors bedrag moeten terugbetalen. Pikant detail is dat de woning in eigendom is van Ymere. Alweer een aantal jaren geleden heeft Ymere een aantal appartementen verhuurd aan Perfect Housing. Aangezien dit nogal wat klachten opleverde

heeft Ymere dit experiment stopgezet. Wel worden de lopende huurcontracten gerespecteerd. Onlangs heeft Ymere laten weten dat zij direct met deze huurders van Perfect Housing een contract wil aangaan. Het ziet er dus naar uit dat aan deze vreemde huurconstructie binnenkort een einde komt. Bij vertrek van de huurder zal Ymere de woningen zelf weer gaan verhuren. Netjes volgens de regels.

## Goede samenwerking Ymere complex *Hoop, Liefde en Fortuin*

In september 2008 deed een medewerker van het wijksteunpunt wonen in Oost een toetsing nieuwe huurprijs in het complex "Hoop, Liefde en Fortuin" van Ymere. Hieruit bleek dat Ymere foutieve punten voor stadsverwarming had doorberekend. De huurder startte een procedure, deze werd gewonnen en de huur werd verlaagd.

Het wijksteunpunt wonen had het vermoeden dat dit wel eens bij meerdere woningen in het



complex zou kunnen spelen en heeft contact opgenomen met Ymere, die hierop actie heeft ondernomen.

In overleg met de bewonerscommissie heeft het wijksteunpunt nog een aantal puntentellingen gedaan in het complex.

In het complex zijn ook Wibowoningen, bij deze puntentellingen bleek de gemeenschappelijke ruimte dubbel te zijn meegeteld, zowel in de puntentelling als in de servicekosten. Vervolgens heeft Ymere alle puntentellingen van de woningen in het complex doorgelicht en waar nodig de puntentellingen aangepast. Het heeft even geduurd maar de uitkomst is dat ongeveer 45 huurders met terugwerkende kracht een huurverlaging hebben gekregen. In totaal gaat het om gezamenlijke teruggave van ongeveer € 25.000,-.

## Tevredenheidsonderzoek bewonerscommissies

Eind februari heeft een groep 4e jaars SJD studenten van de HvA hun onderzoek naar de tevredenheid van bewonerscommissies over de ondersteuning door de Wijksteunpunten Wonen gepresenteerd. Behalve naar de tevredenheid is ook gevraagd naar bekendheid van het aanbod en naar wensen. De studenten hebben interviews gehouden onder bewonerscommissies en medewerkers van de wijksteunpunten en daarnaast ook een enquête gehouden onder de bewonerscommissies.

De resultaten zijn positief. 57 van de 62 respondenten zijn op de hoogte van het onder-

steuningsaanbod van de wijksteunpunten. Gemiddeld geven de bewonerscommissies een rapportcijfer 8 voor de ondersteuning door de wijksteunpunten.

Het rapport levert ook een paar zinnige aanbevelingen, zoals bijvoorbeeld de nieuwsbrief ook verspreiden onder de bewonerscommissies en beter aangeven dat er verschillende medewerkers bij de wijksteunpunten werken met verschillende functies en specialiteiten (en daarmee verschillende kennis/capaciteiten). Wij zien de uitslag als een aanmoediging voor het werk en we zullen ons voordeel met de aanbevelingen doen.



## PERSONELE WIJZIGINGEN

In **West** is het team versterkt met Fatiha Alaoui, participatiemedewerker, Helma Keesom, assistent teamleider en Charissa Henar, stagiaire. In **Zuid** is Lilian Dameri per 1 januari gestart als participatiemedewerker. Imre Doff is in verband met ziektevervanging weer aangenomen als huurteammedewerker. En Iris Baksteen is begonnen als stagiair HBO-SJD. In **Zuidoost** is Marcel Suitela de nieuwe coördinator van het wijksteunpunt. Bij **Oost** is Ryhan Kaplan (stagiaire/vrijwilliger) per half april vertrokken.



## Toolkit Bewonerscommissies

Wijksteunpunt Wonen Oost heeft een Toolkit ontwikkeld voor bewonerscommissies. De toolkit richt zich zowel op bewoners die een nieuwe bewonerscommissie willen oprichten als ook op al bestaande bewonerscommissies. De toolkit biedt praktische handvatten die bewoners helpen om als volwaardig partner in overleg te treden met de verhuurder en om effectief de bewonersbelangen te behartigen.

De toolkit bevat een overzicht van alle relevante wet- en beleidsstukken, tevens vele voorbeelddocumenten en praktische tips die in de loop der jaren in de praktijk zijn opgedaan. Daarnaast kunnen bewoners natuurlijk altijd bij het wijksteunpunt terecht voor verdere informatie, advies en ondersteuning. De map is op te vragen en ook digitaal beschikbaar op:

[www.wswonen.nl/oost](http://www.wswonen.nl/oost)