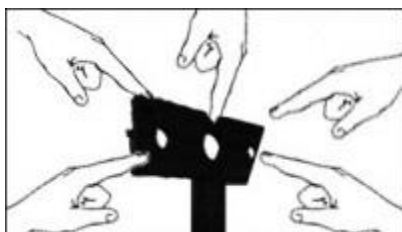




Mooi programma congres

Door: Stedelijk Bureau

Wat een mooi programma aanstaande zaterdagmiddag in Amsterdam. Congres Huurders aan het Woord. Infomarkt, doorlopende spreekuren en twintig workshops over rechten van de huurder, burenhulp, bewonerscommissie versterken, succesvol onderhandelen, onderhoudsgebreken oplossen, woning beter geïsoleerd krijgen, groene daken, zonnepanelen op het dak en nog veel meer! Vanaf 12.30 in het Montessori College Oost, Polderweg 3. <http://bit.ly/hahw1310> Zie ook [@wswonen](https://twitter.com/wswonen) en [#hahw](https://twitter.com/hahw) op Twitter



Naming and shaming

Door: Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag

De gemeente Amsterdam zal de komende tijd meer inzetten op de aanpak van huisjesmelkers, een voornemen waar we zeer tevreden mee zijn. De fatale brand eerder dit jaar in een pand van een beruchte huisjesmelker op de Nieuwezijds Voorburgwal waar twee doden te betreuren vielen heeft de discussie weer op de kaart gezet.

Na de forse bezuinigingsopdracht die de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven kreeg opgelegd is er ook bij Handhaving veel veranderd. Niet zozeer meer alle adressen controleren, maar meer handhaving op projectniveau. Dat zijn bijvoorbeeld projecten tegen illegale short stay, matrassenverhuur, bemiddelingsbureaus en huisjesmelkers. Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag onderhoudt zeer goede contacten met de afdeling Handhaving en doet regelmatig voorstellen en suggesties voor handhavingstrajecten.

Om de strijd tegen huisjesmelkers nu te intensiveren heeft wethouder Freek Ossel bedacht om ook de schandpaal in te zetten: naming and shaming (lees: [brief Ossel](#))

De eerste de beste huisjesmelker zal hier waarschijnlijk niet mee te maken krijgen, vermoedelijk geldt dit voor hardleerse types die ook na meerdere (bestuurlijke) boetes doorgaan met het benadelen van huurders. We zijn benieuwd naar de uitwerking!



Bewonerscommissie Rohstein behaalt succes op Steigereiland Noord

Door: Oost

Enige tijd geleden berichten Wijksteunpunt Wonen Oost over een [bewonersavond](#) op Steigereiland Noord op IJburg. Een flink aantal huurders kwam bij elkaar om de klachten over de nieuw gebouwde woningen te bespreken. Een van de opvallende punten was een servicekostenpost voor boiler, geiser en gevelkachel terwijl geen van de drie in de woningen

aanwezig is. Bewonerscommissie Rohstein heeft dit met succes aangekaart en Rochdale betaalt dit inmiddels met terugwerkende kracht aan alle huurders terug. ▶ [Lees verder](#)



Eindelijk duidelijkheid voor huurders

Door: Centrum

Na twee jaar onderhandelen zijn gisteren de Amsterdamse kaderafspraken bij renovatie en sloop ondertekend. In de praktijk zijn ze op 1 januari 2012 al ingegaan. De kaderafspraken regelen

de rechtspositie van de huurder en de inspraakmogelijkheid van de bewonerscommissie van een complex waar een renovatie gaat gebeuren. Er hoort een publieksversie bij, een handleiding voor huurders. ▶ [Lees verder](#)



Kamerverhuur, leuk of niet?

Door: Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag

Afgelopen juni schreven we een [blog](#) over woningonttrekking. Illegale short stay, een Bed & Breakfast wat eigenlijk een illegaal hotel is, of kamersgewijze verhuur. Deze blog gaat over het laatste, een zelfstandige woning omzetten in onzelfstandige woonruimte om de woning kamersgewijs te verhuren.

Het Meldpunt ziet de laatste tijd een trend ontstaan waarbij tientallen woningen zonder de vereiste vergunning worden onttrokken om deze vervolgens

kamersgewijs aan studenten te verhuren. Gemiddeld wonen er dan zo'n vier studenten op een woning van 50m².

Eigenaar Stadsrenovatie BV die in mei 2012 zeven panden kocht in de Van Bossestraat verbouwt alle leegkomende etages (huurders worden uitgekocht) waarbij onder andere ook kamers worden toegevoegd in de al niet zo grote woningen. Er wonen nu al bijna 50 studenten in die 7 panden, het moeten er ongeveer 140 worden. Misschien goed om de woningnood onder studenten op te lossen, maar de zittende huurders ervaren serieuze overlast. Zij wonen nu opeens ongevraagd in een studentencolony.

