



## Nieuwe Kaderafspraken

# Meer duidelijkheid bij sloop en renovatieprojecten



FOTO: BAS BALIUS

In januari worden naar verwachting de nieuwe kaderafspraken getekend tussen de Amsterdamse woningcorporaties, Huurdersvereniging Amsterdam en de gemeente. De afspraken zijn voor bewonerscommissies heel bruikbaar in het overleg met hun verhuurder over renovatie en sloop. Hun positie is duidelijker geworden. Ook voor de corporaties vormen ze een handleiding om stap voor stap door het renovatieproces te lopen en de bewoners daarbij te be-

trekken. De ondersteuners van de wijksteunpunten hebben met hun praktijkkennis een belangrijke bijdrage geleverd om tot een set praktische afspraken te komen. Zodra de overeenkomst getekend is volgt een traject om te stimuleren dat ze breed bekend en in de praktijk goed gebruikt gaan worden. Doel is om sneller tot heldere afspraken te komen waarbij huurders en verhuurder tevreden zijn en in goed overleg plannen vormen en uitvoeren.

## Bemiddelaar Perfect Housing werkt met hoge servicekosten

In onze vorige nieuwsbrief schreven we dat bemiddelaar Perfect Housing € 10.000 te veel gevraagde servicekosten terug moet betalen. Dat blijkt niet geheel juist. Het is de verhuurder die het bedrag terug moet betalen aan de huurder, niet de bemiddelaar. Het huurcontract is echter wel tot stand gekomen via bemiddelaar Perfect Housing. Daarmee bewijzen ze hun klanten geen goede dienst: de huurder betaalt te veel en de verhuurder moet uiteindelijk toch terug betalen als het tot een zaak bij de huurcommissie komt. De verhuurder in kwestie zou de bemiddelaar aansprakelijk kunnen stellen voor geleden schade. Of dat hier ook is gebeurd is niet bekend.

### PERFECT HOUSING

De wijksteunpunten zien bij deze bemiddelaar veel meer zaken met extreem hoge servicekosten - olopend van ruim € 600 tot zelfs € 943 per maand - bovenop de maximale huurprijs. In een van deze zaken treedt de bemiddelaar zelf op als verhuurder. Opmerkelijk, want die woning is bezit van Ymere die verhuur door Perfect Housing toestaat. De procedure bij de huurcommissie loopt. Inmiddels wordt de bemiddelaar kennelijk nerveus van de publiciteit. De advocaat van Perfect Group BV meent dat zijn klant schade heeft geleden door onze berichtgeving en heeft verzocht om rectificatie. Mogelijk houdt de nervosi-

teit verband met een waarschuwing die de bemiddelaar in 2009 kreeg van de gemeente wegens overtreding van de verordening op de bemiddelingsbureaus. Een bezwaar tegen deze waarschuwing werd dit voorjaar door de bestuursrechter ongegrond verklaard. De extreme servicekosten zijn tot op heden niet specifiek benoemd tot overtreding van de verordening, maar bij de gemeente ligt een voorstel om dit gaatje in de regelgeving te dichten. Huurder en verhuurder worden in elk geval niet gediend met extreem hoge voorschotten die - als de huurder daar aanspraak op maakt - met terugwerkende kracht verrekend moeten worden met de werkelijke kosten.

## Vastgoedbelang: kosten energielabel wel voor verhuurder



Als een woning nieuw verhuurd wordt, dient de verhuurder een energielabel te overleggen. Kosten voor het opstellen van dit rapport zijn voor de verhuurder. Bij de wijksteunpunten wonen kwamen klachten binnen dat een prominent lid van Vastgoed Belang de kosten, € 150 à € 200, doorberekende aan zijn huurders. Vastgoed Belang is om een reactie gevraagd. Zij laat weten dat verhuurders de kosten van een energielabel niet mogen doorberekenen aan de huurders. Ook Vastgoed Belang is van mening dat de kosten voor de verhuurder zijn.

