

Wonenspecial voor en door huurders

Deze krant is een bijzondere uitgave van de nieuwsbrief van de Huurdersvereniging De Baarsjes / Bos en Lommer. Met deze krant willen we de aandacht vestigen op de problemen waarmee huurders nog steeds te kampen hebben. We willen duidelijk maken dat de huurdersvereniging kan helpen die problemen op te lossen.

OPROEP

Ook zo'n last van een gehorig of tochtig huis?

De isolatie van woningen (van geluid en warmte) laat nog al eens te wensen over. De HVDBBL roept daarom alle huurders in De Baarsjes en Bos en Lommer op om hun klachten, ervaringen maar vooral ook oplossingen en adviezen te delen met buurtgenoten.

U kunt met alles wat u hierover kwijt wilt terecht op het discussieforum op onze website (www.hvdbbl.nl). Klik op "Wat vindt u?".

Wij van de huurdersvereniging hopen op deze manier een beter inzicht te krijgen in hoe het gesteld is met isolatie en zullen ons er voor inzetten dat problemen die dat nodig hebben structureel worden aangepakt.

Onnodige overlast voorbij?

Last van splitsen

Begin 2009 is de Gedragscode Splitsen ingevoerd. Waarom? Omdat het splitsen van woningen gepaard ging met te veel en te lang overlast. De HVDBBL deed onderzoek waar dat uit blijkt.

Om de woningen in één pand afzonderlijk te kunnen verkopen moet de eigenaar die woningen gesplitst hebben. Daar is een vergunning voor nodig en om die vergunning te krijgen moet vaak ingrijpend verbouwd worden. Huurders van zo'n woning kunnen daar behoorlijk last van hebben, ook al blijven ze gewoon huurder en verandert er niets aan de huur.

Om die last te beperken bestaat sinds kort de Gedragscode Splitsen. Daarin staat waar de betrokken partijen zich aan te houden hebben. De HVDBBL stuurde voorjaar 2009 een vragenlijst naar 2000 bewoners van woningen in De Baarsjes en Bos en Lommer die gesplitst mochten worden. Ze wilde weten of die gedragscode in De Baarsjes en Bos en Lommer eigenlijk wel nodig is. Afgaand op de resultaten van het onderzoek staat één ding vast: die gedragscode was hard nodig. Want teveel bewoners hadden te lang overlast van splitsen. Leest u hieronder waar het aan schortte.

Splitsen in De Baarsjes

Het STADSDEEL moet bewoners informeren als voor hun woning een splitsingsvergunning kan worden afgegeven.

Een groot deel van de bewoners heeft vooraf een brief ontvangen waarin staat dat de eigenaar voor hun woning een splitsingsvergunning heeft aangevraagd. Toch staat in veel enquêtes dat zij vooraf onvoldoende geïnformeerd waren. Want wat houdt het splitsen nu precies in en wat zijn de rechten en plichten van zowel de huurder als de verhuurder? Wanneer zij zelf informatie op wilden vragen, was onduidelijk waar of bij wie van de gemeente ze hiervoor terecht konden.

De VERHUURDER vraagt de splitsingsvergunning aan en huurt een aannemer in voor het renovatiewerk dat aan een woning gedaan moet worden. De verhuurder moet tijdig aan de bewoners duidelijk maken wat er gaat gebeuren en daarover duidelijke afspraken met ze maken en die op schrift vastleggen.

In bijna de helft van de gevallen hebben de bewoners klachten over de werkwijze van de verhuurder. Het gaat dan vooral om de voorlichting en het maken van afspraken. Veel bewoners voelden zich niet serieus genomen en vin-



Grootscheepse renovatie aan de Willem de Zwijgerlaan

den geen begrip voor de problemen die de verbouwing voor hen veroorzaakt. Integendeel, vaak worden ze bejegend als een vervelende lastpak of zeurkous.

In de praktijk bleken ook nauwelijks duidelijke, schriftelijke afspraken gemaakt te zijn. Bijna altijd moest de bewoner er zelf op aandringen dat afspraken zwart op wit kwamen te staan. En dan nog kwam het daar maar in één van de vier gevallen van. Op het gebied van het maken van duidelijke afspraken tussen huurder en verhuurder viel voor beide partijen dus nog een boel winst te behalen.

De AANNEMER voert de renovatie uit en dient dat te doen in goed overleg met de bewoner/huurder.

Over het contact met de aannemer heeft 36% geen klachten,

19% wel. Al te vaak zijn er geen duidelijke afspraken gemaakt of hield men zich er niet aan. Een veel gehoorde klacht gaat over buitenlandse arbeidskrachten die geen Nederlands spreken. Als er dan ook geen aanspreekpunt is en het werk door veel verschillende onderaannemers wordt gedaan, is er van communicatie nauwelijks nog sprake.

