



WOON

thuis in de stad

Magazine

BEWAARNUMMER 2018 - 2019

DIT IS GEEN RECLAMEDRUKWERK
amsterdam.nl/jajasticker

**Huurverhoging,
hoe zit dat? En de
servicekosten?**

**Is alles goed geregeld
in uw VvE?**

**Bespaar op energie!
Isoleer of vraag een
energiecoach**

**Veel handige tips voor
huurders en eigenaar
bewoners**



Blij met deskundige hulp bij renovatie



Een renovatie is een ingrijpende gebeurtenis. Een goed plan vraagt om betrokkenheid van bewoners. Die hebben recht op deskundige ondersteuning, bijvoorbeeld van !WOON.

Elke verandering in het plan volgt Betondorper Bert Brons nauwlettend. Als voorzitter van de bewonerscommissie brengt hij tweewekelijks een bezoek aan de modelwoningen die Eigen Haard als showmodel realiseert. Brons is vergroeid met Betondorp; hij woont er 43 jaar, was 32 jaar buurtonder-

nemer en betrokken bij de lokale politiek. "Eigen Haard wil isolatie, geluid en de buitenkant aanpakken. Wij als bewoners hadden in het begin weinig inbreng. Samen met !WOON is het gelukt om meer inspraak te krijgen", vertelt hij. Aanpassingen in de modelwoningen komen tegemoet aan de wensen van bewoners. Zo kunnen ze straks een wasmachine op de bovenverdieping aansluiten of opteren voor een extra toilet. Toch zijn de

reacties op de plannen gemengd. Brons: "Sommige mensen hebben nergens last van; zij vinden de renovatie onzin. Anderen zijn blij dat ze eindelijk betere isolatie krijgen." Zelf moet hij het nog even aanzien. "Toen ik in mijn huidige woning kwam ben ik 5 maanden bezig geweest met het opknappen. Allemaal uit eigen zak betaald. Het is nu volledig naar mijn wensen; voor mij is de renovatie dus eigenlijk overbodig." Ook maakt Brons zich zorgen om de vele ouderen in de buurt. "Zij hebben niet altijd familie of vrienden om te helpen met verhuizen tussen wis-

selwoning en eigen woning. Voor deze mensen is zo'n renovatie veel gedoe. Eigen Haard zegt dat het goedkomt, maar ik moet het allemaal nog zien. Het is een behoorlijk ingrijpend traject voor de hele buurt waar we de komende vijf jaar wel zoet mee zijn."

Verderop in de stad, in de van Ostadestraat, werkt Eigen Haard aan een ander project. Hier wonen de mensen al in een wiselwoning en volgens plan keren ze eind dit jaar terug in een volledig gerenoveerde woning. Deze renovatie had veel voeten in de aarde. Margriet Beentjes, enthousiaste buurtbewoner en lid van de bewonerscommissie, weet er alles van. "Twee buurvrouwen wilden na de renovatie terugkeren, maar een enorme huurverhoging maakte dat onmogelijk. We hebben hulp ingeroepen van !WOON. Medewerker Edwin de Jong was echt onze redding. We kwamen er met Eigen Haard niet uit en hebben de situatie voorgesteld aan een geschillencommissie. De corporatie was geïrriteerd, het zou zo te lang duren. Wij hebben onze poot stijf gehouden en we hebben gewonnen: de nieuwe huurprijs moet afgetopt worden." De buurvrouwen kunnen nu gewoon weer in hun buurtje wonen. Dit is niet alleen winst voor dit renovatietraject: de aftopping geldt voor iedere Amsterdammer in een vergelijkbare situatie. Achteraf is ook Eigen Haard blij met de uitkomst. Er is nu duidelijkheid en dat maakt projecten sneller uitvoerbaar met meer draagvlak bij bewoners.

Beentjes: "We noemen de Jong onze pitbull; hij bijt zich vast, zonder hem hadden we het niet gered. Als we nu met een renovatieprobleem zitten dan zeggen we tegen elkaar: 'we zetten even onze pitbull erop'."

Domme vragen bestaan niet op de cursus VvE

Ingrid Lochem is bestuurslid van een kleine Vereniging van Eigenaren (VvE). "Als gepensioneerde oudere dame heb ik toch niet zoveel te doen, dus waarom niet? Zo ben ik niet gehinderd door enige kennis begonnen aan deze klus!"