## Duwo en Alliantie: servicekosten afrekenen bij buitenlandse "short stay" studenten

Recentelijk zijn er door kantonrechters in Amsterdam twee uitspraken gedaan over het afrekenen van servicekosten bij buitenlandse studenten. Verhuurder Duwo en de Alliantie sloten in het verleden zogenaamde short stay contracten af met buitenlandse studenten die soms een jaar, maar soms ook meerdere jaren hier verblijven. De corporaties waren van mening dat zij voor deze groep huur-

ders een vast bedrag voor servicekosten in rekening konden brengen en dat niet hoefden af te rekenen. Volgens hen is het bedrag berekend op de gemiddelde kosten voor een complex en verdienen zij er niet aan. Argument was ook dat het lastig is om achteraf af te rekenen met huurders die weer naar het buitenland vertrekken. Nadat beide verhuurders zaken bij de Huurcommissie hadden

verloren legden zij het geschil voor aan de kantonrechter. De kantonrechter is in beide (tussen-) vonnissen duidelijk: de huurprijswetgeving is ook voor deze groep huurders van toepassing. Verhuurders dienen hun administratie zo aan te passen dat zij kunnen afrekenen, indien een huurder daarom vraagt. Het feit dat de contracten "short stay" worden genoemd doet daar niet aan af.

Verwarring over WOZ beschikking:

## huurder belanghebbend of niet?

Nu de WOZ waarde onderdeel is van de woningwaardering hebben veel huurders een direct belang bij deze waarde. Bij een nieuwe huurder die een woning huurt met 145 punten is het contract ge-liberaliseerd en geldt een groot deel van de huurprijsbescherming niet. Zou de WOZ waarde onder de € 2900 per vierkante meter liggen dan heeft de woning geen 25 maar 15 Donnerpunten en komt de maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens uit. Deze huurder heeft dus groot belang om de WOZ waarde ter discussie te stellen. Maar ook een zittende huurder die achterstallig onderhoud wil aanklaarten bij de huurcommissie heeft een duidelijk belang. De sanctie op gebreken wordt bepaald op basis van de maximale huurprijs. Ook een huurverhoging kan afgewogen worden tegen de maximale huurprijs. Het is dus niet juist

dat – zoals het ministerie stelt - zittende huurders geen last zouden hebben van de maatregel.

Huurders kunnen echter volgens de Wet WOZ geen bezwaar maken tegen de WOZ beschikking. Dat is alleen weggelegd voor mensen die een fiscaal belang hebben (belasting betalen op grond van de WOZ waarde). Daarmee wordt de huurder een elementaire rechtsbescherming onthouden. Vele juristen zijn het er over eens dat de Wet op de WOZ aangepast moet worden. De verwarring over deze situatie wordt gevoed door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Zij communiceert met twee monden over de gevolgen. Tegen de gemeentes (VNG) zegt zij dat huurders niet belanghebbend zijn bij de WOZ en geen bezwaar kunnen maken. In de MG 2011-03 van 10 oktober 2011 over het huurbeleid schrijft het Ministerie echter:

31-01-2011 Negende ver...  
28-02-2011 Laatste vervaldag  
31-03-2011

rekening te laten afschrijven. Op of omstreeks bovengenoemde d.d. worden afgeschreven.

van de hierna te noemen onroerende zaak(zaken de waarde(n))

Objectnr.	Woz-waarde Grondslag	Aanslagbedrag
276154	265.000	771,15
	€ 265.000	612,1
	€ 265.000	

land per 01-01-10)

*“Wel kan het gebruik van de WOZ in het huurbeleid betekenen dat naast eigenaren van huurwoningen ook huurders in het scharstegebied een belang hebben bij de WOZ-waarde. Huurders kunnen zich dan ook tot de gemeente wenden voor een beschikking met deze WOZ-waarde. De Wet waardering onroerende zaken biedt hiervoor reeds de grondslag.”*

Tot op heden ontvangen huurders echter geen WOZ beschikking van de gemeente, ook niet als zij daar om vragen.