Vorige week heeft het Meldpunt dit onder de aandacht gebracht van wethouder Freek Ossel en de Commissie Bouwen en Wonen. Afgelopen zaterdag publiceerde het Parool [een artikel](#) over deze in aantal toenemende vorm van huisjesmelkerij.



Huren voor nieuwe Amsterdammers: een training over huren, speciaal gericht op internationals

Door: Zuid

Het Wijksteunpunt Wonen Zuid is er voor de bewoners van het stadsdeel, bij hulp- en informatievragen over de eigen woonsituatie. Duizenden huurders uit Zuid weten jaarlijks de weg

naar het Wijksteunpunt Wonen te vinden voor vragen over maximale huren, onderhoudsverplichtingen en vele andere vragen op het gebied van het huurrecht. Zo ook de 'internationals', internationaal georiënteerde zonder intentie tot definitief verblijf in Amsterdam. Veelal bekend onder de naam 'expats'. ▶ [Lees verder](#)



WOZ ongeschikt voor huurmarkt

Door: Stedelijk Bureau

Het voorstel Wonen 4.0 bevat een koppeling van de huren aan de WOZ waarde. Dat voorstel is slecht doordacht want de koppeling levert grote problemen op. In 2006 is hier uitvoerig over gesproken in het kader van de plannen voor huurliberalisering die voormalig minister Dekker voorstelde. Vanuit onze praktijkkennis hebben we toen uitvoerig aangegeven waarom deze koppeling niet geschikt is. Deze onderbouwde kritiek zien we nu niet

terug in het debat. Reden om de hoofdlijnen op te halen en zo bij te dragen aan het oplossen van de problemen op de woningmarkt.

1. **WOZ is belastingrecht:** koppeling betekent einde van de laagdrempelige huurbescherming ► [Lees verder](#)



Vervalste huuropzegging

Door: Centrum

Verhuurders wringen zich soms in rare bochten om van hun huurders af te komen. Zo werd begin dit jaar een huurster van de Koningsstraat geconfronteerd met een huuropzegging, waar haar handtekening onder zou staan. "I agree to leave Koningsstraat **

1st floor on the 31st of March 2012". De huurster stond perplex. De zogenaamde huuropzegging was niet van haar hand. Desalniettemin vorderde de verhuurder ontruiming bij de voorzieningenrechter. ► [Lees verder](#)



Voorlichting eerstejaars studenten

Door: Stedelijk Bureau

De nieuwe Wijksteunpunten Wonen Studentenfolder versie 2012 is dit jaar gemaakt in samenwerking met de studentenvakbond ASVA. De folder is begin september via de introductietasjes verspreid onder alle 20.000 eerstejaars studenten van de HvA, de UvA en de VU. Ook als [pdf te downloaden](#) op de website.



Verzoek aan verhuurder om informatie

Door: Centrum

Het recht op informatie is de basis van de Overlegwet. Elke verhuurder is verplicht om de huurders te informeren over een verandering in zijn beleid of het onderhoud. Ook als huurders daarom vragen. Hoe stel je een succesvol informatieverzoek op? In onze [gereedschapskist](#) voor bewonerscommissies staat een

voorbeeldbrief.



Meld overlast van short stay verhuur

Door: Centrum

Short stay, ofwel het verhuren van woningen voor een periode korter dan zes maanden, is aan regels geboden. De woning moet in de vrije sector vallen en de verhuurder heeft een vergunning

nodig. Maar ook met een vergunning is verhuur korter dan één week is niet toegestaan. Het wijksteunpunt beschikt over een actuele [lijst](#) met alle short stay vergunningen in het stadsdeel Centrum. Heeft u een vermoeden van illegale short stay, of ondervindt u overlast, meld het ons. ▶ [Lees verder](#)

Corporatie compenseert bewoners in energierekening

Door: Nieuw-West

Bewoners uit de Nolensstraat in Amsterdam werden vorig jaar onaangenaam verrast door hoge energie jaarafrekeningen. De bewonerscommissie verzamelde energie nota's van bewoners en vergeleken deze met voorgaande jaren. Al snel werd duidelijk dat het aantal kWh, ten opzichte van vorig jaar, ruim zijn verdubbeld. Het Wijksteunpunt Wonen Nieuw-West deed onderzoek naar deze hoge rekeningen en vond al gauw de boosdoener. Stadgenoot heeft vorig jaar, zonder overleg met bewoners, een boiler geplaatst. Voorheen werden de bewoners, middels een geiser, voorzien van warm water. Volgens Stadgenoot werden deze geisers vanwege veiligheidsoverwegingen vervangen door boilers. Helaas is dit zonder overleg met bewoners gegaan en zijn zij slecht voorgelicht over het verbruik van deze installatie. Tevens zijn andere opties zoals een cv-ketel nooit besproken. Na onderhandelingen tussen Stadgenoot en de bewonerscommissie zijn beide partijen tot een overeenstemming gekomen. Stadgenoot compenseert éénmalig een bedrag van € 350,00.