Dat was toch iets makkelijker gezegd dan gedaan. "Mijn buurvrouw had in een huisaan-huisblad gelezen over een cursus voor VvE-bestuurders. "Ze zei: 'Waarom ga je niet met me mee?' We zijn een jaar geleden begonnen en naar vier bijeenkomsten geweest. Het was de ene keer in West, een keer in Zuid en dan weer in Oost: we zijn echt overal geweest."

De cursus is ontwikkeld door !WOON. Ook is er een ondersteunende website en

een uitgebreid softwarepakket. Dat is gratis voor VvE's met minder dan tien huishoudens. "Wij bestaan uit negen woningen en zijn niet zo rijk, dus dat kwam goed uit. Ik heb veel geleerd: over hoe je eerlijk de onderhoudskosten verdeelt, een jaarrekening opmaakt, een begroting maakt, de juridische aspecten. Echt van alles!"

Toen Ingrid de cursus ging doen werd het alleen maar leuker. "Inmiddels weet ik precies wat ik moet doen. Als beheerder vul je in een online programma de administratieve en financiële gegevens in. Het systeem berekent dan wat iedereen moet gaan betalen. Via een groepsapp communiceren wij bij calamiteiten, als er bijvoorbeeld een loodgieter of timmerman moet komen."

De VvE komt onder haar leiding drie tot vier keer per jaar bijeen. Vaker is niet nodig want het gaat heel goed. "Nee, we zijn nog niet uit eten geweest. Maar bij de laatste jaarvergadering had iemand een fles Prosecco meegenomen, voor na afloop."

Al met al is Ingrid heel tevreden over de ondersteuning "Ik heb veel geleerd en als ik er echt niet uitkom, bel ik Suzanne Horn van !WOON. 'Domme vragen bestaan niet', zegt ze altijd."

► Zie ook wooninfo.nl/vve123.nl

Recht op een comfortabele en goede woning

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? !WOON helpt u om belangrijke zaken te checken.

Isolatie

Veel huizen zijn slecht geïsoleerd. Met kleine ingrepen kan het energiegebruik omlaag. Prettig voor comfort, portemonnee en klimaat. Een energiecoach kan adviseren. Bouwtechnische ingrepen verdienen zich vrij snel terug. Interessant voor eigenaren, maar zeker ook voor huurders die advies kunnen krijgen voor het opstellen van een redelijk voorstel voor dubbel glas, isolatie of een zuinige CV.

Onderhoud

Goed onderhoud voorkomt problemen in de toekomst. Woningbezitters reserveren via de Ver-

eniging van Eigenaren (VvE), als dat niet gebeurt is actie nodig. Huurders kunnen de verhuurder aanspreken op onderhoud. Zo nodig kan een eenvoudige procedure de huur fors verlagen, tot de gebreken verholpen zijn. Is het gebrek ernstig en dringend, dan kan de rechter snel uitkomst bieden.

Huurverhoging en service

Bij alle huurders valt eind april de huurverhoging in de bus. Controleer die goed, de gevraagde huur is niet altijd terecht. Elk jaar komt ook de servicekosten afrekening. Teveel betaald voor schot krijgt u terug. Klopt het overzicht, zijn de kosten redelijk?

Verhuizen?

Informeer u goed, een nieuwe woning is duur genoeg. We kunnen geen woning bieden. Wel kunnen we helpen gericht te zoeken op Woningnet, met net iets meer kans iets te vinden wat

u bevalt. Kunt u de woning die u op het oog heeft ook echt betalen? Doe de woonlastencheck. Nieuwe huurwoning? Laat dan binnen 6 maanden de huurprijs toetsen. Verhuizen met behoud van de huidige huurprijs kan soms via woningruil. Of via een regeling voor oudere bewoners: van hoog naar laag of van groot naar beter. Daar kan een wooncoach bij helpen. Wilt u kopen? Zie de tips op de achterpagina.

Hulp en advies

Heeft u vragen of wilt u hulp, dan zijn de medewerkers van !WOON er voor u. We kijken met u naar energiekosten, huur, onderhoud, werking van de VvE of de mogelijkheden voor een nieuwe huurwoning. We zijn onafhankelijk en het belang van de bewoner staat voorop. We kunnen ons werk doen dankzij de gemeente. Onze medewerkers zijn deskundig en helpen u graag, goed en gratis.

Geen kou meer met dubbel glas en cv

Dubbel glas of aanleg van centrale verwarming bieden extra wooncomfort. Er hangt een prijskaartje aan, maar je krijgt er heel wat voor terug.