Inspecteurs van BOUW EN WONINGTOEZICHT doen de eindinspectie.

Het kwam veel voor dat de eindinspectie al plaats vond voordat het werk klaar was. Mede daardoor liet de uiteindelijke afwerking vaak te wensen over en bleven huurders met onafgewerkte klussen achter.

Lees verder op pag. 2

Stadsvernieuwing

In Bos en Lommer vindt op grote schaal stadsvernieuwing plaats. Er zijn maar enkele buurten waar niet gerenoveerd en/

of gesloopt wordt. In december heeft de deelraad besloten dat ook in Bosleeuw Midden (zie kaart) flink gesloopt gaat wor-



De blokken 1 en 4 en de piggelmeewoningen worden gesloopt

den: twee woonblokken en de zgn. Piggelmeewoningen (laagbouw ouderewoningen met tuin). Slopen is onvermijdelijk omdat behoud niet te betalen is en het aanbod te eenzijdig, meent men. Slechts twee van de karakteristieke woonblokken blijven behouden; één daarvan wordt ingrijpend gerenoveerd.

Stadgenoot, de corporatie die het plan uitvoert, zegt dat 50% van de bewoners in theorie kan terugkeren, maar ze rekenen op veel minder, omdat uit de praktijk blijkt dat bij zo'n lang proces uiteindelijk minder mensen terugkeren.

De meeste terugkeerders zullen gehuisvest worden in het gerenoveerde blok. Voor veel bewoners betekent dat jarenlang in een wisselwoning zitten om dan in een gerenoveerde woning terug te keren die wel tweemaal zo duur is. Alleen voor de grotere

Lees verder op pag. 2

Debat Wonen en Huren in West

Op 11 februari a.s. organiseren de huurdersverenigingen van Oud-West, Westerpark, De Baarsjes en Bos en Lommer een verkiezingsdebat over onder andere het verdwijnen van betaalbare sociale woningen, ouderen- en jongerenhuisvesting, toegang tot de woningmarkt.

Wanneer: 11 februari 2010

Waar: Het Sieraad, Postjesweg 1

Hoe laat: 20.00-22.00 uur (inloop 19.30 uur)

Wie: Politici uit West, vertegenwoordigers van corporaties, vastgoedorganisaties en huurdersorganisaties

U BENT VAN HARTE WELKOM!

Verder in deze krant:

- **Slecht onderhouden panden (p2)**
Meer dan 10% in De Baarsjes en Bos en Lommer
- **Het bruggetje van Wil de Graaff (p3)**
Bij leven liet hij niet over zich lopen!
- **Verdwijnen in Landlust goedkope woningen? (p4)**
Hogere huur voor rijksmonumenten?

Splitsen in Bos en Lommer (vervolg van pagina 1)

Het WIJKSTEUNPUNT WONEN ondersteunt en adviseert bewoners die informatie willen of vragen en klachten hebben over alles dat met wonen te maken heeft.

Eén op de drie bewoners geeft aan contact te hebben gehad met het Wijksteunpunt wonen om informatie te krijgen over de splitsingsprocedure. Men is vooral positief over de actieve houding bij het verlenen van hulp, advies en informatie.

In een aantal gevallen bleek de splitsingsvergunning al afgegeven en kwam de informatie in feite te laat. Dit kwam vooral doordat het Wijksteunpunt pas half 2008 is begonnen mensen actief te informeren over de splitsingsprocedure. De zichtbaarheid van maar één Wijksteunpunt Wonen dat twee stadsdelen moet bedie-

nen, lijkt ook een factor.

Splitsen in Bos en Lommer

STADSDEEL - Van de respondenten wist meer dan de helft waar zij voor informatie terecht konden. De overigen vonden dat de informatieverstrekking te laat op gang was gekomen. Maar van degenen van wie het huis inmiddels was opgeleverd bleek bijna niemand tevreden. Men was vooral ontevreden omdat de eindinspectie gedaan werd zonder dat de bewoner erbij was en vaak terwijl het werk nog niet af was. Het gevolg was dat men met onafgemaakte klussen bleef zitten.

VERHUURDER - Op dit punt zien we dezelfde klachten als in De Baarsjes. Grote onduidelijkheid over tijdstip en aard van de

werkzaamheden. Men miste een open en heldere communicatie, met duidelijke en bereikbare contactpersonen. Er was gebrek aan begrip voor de situatie van de huurders en men werd nogal eens afgescheept als men klachten had. Slechts de helft van degenen die aandrongen op schriftelijke afspraken kreeg dat voor elkaar.

AANNEMER - Er is veel ontevredenheid over de communicatie en werkwijze van de aannemer, bijvoorbeeld over werkluï die onaangekondigd langskomen. Onduidelijk is wie nu precies de hoofdaannemer is. Veel aannemers huren verschillende bedrijven in voor de verschillende soorten werk (stucen, electra en dergelijke). Dat is ergerlijk als je daar zelf achter moet komen. Ook ergerde men zich aan het niet nakomen van afspraken, het niet afmaken van klussen en had

men problemen met werkluï die de Nederlandse taal niet machtig waren.

