

WOON

thuis in de stad

Magazine

BEWAARNUMMER 2017 - 2018

Huurverhoging, hoe zit dat?

Hulp en advies voor Vereniging van Eigenaren.

Is uw woning goed onderhouden en comfortabel?

Schimmel in huis? Heel ongezond!

Isolatie mogelijk? Goed voor u én het klimaat.



Vereniging van Eigenaren krijgt te maken met financiële strop

We kennen ze allemaal: de flats uit de jaren '60 en '70 met over de hele lengte een betonnen galerij. 'Uitkragende galerijvloeren' worden ze genoemd. Ze zijn van gewapend beton en zitten vast aan de binnenvloeren van de woningen. Het ziet er solide uit, maar soms blijken ze aangetast of zijn ze onvoldoende gewapend.



FOTO: MARCO KEYZER

Ook in Amsterdam staan ze. Van oudsher waren het corporatiewoningen, maar de laatste jaren zijn steeds meer van deze woningen in de verkoop gegaan. Het (technisch) beheer komt dan in handen van een Vereniging van Eigenaren (VvE).

"We hebben veel geld in kas..."

Aan Langswater in Amsterdam Nieuw-West staan zeven van deze flats. Dertien verdiepingen, meer dan 100 woningen. Iedere flat heeft een VvE. Zo ook flat 3, waar de bewoners anderhalf jaar geleden een onderzoek lieten

doen naar de kwaliteit van de balkons en galerijvloeren. Die bleek niet zo best. Uit een steekproef van zes balkons bleek dat er twee niet aan de bouwkundige eisen voldeden.

De VvE riep een technische en een financiële commissie in het leven die het probleem van de galerijvloeren in kaart moesten brengen. Tanja Millenaar is lid van de financiële commissie en vertelt over de ophef die het nieuws onder de bewoners veroorzaakte.

"Een VvE moet zorgen dat er voldoende geld in kas is om reparaties aan een woning te kunnen doen. Binnenkort is dat zelfs wettelijk verplicht. Ik weet dat er VvE's zijn die daardoor overvallen zijn, maar wij hadden het prima geregeld. Meer dan prima zelfs. Volgens de wet moeten we een half procent van de waarde van het gebouw in kas hebben. In ons geval zou dat 75.000 euro zijn. Maar we hebben vier ton in kas. Niks aan de hand, zou je zeggen."

"...maar het was niet genoeg"

"Maar toen uit de steekproef bleek dat bij ons de galerijvloeren

en balkons niet overal deugdelijk zijn, heeft de technisch beheerder het hele gebouw gecontroleerd. Toen bleek 400.000 euro opeens veel te weinig te zijn. Als we alle balkons aanpakken, kost dat 800.000 euro. Dat zijn vele duizenden euro's per woning. Dat bericht kwam natuurlijk als een schok. We hebben een vergadering belegd, waar de gemoederen behoorlijk hoog opliepen. Er ontstond een sfeer van wij tegen jullie, terwijl we toch allemaal in hetzelfde schuitje zitten."

"Ik hoop dat de gemeente kan helpen"

"De andere flats zijn nu ook bezig met onderzoek. Als we de galerijvloeren straks gezamenlijk kunnen aanpakken, zullen de kosten waarschijnlijk lager worden. De gemeente heeft de VvE's van alle galerijflats van vóór 1974 gevraagd om voor 1 juli met een definitieve rapportage te komen. Ik hoop dat de gemeente op een of andere manier kan bijdragen aan het oplossen van het probleem. Bijvoorbeeld door het mogelijk te maken om een lening af te sluiten."

Met een goede VvE voorkomt u verrassingen



De kwaliteit van de huizen in Amsterdam is door de bank genomen goed. Maar het kan nog beter. Daarom is de gemeente in 2016 begonnen met het programma Woningkwaliteit. Daarbij besteden we speciale aandacht aan de Verenigingen van Eigenaren (VvE). Een wooncomplex waarin verschillende appartementen een andere eigenaar hebben moet een VvE heb-

ben. In Amsterdam zijn dat er ongeveer 19.000.

Een VvE beslist gezamenlijk over alle zaken die het hele gebouw aangaan en onder de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de eigenaren vallen. Dat zijn zaken als het dak, de gevels, de fundering, de riolering, de galerij en het trappenhuis. Deze moeten altijd aan de minimale wettelijke kwaliteit uit het bouwbesluit voldoen. Ook de VvE's zelf moeten aan bepaalde wettelijke eisen voldoen.

Een goed functionerende VvE is belangrijk. Behalve dat het fijn is om in een goed onderhouden gebouw te wonen, zorgt u er met uw VvE voor dat uw appartement zijn waarde behoudt en voorkomt u dat u grote uitgaven

in één keer moet doen. Wilt u weten of uw VvE goed functioneert? Controleer dan de volgende punten:

- ▲ De VvE staat ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
- ▲ De leden vergaderen tenminste één keer per jaar.
- ▲ De VvE heeft een meerjaren onderhoudsplan.
- ▲ Er wordt voldoende gespaard voor noodzakelijk onderhoud
- ▲ Het gebouw of de VvE is verzekerd (bijvoorbeeld opstal, brand, aansprakelijkheid).
- ▲ In de ledenvergadering worden het meerjaren onderhoudsplan, de begroting en de jaarrekening besproken.

Wetswijziging verplicht VvE tot sparen

Binnenkort volgt een wetswijziging die VvE's verplicht te sparen voor toekomstig onderhoud. Sparen kan op basis van de herbouwwaarde (0,5% per jaar) of – nog beter – op basis van een meerjarenonderhoudsplan. Alleen als 80% van de eigenaren hiertoe beslist mag van deze verplichting worden afgeweken. Zie ook pagina 13.

Het organiseren van onderhoud samen met uw VvE is niet altijd even makkelijk. Wilt u meer weten over hoe een VvE werkt? Heeft u vragen over het functioneren van uw eigen VvE en hoe u dit kunt verbeteren?

Informatie en hulp voor u

Huurder of koper, iedereen woont graag in een goed onderhouden, comfortabele en betaalbare woning. Is alles naar wens of kunt u misschien iets doen of hulp gebruiken? In dit magazine zet !WOON samen met de Gemeente Amsterdam een aantal zaken voor u op een rij.

Isolatie

Veel huizen zijn slecht geïsoleerd. Met eenvoudige ingrepen kan het energiegebruik omlaag, zowel in huur- als in koopwoningen. Prettig voor uw woon-gerief en uw portemonnee en belangrijk voor het klimaat. Een energiecoach kan adviseren. Bouwtechnische ingrepen verdienen zich vrij snel terug en leveren meer comfort. Interessant voor eigenaren, maar zeker ook voor huurders die advies kunnen krijgen voor het opstellen van een voorstel aan de verhuurder en realiseren van bijvoorbeeld dubbel glas, isolatie of een zuinige CV.

Onderhoud

Goed onderhoud is van belang om problemen in de toekomst te vermijden. Woningbezitters sparen daarvoor via de Vereniging van Eigenaren (VvE). Maar niet elke VvE doet dat en dan is actie nodig. We adviseren VvE's om dat voor elkaar te krijgen. Huurders kunnen de verhuurder aanspreken. Als dat niet helpt is er een eenvoudige procedure om de huur fors te verlagen, tot de gebreken verholpen zijn. Is het gebrek ernstig en dringend, dan kan de rechter snel uitkomst bieden.

Huurverhoging

Bij alle huurders valt eind april de huurverhoging in de bus. Het is belangrijk om die goed te controleren. De gevraagde huur is niet altijd terecht. Huren stijgen



al jaren harder dan de inflatie, dus elke besparing telt.

Servicekosten

Elk jaar worden de servicekosten afgerekend. Een eventueel teveel betaald voorschot krijgt u terug. Klopt de afrekening en zijn de kosten redelijk?

Verhuizen?

Zorg dat u goed geïnformeerd bent, want een nieuwe woning is duur genoeg. We kunnen u geen woning bieden. Wel kunnen we helpen gericht te zoeken op

Woningnet, zodat u misschien net iets meer kans heeft iets te vinden wat u bevalt. Kunt u de woning die u op het oog heeft ook echt betalen? Doe de woonlastencheck. Als u verhuist, laat dan binnen 6 maanden de huurprijs toetsen. Wilt u verhuizen met behoud van de huidige huurprijs? Dat kan soms via woningruil. Of via een regeling voor oudere bewoners: van hoog naar laag of van groot naar beter. Daar kan een wooncoach u bij helpen.

Veel belangrijke informatie staat in dit magazine. Heeft u vragen of wilt u hulp, dan zijn de medewerkers van !WOON (voorheen wijksteunpunt wonen) er voor u. We kijken met u naar energiekosten, huur, onderhoud, werking van een VvE of de mogelijkheden voor een nieuwe huurwoning. We zijn onafhankelijk en het belang van de bewoner staat voor ons voorop. We worden betaald door de gemeente. Onze medewerkers zijn deskundig en helpen u graag, goed en gratis.

Huurverlaging voor studenten

Nadat Willem van Velden en een aantal medeflatbewoners aanklopten bij !WOON bleek dat zij teveel huur betaalden voor hun studentenwoningen. De Huurcommissie greep in. Inmiddels betalen de studenten 80 euro minder.