Gordana Zebeljic woont in de Rivierenbuurt. Met twee gaskachels kon ze haar lange huiskamer niet goed warm krijgen. "Vorig jaar was het écht koud. En de energierekening was hoog." Haar zoon opperde dubbel glas. Dat scheelde niet alleen in warmte, ze kon er ook veel geld mee besparen. Hij maakte voor haar een afspraak met !WOON. Gordana maakte zich namelijk zorgen. "Nu werk ik nog,

maar ik wil het ook kunnen betalen als ik straks met pensioen ga. Ik betaal nu € 700 per maand. Dat is best wel pittig." De medewerker van !WOON kwam poolshoogte nemen en berekende een huurverhoging van € 90 per maand. Gordana vroeg bedenktijd, praatte er met wat mensen over en besloot het toch te doen. "Het is een aardig bedrag, maar ik had het vorig jaar best koud en ik word ook een dagje ouder. En je moet toch ook wel een beetje prettig leven. Bovendien gaat met enkel glas veel warmte verloren. Dus een flink deel van die verhoging verdien ik terug."

De aanleg ging snel. "In een week tijd hadden ze alle ramen vervangen. De centrale verwarming werd in drie dagen aangelegd." Ze is héél blij dat ze het heeft laten doen. "Het is prettiger om in een warm huis thuis te komen; vroeger duurde het lang voor het warm was. En gaskachels stinken. Wat dat betreft is het nu schoner in huis; ik vind minder stof."

Huurders kunnen de huiseigenaar een voorstel voor verbetering doen, met een redelijke huurverhoging. Dat is wettelijk geregeld en daar zijn rekenmodellen voor. Rond de € 40 voor een kleine woning, meer voor een grote. Meestal gaan verhuurders akkoord. Anders kan je naar de rechter en bij een goed voorstel krijgt de huurder gelijk.



► Zie wooninfo.nl/woningverbetering

TIPS Voor alle bewoners

Onderhoudsgebreken?

Vervelend en soms ook slecht voor de gezondheid. Doe er iets aan en vraag hulp als het niet lukt. Regel het met de VvE als je eigenaar bent van je woning. Meld het bij de verhuurder als je huurder bent. Vraag hulp van !WOON als dat niet helpt.

Is de woning energiezuinig?

Bespaar energie waar u kunt, goed voor klimaat en portemonnee. Zie de bespaartips op pagina 5 en vraag een gratis bezoek van de energiecoach aan. Isoleer waar mogelijk of doe een voorstel aan de verhuurder, !WOON kan u helpen.

Is de woning brandveilig?

Goed onderhouden installaties en goed werkende rook- en koolmonoxide melders zijn van levensbelang. Kijk op wooninfo.nl/brand of nodig de brandweer uit voor een gratis woninginspectie, brandveiligheidsadvies en rookmelder. Bel 020 555 6000 of mail samenbrandveilig@brandweeraa.nl Bij grote drukte kan het even duren voor er teruggebeld wordt.

Is de woning inbraakveilig?

Goede beveiliging van uw woning maakt het inbrekers moeilijker om binnen te komen. Lees de tips tegen inbraak en laat je woning checken. Zie wooninfo.nl/inbraak

Inboedelverzekering geregeld?

Een goede verzekering is een geluk bij een ongeluk. Bijvoorbeeld een lekkage kan veel schade veroorzaken, met discussie over de oorzaak en wie moet vergoeden. Fijn als de verzekeraar dat regelt. Een verzekering is er al vanaf € 6 per maand.

Zonnepanelen op het dak?

Interessant om samen met de burens en de VvE of de eigenaar te regelen. Nog mooier is een combinatie met een groen dak. Zie wooninfo.nl/zon

Klopt de WOZ waarde?

Deze bepaalt voor eigenaren de OZB belasting en voor huurders een deel van de maximale huurprijs of soms de huurverhoging. Is uw woning vergeleken met recent vernieuwde en verkochte woningen? Bezwaar kan tot 6 weken na ontvangst van de beschikking. Zie wooninfo.nl/woz

TIPS Voor huurders

Controleer de huurverhoging en maak bezwaar als er iets niet klopt. Zie pagina 7 en huurverhoging.nl

Gebreken aan de woning? Schriftelijk of per mail melden aan de verhuurder. Lost dat niets op? Vraag hulp (zie achterpagina en pagina 7).

Kloppen de servicekosten? Jaarlijks krijgt u een afrekening van de servicekosten, op basis van de werkelijk gemaakte kosten. Wat u teveel heeft betaald hoort u terug te krijgen, ook bij geliberaliseerde huurwoningen en ook bij gemeubelde verhuur.