## Zware korting op de huurtoeslag – nog een verhuisboete



Het kabinet snijdt fors in de huurtoeslag. Mensen met lage inkomens kregen in 2011 nog 75% vergoed van de huur tussen de kwaliteitskortingsgrens van € 362 en de aftoppingsgrens. Dat percentage wordt verlaagd naar 65%. Ouderen, gehandicapten en alleenstaanden kregen in 2011 nog een bijdrage van 50% van de huur boven de aftoppingsgrens. Dat percentage gaat naar 40%. Alleen huurders met een huurprijs onder de € 362 per maand hebben geen last van de bezuinigingen. De bezuiniging op de huurtoeslag betekent dat meer dan een miljoen huishoudens met huurtoeslag er volgend jaar gemiddeld € 111 op achteruitgaan en in 2013

zelfs bijna € 160, aldus de Woonbond. De bezuiniging is extra schrijnend voor de mensen die in het verleden in goed vertrouwen een duurdere huurwoning betrokken, bijvoorbeeld vanwege stedelijke vernieuwing ('U krijgt toch huurtoeslag'). Verhuizen wordt voor veel mensen dus nog duurder. De maatregel komt bovenop de verhoging van de maximale huurprijzen die tot € 123 per maand kan oplopen. In eerste instantie leek een meerderheid in de Tweede Kamer tegen het voorstel, maar uiteindelijk stemde de PVV gewoon in met zowel de bezuiniging als de verhoging van de maximale huren.

## Eindelijk doorbraak renovatieblokken Hoofdweg

Een renovatieproject van Ymere aan de Hoofdweg lag al jaren lang stil. Sinds het sociaal plan uit 2006 was het overleg met de bewoners gestagneerd. Op aandringen van het Wijksteunpunt Wonen De Baarsjes / Bos en Lommer, hebben Ymere en de bewonerscommissie Hoofdweg elkaar weer gevonden om met elkaar contact op te nemen. Na jaren-

lange stagnatie loopt er nu weer een positief overleg tussen de bewonerscommissie Hoofdweg e.o. en Ymere over de renovatieaanpak van 60 woningen. Een doorbraak is dat huurders die dat willen, kunnen terugkeren op hun woning en dat zij dat kunnen doen met behoud van huurcontract. Een belangrijk resultaat waar 25 huurders waarschijnlijk

gebruik van zullen maken. De bewonerscommissie heeft onlangs een voorstel van Ymere ontvangen voor een hoog niveaurenovatie waarbij onder andere het energielabel volgens Ymere maar liefst tot energielabel A wordt verbeterd. Voor het hele renovatiepakket zou een gevarieerde huurverhoging tussen de 140 en 200 euro gaan gelden.

Het voorstel is door de bewonerscommissie met enig enthousiasme ontvangen. De bewonerscommissie zal nu samen met Ymere een bewonersvergadering beleggen waar de huurverhoging en de verdere aanpak van de woningen besproken wordt. Als het tot overeenstemming komt, wil Ymere al begin 2012 daadwerkelijk beginnen met de renovatie.

## VvE-werk Zuid uitgebreid

Het Wijksteunpunt Wonen Zuid verzorgt naast de reguliere diensten voor huurders ook voorlichtingsbijeenkomsten voor eigenaar-bewoners. Dit project wordt apart gefinancierd door het stadsdeel. Dit na-jaar is een inloopspreekuur gestart voor individuele vragen van eigenaar-bewoners. Op de voorlichtingen wordt het appartementsrecht behandeld en wordt uitgelegd waarom een goed functionerende Vereniging van Eigenaren (VvE) belangrijk is. Uit de vele vragen en kwesties die er bij de voorlichtingen naar voren komen, blijkt dat de VvE's niet overal werken zoals de bedoeling is. Maar het geeft ook aan dat bewoners betrokken zijn en willen weten hoe het beter kan. De onbekendheid met de rechten en plichten van eigenaar-bewoners blijkt nog steeds groot. Zo kwamen vragen binnen over het aanvragen van een bouwvergunning