WIJKSTEUNPUNT WONEN - In Bos en Lommer is waardering voor de goede bedoelingen van het Wijksteunpunt Wonen, maar ook hier waren doorgaans de werkzaamheden al begonnen en was men vantevoren niet goed was geïnformeerd over rechten en plichten van huurder en verhuurder. Ook hier geldt dat het Wijksteunpunt wonen pas halverwege 2008, en dus eigenlijk te laat, actief is kunnen worden.

Conclusies

Tot zover de meest opvallende resultaten van de enquête naar de ervaringen van bewoners met de splitsingsprocedure. We kunnen vaststellen dat het invoeren van de Gedragscode Splitsen te-

recht was. En vooral dat er goed moet worden toegezien op naleving ervan, en dat bewoners goed moeten worden voorgelicht over wat ze te wachten staat en wat hun rechten en plichten zijn. Er moeten goede werkovereenkomsten tussen huurder en verhuurder worden afgesloten, en de gemaakte afspraken moeten zo goed mogelijk worden nagekomen.

Een vooruitgang is dat het Wijksteunpunt Wonen sinds 2008 voor bewoners voorlichtingsavonden over splitsing organiseert en dankzij Bouw en Woningtoezicht bewoners in een vroeg stadium kan informeren. Wie geïnteresseerd is in een uitgebreider verslag, kan dit opvragen via info@hvdbbl.nl. Binnen afzienbare tijd zal het volledige adviesrapport ook op onze website (www.hvdbbl.nl) beschikbaar zijn.

Stadsvernieuwing (vervolg van pagina 1)

meer te bieden: een kans om weg te komen of om een van de schaarse grotere nieuwbouwwoningen in de buurt te bemachtigen.

Veel bewoners zijn tegen sloop en willen in de buurt blijven wonen. De sociale structuur van de buurt die juist geprezen wordt gaat zo verloren. De bewonerscommissie *Der stedenbloei is bouw en groei* is dan ook boos dat niet serieus gekeken is naar de mogelijkheid van volledige renovatie. Veel bewoners kwamen daarom naar de raadsvergadering, meer dan op de publieke tribune pasten. Ook activisten van SASH (Stop Afbraak Sociale Huur) lieten met spandoeken weten wat ze vonden. Hoewel het aantal woningen in totaal iets toeneemt, verdwijnen met dit plan minstens 300 sociale huurwoningen. De meeste grote woningen worden koop of luxe huur.

Al jaren zijn er plannen en zaten bewoners in onzekerheid. Maar eerdere plannen kwamen niet van de grond. Dat heeft kwaad bloed gezet, en nog steeds zijn veel bewoners argwanend. Maar volgens de raad is het nu echt zover; ze wil dan ook dat de plannen versneld worden uitgevoerd. Ook moet er begonnen worden met de renovatie zodat de bewoners die willen blijven niet jarenlang in een wisselwoning hoeven te zitten. En als dat niet lukt dan moet tenminste 50% van de woningen van het kleinste nieuwe blok een sociale huur hebben.

Niet alle bewoners zijn tevreden over deze uitkomst. De Huurdersvereniging houdt de komende tijd een vinger aan de pols. We roepen stadsdeel en Stadgenoot op om beter naar de huurders te luisteren, kritische geluiden serieus te nemen en niet, zonder het draagvlak zelfs maar te willen meten, met dergelijke ingrijpende plannen over de bewoners heen te walsen.

Slecht onderhouden panden in De Baarsjes en Bos en Lommer

In de maanden augustus en september heeft het Wijksteunpunt Wonen een fietsronde gehouden in De Baarsjes en Bos en Lommer. De bedoeling was om de staat van onderhoud van verschillende panden aan de buitenkant te inspecteren op houtrot, betonrot, loszittende bakstenen, scheuren in gevels, gebroken ramen en roest. In totaal zijn er in De Baarsjes 400 en in Bos en Lommer 200 panden

bekeken, waarvan in De Baarsjes 55 (14%) en in Bos en Lommer 25 (12,5%) in slechte staat verkeerden.

Het Wijksteunpunt Wonen zal zeer ernstige (gevaarlijke) situaties melden bij Bouw- en Woningtoezicht en de bewoners benaderen om de mogelijkheden voor het aanpakken van dit slechte onderhoud te bespreken.



Tevreden over Wijksteunpunt Wonen

Zijn de mensen die een beroep hebben gedaan op het Wijksteunpunt Wonen eigenlijk wel tevreden over de steun die ze daar krijgen? Dit najaar is daar onderzoek naar gedaan en daaruit blijkt dat verreweg de meeste mensen erg tevreden zijn over de dienstverlening.