Hoge kosten voor contract? Bemiddelingskosten of contractkosten kan je met succes terugvorderen. Zie ook wooninfo.nl/terugvorderen

Onzeker over je rechten? Nieuwe huurders krijgen allerlei vormen van contracten. Maar de wet geldt, niet het contract. Ook bij woningdelers is er vaak een onduidelijke situatie. Check je rechten en vraag !WOON. wooninfo.nl/contact

Huurtoeslag mogelijk? Check bij twijfel. Doe de proefberekening, kijk bij huurtoeslag op belastingdienst.nl of vraag een sociaal raadslid advies. Tot 1 september kan je nog huurtoeslag aanvragen over 2017. Kijk bij laag inkomen ook naar vrijstelling van gemeentebelasting.

Renovatie of woningverbetering? Zorg dat je tijdig betrokken wordt. Bewoners hebben recht op ondersteuning van een zelf gekozen deskundige, de wet bepaalt dat de verhuurder hiervoor betaalt. !WOON heeft veel ervaring met dit soort processen. Zie ook pagina 2.

Nieuwe woning in zicht? Kijk of de woonlasten zijn op te brengen met uw inkomen: wooninfo.nl/woonlastencheck Ouder en moeite met toegang tot woning? Kijk of aanpassingen aan de woning mogelijk zijn. Misschien kunt u via de regeling Van Hoog naar Laag, verhuizen met behoud van de huidige huurprijs. Kijk anders of woningruil mogelijk is. Vraag hulp van een gratis Wooncoach, zie hiernaast.

Hulp nodig? Vraag !WOON

Een nieuw hoofdstuk met hulp van de wooncoach

In een zijstraat van de Leidsestraat wonen Ab (82) en Hennie (74). Het echtpaar woont al 52 jaar in een particuliere huurwoning op drie hoog. Aan de keukentafel praat ik met Hennie en met Rob van Zalen, wooncoach 'plus' over de woonsituatie van het echtpaar en de hulp die Rob hen biedt. Ab ligt in bed, hij kan niet goed meer lopen sinds hij vorig

dat als WMO indicatie op Woningnet en dat ver-groot de zoekkans. "Dat heeft Rob allemaal uitgezocht. Hij weet bij wie je informeren moet om te vragen hoe de vork in de steel zit. Dat vind ik heel fijn. Ik ben zelf niet zo goed in internet en bellen met instanties."

Samen hebben ze het profiel op Woningnet aangepast en alles goed ingevuld. "We hopen iets in het Centrum te vinden, maar we kunnen niet te kieskeurig zijn". Rob kijkt mee naar het wekelijks aanbod op Woningnet en gaat mee naar bezichtigingen, ook bespreken ze wat er moet gebeuren als Hennie en Ab een woning gevonden hebben.

Het is belangrijk om op tijd na te denken of uw woning geschikt is om oud in te worden, te bekijken welke aanpassingen er gedaan kunnen worden of toch te besluiten te verhuizen. Zo speelde het idee bij Ab en Hennie om te verhuizen al een tijdje, maar sinds een paar maanden is het helaas urgent.

In ieder stadsdeel zijn vrijwilligers als wooncoaches actief, zij komen op

huisbezoek en bespreken uw woonsituatie waarna ze u adviseren over hoe u uw woning met aanpassingen veiliger kunt maken. Als verhuizen een betere optie is dan adviseren ze u hoe u kunt zoeken naar geschikte woningen op Woningnet. Rob van Zalen is al 2 jaar wooncoach in stadsdeel Centrum. Hij doet nog meer, want hij begeleidt bewoners ook ná het eerste huisbezoek. Binnenkort start hij zijn eigen bedrijf in verhuismanagement maar hij blijft voorlopig ook werkzaam als wooncoach.

Het gehele interview met Hennie en Rob is te vinden op de website van !WOON.



HENNIE EN ROB TEKST EN FOTO: ROSA KOLKMAN

jaar een TIA heeft gehad en een paar keer is gevallen. Zijn vrouw zorgt voor hem "ik ben fulltime mantelzorger en we moeten verhuizen, daar zijn Ab en ik nu echt van overtuigd!".