door een eigenaar-bewoner, zonder dat de VvE of andere bewoners in het pand daarin gekend zijn. Dit kan onaangename gevolgen hebben voor de andere eigenaren, maar ook voor de verbouwer als er iemand op zijn strepen gaat staan. Verder zijn er VvE's die bestuurd en beheerd worden door een zogenaamde grooteigenaar (eigenaar die meerderheid van stemmen heeft maar niet zelf in het pand woont) wat tot gevolg heeft dat de overige eigenaar-bewoners niet weten hoe zij zaken vlot moeten trekken. Ook kwamen signalen binnen over voormalige eigenaar-bewoners die hun woning verhuren en niet thuis geven als er onderhoud gepleegd moet gaan worden. In de komende tijd zal blijken of de informatievoorziening de bewoners helpt om deze problemen op te lossen of te voorkomen.



## Extra Huurverhoging 2,25% plus 5%?

Minister Donner wil de extra huurverhoging van 5% voor inkomens boven € 43.000 gewoon op 1 juli 2012 invoeren. Dat blijkt uit de Huurbrief 2012-2013 die hij op 24 november naar de Tweede Kamer stuurde. De jaarlijkse huurverhoging komt waarschijnlijk rond de 2,25% uit, de verwachte inflatie over 2011. Als de plannen doorgaan kan een deel van de huurders een verhoging van ruim 7% tegemoet zien. De invoering van de extra huurverhoging van 5% op 1 juli 2012 is nog geen gelopen race, want daar is een wetswijziging voor nodig en er ligt nog geen wetsvoorstel.

## Spreekuur voor huurders bedrijfsruimte in Zuid

Eenmanszaakjes en kleine bedrijfjes die een bedrijfsruimte huren kunnen gemakkelijk in de knel komen. Deze huurders weten niet altijd hoe de wet- en regelgeving in elkaar zit en waar toegankelijke hulp te vinden is. Stadsdeel Zuid wil dat een onafhankelijke instelling deze kleine ondernemers helpt. Het Wijksteunpunt Wonen Zuid is hier ingestapt door een spreekuur te starten. Kleine ondernemers die een bedrijfsruimte met een publieksfunctie huren, zoals een winkel of restaurant, kunnen hier terecht met vra-

gen. Het wijksteunpunt geeft informatie en advies. Als er uitgebreidere ondersteuning nodig is wordt doorverwezen naar een advocaat. Uit onderzoek van twee stagiaires bleek vorig al dat er onder kleine ondernemers behoefte bestaat aan een laagdrempelig loket, waar men met vragen over bedrijfsruimte terecht kan. Het spreekuur vindt plaats op woensdagochtend van 09.00 tot 11.00 op Gerard Doustraat 133. In de loop van 2012 zullen de resultaten van deze dienstverlening worden geëvalueerd.

## Gemeente verwijst nieuwe bewoners naar wijksteunpunten

Sinds de tweede helft van 2011 verwijst de gemeente Amsterdam nieuwe bewoners naar de wijksteunpunten wonen. Op alle nieuwe woonvergunningen staat voortaan de tekst "Wilt u weten of de huur in orde is? Vraag het wijksteunpunt wonen voor gratis advies: [www.wswonen.nl](http://www.wswonen.nl)". Een simpele en efficiënte manier om nieuwe huurders te wijzen op de diensten van de wijksteunpunten wonen en op de mogelijkheid om gratis te laten controleren of alles in orde is met de nieuwe woning.

## Stadsdeel Zuid: stuurgroep wordt begeleidingscommissie

De wijksteunpunten streven naar een begeleidingscommissie in ieder stadsdeel. In een begeleidingscommissie zitten mensen en organisaties uit de buurt die meedenken over de werkplannen en kijken of het goed gaat. In stadsdeel Zuid tekenen de huurdersverenigingen, de werkgevers en de woonsprekuren een overeenkomst om de oude stuurgroep Oud-Zuid om te zetten in een nieuwe begeleidingscommissie. Daarin is ook plaats voor vertegenwoordigers van de wijkraden.