Men is vooral zeer te spreken over de deskundigheid en de duidelijke en heldere uitleg. Ook voelde men zich goed gesteund als het er om ging recht te halen.

Zelfs mensen die niet echt geholpen konden worden (bijvoorbeeld omdat ze te laat hulp inriepen), hadden daar begrip voor en

vonden dat ze in ieder geval een stuk wijzer geworden waren.

Verbeteren

Uit het onderzoek bleek ook dat er nog wel wat te verbeteren valt. Zo zou men graag willen dat er meer privacy mogelijk is als men z'n problemen bespreekt. Verder zou het ook wel prettig zijn als men sneller iemand aan de telefoon kan krijgen die kan helpen, en dat e-mails sneller beantwoord worden.

Het Wijksteunpunt Wonen gaat z'n best doen om ook aan die wensen (sneller reageren, meer privacy) tegemoet te komen.

Wat deed de HVDBBL in 2009?

- In 2009 heeft de HVDBBL veel energie gestoken in het organiseren, samenstellen en uitwerken van een Enquête Splitsen; zie hiervoor pag. 1 en 2). Met een aantal deelnemers aan de enquête is een groeps-gesprek gevoerd over hun ervaringen met splitsen.
- Het afgelopen jaar heeft de HVDBBL onrechtmatige tijdelijke verhuur door Ymere aangekaart en bij raadsvergaderingen ingesproken om aandacht te vragen voor de positie van huurders.
- Op 25 mei hebben wij onze algemene ledenvergadering gehouden, waar het huidige bestuur werd gekozen. Ook hebben bestuursleden De Baarsjes en Bos en Lommer vertegenwoordigd bij grootstedelijke vergadering, o.a. van de Huurdersvereniging Amsterdam; enkelen volgden een bijscholingscursus.

- De HVDBBL is ook in overleg gegaan met de twee andere huurdersverenigingen van het nieuwe stadsdeel West over samenwerking. Gezamenlijk organiseren we in februari een verkiezingsdebat (zie pag. 1).
- Voor onze leden hebben we twee nieuwsbrieven uitgebracht.
- Het aantal leden van de HVDBBL is toegenomen van 80 naar bijna 200. De werving van nieuwe leden blijft een punt van aandacht, met name van leden die zich actief willen inzetten voor de huurdersvereniging. Met drie actieve leden (plus ondersteuning van het Wijksteunpunt Wonen) is de basis nu nog te smal voor een daadkrachtig optreden.

Belangstellenden worden dan ook van harte uitgenodigd om zich te melden via info@hvdbbl.nl of via tel.020-4121537.

Bewoners rondom Columbusplein verenigen zich

Zie: www.columbusplein.nl

Met de briefjes 'klachten over de Key?' werden bewoners van twee blokken rond het Columbusplein door enthousiaste leden van de bewonerscommissie opgeroepen om klachten te melden en zich op te geven voor een bewonerscommissie. De belangstelling was overweldigend. Er zijn veel nieuwe, actieve leden; een grote bewonerscommissie heeft haar oprichtingsvergadering achter de rug. Opvallend was de relatief grote opkomst van Columbuspleinbewoners van wie sommigen hier al meer dan 30 jaar wonen. De meest voorkomende klachten zijn: geluidsoverlast in vaak extreme vorm en achterstallig onderhoud. Ook heeft men last van verzakkende vloer-

ren, scheuren in muren en slechte warmteisolatie.

De commissie heeft gesproken met De Key. Die blijkt al jaren op de hoogte van de klachten! Men wacht alleen op goedkeuring van de directie om iets groots te gaan doen. Sloop kan niet, wegens de monumentenstatus en de goede staat van het casco. Men denkt wel aan verkoop of marktverhuur van een deel van de complexen.

Begin 2010 hoort de commissie meer en zal ze de bewoners op de hoogte brengen. De enthousiaste leden van de commissie zijn zich ondertussen aan het beraden over wat er rondom de klachten ondernomen kan worden.

Centrale verwarming

Vraag:

Ik wil graag centrale verwarming (CV), maar mijn verhuurder wil dat niet voor mij aanbrengen. Mag ik zelf in mijn huurwoning CV aanleggen?

Antwoord:

Natuurlijk mag je zelf cv aanleggen. Dat is in veel situaties ook echt een uitkomst! Een HR ketel kost ongeveer 2000 euro, en voor wat radiatoren ben je een paar tientjes kwijt. De meeste kosten is arbeidsloon, want het moet wel professioneel gebeuren. Vraag bij verschillende klusbedrijven een offerte aan en vergelijk. Je kan het ook de verhuurder laten doen. Deze mag dan een structurele huurverhoging doorberekenen op basis van de puntentelling.

Toestemming?