Via een vriendin hoorde Hennie over de wooncoach; "Ik heb gebeld naar !WOON en sinds november hebben we Rob". Hennie en Rob benoemen alle stappen die er sinds het eerste huisbezoek genomen zijn. Ze hebben bijvoorbeeld via de WMO helpdesk een traplift aangevraagd, dit bleek bouwtechnisch niet mogelijk. Wel is er een WMO verhuiskostenindicatie afgegeven. Sinds kort geldt

► Adviesgesprek van een wooncoach bel 020-5230130 of mail wooncoach@wooninfo.nl

TIPS Voor eigenaar bewoners

Werkt de VvE goed?

Wie samen met andere eigenaren een gebouw moet onderhouden heeft veel belang bij een goed werkende VvE. Zie wooninfo.nl/vve voor meer informatie en vraag desgewenst hulp aan !WOON. Zie ook ons gratis Cursusaanbod voor VvE leden op wooninfo.nl/agenda

Reservering voor onderhoud

Voor goed onderhoud is het van groot belang dat het onderhoudsfonds op orde is. Anders kan je voor plotseling hoge en mogelijk onverwachte kosten komen te staan.

Woning goed geïsoleerd?

Sommige dingen kan je zelf doen, voor veel maatregelen heb je instemming van je VvE nodig. Bekijk de mogelijkheden om woning te isoleren, bijvoorbeeld door maatregelen op te nemen in een Groen Meerjaren Onderhoudsplan.

Financiën VvE geregeld?

Het handige programma wooninfo.nl/vve123 is voor kleine VvE's (minder dan 10 woningen) een handige gratis tool om de boekhouding te doen.



COLOFON

Opplage 360.000

Uitgave !WOON en MUG Magazine

Email info@wooninfo.nl

Eindredactie Tjerk Dalhuisen

Teksten Arnoud van Soest, Jos Verdonk, José Verwaal

Ontwerp Rob van der Doe, Jantine Jimmink

Fotografie Erik Veld

Druk Senefelder

Handige tips om energie te besparen

De beste manier om energie te besparen is isoleren van de woning. Maar ook kleine aanpassingen kunnen flink schelen in gebruik.

- ▲ Zet apparaten uit in plaats van op 'stand-by'. Dat scheelt snel € 50 per jaar.
- ▲ Breng radiatorfolie aan achter de radiatoren. Besparing € 20 – 40 per jaar.
- ▲ Zet je thermostaat een graadje lager en 's nachts of bij afwezigheid op 15. Besparing € 60 – 80 per jaar.
- ▲ Douche wat korter, besparing al snel € 40 per jaar.
- ▲ Koelkast ouder dan 7 jaar? Een nieuwe A+++ verbruikt de helft minder dan de A+. Bespaar € 25 tot 50 per jaar.
- ▲ Was drogen aan de lijn of in een goed geventileerde ruimte en niet in een droogtrommel scheelt al snel € 50 per jaar.

Veel meer tips staan in de folder '24 tips om zelf aan de slag te gaan'. Te verkrijgen bij

alle vestigingen van !WOON en te vinden op wooninfo.nl/folders

Nog makkelijker: laat gratis een energiecoach langskomen. Die brengt ook nog eens € 15 aan gratis bespaarproducten mee. Zie hieronder.



▲ Meld je aan voor een gratis Energiedisplay Heb je een zogenaamde slimme meter? Deze energiedisplay haalt de meter letterlijk uit de kast. Zet de display op een plek waar je vaak langs komt en er gemakkelijk op kunt kijken. Je ziet "live" het energieverbruik en zo kan je 5 tot 10 procent besparen op je energierekening. Dat bleek in experimenten en ook in Groot Britannië, waar elk huishouden een display bij de slimme meter krijgt. Deze display is in Nederland nog niet te koop. Maar in Amsterdam maak je kans er gratis één te kunnen gebruiken. Of je huurder of koper van je woning bent maakt niet uit. Wees er wel snel bij, want er kunnen 250 Amsterdammers meedoen. Interesse? Inschrijven kan via wooninfo.nl/energiedisplay

► wooninfo.nl/energie

De energiecoach helpt je warmte en geld te besparen

Wie wil weten hoe je energie kunt besparen, kan gratis bezoek van een energiecoach vragen. Raphaëla kan wel wat tips gebruiken, want ze moet dit jaar € 290,- aan energiekosten bijbetalen.