## Training voor vrijwilligers van spreekuren 'slim zoeken naar een woning'



De vrijwilligers van de spreekuren "slim zoeken naar een woning" van de Wijksteunpunten Oost en Nieuw-West hebben een training 'omgaan met agressie' gevolgd. Het aantal bezoekers van de spreekuren is flink gegroeid na de lancering van de nieuwe Woningnet

website en het afschaffen van de Woningnetkrant deze zomer. Steeds vaker worden de vrijwilligers met frustraties van woningzoekers geconfronteerd. De frustraties gaan onder andere over de nieuwe website, het gebrek aan hulp door sommige corporaties bij het

zoeken en over de enorme wachttijden om in aanmerking te komen voor een nieuwe woning. Soms slaan de frustraties ook echt om in agressief gedrag. Nu de vrijwilligers deze training met succes hebben doorlopen kunnen ze hier beter mee omgaan.

### Wijksteunpunt Wonen West

Per 1 januari 2012 gaan de wijksteunpunten wonen De Baarsjes / Bos en Lommer, Oud-West en Westerpark samen verder als Wijksteunpunt Wonen West. Werkgever is het ASW en het kantoor komt op Eerste Helmersstraat 106d. In de verschillende wijken komen spreekuren. Be-doeling is dat door een bredere bezetting en goede afstemming de huurders in het stads-deel nog beter geholpen kunnen worden.

### Reorganisatie Amsterdams Steunpunt Wonen

Bezuinigingen vanuit de gemeente en tegenvallende opdrachten leiden ook bij het Amsterdams Steunpunt Wonen tot de noodzaak tot ingrijpen. Dat betekent een reorganisatie met een aantal gedwongen ontslagen. Ook het Stedelijk Bureau van de wijksteunpunten wonen moet inleveren. Helemaal niet leuk voor de betrokkenen, wel noodzakelijk om de organisatie financieel gezond te houden.

### Donnerpunten blijven omstreden

Huurdersvereniging Amsterdam en de Woonbond vechten in een bodemprocedure de extra punten van minister Donner aan. Zij en hun raadsleden achten deze regel in strijd met de wet. Eerder wees de kort geding rechter het verzoek om



de regel buiten werking te stellen af. Het is niet bekend hoe lang de bodemprocedure gaat duren, maar een uitspraak zal niet eerder dan

het voorjaar komen. Voorlopig gelden de punten dus en is verhuizen naar een andere huurwoning nog minder aantrekkelijk. Op Woningnet zijn nu steeds vaker kleine woningen voor bijzonder hoge huurprijzen te vinden. Dat kan in het nieuwe systeem.

## PERSONELE WIJZIGINGEN

Els Franssens is per november assistent Coördinator bij het wijksteunpunt wonen in **Zuid**. Zij volgt Edo Gommers op. Els werkt(e) al als bewonersondersteuner in Zuideramstel. Eva Boer - huidige coördinator in **De Baarsjes / Bos en Lommer**, gaat de wijksteunpunten verlaten. Zij kiest voor een toekomst als advocaat. Wij danken Eva heel hartelijk voor de vele jaren dat zij voor de huurteams en de wijksteunpunten wonen heeft gewerkt, en wensen ook haar veel succes toe in haar nieuwe toekomst. Fred van

der Vlist, huidig coördinator van het wijksteunpunt wonen in Oud-West, heeft aangeboden om Eva tijdelijk op te volgen als coördinator van het nieuwe Wijksteunpunt Wonen **West** in afwachting van een definitieve opvolger. Als gevolg van bezuinigingen door het stadsdeel, vertrekt Jeannette Bloem medio december als ondersteunster van de huurdersvereniging bij het wijksteunpunt in **Zuid**. Wij danken ook haar voor haar inzet en wensen haar veel succes in haar verdere loopbaan toe.