Is toestemming van de verhuurder nodig? Voor het aanbrengen van voorzieningen in je woning heb je alleen toestemming nodig als ze het de verhuurder echt wat kost om ze te laten verwijderen. Toestemming vragen heeft voordelen: het geeft duidelijkheid, en als je verhuist (binnen tien jaar) kun je een deel van je investering vergoed krijgen.

De verhuurder is verplicht binnen 8 weken toestemming te geven. Weigeren kan alleen als de waarde of de verhuurbaarheid van de woning zou verminderen. Maar dat is bij het aanbrengen van een CV (op professionele wijze!) natuurlijk nooit het geval. Mocht de verhuurder toch weigeren, dan kan je toestemming vragen aan de rechter. Het Wijksteunpunt Wonen kan je daarbij helpen.

Als je het al zonder toestemming gedaan hebt, is er ook geen groot probleem. Al kun je dan geen vergoeding verwachten voor je investering. Het is op zich niet een heel ingrijpende voorziening: als je verhuist naar een andere woning kun je hem meenemen of verkopen. Ook als je de CV bij vertrek laat zitten zou dat geen probleem moeten zijn: de woning is er immers door verbeterd!

Dus: vraag wat offertes aan en stuur je verhuurder een brief met een verzoek om toestemming.

TIP

Misschien krijg je wel kwantumkorting als je het samen met je burendoet. Kijk ook eens op www.verbeteruwhuurwoning.nl

Afscheid van Mario van Ewijk

Het stond als een klein berichtje op de website van het Wijksteunpunt Wonen: "Na 10 jaar trouwe dienst heeft Mario van Ewijk besloten om zijn werkzaamheden bij het Wijksteunpunt Wonen te stoppen. 14 januari zal zijn laatste werkdag zijn. Wij zullen hem ontzettend missen als waardige collega en bedanken hem voor zijn inzet. Wij wensen hem al het geluk voor in de toekomst."

Mario heeft aan de wieg gestaan van het Huurteam, dat in 1999 samen met de huurdersvereniging kantoor en spreekuur hield in het wijkcentrum op het Mercatorplein. Hij ging mee toen men naar het Columbusplein verhuisde, de huidige lokatie van het Wijksteunpunt Wonen.

Er zijn vast mensen die Mario persoonlijk kennen omdat ze in de afgelopen jaren met een probleem bij hem kwamen en door hem geholpen zijn. Die mensen zullen zijn hartelijkheid en doortastendheid niet vergeten zijn. Mario was

dan ook een man van de praktijk. Veel van de problemen die hij hielp oplossen heeft hij aan den lijve ondervonden. Bijvoorbeeld toen hij in de Rietwijkerstraat een ondeugdelijke woning kreeg toegewezen. Hij vond bij z'n huisbaas geen gehoor voor z'n klachten, haalde verhaal bij de Huurcommissie maar moest uiteindelijk via de rechter gelijk krijgen. In feite stond hij er toen helemaal alleen voor. Het tekent hem dat hij vrijwel op eigen kracht tenslotte zijn huis piekfijn in orde had.

Mario heeft zijn betrokken ka-



Kantoor Wijksteunpunt Wonen - Columbusplein 1

rakter niet van een vreemde. Z'n vader was actief in de CPN en had het, wonend aan het Balboaplein, ook al aan de stok met de huisbaas. Zo weet hij wat er omgaat in de buurt en kent hij het klappen van de zweep.

Het is erg jammer dat Mario weg is. Hij zal gemist worden. Maar het is ook jammer dat hij niet vertrekt omdat hij wat anders wilde,

maar omdat het niet anders kon. Omdat zijn gezin herenigd moet worden en dat op dit moment niet te combineren valt met z'n werk bij het Wijksteunpunt Wonen. De huurdersvereniging hoopt dat hem dat gaat lukken. Stiekem hopen we ook dat hij – als dat voor elkaar is – zich wil gaan inzetten voor de huurdersvereniging.



Het bruggetje van Wil de Graaff

Het bruggetje dat over de Erasmusgracht naar het Erasmuspark loopt is vernoemd naar Wil de Graaff.

Vele, vooral de wat oudere bewoners uit de Admiralenbuurt en Bos en Lommer hebben hem gekend.

Hij kwam in 1969 met zijn gezin aan de Admiraal de Ruyterweg wonen. Daarvoor woonde hij in de Eerste Hugo de Grootstraat, op een tweekamer-woning, met vrouw en drie dochters. De kleine behuizing was de reden waarom hij uit zijn geliefde 'staatsliedenbuurt' waar hij ook geboren was, verhuisde.