Energiecoach Bart klappt zijn laptop open en stelt wat vragen. Raphaëla vertelt dat ze er bij de aanschaf van een tv of koelkast op let dat die dingen energiezuinig zijn. Dat mag Bart graag horen. "Heel goed, dat zijn grote stroomvreters." Raphaëla houdt wel van een beetje warmte. Ze zet de thermostaat op 21 en soms zelfs op 22 graden. "En als ik naar bed ga, zet ik de thermostaat op 18 graden, anders wordt het te koud." Bart knikt. "Misschien is het een idee om het 's nachts met een graadje minder te doen, want elke graad scheelt 60 euro per jaar." Raphaëla glimlacht. "Nou, die 60 euro betaal ik graag voor een beetje extra warmte!"

Bart heeft nog een tip. Hij laat een stukje radiatorfolie zien, dat moet voorkomen dat de warmte in de koude buitenmuur verdwijnt, waardoor je "voor de vogeltjes stookt." Je bespaart wat op energiekosten, maar belangrijker: je verliest er minder warmte door. Hij laat zien hoe je de folie aanbrengt. Raphaëla denkt dat het haar wel gaat lukken. Of ze wel eens bijstookt met een elektrisch kacheltje, wil Bart weten. Nee, doet ze niet. Bart blij. "Mooi zo, want daarmee spaar je 100 euro per jaar aan energie uit." Ook wil hij weten of ze de radiator regelmatig ontluicht. "Hoe minder lucht er in de radiator zit, hoe minder hard de cv-ketel hoeft te werken. Scheelt toch weer € 25,- per jaar, en dat is makkelijk verdiend." Maar dat ontluichten is nog een heel gedoe, weet Raphaëla. Met zo'n klein sleuteltje en water dat over je handen spuit. Maar daar heeft Bart een handig, plastic apparaatje voor: de radiator-ontluchter, dat het water keurig in een bakje opvangt. Bart laat ook nog even een energiebesparende led-lamp en



een waterbesparende douchekop zien, maar die heeft Raphaëla al. Tot slot mag ze voor € 15,- aan spulletjes uitzoeken. Raphaëla kiest voor radiatorfolie en een radiator-ontluchter.

Ze nemen afscheid en als Bart weer buiten staat, vertelt hij dat hij het nuttig werk vindt. "Als mensen het zelf niet kunnen breng ik die radiatorfolie zelf even aan. Weet ik tenminste dat het goed gebeurt." Wil je een (gratis) energiecoach op bezoek? Meld je aan op de website, je wordt dan gebeld voor een afspraak. Je kan je ook opgeven als je zelf energiecoach wilt worden, je krijgt dan een training en een vrijwilligersvergoeding.

► energiecoach.amsterdam

Amsterdams eerste zelfbouw wooncoöperatie op IJburg



Bij een wooncoöperatie zorgen de huurders zelf voor het beheer en onderhoud. De bewoners zijn lid en de wooncoöperatie is eigenaar van de woningen. Deze vorm van organisatie is nieuw in Nederland.

Chandar van der Zande heeft een missie en grootste plannen. Drie jaar geleden 'kickstartte' hij met een groep vrienden en geestverwanten een duurzame boerderij in Portugal. "Na die maand merkten we dat het zo lekker ging dat we niet meer allemaal in ons

eentje in appartementjes in de stad wilden zitten, omdat je samen veel meer voor elkaar krijgt." De groep kon een etage huren van een creatieve broedplaats. "Wij wonen hier en een aantal van ons werkt hier ook. Maar over drie jaar wordt dit pand gesloopt en staan we op weer straat."

Daarom begon een 'trekkersgroep' van tien mensen te werken aan een oplossing. Chandar is voorzitter, Jacob penningmeester en Kim de secretaris. En nu kan het goede nieuws naar buiten: sinds 13 april is Wooncoöperatie De Warren een feit. Chandar "De gunning is rond en we mogen gaan bouwen! Warren is het

Engelse woord voor konijnenburcht. Het wordt een complex van vier verdiepingen met 36 woningen. Een derde van het complex wordt ingericht voor gemeenschappelijke voorzieningen: speelplekken voor kinderen en werk- en studeerplekken. Op elke verdieping zal een iets andere woongroepcultuur ontstaan." In De Warren gaan uiteindelijk zo'n zestig tot zeventig volwassenen en kinderen wonen. Het project is dus 'op de groei' bedacht, want die kinderen zijn er nog niet.

Een wooncoöperatie is iets heel anders

dan woningcorporatie. Chandar: "Het is wat onhandig van de overheid om juist voor die twee verwante woorden te kiezen. Een wooncoöperatie is een juridische constructie die nog niet bestond in Nederland en is vastgelegd in de Woningwet van 2015."