Willem (23) is een werkende student die in een studentenflat woont aan de Poeldijkstraat in Nieuw-West. Willem van Velden is niet zijn echte naam. "Ik heb nog een akkefietje met de verhuurder." Hij vond anderhalf jaar geleden zijn studentenwoning via Keij&Stefels, eigenaar van het pand. Hij waande zich een tevreden man. "Ik was vrij acuut op zoek naar woonruimte en was blij dat ik dit vond. De locatie is top. Vanuit mijn raam kan ik de Zuidas, NDSM-werf en het centrum zien." Hij betaalde 650 euro voor 27,5 vierkante meter. Een flink bedrag, maar voor wonen in Amsterdam moet je iets over hebben. Op een dag sprak hij op een feest voor flatgenoten over zijn huur. "Iemand zei dat de huur aan de hand van het puntensysteem beduidend lager zou uitvallen dan de huidige prijs." Zijn interesse was gewekt. "We hebben gezamenlijk contact opgenomen met !WOON. Met hun hulp gingen we naar de Huurcommissie. Er kwamen mensen langs om op te meten. En inderdaad, volgens het woningwaarderingssysteem betaalden we teveel." De huurders die aanklopten bij !WOON ontvingen allemaal een huurverlaging van 80 euro per maand.

Willem gokt dat dit een derde van de huurders betreft. "Ik verwachtte aanvankelijk dat de eigenaar wel zou protesteren tegen de huurverlaging. Hij heeft de huur echter direct verlaagd. Hij was waarschijnlijk bang dat we er anders een rel van zouden maken." De betrokken huurders kregen naast de huurverlaging bovendien met



FOTO: GEORGE MAAS/FOTONOVA

terugwerkende kracht hun teveel betaalde huur terug. Willem heeft begrip voor de verhuurder. "Een commerciële eigenaar van een pand zoals dit zal altijd proberen zoveel mogelijk geld binnen te halen. Voor hem is deze zaak enkel verlies. Als alle huurders huurverlaging aanvragen, kan dat een ton schelen in zijn opbrengst." De situatie begrijpen is echter iets anders dan er begrip voor opbrengen. "Geld mag nooit een excuus zijn om mensen uit te buiten", stelt Willem. "Een verhuurder moet goede woonruimte bieden tegen een schappelijke prijs." Zelf weet ik hoe ik mijn recht kan halen. Toch ben ik blij dat ik bij !WOON kon aankloppen. Met hun bijstand sta je als particulier sterker tegenover een commerciële eigenaar."

Energiecoach Carla Dinée: “Je kunt met kleine maatregelen al heel veel besparen”

In 2015 werd in Parijs door 174 landen een klimaatakkoord gesloten, dat ervoor moet zorgen dat de opwarming van de aarde tot staan gebracht wordt. Sinds 2016 gaat Carla Dinée op bezoek bij bewoners in Amsterdam Oost en IJburg om die doelstelling te halen. Zij is energiecoach van !WOON. Vrijwillig en bevolgen.

De gemeente Amsterdam wil de komende drie jaar, in samenwerking met !WOON, bij 10.000 Amsterdamse huishoudens langs om met de bewoners te bekijken wat zij kunnen doen om te besparen op hun energierekening. Het streven is om met deze actie per woning 6% minder energie te gebruiken. De bezoeken worden afgelegd door energiecoaches. Dit zijn vrijwilligers van !WOON, die een speciale opleiding hebben gehad om het energieverbruik van huishoudens door te lichten.

“Ik help mensen om bewuster met energie om te gaan.”

Carla Dinée is zo'n vrijwilliger. Zij doet dit al ruim een jaar. “Ik ben voorzitter van de bewonerscommissie van mijn pand. Zo kwam ik op de duurzaamheidsdag van de woningbouwvereniging. Daar heb ik me aangemeld. In eerste instantie alleen voor het pand waar ik zelf woon, maar ik werd al snel gevraagd om mee te doen met een project in heel Oost. Dat was een project waar

ik langsging bij mensen met een heel kleine beurs. Voor hen was iedere besparing enorme winst. Ik werd daar heel enthousiast ontvangen.”

“Vorig jaar oktober besloot de gemeente om op die manier bij 10.000 woningen langs te gaan. Niet alleen mensen met weinig geld, maar gewoon bij iedereen die wil weten wat ze kunnen doen om bewuster met energie om te gaan. Ik heb een vragenlijst bij me en een doos vol handige gadgets die het energieverbruik in een woning kunnen terugbrengen. We gaan alles langs: kachels, ramen en deuren, de brievenbus, de douche, de keuken. Je hoeft je gevel niet te isoleren om te kunnen besparen. Kleine ingrepen leveren vaak al grote winst op: tochtstrips, radiatorfolie, zuinige douchekop.

Een zuinige douchekop helpt. Maar minder douchen ook.

“Ik kijk ook naar het gedrag van mensen. Moet de thermostaat het hele jaar door wel op 22 graden? Word je schoner als je elke

dag een kwartier onder de douche staat? Staat je bankstel voor de radiator? Als je je gedrag een beetje aanpast kun je vaak al vele tientallen euro's besparen op je energierekening.”

Carla voelt zich betrokken bij de huurders die ze bezoekt. “Ik loop samen met de bewoners de hele woning door. Dan kom ik ook wel dingen tegen die niet direct met energiebesparing te maken hebben. Achterstallig onderhoud, schimmel, dat soort dingen. Dan maak ik een aantekening voor het lokale team van !WOON.”

Gratis energiebesparende producten

Mensen kunnen ter plekke bij de energiecoach energiebesparende producten kopen. Dat varieert van radiatorfolie en led-lampen tot een douchetimer of een waterbespaarder. Tot 15 euro krijgt men ze cadeau, daarboven hoeft men maar de helft te betalen. Die producten vinden gretig aftrek, want je verdient ze gegarandeerd terug.

“Ik vertel de mensen altijd het hele verhaal: over het klimaatakkoord en de doelstellingen van de gemeente Amsterdam: 20% minder energieverbruik in 2020.



Daarvoor moet een lange weg worden afgelegd, maar die begint met kleine stapjes. Kleine maatregelen in huis die zonder grote inspanningen al een aardige winst opleveren. Winst voor het milieu, en winst voor de portemonnee.”

“Niet alleen mensen met een huurwoning hebben hier baat bij. De laatste tijd kom ik ook steeds vaker bij mensen met een koopwoning. Energiebesparing is voor iedereen. Is het niet voor je portemonnee, dan toch voor het milieu.”

Lagere energierekening? Tips en hulp

Zonder veel kosten te maken, kunt u zelf uw energierekening verlagen. Vorig jaar – toen nog als wijksteunpunten wonen – maakten we een folder met 24 tips om te besparen op uw gas- en elektraverbruik. Radiatorfolie, tochtstrips, thermostaat slim afstellen, zuiniger koelkast, apparaten uit en niet op standby, het bespaart allemaal. De energiecoaches kunnen u gratis adviseren en van handige hulpmiddelen voorzien.

Een volgende stap is het isoleren van de woning. Veel oudere woningen zijn slecht geïsoleerd en dat kan met nieuwe technieken sterk verbeterd worden. Aanbrengen van

isolatie, dubbel glas en zuinige CV lonen vaak de moeite. Stoken voor de mussen is jammer voor uw portemonnee en wooncomfort. Bovendien is het slecht voor het klimaat. De investeringen verdienen zich snel terug. Eigenaar bewoners kunnen het zelf doen of een voorstel inbrengen in de Vereniging van Eigenaren voor het hele complex. Huurders kunnen een voorstel doen aan de verhuurder. Samen met de burens, dat heeft vaak meer effect. !WOON kan helpen met een energiecheck. Zo nodig kan ook een opname gemaakt worden met een warmtebeeldcamera. Ons Projectteam Energie en Woningverbetering staat voor u klaar.

Energiecoach op bezoek?

Bel 020-5230130 of meld u aan op

► www.energiecoach.amsterdam

Woningverbetering samen met de burens?

Het Projectteam Energie en Woningverbetering ondersteunt u bij de voorbereiding, een aanvraag aan de verhuurder, onderzoekt de mogelijkheden voor subsidie en hoeveel energie u kunt besparen.

Vragen? Mail het Projectteam:

► energie@wooninfo.nl

Lagere stookkosten door betere voorzieningen

Diana Wyatt is verpleegkundig specialist en woont al twaalf jaar in een zonnige benedenwoning in een rustige straat in de Watergraafsmeer. Het complex waar Diana's woning deel van uitmaakt is in het bezit van een particuliere eigenaar.

"Het viel me op dat de woningen van de burens die verhuisden netjes werden opgeknapt", vertelt Diana. "Ze werden voorzien van dubbel glas en CV, terwijl diegenen zoals ik die bleven het moesten doen met een moederhaard en boilers die niet meer van deze tijd waren."

Diana merkte dat aan haar energierekening. "Die liep echt de spuigaten uit! Door het enkele glas, slechte isolatie en de stokoude boiler kreeg ik elke maand een rekening die meer paste bij een gezin met twee kinderen." Diana vroeg zich af waarom zij geen recht had op deze betere voorzieningen. Ze mobiliseerde haar burens en nam contact op met !WOON (voorheen het wijksteunpunt wonen). Ze nodigde haar burens, die in hetzelfde schuitje zaten, uit voor een bijeenkomst met !WOON. Een advocaat gaf juridische uitleg over de rechten van de huurders. De wet stelt dat een verhuurder moet meewerken aan een redelijk voorstel

van huurders tot woningverbetering. Diana: "Ik heb er nog heel wat werk in gestoken. Er moesten offertes komen voor de verbouwing. Sommige woningen hadden al wel CV maar nog geen dubbel glas, dus er waren verschillende kostenplaatjes. Samen met een medewerker van !WOON heb ik uitgerekend hoeveel besparing de aanpassingen op zouden leveren."

De verhuurder wilde haar huurders aanvankelijk niet erg tegemoetkomen. De medewerkers van !WOON gingen met haar in onderhandeling. Na heel veel gesoebat met advocaten was er dan eindelijk goed nieuws. In de vroege zomer van 2016 begon de verbouwing en aanpassing van de woningen. Tegelijkertijd werden de woningen aan de buitenkant geschilderd. Diana: "Dat was ook al in geen veertig jaar gebeurd."