Eigen Haard herstelt servicekostenfout van €8.000,-

Door: Oost

Wijksteunpunt Wonen Oost heeft voor een huurder in de Sumatrastraat een servicekostenzaak gestart vanwege de servicekostenpost: keuken inbouwapparatuur. Keuken inbouwapparatuur wordt meegerekend in de kale huurprijs en hoort niet thuis in de servicekosten. Eigen Haard gaf al snel toe dat deze servicekosten onterecht in rekening gebracht zijn en heeft aan 12 huurders in het complex de teveel geïncasseerde bedragen terug betaald. In totaal gaat dit om meer dan € 8.000,- euro. Wijksteunpunt Wonen Oost prijst de 'fair play' houding van de corporatie.



VvE's: onderhoud, beheer en energiebesparing

Door: Zuid

Het Wijksteunpunt Wonen Zuid werkt voor bewoners van het stadsdeel, inzake eigen woonsituatie. Enkele duizenden huurders weten jaarlijks de weg naar ons te vinden voor vragen over maximale huren, onderhoudsverplichtingen en vele andere vragen op het vlak van huurrecht. Voor eigenaar-bewoners is er het VvE-spreekuur waar men terecht kan met vragen over het functioneren van een VvE, welke mogelijkheden en plichten zijn er ▶ [Lees verder](#)



NVM berispt makelaar na klacht huurder

Door: Oost

Een huurder uit Amsterdam Oost heeft met succes een klacht ingediend bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De huurder huurt een woning van een grote makelaar uit Amsterdam. De woning heeft gebreken en de huurder heeft op basis van deze gebreken in 2000 een huurverlaging weten af te dwingen bij de Huurcommissie. De makelaar stuurde ieder jaar een voorstel tot huurverhoging terwijl de huur was bevroren. Op basis hiervan dreigde de makelaar vanwege huurachterstand met het inschakelen van incassobureaus en deurwaarders, wat de huurder als zeer intimiderend heeft ervaren. ▶ [Lees verder](#)



Hoe geef je gekwalificeerd advies?

Door: Centrum

Een bewonerscommissie van een complex waar een renovatie op stapel staat kan 'gekwalificeerd advies' uitbrengen aan de verhuurder over het renovatieplan. Maar hoe doe je dat? Het staat in de checklist die het Wijksteunpunt Wonen Centrum heeft gemaakt. Deze is onderdeel van de [Gereedschapskist](#) voor bewonerscommissies. U kunt de checklist [hier](#) downloaden.



Stookkosten nog harder gestegen dan huren

Door: Zuid

Met regelmaat kunt u doemverhalen horen en lezen dat de energieprijzen de pan uit zullen gaan stijgen. En andersom, als een blokkade van de straat van Hormoes uitblijft, daalt de olieprijs weer eventjes zo snel dat het gevoel van urgentie weer wegebt.

Om de mooie verhalen te staven is het handig om eens in de cijfers van het CBS te duiken.

In deze cijfers valt het gemiddelde gebruik van gas en electra en de gemiddelde prijs over diverse jaren terug te vinden. En, voor onze situatie in Amsterdam-Zuid en verder binnen de ring van belang, je kan ook selecteren op het verbruik in appartementen. ▶ [Lees verder](#)

Deelname aan Samen DOEN in de buurt van Stadsdeel Nieuw-West

Door: Nieuw-West

Voor de wijk Slotermeer zit het Wijksteunpunt Wonen als adviseur wonen in het team Samen DOEN.