Chandar en zijn vrienden kregen bij het realiseren van hun droom hulp van Clemens Mol van !WOON. "We hebben Clemens vanaf het begin bij dit project betrokken. Hij draagt het idee van nieuwe samenlevingsvormen een warm hart toe. Clemens heeft ons veel financieel en juridisch advies gegeven en geholpen met het vergaren van kennis over deze nieuwe organisatievorm. Clemens is een topper!"

De Warren is nu nog een groot stuk zand naast Blijburg, op Centrumeiland in IJburg. Chandar kan niet wachten tot ze gaan bouwen. "Het complex wordt helemaal energie-neutraal, met zonnepanelen op het dak en zonder gas. We krijgen een grote tuin met kassen en groenvoorzieningen op het dak. Voor een deel zullen we zelfvoorzienend zijn. Ja, we houden van de stad en hebben het idee dat we hier nog heel wat te maken en te doen hebben. En in de toekomst willen we onze kennis en ervaring graag zoveel mogelijk delen, zodat ook anderen voor deze nieuwe woonvorm kunnen kiezen."

Onrust bij woningdelers door gedrag verhuurder

Najaar 2017. Sarah (32) zit op kantoor, vlak voor een belangrijke presentatie. Ze checkt nog snel de mail. De huisbaas. Nieuwsgierig opent ze het bericht. "Er is een nieuwe wet. Jullie kunnen hier niet meer wonen. Jullie moeten eruit." Sarah: "Het zweet brak me uit. De presentatie leek ineens niet zo belangrijk meer."

Sinds januari 2017 zijn er nieuwe regels voor huurwoningen met drie of meer mensen die geen familie zijn. Meestal gaat het om studenten in een woning van een particulier. Zoals bij Sarah en

huisgenote Imani (27), die met nog drie anderen een huis huurden. Imani: "Ik nam me voor om niet gelijk in paniek te schieten van het bericht." Via-via had ze over !WOON gehoord. "We hebben een afspraak gemaakt, waar we onze situatie voorlegden. De medewerkers informeerden ons over onze juridische positie en onze rechten." Om een woning te delen is een vergunning nodig. Een zelfstandige woonruimte wordt omgezet naar meerdere onzelfstandige woonruimtes. De geluidsisolatie moet kloppen en moet er een gemeenschappelijke ruimte zijn.

Onzekerheid

Bij !WOON horen Sarah en Imani dat de huisbaas verantwoordelijk is voor het aanvragen van de vergunning. Hij had dit verzaakt en wilde dat nu op de huurders afschuiven. Pikant detail: de verhuurder is sinds oktober lid van de Tweede Kamer en zou zich keurig aan de regels moeten houden. Maandenlang intensief mailcontact tussen huurders en verhuurder volgen. Het was geen prettige periode, vertellen de dames. Ze wisten niet waar ze aan toe waren. De toon werd steeds grimmiger, vorderingen kwamen er niet. Tot !WOON druk op de ketel zette. Sarah vond de inzet soms best hard. "Ik wilde nog met de verhuurder in zee, dus ik wilde vriendelijk blijven." Imani vond het wel meevallen. "Het is een zakelijk

proces, dan moet je soms wat harder zijn."

Begin 2018 volgde een gesprek tussen de huurders en de huisbaas bij !WOON. Zij met een jurist aan hun zijde, de verhuurder met een advocaat. Imani: "Die meeting was de doorbraak; uiteindelijk bood hij ons een nieuw pand aan, dat voldoet aan de eisen voor woningdelen." Imani: "Het is een prettig huis. We missen ons ouwe buurtje wel. Ik had gehoopt mijn hele Amsterdamse leven daar door te brengen." Sarah: "ik lees contracten nu véél beter dan voorheen." Imani: "Dat voorkomt later problemen. Je hebt meer rechten dan je denkt. Daar ben ik nu wel achter. Dankzij !WOON zitten we in dit huis. Zonder hen hadden we het binnen drie maanden opgegeven."



► Zie ook wooninfo.nl/woningdelen

Bezwaar tegen de huurverhoging?

Huurverhoging is een voorstel. Bij bezwaar kan uw verhuurder afzien van verhoging of de Huurcommissie om 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.

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.



Maximale huurverhoging in 2018

1,4% bij maximale huur (inflatie)
3,9% voor de meeste huurders
5,4% bij bruto jaarinkomen (*)
boven € 41.056

(*) verzamelinkomen van alle bewoners

Let op! Beperkte verhoging voor 65+ en gezinnen

Wie de AOW-leeftijd heeft bereikt krijgt maximaal 3,9% 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 5,4% verhoging. Inkomen blijft lager, verhoging beperkt tot 3,9%. Dat scheelt € 7,50 per maand, dat is € 90 per jaar.