Gevolg: in ruil voor een iets hogere huur konden Diana en haar burens fors besparen op energie. "Mijn elektriciteitsrekening is gehalveerd. Ik betaal nu elke maand zo'n veertig euro minder!" Maar nog niet alles is in orde. Diana voert met hulp van !WOON een strijd tegen het in rekening brengen van de onderhoudskosten

van de CV, zo'n tien euro per maand. Dat mag sinds 2013 niet meer, maar daar trok de verhuurder zich niets van aan.

Diana: "Ik raad iedereen aan die problemen heeft met zijn of haar verhuurder om aan te kloppen bij !WOON. Zulke organisaties zijn hard nodig. Als bewoners hadden we dit nooit alleen voor elkaar gekregen."

FOTO: GEORGE MAAS/FOTONOVA



Projectteam zet vaart achter dubbel glas

Amsterdam heeft veel slecht geïsoleerde woningen. Het wordt steeds makkelijker om daar iets aan te doen. Alleen al het aanbrengen van dubbel glas kan flink energie besparen en de stookkosten met dertig procent verlagen. Meestal nemen enkele bewoners het voortouw. Ze vinden hun woning te koud, de stookkosten te hoog of ze vinden het niet goed voor het milieu dat ze voor de

mussen stoken. Het projectteam 'Energie en woningverbetering' van !WOON kan helpen met een voorstel om alle woningen in het pand of complex energiezuiniger te maken. Meerdere woningen tegelijk aanpakken biedt extra voordelen, omdat de aannemer dan met zijn prijs zakt. Het projectteam werkt met het huurrecht. Als een complex koopwoningen omvat, worden de kopers ook meegenomen.

Medewerker Imre Doff: "We hebben inmiddels 25 projecten in de oude buurten van Amsterdam. De voorstellen variëren van het aanbrengen van dubbel glas tot een aardgasloze woning. Door projecten te combineren kun je voor subsidie in aanmerking komen. De woning wordt er namelijk een stuk energiezuiniger van. Dat is zowel gunstig voor de verhuurder als de huurder, omdat de subsidie in mindering wordt gebracht op de huurverhoging."

Soms zijn huurders bang dat zij minder woonrechten hebben door al die verbeteringen en een hogere huur. Doff probeert die angsten weg te nemen omdat mensen doorgaans niet door de huurverhoging in de vrije sector belanden. Maar het is aan de bewoners zelf om te beslissen. "We proberen mensen op de juiste wijze voor te lichten, zodat ze zelf een keuze kunnen maken. We maken een woonlastenindicatie. Op basis van maatregelen en bouwkosten geven wij een indicatie over huur- of servicekostenverhoging en de energiebesparing. We werken meerdere scenario's uit en de bewoners kunnen zelf bepalen of ze dit willen voorleggen aan de verhuurder of de Vereniging van Eigenaren."

Vaak zijn mensen blij dat hun woning wordt verbeterd, ook als de huur omhoog gaat. "Met dubbel glas heb je 30 procent minder stookkosten. Als je dan ook nog iets meer huurtoeslag krijgt, kun je dat tegen de huurverhoging wegstrepen. Bovendien krijg je meer wooncomfort. Eigenlijk schiet iedereen er mee op: de huurder, de verhuurder, het milieu en de aannemer."

FOTO: GEORGE MAAS/FOTONOVA



► Belangstelling of vragen aan het projectteam? Mail energie@wooninfo.nl

De gemeente inspecteert de woningkwaliteit

De gemeente besteedt extra aandacht aan woningkwaliteit en achterstallig onderhoud. Een gesprek met Rik de Klerk, handha-ver Bouw en Gebruik van stadsdeel West en Mans Boosten, toezichthouder woningkwaliteit van de afdeling Wonen. Zij maken allebei deel uit van het gemeentelijk team dat de komende twee jaar het achterstallig onderhoud in Amsterdam aanpakt.

Rik: "Het zal je misschien verbazen, maar we kunnen niet zomaar een woning binnenlopen om te zien hoe de staat van het onderhoud is. Je moet dus aan de buitenkant een eerste inschatting maken."
Mans: "We zijn begonnen met een quickscan in stadsdeel Noord. Op de fiets. Zo nemen we, samen met onze collega's van de stadsdelen, een flink deel van de stad door. We kijken dan naar de gevels: staat het pand scheef, zitten er scheuren in de gevel, is het schilderwerk in orde, is er sprake van een gevaarlijke situatie, dat soort dingen."

Achter een gave gevel kunnen grote gebreken schuilgaan

Rik: "We zinnen op mogelijkheden om ook de achterkant van woningen te bekijken. Tijdens een inspectie in West stuitte we toevallig op een woning die er aan de voorkant pico bello uitzag, maar waar helemaal geen achtergevel in zat! Ik heb ook wel eens meege-maakt dat ik een woning inspecteerde vanwege een melding over een klein dingetje. Toen deed ik de achterdeur open, en bleek het balkon op instorten te staan. Wat ik maar wil zeggen: de voorgevel zegt niet alles."

Mans: "Natuurlijk hebben we meer middelen tot onze beschikking. Onze collega-toezichthouders voeren door de hele stad inspecties uit. Daardoor hebben we informatie over 'verdachte' woningen met achterstallig onderhoud. Die nemen we mee in de inventarisatie. Meldingen van slecht onderhoud in de woningen zijn voor ons belangrijk. Denk aan de slechte staat van de installaties, vocht- en schimmelproblemen, weinig ventilatiemogelijkheden enzovoort."

Achterstallig onderhoud als verdienmodel

Rik: "Lang niet iedere huurder in een woning met achterstallig onderhoud doet daar een melding van bij het stadsdeel. Soms komt een geschil over onderhoud voor de Huurcommissie. Die doet dan

een bindende uitspraak. Het kan voorkomen dat de huurder vanwege achterstallig onderhoud nog maar 40% van zijn huur hoeft te betalen. Maar de Huurcommissie is een onafhankelijke organisatie en er is geen lijntje met de gemeente. Dus als de bewoner de klachten niet bij ons meldt, komen wij het niet te weten. En sommige bewoners vinden het wel prima die huurverlaging. Dus die laten het zo. Maar het probleem is niet opgelost."

Meld achterstallig onderhoud

Is er achterstallig onderhoud en komt u er met uw verhuurder of VvE niet uit? Vraag dan hulp bij de gemeente of bij !WOON. Samen kunnen we zorgen voor een goede, gezonde en veilige woning voor iedere bewoner. Nu en in de toekomst.

Mans Boosten toezichthouder woningkwaliteit

FOTO: MARCO KEYZER



Amsterdam wil goede woningen voor iedereen

De woningmarkt in Amsterdam is weer net zo booming als voor de crisis. Woningen worden in rap tempo verkocht en mensen staan in de rij voor huurwoningen. Omdat er zoveel druk op de woningmarkt staat, besteden mensen minder aandacht aan de kwaliteit van de woning. Kopers en huurders zijn blij dat ze een woning hebben weten te bemachtigen. Ze krijgen of nemen nauwelijks de kans om zich goed te verdiepen in de technische staat van de woning. Voor eigenaren kan dit een aanleiding zijn om onderhoudswerkzaamheden uit te stellen. De woning wordt toch wel verhuurd of verkocht.

Amsterdam vindt dit een ongewenste ontwikkeling en gaat daarom de komende twee jaar extra werken aan het in stand houden en verbeteren van de woningkwaliteit. Zo hou-

den we onze woningvoorraad ook voor toekomstige generaties aantrekkelijk.

Elke woning moet voldoen aan de eisen die de wet stelt. Dat geldt voor woningen van corporaties, beleggers, particuliere verhuurders én eigenaar-bewoners. De minimale kwaliteitseisen staan in het Bouwbesluit. Dit is een lijvig boekwerk met alle kwaliteitseisen voor gebouwen. De gemeente heeft de bevoegdheid daarop te controleren en af te dwingen dat er verbeteringen plaatsvinden als de minimale kwaliteit niet gehaald wordt. De eigenaar wordt eerst verzocht om de benodigde werkzaamheden uit te voeren. Als dat niet gebeurt, gaat de gemeente over tot handhaving. Uiteraard hopen we dat dat niet zo ver hoeft te komen.

Dit is niet nieuw. De gemeente heeft deze taak en bevoegdheid al sinds de Woningwet

van 1901. En Amsterdam heeft daar ook altijd aandacht aan besteed. De stadsdelen hebben de taak om te handhaven op het Bouwbesluit, daarom heeft elk stadsdeel een afdeling Bouw- en Woningtoezicht. Het college van burgemeester en wethouders heeft vorig jaar besloten om nog meer aandacht te geven aan de kwaliteit van woningen. De afdeling Wonen van de gemeente werkt hierin samen met de stadsdelen.

De gemeente gaat een groot deel van de Amsterdamse woningvoorraad vanaf de straat beoordelen. Als blijkt dat er verder onderzoek gedaan moet worden, bijvoorbeeld omdat er scheuren in de gevel zitten die op funderingsproblemen kunnen duiden, dan komt er een vervolg. Speciale aandacht krijgen ook Verenigingen van Eigenaren en de vocht- en schimmelproblematiek.

“Gezond wonen is een wisselwerking tussen woning en bewoners”

Baltie Teeuwen zit in het team Kwaliteit en Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam, afdeling Wonen. Hij houdt zich vooral bezig met verduurzaming van de woningen in de stad. Bij verduurzaming denkt iedereen meteen aan energiebesparing, maar er is een belangrijke link met de gezondheid van bewoners.

Koolmonoxide

Ieder jaar sterven er in Amsterdam nog altijd mensen aan koolmonoxidevergiftiging. Koolmonoxide is een verraderlijk gas: je ruikt het niet, je ziet het niet. Het ontstaat bij

toestellen niet goed onderhouden, dan verbranden ze niet goed. Maar het kan ook gebeuren dat een woning onvoldoende geventileerd wordt. Dan is er niet genoeg aanvoer van frisse lucht en krijgt zo'n verbrandingstoestel te weinig zuurstof om goed te kunnen branden. Het gevolg is dat er bij de verbranding van het gas koolmonoxide wordt gevormd. Dat is levensgevaarlijk. Koolmonoxide is een sluipmoordenaar. Daarom hebben we met de corporaties afgesproken dat er na 2018 in corporatiewoningen geen open verbrandingstoestellen meer zijn.”

Ventilatie

“Het is heel belangrijk om bij het isoleren van woningen ook te zorgen voor goede ventilatie. Soms komen we huizen tegen waar alle ventilatieroosters zijn afgeplakt, omdat ze (volgens de bewoners) zorgen voor tocht. Maar ventilatie is van levensbelang voor een gezond klimaat in huis. Zelfs een laag koolmonoxidegehalte in een woning kan al tot ernstige gezondheidsklachten leiden: voortdurend hoofdpijn, sufheid en vermoeidheid. Onderhoud daarom je geiser. Zet geen verwarmingsketel in je badkamer. Ventileer goed.”



Gedrag

Een ander probleem dat veel voorkomt in Amsterdam is vocht.

“De eisen voor een veilige en gezonde woning zijn goeddeels vastgelegd in het Bouwbesluit. Daar kun je als gemeente op handhaven. Maar of een woning gezond is of niet wordt ook beïnvloed door de bewoners.”

“Veel oude woningen in de stad zijn geschikt voor een jaren '50-leven: twee keer in de week douchen (al dan niet in een badhuis), één keer per dag warm eten, en altijd een bovenlichtje open. Maar tegenwoordig stappen we allemaal minimaal één keer per dag onder de douche en in veel gezinnen is het niet ongewoon om twee keer per dag een warme maaltijd te nuttigen. Daar zijn die huizen niet op gebouwd, en dan krijg je veel te veel vocht in huis. Dubbel glas en het dichtstoppen van kieren verergerd dat nog.”



onvolledige verbranding van fossiele brandstoffen. En in de meeste woningen in Amsterdam gebeurt dat door een geiser of een gaskachel of gasketel.

“Veel geisers en sommige oude kachels en CV-ketels onttrekken zuurstof aan de woning om te branden. We noemen dat ‘open verbrandingstoestellen’. Soms zijn die

Aanpak eigenaar bij slecht onderhoud: gemeente of bewoner?

De verhuurder moet zorgen voor goed onderhoud van de woning. Gebeurt dat niet, dan kan de huurder de verhuurder daarop aanspreken. Reageert de verhuurder niet, dan kan !WOON zo nodig helpen met het starten van een procedure bij de Huurcommissie. Dan is tijdelijk een stevige huurverlaging mogelijk, tot de gebreken verholpen zijn. Om herstel ook echt af te dwingen is een beroep op de rechter mogelijk. Die kan een dwangsom opleggen of de huurder machtigen het onderhoud zelf te regelen en de kosten op de eigenaar te verhalen.

Gemeente in actie

De gemeente ziet toe op de kwaliteit en veiligheid van woningen. Als een woning in slechte staat verkeert of als sprake is van een gevaarlijke situatie, dan kan de gemeente handhaven. We spreken dan van ‘aanschrijven’: de eigenaar krijgt bericht dat de kwaliteit van de woning moet verbeteren. Gebeurt dat niet, dan volgt een dwangsom. Als de eigenaar dan nog niet in actie komt kan de

gemeente zelf opdracht geven tot herstel en de kosten op de eigenaar verhalen. Dat klinkt gemakkelijk, alleen is de praktijk vaak lastig. De eigenaar kan ook bezwaar maken tegen een besluit. Dat kan behoorlijk wat tijd kosten. Vooral als een eigenaar wel iets doet, maar niet genoeg, kunnen lange discussies ontstaan.

Wat is beter?

Voor relatief kleine gebreken heeft een beroep op de gemeente geen zin en werkt de Huurcommissie beter. Is er een gevaarlijke situatie zoals loszittend metselwerk in de gevel, dan kan de gemeente snel uitkomst bieden. Is er een spoedeisende situatie zoals een ernstige lekkage, dan kan een kort geding bij de rechter uitkomst bieden. Bij hardnekkige problemen kunnen beide sporen bewandeld worden en elkaar versterken. Aan alle gevallen gaat een schriftelijke melding vooraf. Een fatsoenlijke eigenaar onderneemt dan direct actie, zodat vervolgstappen niet nodig zijn.

De WOZ waarde

Eigenaren ontvangen elk voorjaar de WOZ waarde van de gemeente. Dit jaar ontvingen ook ruim 300.000 huurders in Amsterdam weer een beschikking met deze geschatte verkoopwaarde van de woning. Dat komt omdat de WOZ sinds 1 oktober circa een derde van de maximale huurprijs bepaalt.

De WOZ waarde is een taxatie. De woning wordt vergeleken met woningen die in de buurt zijn verkocht. Deze zijn echter meestal gerenoveerd voor de

verkoop. Het zou goed kunnen dat uw woning in een slechtere staat van onderhoud verkeert of minder luxe is. Ook kan het zijn dat uw woning minder gunstig ligt of dat u last heeft van horeca of andere drukke activiteiten. Dit soort argumenten kunnen aanleiding zijn om de WOZ waarde lager vast te stellen.

Als u dat wilt kunt u eenvoudig bezwaar maken tegen de WOZ taxatie. Dat kan binnen zes weken na de dagtekening op de beschikking. Is die termijn al ver-



streken? Dan heeft u volgend jaar een nieuwe kans: de WOZ wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Bezwaar kan digitaal (inloggen

met DigiD) of met een bezwaarformulier. Dat is te vinden via onderstaande link of te verkrijgen bij !WOON.

► www.amsterdam.nl/woz

‘Het heeft allemaal veel te lang geduurd’

Durmus is hovenier en woont al meer dan twintig jaar in een driekamerflat in Slotervaart. Het flatgebouw stamt uit de jaren vijftig en zou eigenlijk afgebroken worden. Door fusieperikelen van de woningcorporatie ging dat uiteindelijk niet door.

Het complex is ernstig verwaarloosd, de technische voorzieningen zijn niet meer van deze tijd en er wordt al tientallen jaren nauwelijks meer iets aan onderhoud gedaan. Durmus komt bijna woorden te kort om de gebreken aan zijn flatje op te sommen. “De geiser is nooit goed aangesloten geweest en verkeerd gekoppeld. Er lekt condens en het ventilatiesysteem werkt niet goed. Dan heb ik op de wanden en vloeren in mijn keuken en badkamer ook nog eens schimmel, die ook na het aanbrengen van schimmelwerend materiaal terugkwam. Mijn keuken valt bijna uit elkaar. Zo kan ik nog wel even doorgaan.”

FOTO: GEORGE MAAS/FOTONOVA



Daar komt nog bij dat de woning heel gehorig is. “Als mijn bovenburen praten of plassen, kan ik dat horen. En als mijn onderbuurman een sigaret opsteekt, stijgt die lucht omhoog en zit ik in de tabaksrook. En ik ben net vorig jaar zélf gestopt met roken, juist voor mijn gezondheid.”

Durmus betaalt een relatief lage huur, maar die compenseert de vele gebreken van de woning allang niet meer. Hij heeft de afgelopen acht jaar herhaaldelijk aangeklopt bij de woningcorporatie, maar met nauwelijks resultaat. “Ja, er is hier wel eens een klusjesman voor een PION geweest, maar die kon ook weinig voor me doen.” PION staat voor Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt.

Uiteindelijk zocht Durmus contact met !WOON (voorheen wijksteunpunt wonen). “Ik heb ze een mailtje gestuurd en werd gelijk teruggebeld. Een medewerker is bij me langs geweest om foto’s te maken van mijn flat. We hebben de corporatie ingelicht en verzocht binnen zes weken met een reactie te komen.”

Toen de corporatie na die termijn nog niets van zich had laten horen, heeft Durmus met hulp van !WOON de zaak voorgelegd bij de Huurcommissie. “Die gaf ons helemaal gelijk. Ter compensatie kreeg ik met terugwerkende kracht een bedrag van bijna drieduizend euro aan huur terug. Dat is leuk, maar daarmee zijn mijn problemen nog steeds niet opgelost.”

Pas na de tussenkomst van de Huurcommissie is de woningcorporatie in actie gekomen. Er zijn aanpassingen aan de woningen en herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Maar bepaalde mankementen zijn nog steeds niet verholpen. Zo is de tabaksrook van de burens nog steeds te ruiken en tocht het flink in de woning als het maar een beetje waait.

Durmus is strijdbaar. “Ik snap niet waarom het allemaal zo idioot lang heeft moeten duren. Er werden pas maatregelen genomen toen de Huurcommissie eraan te pas kwam: toen kon het ineens wél. Binnenkort ga ik handtekeningen ophalen bij mijn burens. Dan voegen we onze problemen samen. Ik wil van die klachten af: het gaat om mijn gezondheid. Als het nodig is stappen we opnieuw naar de Huurcommissie om verbeteringen af te dwingen.”

Bezwaar tegen de huurverhoging?

Huurverhoging is een voorstel. Bij bezwaar kan uw verhuurder afzien van verhoging of de Huurcommissie een uitspraak vragen. Bij verlies kost hem dat geld. Verhuurders stemmen soms in met een tegenvoorstel om rompslomp te vermijden.

Bezwaar maken kan lonen bij:

- ▲ gebreken in de woning
- ▲ huur op of boven maximum
- ▲ voorstel niet ontvangen eind april – verhoging gaat later in
- ▲ gegevens inkomen van het huishouden kloppen niet
- ▲ gedaald inkomen

Bezwaar maken

Maak schriftelijk bezwaar voor 1 juli. Het formulier is te verkrijgen bij !WOON of op www.huurverhoging.nl. Daar vindt u ook de verdere uitleg en procedure.

Huurverhoging in 2017

0,3% bij maximale huur volgens de punten (inflatie)
2,8% voor de meeste huurders
4,3% bij bruto jaarinkomen (*) boven € 40.349

(*) verzamelinkomen van alle bewoners

Let op! Beperkte verhoging voor 65+ en gezinnen

Wie in 2017 de AOW-leeftijd heeft bereikt krijgt maximaal 2,8% huurverhoging. Dat geldt ook voor gezinnen van minimaal 4 personen en voor chronisch zieken, gehandicapten en mantelzorgers.

Wat kan bezwaar opleveren?

Voorbeeld 1: Huur € 500, voorstel 4,3% verhoging. Inkomen blijkt lager, verhoging beperkt tot 2,8%. Dat scheelt €7,50 per maand is € 90 per jaar.

Voorbeeld 2: Huur € 500, voorstel 2,8% verhoging, niet opgeloste gebreken. Geen verhoging, scheelt €14 per maand is €168 per jaar.

Huur boven € 710,68 en afwijzing huurtoeslag?

Door de huurverhoging kan de huurprijs boven de huurtoeslaggrens stijgen. Bij daling van het inkomen (pensioen, scheiding, baan kwijt) bestaat dan geen recht op huurtoeslag. Dat kan grote problemen opleveren. Dit komt steeds vaker voor omdat de bovengrens niet stijgt en de huren wel. Soms is een kleine huurverlaging mogelijk en dan krijgt u alsnog huurtoeslag. Vraag zo nodig hulp bij !WOON.



Onderhoud voor de verhuurder

- ▲ kierende ramen die u niet met strips kunt dichten
- ▲ houtrot in ramen of kozijnen
- ▲ slecht sluitende deuren en ramen
- ▲ hang- en sluitwerk versleten
- ▲ vocht of schimmel door vochtdoorslag of lekkage
- ▲ slechte ventilatie in wc of douche
- ▲ loszittend tegelwerk
- ▲ standleiding geregeld verstopt/defecten aan huisriool
- ▲ verzakte of ernstig krakende vloeren
- ▲ gevaarlijk gas of elektra
- ▲ onderhoud aan CV- en liftinstallaties
- ▲ scheuren in plafonds en muren
- ▲ scheuren en/of losse stenen in de gevel
- ▲ lekkages van dak en dakgoot
- ▲ ernstige wateroverlast op balkon
- ▲ hijsbalk verrot of verroest
- ▲ balkonvloer of hek verrot
- ▲ losse trapleuningen
- ▲ buitenschilderwerk, schilder- en stucwerk trappenhuis
- ▲ kapotte of ontbrekende trapverlichting

Nieuwe huurwoning?

Op zoek naar een nieuwe huurwoning? Kijk of uw budget voldoende is en voorkom betalingsproblemen. Gebaseerd op NIBUD berekeningen.

► www.woonlastencheck.info

Kijk ook of u in aanmerking komt voor huurtoeslag:

► www.toeslagen.nl

Heeft u een nieuwe woning gevonden? Check dan vooral de huurprijs.

► www.huurverlaging.nl

Boete voor slecht onderhoud

Bij slecht onderhoud heeft u minder woongenot. Als de verhuurder daar niets aan doet kan de Huurcommissie de huur fors verlagen. Dat scheelt veel geld en brengt de verhuurder meestal snel in actie. Duizenden Amsterdammers hebben dat al met succes gedaan. De procedure geldt ook voor kamerbewoners. Het gaat om alle gebreken die het woongenot (ernstig) schaden: zie de voorbeelden hiernaast.

De procedure gaat als volgt

- 1 U meldt de klachten schriftelijk aan de verhuurder.
- 2 Als ze niet binnen 6 weken verholpen zijn vult u een verzoek aan de Huurcommissie in (www.huurcommissie.nl of bij !WOON). U stuurt een kopie van de klachtenbrief aan de verhuurder mee.
- 3 U ontvangt een ontvangstbevestiging met het verzoek € 25 te betalen. Meteen doen, anders gaat de procedure niet door! Na betaling start de procedure. Als u wint krijgt u de € 25 terug.
- 4 De Huurcommissie stelt een onderzoek in, er komt een zitting en dan volgt de uitspraak. Bij ernstige klachten betaalt u tijdelijk nog maar 20% tot 40% van de huidige huurprijs. Dus als uw huurprijs nu € 500 per maand is kan deze tijdelijk omlaag naar bijvoorbeeld € 200 per maand.
- 5 De huurprijs mag pas terug naar de oude huur als de gebreken hersteld zijn.

Deze procedure is bedoeld om achterstallig onderhoud aan te pakken. Laat u dus vooral niet weerhouden, het is uw goed recht!

Saskia Kuulkers bedacht de schimmelmeter: “Dat nog nooit iemand anders op dat idee is gekomen”

Binnenkort start in Amsterdam een proef met de schimmelmeter. Saskia Kuulkers is de bedenker van de meter. In december 2016 was ze een van de deelnemers aan een zogenaamd “Innovatielab”. Een bijeenkomst waar mensen uit allerlei hoeken van de stad en uit verschillende disciplines samenkwamen om met elkaar na te denken over de aanpak van vocht- en schimmelproblemen in veel Amsterdamse woningen.

Saskia Kuulkers is lid van de bewonerscommissie van De Hofmeyr in Amsterdam Oost. De Hofmeyr bestaat uit twee panden met 55+-woningen. Prachtige woningen in de stijl van de Amsterdamse School. Je waant je in een statige, oude woonwijk, maar de woningen zijn spiksplinternieuw. Toch hebben sommige bewoners last van schimmelvorming in hun huizen.

Innovatielab

“Schimmels zijn een heel groot probleem in Amsterdam. Er komt steeds meer aandacht voor. Daarom was ik ook zo geïnteresseerd om mee te doen aan het Innovatielab. Er waren mensen van allerlei organisaties: NUON, Waternet, gemeente, woningbouwverenigingen, GGD, noem maar op. Heel veel technuten.

Tijdens die bijeenkomst werd aan iedereen gevraagd om oplossingen te bedenken voor schimmelproblemen. Mensen kwamen met van alles: nieuwe overlegstructuren tussen bewoners en eigenaars, natuurlijke ventilatie, schimmelers, een abonnement op een schimmelservice, je kan het zo gek niet bedenken. Maar ik vroeg me af: bestaat er zoiets als een schimmelmeter? Gewoon een eenvoudig apparaatje, dat aangeeft hoe

hoog de luchtvochtigheid in huis is? Een apparaatje dat begint te piepen als het te vochtig wordt, zodat mensen een signaal krijgen dat ze een raam moeten openzetten.”

Het Amsterdams Peiltje

Ze maakte meteen een schets. Een meter in de vorm van een Amsterdammertje. “Het Amsterdams Peiltje. De drie kruizen geven aan hoe het met de vochtigheid in huis gesteld is. Eén kruis is goed, twee kruizen is ‘pas op!’ en drie kruizen is ‘actie!’ Het moet vooral niet te ingewikkeld zijn. En het moet mensen het gevoel geven dat ze zélf in actie kunnen komen.”

Het idee werd met groot enthousiasme ontvangen. De gemeente ging er onmiddellijk mee aan de slag. Er werden vergaderingen gehouden en presentaties gegeven. NUON maakte een prototype. !WOON gaat twintig adressen selecteren waar de schimmelmeter geplaatst kan worden. Saskia was bij elke bijeenkomst aanwezig, en zag hoe haar idee vorm kreeg.

Trots

“Ik ben beeldend kunstenaar. Ik ben gewend om buiten de gebaande paden te denken. Maar ik was toch wel verbaasd dat niemand het ooit eerder bedacht had.”

Haar idee wordt uitgevoerd. De eerste meters worden in het najaar, als het schimmelseizoen aanbreekt, geplaatst. “Daar ben ik natuurlijk hartstikke blij mee, maar ik heb



FOTO: HANS THÉ

toch ook een beetje het gevoel dat mijn kindje me is afgenomen. NUON heeft een prototype ontwikkeld. Hij heet nu ‘vocht-adviesmeter’. Dat is het natuurlijk ook, maar zelf zou ik het bijvoorbeeld ‘vocht- en schimmelmeter’ noemen. Dat klinkt wat aansprekender. Misschien had ik er octrooi op moeten aanvragen. Wie weet hangt dat metertje straks is honderdduizenden woningen in het hele land. Mag ik dan een beetje trots zijn?”

“Ik vind het een goed idee dat de gemeente mensen uitnodigt om na te denken over oplossingen voor dit soort problemen, maar ik vind het jammer dat er dan niet een vergoeding tegenover staat. Met een goed idee kunnen ze tenslotte veel geld besparen. Eigenlijk zou de gemeente een innovatieprijs moeten instellen voor vernieuwende ideeën. Dan had ik een goede kans gemaakt.”



Schimmel leeft in Amsterdam

Een paar maanden geleden hield de NOS samen met de lokale omroepen een enquête onder ruim 8.000 huurders in Nederland over de kwaliteit van hun woning. Daaruit bleek dat huurders in toenemende mate last hebben van vocht en schimmel in hun woningen. Ook in Amsterdam is dat een groot probleem.

Bij de GGD merken ze dat de aandacht voor vocht- en schimmelproblemen toeneemt. Remon Jonker en Rob van Strien werken bij de afdeling Milieu en Gezondheid en houden zich bezig met gezondheidsklachten van bewoners.

Veel klachten over schimmel

Remon: "Vorig jaar kregen we ongeveer vijfhonderd telefoontjes van mensen met gezondheidsklachten, die dachten dat de oorzaak daarvoor in hun huis lag. Bijna een derde daarvan ging over vocht en schimmel. De meeste van die meldingen handelen we telefonisch af. Soms vragen we mensen om foto's op te sturen. In één op de zeven gevallen gaan we op huisbezoek."

Soms voldoet een huis niet aan de eisen

"We hebben geen handhavingsbevoegdheid. We kunnen verhuurders dus niet dwingen om bijvoorbeeld iets aan onderhoud te doen. Als mensen ernstige gezondheidsklachten hebben omdat hun huis niet aan de eisen voldoet, kunnen we een advies schrijven. Vaak helpt dat. Verhuurders weten dat ze een advies van de GGD niet zonder meer in de wind kunnen slaan."

"Er is natuurlijk ook heel veel dat bewoners zelf kunnen doen. Vochtproblemen in huis zijn vaak het gevolg van verkeerd gedrag. Mensen hebben de neiging om alle

gaten en kieren dicht te stoppen. Het vocht kan dan geen kant op. Vroeger sloeg dat vaak neer op de ramen en werd het door gaatjes in de kozijnen weer afgevoerd. Het raam functioneerde dan als 'koudebrug'. Met dubbel glas gebeurt dat niet. Dan zoekt het vocht een andere koude plek. Vaak is dat de muur aan de buitengevel. En ja, dan ontstaat vroeg of laat schimmel."

Ventileren

Rob: "Schimmel is een symptoom. Natuurlijk kan de schimmel zelf ook slecht voor je gezondheid zijn, maar het achterliggende probleem is veel ernstiger: te veel vocht in de woning. Niet alleen schimmel, maar ook huismijt is daar dol op. En dat kan astma en allergieën veroorzaken. Ons advies is dan ook: doe iets aan het vocht."

"Mensen kopen of huren een woning met een prachtige mechanische afzuiginstallatie. Maar niemand vertelt ze wat het is, hoe het werkt of waar het voor dient. Of mensen houden alle ramen dicht, omdat ze bang zijn voor inbrekers. Dat kan terecht zijn, maar zorg dan voor inbraakvrije ventilatiemogelijkheden. Goed geïsoleerde woningen moeten ook goed geventileerd zijn, anders gaat het mis."

"We zijn geen schimmelverwijderaars. We kijken naar de oorzaken. Die kunnen bouwkundig, technisch, of een kwestie van gedrag



zijn. Vooral op het gebied van gedrag proberen we zoveel mogelijk aan voorlichting te doen. Als je gedoucht hebt, maak de badkamer dan droog. Dat water hoort in 't putje en niet op of in de muren. Gebruik bij het koken de afzuigkap. Dat helpt niet alleen tegen geurtjes, maar voert ook het vocht af."

Remon: "Bewoners vinden het niet altijd leuk als wij zeggen dat zij ook hun gedrag moeten aanpassen om het vochtprobleem te verminderen. Vaak kunnen we bewoners wel helpen met onze adviezen. Maar ook als dat geen oplossing biedt zijn bewoners vaak toch blij dat we even de tijd hebben genomen om te luisteren."

GGD medewerkers Remon Jonker (links) en Rob van Strien

FOTOS: MARCO KEYZER



!WOON in cijfers

Aantal huishoudens geholpen 11.125
Rapportcijfer door de klanten 8,1

Resultaten van in 2016 afgeronde huur(prijzen)kwesties

Type huur(prijs)zaak	in 2016 afgerond	% succes	verlaging per maand
Huurverlaging onderhoudsgebreken	332	83%	€ 68
Toetsing aanvangshuurprijs	33	85%	€ 229
Afrekening servicekosten	125	85%	€ 85
Redelijk voorstel energiebesparing	43	72%	nvt

Woningdelen? Let op je rechten!

Vaak huren vier of meer mensen samen een woning. Dan is sprake van woningdelen, behalve als ze een gezin zijn. Aan de meestal erg hoge prijs van de woning is soms iets te doen. Wie de huurprijs wil aankaarten bij de Huurcommissie moet goed uitleggen wat de feitelijke situatie is en hoe de overeenkomst tot stand is gekomen.

Voor woningdelen heeft de verhuurder een vergunning van de gemeente nodig, behalve als sprake is van inwoning of hospita-verhuur. Het kan gaan om woningdelers die een kamer huren met een eigen huurcontract, of om mensen die de woning samen bewonen en één huurcontract hebben voor de hele woning.

Huurverlaging mogelijk?

Als de bewoners een afzonderlijke kamer huren geldt het punten-systeem voor kamers. Dan is een – vaak succesvol – beroep op de Huurcommissie mogelijk. Soms meldt het contract dat het gaat over een huurprijs voor de hele maar is toch de puntentelling voor kamers van toepassing.

Als de woning wel als geheel wordt gehuurd door de bewoners samen, geldt het puntensysteem voor zelfstandige woningen. Dan valt de woning meestal - maar niet altijd - in de vrije sector. Ook dan is soms een aanzienlijke huurverlaging mogelijk. Voorwaarde is dan dat de puntentelling onder de liberalisatiegrens komt en het verzoek wordt gedaan binnen zes maanden na ingang van het huurcontract.

Vragen over het contract en eventuele mogelijkheden tot huurverlaging? Maak een afspraak met !WOON of ga langs op een van de spreekuren. (zie achterpagina)

Kloppen de servicekosten?

Jaarlijks voor 1 juli rekent de verhuurder de gemaakte servicekosten af. Als het voorschot te hoog was krijgt u geld terug. Het gaat om de redelijke kosten voor collectieve verwarming, schoonmaken van trappenhuisen of trapverlichting. Bij een verwarming met een slecht rendement is een flinke korting op de kosten mogelijk. Voor inbouw-apparatuur, dubbel glas of onderhoud van CV of lift mogen geen servicekosten gevraagd worden, want dat zit al in de kale huur. Let vooral op als u betaalt voor stoffering of meubilering, want daar kunt u doorgaans flink wat geld op terug krijgen.

Verhoging van de servicekosten is niet aan de orde als de afrekening niet of te laat komt. Als er nieuwe serviceposten opduiken, die niet in het huurcontract staan, hoeft u dit niet zomaar te accepteren. Komt u er met de verhuurder niet uit, dan kunt u binnen twee jaar na het verschijnen (of het uitblijven) van het kostenoverzicht de Huurcommissie om een uitspraak vragen. Dat kost 25 euro per verzoek en dat krijgt u terug als u wint. Betaalt u een erg hoog voorschot voor energie, dan kunt u het voorschot laten toetsen door de Huurcommissie. Dit kan op elk moment.

Huur na opknopbeurt te hoog

Als na een renovatie het woongerief is verbeterd mag de huur omhoog. Denk aan isolatie, dubbel glas of centrale verwarming die met uw toestemming zijn aangebracht. De verhoging hangt af van de kosten van de verbetering. Bij dubbel glas bijvoorbeeld betaalt u voor de extra luxe (het dubbele glas), maar niet voor de vervanging van de kozijnen, want dat is onderhoud en dat zit in de huur.

Zo levert aanbrengen van dubbel glas circa €20 huurverhoging per maand op. Het aanbrengen van een CV installatie waar er nog geen was geeft een verhoging van circa €50 per maand, afhankelijk van de kosten voor de investering. De Huurcommissie kan controleren of de verhoging klopt en als dat niet zo is deze verlagen. Het verzoek moet ingediend worden binnen 3 maanden nadat de verbeteringen zijn aangebracht. Hulp bij de procedure kunt u krijgen bij !WOON.

Na herstel van gebreken mag de laatste (gemiste) huurverhoging worden ingehaald. Als de huur was verlaagd, dan kan deze terug naar het oude niveau. De klachten moeten natuurlijk wel goed verholpen zijn.

Krijgt u te maken met een opknopbeurt, informeer dan vooral bij !WOON naar uw rechten. Laat u goed informeren door iemand die aan uw kant staat. Neem rustig de tijd om na te denken voordat u beslist, daar heeft u recht op. Maak duidelijke afspraken en leg deze vast, dat scheelt een hoop problemen achteraf.



COLOFON

Oplage 360.000

Uitgave !WOON en MUG Magazine

Email info@wooninfo.nl

Eindredactie Tjerk Dalhuisen

Teksten Rob Beentjes, Marcel Schor,
Arnoud van Soest, Jos Verdonk, José Verwaal

Ontwerp Rob van der Doe, Jantine Jimmink

Fotografie George Maas/Fotonova (brievenbussen)
Marco Keyzer, Marjolijn Pokorny, Hans Thé

Druk Roto Smeets





De Vereniging van Eigenaren

Functioneert de VvE goed?

- ▲ Vergadert de VvE minimaal één keer per jaar?
- ▲ Heeft de VvE een bestuur?
- ▲ Heeft de VvE een meerjarenplan voor het onderhoud?
- ▲ Heeft de VvE een reservefonds voor onderhoud?
- ▲ Betalen de VvE-leden voldoende om toekomstig onderhoud te doen?
- ▲ Is de VvE verzekerd?
- ▲ Staat de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?

Bij verkoop van woningen in een pand of complex wordt een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Regels zijn vastgelegd in de splitsingsakte en het splitsingsreglement. Een VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van alle gemeenschappelijke gedeelten van het pand, zoals het dak, de fundering, de gevels, maar ook de trappenhuisen, dakgoten en raamkozijnen. Het onderhoud van

die gemeenschappelijke delen moet natuurlijk goed geregeld zijn. Daarom is iedere eigenaar ook automatisch lid van de VvE.