Strijd

Zijn hele leven heeft in het teken gestaan van strijd. Al vroeg werd Wil lid van de Communistische Partij van Nederland en deed hij mee aan tal van acties en demonstraties. Een demonstratie voor de vrede, tegen atoombewapening of voor een betere gezondheidszorg, meer loon en betere sociale voorzieningen: Wil met vrouw en kind(eren) was erbij. Strijd tegen wat hij ervoer als onrecht motiveerde hem steeds weer op pad te gaan. Het meest raakte hem dat huur-

ders uitgeknepen werden door de huisbazen. Slecht onderhouden, te hoge huren, hij vond dat daar wat aan gedaan moest worden. Op de kleine woning in de Hugo de Grootstraat begon hij aan bewoners advies te geven hoe zij hun recht konden halen.

Toen hij ging verhuizen naar de Admiraal de Ruyterweg zette hij dat voort en samen met anderen richtte hij het Huurderscomité West op, de voorloper van de huurdersvereniging De Baarsjes/Bos en Lommer.

Huurderscomité West

Tal van activiteiten werden ontwikkeld. Zo gaf men regelmatig een huurderskrant – *De Huurder* genaamd – uit, die meer dan 1000 abonnees had.

Wil had de eindredactie en zorgde er ook voor dat de krant altijd vol kwam en dat de 'lopers' (zo noemde hij de mensen die de krant bezorgden) deze op tijd kregen.

Daarnaast was er natuurlijk het wekelijks geven van huuradvies in wijkcentrum 'de Admiraal' en buurthuis Chassé.

Duizenden adviezen zijn in de jaren die volgden gegeven door Wil en de andere medewerkers

van het comité.

Kon men niet komen op een van de sprekers, dan was men welkom bij Wil thuis of hij bezocht de mensen in hun woning. Dat laatste vond hij trouwens wel makkelijk want gewapend met een meetlint, die hij altijd bij zich had, kon hij meteen de woning opmeten – of het wel klopte wat de huisbaas aan oppervlakte opgaf.

Honderden malen hebben hij en het comité de huurders bijgestaan bij zaken die door de huuradviescommissie,

zoals Wil de Huurcommissie steevast noemde, werden behandeld. Talloze malen werd de huisbaas dan verplicht om onderhoud te plegen of de huur te verlagen.

Een belangrijk succes werd geboekt in de strijd tegen het 'illegaal' verkopen van sociale huurwoningen (horizontale verkoop) door huisbazen.

Stadsdeelraad Bos en Lommer

Van 1990 tot mei 2001 heeft Wil ook in de stadsdeelraad van Bos en Lommer gezeten, eerst voor de 'Herenigde Communisten' later namens Bewonersbelangen Bos en Lommer.

Op 21 mei 2001 kreeg Wil de Graaff de *Gouden Speld* van de Gemeente Amsterdam voor zijn inzet, enkele weken later overleed hij.

Een aantal maanden later, op 29 januari 2002, werd het bruggetje over de Erasmusgracht naar hem vernoemd. Bij leven liet Wil niet over zich lopen, zijn tegenstanders kunnen het nu wel (al is het wel een brug).

Janina Wanders-de Graaff

NIEUWS

Verhuiskostenvergoeding ook voor commerciële sector

Waarschijnlijk medio 2010 moeten ook particuliere verhuurders een minimale verhuiskostenvergoeding geven (in 2009 5264,28 euro) bij sloop of renovatie.

Huurders van corporaties hadden al eerder recht op een verhuiskostenvergoeding bij sloop of renovatie. Ook huurders van onzelfstandige woonruimte krijgen recht op een vergoeding bij sloop en renovatie. Maar ze moeten zelf met de verhuurder afspraken maken over de hoogte van het bedrag. Er wordt voor hen geen ondergrens vastgesteld.

Maximale huurverhoging in 2010 waarschijnlijk 1%

Minister van der Laan heeft laten weten dat hij het maximale percentage voor de huurverhoging in 2010 waarschijnlijk zal vaststellen op 1%. Hij volgt daarmee de lijn om de stijging van de huren te koppelen aan de inflatie.

10 Jaar Emil Blaauwfonds

Op 12 november vierde het Emil Blaauw Proceskostenfonds haar 10 jarig bestaan. Dit fonds is een belangrijk onderdeel van de ondersteuning van huurders in Amsterdam. De afgelopen 10 jaar zijn maar liefst 2.750 gerechtelijke procedures ondersteund. Daarvan is 63% gewonnen en 15% geschikt. In nog eens 10% is de zaak ingetrokken. Slechts 12% van de zaken is verloren.

Verdwijnen in Landlust goedkope woningen?



In Bos en Lommer is corporatie *Eigen Haard* begonnen met het prestigieuze renovatieproject van de Koningsvrouwen: 244 woningen tussen de Charlotte de Bourbonstraat en de Louise de Colignystraat in Landlust. Het gaat hier om de eerste strokenbouw van Amsterdam, en daarom zijn het gemeentelijke monumenten. Maar als het aan de gemeente ligt zijn het straks ook rijksmonumenten. Het project is een voorbeeldproject, ook qua duurzaam renoveren, waar de bewoners nauw bij betrokken zijn. Toch zijn er zorg

Rijksmonumenten?