Voorbeeld 2: Huur € 500, voorstel 3,9% verhoging, niet opgeloste gebreken. Geen verhoging, scheelt € 19,50 per maand is € 234 per jaar.

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 (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!

► Zie ook wooninfo.nl/onderhoud

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, schilderen stucwerk trappenhuis
- ▲ kapotte of ontbrekende trapverlichting

Enquête nieuwe huurdersorganisatie in Amsterdam

Amsterdam krijgt een nieuwe huurdersvertegenwoordiging. Deze gaat bijvoorbeeld afspraken maken met verhuurders en de gemeente.

!WOON en het Woonbond Kennis- en Adviescentrum willen graag weten wat huurders en woningzoekenden belangrijk vinden over een Amsterdamse huurdersorganisatie. Alle huurders en woningzoekenden zijn welkom om een enquête in te vullen. Zie wooninfo.nl/vragenlijst. Het invullen van de enquête duurt niet langer dan 5 minuten. U kunt de enquête invullen tot en met zondag 13 mei.

Adressen en spreekuren 2018



Gratis hulp
en advies

ALLE VESTIGINGEN: 020 5230 130

Team CENTRUM

centrum@wooninfo.nl

▲ Oude Binnenstad
Buurtcentrum De Boomspijker
Recht Boomssloot 52
wo 14.00-17.00 (ook voor
VvE vragen) 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)
di 13.00-15.00

Spreekuur Woning zoeken:
Osdorpplein 16 (Bibliotheek)
vr 10.00-11.30

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

▲ Geuzenveld-Slotermeer
Slotermeerlaan 103
(MFC De Honingraat)
wo 18.00-20.00
Spreekuur Woning zoeken:
di 15.30-17.00

Albardakade 5-7 (Pluspunt)
do 10.00-12.00
Spreekuur Woning zoeken:
do 14.00-15.30

Team NOORD

noord@wooninfo.nl

▲ J. Drijverweg 5
ma 16.00-19.00, wo 14.00-17.00

Spreekuur Woning zoeken:
ma 10.00-12.00, wo 11.30-12.30,
do 16.00-17.00

Huis van de Wijk (De Banne)
Bezaanachtplein 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 18.30-20.00, wo 09.00-12.00
Spreekuur Woning zoeken
(op afspraak): wo 14.00-16.30,
vr 10.00-12.30

▲ Gezondheidscentrum
Haveneiland (IJburg)
IJburglaan 727, ma 09.30-11.00

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

▲ Spreekuur Woning zoeken:
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

Team ZUID

zuid@wooninfo.nl

▲ Inlooppreekuur Oud-Zuid
Gerard Doustraat 133
wo 09.00-11.00, do 19.30-21.00
Spreekuur Woning zoeken:
wo 10.00-12.00

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

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:

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



Rivierenbuurt
di 14.00-16.00
Op 24 april, 1 en 8 mei bij Beter Buren
in de IJselstraat 48
Vanaf 15 mei: Pres. Kennedylaan 142

Buitenveldert
A.J. Ernststraat 112
vr 09.00-11.00

Team ZUIDOOST

zuidoost@wooninfo.nl

▲ Harriët Freezerstraat 117 A
di 14.00-16.00, wo 17.00-19.00

▲ Stadsdeelkantoor
Anton de Komplein 150
di 09.00-11.00

▲ Buurtcentrum Holendrecht
Holendrechtplein 38
wo 10.00-12.00

▲ Multibron Venserpolder
Albert Camuslaan 103 A
wo 13.00-14.00

▲ Spreekuur Woning zoeken
Bibliotheek Reigersbos,
Rossumplein 1
wo 14.00-16.00

Bibliotheek Bijlmer
Bijlmerplein 393
wo 14.00-16.00

MELDPUNT ONGEWENST VERHUURGEDRAG

Nieuwezijds Voorburgwal 32
Eerst telefonisch een afspraak maken
meldpunt@wooninfo.nl
Tel: 5230 130

Like ons op
Facebook.com/wooninfo

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 onderhoudsfonds? Is er een Meerjaren Onderhoudsplan?
- ▲ Zijn er grote bouwprojecten gepland in de directe omgeving?

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

DOE DE HUURVERHOOGINGSHECK OP WWW.WOONINFO.NL