Als mede-eigenaar van het pand en lid van de VvE heeft de koper samen met de burens een aantal verplichtingen en verantwoordelijkheden. Zoals het sparen voor toekomstig onderhoud ('reservefonds'), het openen van een aparte bankrekening op naam van de VvE en het afsluiten van een opstalverzekering voor het pand. Minimaal eens per jaar kunnen de eigenaren in de algemene ledenvergadering over belangrijke zaken meebeslissen.

Bij kleine VvE's – vaak vier woningen in één pand – zijn deze zaken niet altijd goed geregeld. Dat kan aanleiding zijn voor een eigenaar bewoner om initiatief te nemen. Bij grotere VvE's is het soms lastig voor een individuele koper om invloed uit te oefenen, zeker als de verkopende corporatie of belegger nog veel woningen in bezit heeft. Dan is sprake van een gemengde VvE met huurders en kopers in het blok. De inbreng van huurders kan kopers helpen zaken goed geregeld te krijgen.

!WOON helpt bewoners in een VvE, zowel kopers als huurders. Het kan gaan om vragen over het oplossen van gebreken of de inbreng van huurders in de VvE. Maar ook vragen van eigenaar bewoners als "Wat staat er in de splitsingsakte en wat betekent dit voor mij? Wat is een modelreglement en hoe pas ik deze regels toe? Wat is het breukdeel en wat betekent dat voor mij? Wat is mijn stemrecht in de VvE? Hoe beoordeel ik de tekening die bij de akte zit?"

Maar ook... Mijn VvE vergadert niet, wat nu? Wat zijn de taken van het bestuur? Wat doet een beheerder? Of... Het dak is lek, maar wordt niet gemaakt. Wat is gemeenschappelijk en wie betaalt er mee? Ik wil dubbel glas of isolatie, hoe regel ik dat? Wie controleert de financiën van de VvE?

Aandachtspunten bij het kopen van een woning

Wie voor het eerst een woning koopt staat voor een van de grootste financiële beslissingen in het leven. Een belangrijke en doorgaans ook hele mooie stap. Dat vraagt wel om een zorgvuldige afweging. Zorg daarom dat u goed geïnformeerd bent en niet later voor onaangename verrassingen komt te staan. Hier alvast enkele aandachtspunten:

- ▲ Krijgt u de financiering rond, inclusief reservering voor onderhoud?
- ▲ Heeft de woning erfpacht?
- ▲ Kunt u de lasten opbrengen als de rente of erfpachtcanon stijgt?
- ▲ Heeft u kennis kunnen maken met de burens?
- ▲ Is het onderhoud goed en is er een bouwkundig rapport?
- ▲ Hoe is de geluidsisolatie?
- ▲ Wat is het energiegebruik van de woning?
- ▲ Is er een goed werkende Vereniging van Eigenaren?
- ▲ Is er een onderhouds fonds? Is er een Meerjaren Onderhoudsplan?
- ▲ Zijn er grote bouwprojecten gepland in de directe omgeving?

!WOON kan met u meekijken in een oriënterend gesprek. Wij kunnen alleen algemene informatie geven.

► Voor meer informatie: www.eigenhuis.nl/huis-kopen

VvE cursussen

Mei	9	VvE: de basis	2e Boerhaavestraat 46-hs, Oost
	26	Groen MJOP	2e Boerhaavestraat 46-hs, Oost
Juni	13	VvE: de basis	Kraaiennest 68, Zuidoost
	20	Bestuur & Beheer	H. Freezerstraat 117-A, Zuidoost
Juli	5	VvE: de basis	Slotermeerlaan 103-A, Nieuw-West
	12	Financiën van de VvE	Slotermeerlaan 103-A, Nieuw-West

VvE: de Basis

Spiedcursus VvE in 90 minuten: 'wat is een splitsingsakte', 'hoe zit het met een modelreglement', 'wie moet wat betalen en waarom' en meer.

Groen MJOP

Groen Meerjarenplan voor de VvE. Bespaar energie en vergroen uw VvE en het onderhoudsplan.

Bestuur en Beheer

Welke taken heeft het bestuur van de VvE eigenlijk en wat is de rol van een beheerder? Denkt u erover om bestuurslid te worden of bent u al bestuurslid? Laat u informeren over de taken en verplichtingen.

Financiën

Hoe zit het met de jaarrekening en de begroting? Spaart uw VvE voor toekomstige uitgaven? Kansen, uitdagingen en verplichtingen van de financiën van de VvE.

Alle cursussen zijn gratis. Graag aanmelden op aanmelden@wooninfo.nl met uw naam, adres en de cursus die u wilt bijwonen. Reageer snel, want vol is vol.

Wilt u onze VvE nieuwsbrief ontvangen?
Meld u aan op www.wooninfo.nl/nieuwsbrieven

► Zie ook de VvE folder op www.wooninfo.nl/folders

Oscar Vrij van !WOON: “Tussen het vervangen van kraanleertjes en een rottend kozijn zit een groot grijs gebied”

!WOON is de nieuwe naam voor een oude traditie: hulp en advies voor bewoners in Amsterdam. De jaren van verkrotting en huisjesmelkerij liggen al enige tijd achter ons. Amsterdam is een stad waar mensen graag willen wonen. Een stad waar verhuurders – woningcorporaties en particulieren – het belang inzien van goede woningen. Maar Amsterdam is nog geen woonparadijs. Nog altijd zijn er meningsverschillen tussen huurders en verhuurders. !WOON informeert huurders en staat ze bij als er een conflict met de verhuurder dreigt. Dat is nog steeds hard nodig.

Oscar Vrij is teamleider van Team Zuid van !WOON. In Zuid zijn vier spreekuurlocaties, waar mensen met vragen over hun rechten en plichten als huurder kunnen binnenlopen.



FOTO: MARJOLIJK POKORNY

“Hier in Zuid hebben we jaarlijks contact met zo’n 2.500 bewoners. In de hele stad zijn dat er ongeveer 11.000. Ze komen op het spreekuur, of ze bellen of mailen ons. De meeste vragen gaan over het onderhoud van de woning. Mensen weten niet precies waar ze zelf verantwoordelijk voor zijn en waar ze de verhuurder op kunnen aanspreken.”

Wat moet je zelf doen?

“Dat is soms ook lastig. In grote lijnen kun je zeggen dat de huurder moet zorgen voor de kleine dingetjes. Die zijn vastgelegd in het ‘Besluit kleine herstellingen’. Dat gaat om dingen als het vervangen van kraanleertjes of het vastzetten van deurknoppen, lichtknoppen, trapleuningen en drempels. In de woning, dus niet in het trappenhuis. De verhuurder is verantwoordelijk voor alles aan de gevel, bijvoorbeeld het schilderwerk van de kozijnen, en voor ‘alles wat het woongenot in de woning schaadt’: ventilatie, scheve vloeren, schimmel en vocht, lekkages.

Kortom: kan je het simpel zelf doen, dan is het voor de huurder, anders voor de verhuurder.

Maar daartussen zit een groot grijs gebied.”

Je hebt de plicht om gebreken te melden

In dat grijze gebied kan advies van !WOON worden ingewonnen. “Als mensen ons bellen om raad, dan vragen we ze eerst of ze zelf al contact met de verhuurder hebben gehad. Huurders realiseren zich niet altijd dat ze een plicht hebben om onderhoudsgebreken aan de verhuurder te melden. Als je niets zegt, kan er ook niets aan gedaan worden. En als je te lang wacht kan je zelfs nalatigheid verweten worden.

Als huurder en verhuurder er niet uitkomen, gaan we langs en doen we een opname van de woning. Vaak helpen we mensen al door het probleem in heldere bewoordingen op te schrijven en aan de verhuurder te melden. Meestal wordt het na zo’n melding wel geregeld. Soms niet. Dan gaat de klacht naar de Huurcommissie (als het om een niet-geliberaliseerde woning gaat) of naar de rechter. In beide gevallen levert !WOON ondersteuning.”

Niets doen om de huurders weg te jagen

“In Zuid staan relatief veel particuliere huurwoningen. We merken dat het contact tussen huurders en verhuurders daar vaak stroever is dan bij corporatiewoningen. We krijgen per woning in de particuliere verhuur gemiddeld twee keer zo veel vragen. Dat komt ook omdat corporaties vaak een goede website hebben met veel online informatie. Bovendien hebben corporaties meestal een actieve huurderskoepel. Daardoor hoeven huurders hun informatie minder vaak bij !WOON te halen.

Onder de particuliere verhuurders is een categorie die weinig of niets doet aan de woningen, omdat ze de huurders er gewoon uit willen hebben. Zijn ze weg, dan wordt de woning volledig opgeknappt en gaat deze heel duur in de verkoop of verhuur. Gelukkig zijn dat uitzonderingen.”

Advies aan bewonerscommissies en VvE's

“Zorg, als het even kan, voor een goed contact met de verhuurder. Dat kan door een bewonerscommissie op te zetten. Je kunt dan over zaken als onderhoudsplanning, servicekosten en beheer het gesprek met de verhuurder voeren. !WOON kan daarbij helpen.”

“Zorg er als huurder voor dat je je woonklacht niet alleen telefonisch maar ook schriftelijk bij de verhuurder meldt. Zorg voor een kopietje. Wij kunnen helpen bij het formuleren van de klacht. Hulp en advies is gratis voor iedereen. Niet alleen voor huurders, maar ook voor eigenaar-bewoners die bijvoorbeeld hulp nodig hebben bij het activeren van een Vereniging van Eigenaren.”



!WOON helpt Vera van hoog naar laag



FOTO: GEORGE MAAS/FOTONOVA

Vera Ottenhof is gepensioneerd en woont met haar hondje in een flat in de Plantagebuurt. Al 24 jaar en naar volle tevredenheid. Door een zware hernia werd het voor haar een steeds zwaardere opgave om meerder malen per dag de zes trappen en totaal 48 treden te beklimmen.