Tijdens het wekelijkse teamoverleg en de huisbezoeken worden tips en adviezen gegeven over hoe woonproblemen op te lossen zijn, hierbij worden zowel de medewerkers als de bewoners geïnformeerd. Het Wijksteunpunt Wonen richt zich voornamelijk op de krap wonende grote gezinnen problematiek. Hiervoor worden geregeld zoekprofielen van Woningnet voor de gezinnen gecontroleerd, omdat in de meeste gevallen de zoekprofielen niet overeenkomen met de woonwensen/ woningbenodigdheden. Door het zoekprofiel goed aan te passen zijn er verschillende gezinnen aan een andere woning geholpen of staan ze hoger op de ranglijst van Woningnet (ongeveer 25 gezinnen). Verder probeert het Wijksteunpunt Wonen bij de meest schrijnende krap wonenden te bemiddelen bij de corporaties voor een grotere woning. Om dit goed te kunnen doen is er vanuit iedere corporatie een contactpersoon nodig die op de hoogte is van de regelingen en het beleid m.b.t. de meest kwetsbare krap wonende (grote) gezinnen. Tot nu toe hebben we al een paar gezinnen via bemiddeling aan een andere passende woning geholpen. Drie gezinnen hebben een andere woning en een gezin is een woning toegezegd. Daarnaast zijn er net drie nieuwe gezinnen aangeleverd. In het najaar wordt er een expertmeeting georganiseerd, waarbij de contractpersonen informatie en kennis omtrent de regelingen en het beleid m.b.t. de krap wonende (grote) gezinnen kunnen delen.



Hoge energierekeningen Monument-Oostenburg

Door: Centrum

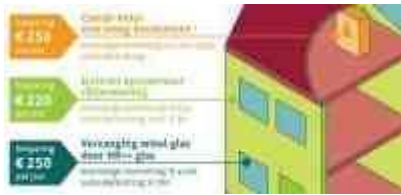
Maandagavond 9 juli organiseerde bewonerscommissie Hart voor Oostenburg een speciale bewonersbijeenkomst, waarbij een onderzoek werd gepresenteerd naar de hoge energierekeningen. Het monumentale complex is onlangs gerenoveerd, maar veel bewoners klagen over het hoge energieverbruik. De bijeenkomst vond plaats in de Oosterkerk. ▶ [Lees verder](#)



Huurcommissie legt sanctie op bij scheefwonen

Door: Centrum

Hoewel menigeen bij scheefwonen denkt aan een sociale huurwoning die wordt bewoond door een huishouden met een te hoog inkomen, heeft het bij de Huurcommissie een geheel andere betekenis. Onlangs ontvingen wij een uitspraak betreffende een woning op de Geldersekade, waarin de Huurcommissie de huurprijs fors heeft verlaagd. ▶ [Lees verder](#)



Nieuwe informatiefolder: energiebesparing

Door: Centrum

Het Wijksteunpunt Wonen Centrum heeft een nieuwe folder gemaakt, een deeltje in de bekende serie. Het onderwerp is energiebesparing in oudbouwoningen. De folder is vooral bedoeld voor huurders in de particuliere huursector en bevat een handig stappenplan. Nu er duidelijkheid is over de gevolgen van een beter energielabel voor de huurprijs, kunnen zij met hun verhuurder gaan praten over de voordelen van woningisolatie (dubbel glas) en een zuinige (hoogrendements) cv-ketel. ▶ [Lees verder](#)

IN MEMORIAM - Mary van Houten

Op 4 september 2012 is Mary van Houten na een kort ziekbed overleden. Mary heeft zich jarenlang ingezet voor de bewoners van Osdorp en Nieuw-West, als actief lid van een bewonerscommissie en als vrijwilliger bij Wijkorgaan Osdorp. Vanaf de oprichting van het Wijksteunpunt Wonen Nieuw-West heeft zij als vrijwilliger spreekuren gedraaid.

Wij wensen haar man en dochter, familie en vrienden alle sterkte met dit verlies. Mary was een lieve betrokken collega en een bijzonder en gewaardeerd persoon. Op dinsdag 11 september is zij begraven op uitvaartpark Westgaarde. ▶ [Lees verder](#)

Nieuwe stagiaires

Door: Stedelijk Bureau

Bij verschillende wijksteunpunten zijn in september weer nieuwe stagiaires Sociaal Juridische Dienstverlening aan de slag gegaan. Wij verwelkomen: Bonita van der Veer (**Centrum**), Fadoua Mechbal en Tashana Brunst (**Nieuw-West**), Cansu Bagirir (**Noord**), Ouafila Majouji (**Oost**), Marsha Riet (**West**), Soumaya el Allati (**Zuid**), Erlijn Koningen en Anthony Franker (**Zuidoost**). Voor de stagiaires en nieuwe medewerkers is in september en oktober een uitgebreid scholingstraject georganiseerd.

Wijksteunpunten Wonen

Aan- of afmelden voor de nieuwsbrief: www.wswonen.nl/nieuwsbrieven



www.wswonen.nl

www.facebook.com/wswonen



www.twitter.com/wswonen