Als de woonblokken rijksmonumenten worden, mag de eigenaar daar 30% extra huur voor vragen. En dat zien sommige bewoners niet zitten. Nu heeft de corporatie afgesproken dat de huidige bewoners als ze blijven die 30% huurverhoging niet hoeven te betalen. Voor hen is dat dus een zorg

minder. Maar de vraag is of de toekomstige bewoners niet een fors hogere huur zullen moeten gaan betalen. En daar maakt de HVDBBL zich zorgen om. Het zou namelijk betekenen dat er goedkope huurwoningen verdwijnen.

Afname goedkope woningen

Het aantal goedkope huurwoningen neemt al in rap tempo af. In 2008 verdwenen er bij 25 grote woningcorporaties ruim 11.000 van de 233.000 goedkope huurhuizen, een daling van 5%. Bovendien doet de afname van de goedkope woningvoorraad (met een huur tot 350 euro per maand) zich vooral voor in de grote steden. Koplopers zijn *Ymere* (2049 goedkope woningen minder, een

daling van 7,5%) en *Rochdale* (985, d.w.z. 8,6% minder).

De HVDBBL vroeg zich af of ze geen bezwaar moest maken tegen het verlenen van de status van rijksmonument. Maar toen bleek dat *Eigen Haard* niet van plan is om aan nieuwe huurders die 30% huurverhoging te vragen. Al was het alleen maar omdat de woningen dan waarschijnlijk onverhuurbaar duur zouden worden. De HVDBBL is enigszins gerustgesteld, maar zal de ontwikkelingen blijven volgen.



Energiebespaar tips voor huurders

Slechte woningisolatie kan guur zijn met dit weer. Het stoken van de buitenlucht is bovendien niet fijn voor je energierekening. Daarom hier een overzicht van belangrijke initiatieven, tips en informatie voor huurders.

www.energielastenverlager.nl

Maak in 2 stappen een bespaarplan. Afhankelijk van type woning en gezinsgrootte krijg je te zien (in euros) wat je kan besparen en wat dat kost.

www.verbeteruwhuurwoning.nl

Site met tips om je huurwoning te verbeteren. Per onderdeel (bijv. de keuken, de vloer) en in duidelijke stappen met duidelijke aanwijzingen waar je op moet letten, ook wat betreft toestemming van de verhuurder.

www.milieucentraal.nl

Hier vindt je 'alles' over energie en energiebesparen met degelijke informatie, zeer uitgebreid. Geschikt voor mensen die het naadje van de kous willen weten, en ook willen klussen om er wat aan te doen.

www.bespaarenergienetde-woonbond.nl

Projecten en voorbeelden vooral voor bewonersgroepen. Hier vindt je snelle bespaartips, goede voorbeelden en er is een stappenplan voor energiebesparing voor bewonerscommissies.

www.meldpuntenergieverspilling.nl

Hier kun je als huurder je slecht geïsoleerde woning aanmelden. Zij geven de meldingen door aan de lokale huurdersorganisaties om het bij de verhuurder aan te kaarten.

Belachelijk huurverhogingsvoorstel

Op donderdagavond tijdens het inloopsprekkuur kwam een tweetal bewoners uit de Van Spilbergenstraat langs met een huurverhogingsvoorstel van de verhuurder, PBS Real Estate. De kale huur die de bewoners betalen (€ 181,46 per maand) is volgens PBS Real Estate te laag gezien de reële huurwaarde volgens de puntentelling. Hij stelt daarom voor dat de bewoners per 1 december een kale huurprijs van € 396,- gaan betalen. In dat geval hoeven de huurders volgend jaar geen huurverhoging te betalen! Mochten de huurders het niet eens zijn met zijn voorstel, dan dienen zij dat binnen 6 weken

kenbaar te maken bij de Huurcommissie. De Huurcommissie zal dan een uitspraak doen. "De huur zal dan wellicht hoger zijn dan ons voorstel." Het Wijksteunpunt Wonen heeft inmiddels de verhuurder een brief geschreven met de mededeling dat de huurders zich met dat voorstel niet kunnen verenigen, maar dat het hem vrijstaat zijn voorstel aan de Huurcommissie voor te leggen. Andere bewoners uit de Van Spilbergenstraat hebben van het Wijksteunpunt Wonen inmiddels een brief gekregen, waarin hen wordt aangeraden niet akkoord te gaan met zo'n belachelijk voorstel.

Na splitsing woning kwijt?