“Ons buurtje is echt één grote familie”, vertelt Vera. “Toen mijn benedenbuurman overleed en zijn woning vrijkwam, heb ik eerst aan een oude buurman die aan het kwakkelen was gevraagd: ‘Is die woning niks voor jou?’ Hij wilde niet en een andere buurvrouw, ook met

kwalen, zag tegen de verhuizing op. Toen wilde ik er zelf wel intrekken.”

Dat was makkelijker gezegd dan gedaan. De woningcorporatie hield voet bij stuk: ze wilden de zogenaamde ‘hoog-laagregeling’ niet toepassen en een interne verhuizing was onmogelijk. Met de hoog-laagregeling konden mensen om medische redenen met behoud van huur verhuizen van een bovenwoning naar een benedenwoning. Vera liet het er niet bij zitten. Ze nam contact op met !WOON (voorheen het wijksteunpunt wonen). Een medewerker oefende druk uit op de corporatie, die lang voet bij stuk hield. Uiteindelijk kwam het net niet tot een zaak, omdat de verhuurder toch instemde: Vera mocht verhuizen van hoog naar laag. Daar was wel een lange discussie aan vooraf gegaan. Vera Ottenhof: “De woningcorporatie heeft me op alle mogelijke manieren tegengewerkt. Ik was

al druk aan het inpakken en hoorde steeds: ‘Het mag niet, het mag wel, niet, wél.’ Een week voor de verhuizing kreeg ik nog te horen: ‘Het gaat niet door!’ De eerste inspecteur die mij bezocht constateerde dat hier was gerookt. Ik zou alles in de oude woning moeten overschilderen. Achteraf bleek dat helemaal niet verplicht, omdat ik er al zo lang woonde. Een andere controleur beweerde dat er asbest in dit huis zit. Nu weet ik toevallig dat asbest de laatste dertig jaar niet meer gebruikt is in de bouw. Ik liet hem maar kletsen. Het zijn allemaal pesterijen geweest: je houdt het niet voor mogelijk dat een woningcorporatie zo raar met je omgaat.”

Juni vorig jaar verhuisde Vera dan eindelijk naar haar nieuwe woning op de begane grond. Ze kijkt uit over de Singelgracht en heeft een piepklein terrasje in een groen perk. Vera: “Zonder de hulp van !WOON was me dit niet gelukt.”

Inkomensdaling kan soms tot een lagere huur leiden

Huurders kunnen door een daling van hun inkomen flink in de problemen komen. In een aantal gevallen kan !WOON soelaas bieden, vertelt Jeroen Koster, teamleider in Oost: “Als de huurprijs de afgelopen jaren door extra huurverhoging boven de huurgrens van € 710,68 is gekomen kan dat teruggedraaid worden bij terugval in inkomen.” Steeds meer huren liggen boven die huurgrens. Dat heeft diverse redenen. “De overheid heeft de grens voor drie jaar vastgezet. Voorheen hield de grens gelijke tred met de huurstijging. Maar als de grens stilstaat en de huur drie jaar lang stijgt, kun je snel door die grens heen gaan. We hebben huurverhogingen van 6,5 procent gehad, en dan gaat het hard. Mensen die al huurtoeslag hebben houden deze. Maar mensen die een nieuwe aanvraag moeten doen omdat hun inkomen is verlaagd krijgen

helemaal niets bij een huurprijs boven de grens. Dan dan val je opeens buiten de boot.” Huurders kunnen om verschillende redenen in de problemen komen. Dat kan door pensioering of een echtscheiding. Ze kunnen hun baan verliezen of ze hebben – en dat komt bij zzp-ers nogal eens voor – een slecht jaar gehad. “Mensen kloppen bij ons aan met het idee: ik vlieg straks mijn huis uit. Soms hebben ze nog maar 200 euro per maand te besteden, en dan zijn energie en zorgverzekering nog niet eens betaald.” Afgelopen jaar heeft team Oost van !WOON drie bewoners op IJburg aan een lagere huur kunnen helpen. In alle drie de gevallen waren De Alliantie en Stadsgeenoot, zonder procedure bereid de huur naar € 710,68 te verlagen, zodat de bewoners weer huurtoeslag konden aanvragen. En niet hoefden te verhuizen.

“We kunnen mensen alleen maar aanraden zo snel mogelijk contact met ons op te nemen, zodat we het probleem snel kunnen oplossen.” Voor huurders bij een particulie-

re verhuurder geldt ook de regel voor het terugdraaien van de extra inkomensafhankelijke huurverhogingen. De teams van !WOON kijken graag samen met de huurder wat er mogelijk is.

FOTO: GEORGE MAAS/FOTONOVA



Adressen en spreekuren 2017



Gratis hulp
en advies

ALGEMEEN TELEFOONNUMMER VOOR ALLE VESTIGINGEN: 020-5230 130

Team CENTRUM

centrum@wooninfo.nl

▲ Oude Binnenstad
Buurtcentrum De Boomsplijker
Recht Boomssloot 52
wo 14.00-17.00 en 19.00-20.00

▲ Westelijke Binnenstad
Buurtcentrum Het Claverhuis
Elandsgracht 70
ma-vr 14.00-16.00
di 19.00-20.00

▲ Oostelijke Binnenstad
Buurtcentrum De Witte Boei
Kleine Wittenburgerstraat 201
di 09.00-10.00
wo 15.00-17.00 en 19.00-20.00

Team NIEUW-WEST

nieuwwest@wooninfo.nl

▲ Osdorp
Groenpad 4 (!WOON Nieuw-West)
ma 09.30-12.00
di 13.00-15.00

▲ Slotervaart
Jan Tooropstraat 6 (Eigenwijken)
ma 14.00-16.00

▲ Geuzenveld-Slotermeer
Slotermeerlaan 103
(MFC De Honingraat)
wo 18.00-20.00
Albardakade 5-7 (Pluspunt)
do 10.00-12.00

▲ Woningnetspreekuur
Slotermeerplein 103 F
(MFC De Honingraat)
di 15.30-17.30
Albardakade 5 (Pluspunt)
do 14.00-16.00
Osdorpplein 16 (OBA)
vr 10.00-12.00

Team NOORD

noord@wooninfo.nl

▲ J. Drijverweg 5
wo 14.00-17.00
do 17.00-20.00

▲ Woningnetspreekuur
J. Drijverweg 5
ma 10.00-12.00
wo 10.30-11.30
do 14.00-15.00

Huis van de Wijk (De Banne)
Bezaanijachtplein 243-247
wo 10.00-11.00

Huis van de Wijk (Molenwijk)
Kometensingel 189
do 14.00-15.00

Team OOST

oost@wooninfo.nl

▲ Tweede Boerhaavestraat 46 hs
ma 19.00-20.00
wo 09.00-12.00

Vanaf 1 mei t/m 30 juni langer
spreekuur: ma 18.30-20.00

▲ Gezondheidscentrum
Haveneiland (IJburg)
IJburglaan 727
ma 09.30-11.30

▲ Woningnetspreekuur
Tweede Boerhaavestraat 46 hs
wo 14.00-16.30

Team WEST

west@wooninfo.nl

▲ 1e Helmersstraat 106-D
ma 09.00-11.00
di 09.00-11.00 en 18.00-20.00
wo 15.00-17.00
do 09.00-11.00

▲ Woningnetspreekuur
Bibliotheek Bos en Lommer
Bos en Lommerweg 233-235
ma 14.00-17.00

Bibliotheek De Hallen
Hannie Dankbaarpassage 10
do 14.00-17.00

Wat neemt u mee naar het spreekuur?

Het woonspreekuur in uw buurt kan u helpen bij vragen over onderhoud, de puntentelling, huurverhoging, servicekosten of de Vereniging van Eigenaren.

Neem voor een vlotte afhandeling mee:

- ▲ naam en adres van uw verhuurder
- ▲ een afschrift van uw laatste huurbetaling
- ▲ de brief met het voorstel van de huurverhoging
- ▲ een lijstje met onderhoudsklachten
- ▲ uw brief met melding van de gebreken
- ▲ jaaropgave bij bezwaar tegen extra verhoging
- ▲ WOZ vragen: de WOZ beschikking
- ▲ bij VvE vragen: de splitsingsakte



Team ZUID

zuid@wooninfo.nl

▲ Inloopspreekuur Oud-Zuid
Gerard Doustraat 133
wo 09.00-11.00
do 19.30-21.00

▲ Woonspreekuur
Hoofddorpplein-, Schinkel- en
Stadionbuurt
Buurtcentrum Olympus
Hygiëplein 8-10
ma 19.00-20.00

Rivierenbuurt
Rijnstraat 115
di 14.00-16.00

Buitenveldert
A.J. Ernststraat 112
vr 09.00-11.00

▲ Woningnet spreekuur
Gerard Doustraat 133
wo 10.00-12.00

Team ZUIDOOST

zuidoost@wooninfo.nl

▲ Harriët Freezerstraat 117 A
di 09.00-13.00
wo 17.00-19.00

Juridisch spreekuur
wo 17.30-19.00

▲ Stadsdeelkantoor
Anton de Komplein 150
di 09.00-13.00

▲ Buurtcentrum Holendrecht
Holendrechtplein 38
wo 10.00-12.00

▲ Woningnetspreekuur
Harriët Freezerstraat 117 A
wo 14.00-16.00

Bibliotheek Reigersbos,
Rossumplein 1
wo 14.00-16.00

MELDPUNT ONGEWENST VERHUURGEDRAG

meldpunt@wooninfo.nl
Tel: 5230130

WEBSITES

www.wooninfo.nl
www.huurverhoging.nl
www.zoekuwenergielabel.nl

doe de huurverhogingscheck op
www.huurverhoging.nl