Een huurder kwam voor een rare verrassing te staan. Het pand waarin hij woonde werd vanwege splitsing gerenoveerd. De eigenaar bood een wisselwoning aan. Toen de huurder op de wisselwoning zat, is de woning gewoon verkocht. Het wijksteunpunt heeft een advocaat op de zaak gezet. Maar in het beste geval krijgt huurder een andere woning en een schadevergoeding. De rechter zal de belangen afwegen en de koper zal aan het langste eind trekken. De huurder is zijn woning kwijt.

Het splitsen van panden blijft voor huurders problemen opleveren. Verhuurders die de huurder sommeren de zolder binnen een maand af te staan of deze brutaalweg openbreken en confisceren, het dakterras afsluiten

of opbellen met de woorden: "Ben je nou nog niet weg?". Het zijn helaas voorbeelden uit de praktijk van alledag bij de wijksteunpunten. Huurders wordt geadviseerd voor aanvang van de werkzaamheden goede afspraken te maken en deze op papier te zetten. Het wijksteunpunt kan de huurder adviseren over de tekst. Opnemen van een forse dwangsom in de overeenkomst voorkomt dat eigenaren hun afspraken niet nakomen.

COLOFON

Dit is een eenmalige uitgave van Huurdersvereniging De Baarsjes/Bos en Lommer (HVDBBL)
Opplage: 37.000
Druk: Dijkman Offset
Verspreiding: Verspreid Express
© 2010
www.hvdbbl.nl

Vragen en antwoorden

Verkoop

Mijn huis is verkocht en de nieuwe eigenaar wil dat ik een nieuw huurcontract teken. Moet dat?

Nee. Als u door verkoop van de woning met een andere verhuurder te maken krijgt, zet die de huurovereenkomst ongewijzigd voort, dus inclusief de huidige huurprijs. Het enige dat wellicht verandert is dat u de huur op een andere rekening, moet overmaken. Omdat er verder niets aan de huurovereenkomst verandert, is het ook niet nodig om een nieuw huurcontract te tekenen.

Dubbelglas

Ik wil graag dubbelglas, maar de verhuurder weigert mee te werken. Wat nu?

Als de verhuurder niet in overleg met u wil overgaan tot het vervangen van enkel door dubbelglas, dan kunt u dit via de rechter afdwingen. Een belangrijke voorwaarde is wel dat u bereid moet zijn een tussentijdse huurverhoging te betalen die in redelijke verhouding staat tot de kosten van de investering.

Hospita

De verhuurder zegt zonder reden de huur op. Dat zou de eerste negen maanden kunnen. Klopt dat?

Alleen als u bij de verhuurder in huis woont, daar (een) kamer(s) huurt en als u met de verhuurder essentiële voorzieningen als keuken, douche en/of toilet moet delen. Bij deze 'hospita-huur' kan de verhuurder de huur in de eerste negen maanden zonder inhoudelijke reden op-

zeggen. Dit moet wel schriftelijk en aangetekend en met een opzegtermijn van drie maanden. Er moet wel écht sprake zijn van een hospitasituatie. Als huurder en verhuurder bijvoorbeeld onder één dak wonen maar ieder een eigen keuken, douche en toilet heeft, is daarvan mogelijk geen sprake. En dan geldt de opzegmogelijkheid niet.

Renovatie

Ons huis wordt gerenoveerd, maar we krijgen geen vergoeding voor de onkosten. Hebben we daar recht op?

Als de renovatie plaatsvindt in 'bewoonde staat' – dus terwijl u in het huis blijft wonen – heeft u wettelijk geen recht op een (minimum)vergoeding. Dat is wel het geval als u tijdelijk moet verhuizen omdat de werkzaamheden zo ingrijpend zijn dat die in bewoonde staat niet mogelijk zijn. Als u zelfstandige woonruimte huurt van een woningcorporatie, dan heeft u recht op een vergoeding van minimaal € 5.264,28 (de Tweede Kamer nam onlangs een wetsartikel aan waardoor commerciële huurders hier in de toekomst ook recht op krijgen).

Toch is het gebruikelijk en eigenlijk redelijk dat ook bij groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat een vergoeding wordt verstrekt voor de onkosten, het ongemak en de overlast. Over de hoogte daarvan bestaan voor corporatiewoningen afspraken en kan in andere gevallen worden onderhandeld door een huurdersorganisatie of bewonerscommissie.

Bron: Woonbond

Lid worden?

Maak € 5 over, vul onderstaande bon in en stuur die naar: Huurdersvereniging De Baarsjes/Bos en Lommer, Columbusplein 1, 1057 TS Amsterdam. Lid worden kan ook via de website: www.hvdbbl.nl

Ja, ik word lid van de Huurdersvereniging De Baarsjes / Bos en Lommer (HVDBBL).

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

- Mijn contributie van € 5 heb ik overgemaakt naar postgiro 9471147 t.n.v. Huurdersvereniging De Baarsjes/Bos en Lommer.
- Ik wil (ook) actief worden in de huurdersvereniging.

Handtekening: