

Splitsen kan nog beter

In 2009 deden wij onderzoek naar de ervaringen van huurders met splitsen. Daaruit bleek dat er veel mis kan gaan. Gelukkig is in 2010 de Gedragscode Splitsen van kracht geworden. Van alle partijen die bij splitsen betrokken zijn (overheid, huiseigenaar en aannemer) wordt nu gevraagd zich zo te gedragen dat de problemen die ook wij constateerden zullen uitblijven. Toch hebben we het nodig gevonden in het rapport dat binnenkort verschijnt een aantal aanbevelingen te doen.

Voor een deel komen onze aanbevelingen neer op het verzoek aan het stadsdeel om er voor te zorgen dat men zich ook echt aan de gedragscode houdt. Eén aanbeveling is om tijdens het hele splitsproces een rol te geven aan de Wijksteunpunten Wonen, die van steun en toeverlaat voor de huurders die het splitsen overkomt. Een andere aanbeveling is om de dienst Bouw- en Woningtoezicht, die een inspecterende rol vervult, te instrueren om ook de belangen van de huurders goed in het zicht te houden. Ook adviseren we een schaderegeling in te voeren waarop huurders die menen tijdens het splitsen schade te heb-

ben geleden een beroep kunnen doen. Tenslotte vragen we het stadsdeel om te onderzoeken of de problemen die reden waren voor de gedragscode, nu – na invoering ervan – uitblijven. Wij denken dat zo'n onderzoek een mes kan zijn dat naar twee kanten snijdt. Als blijkt dat er zich geen problemen meer voordoen, weten we in ieder geval zeker dat de gedragscode een maatregel is geweest die gewerkt heeft (en daar kun je van leren). Maar mocht blijken dat zich toch nog problemen voordoen, oude of nieuwe, dan kan zo'n onderzoek leiden tot verdere aanscherping of uitbreiding van de gedragscode.

UIT DE VERENIGING

Subsidieperikelen

Een huurdersvereniging draaiend houden kost geld. Helemaal als die vereniging niet alleen driemaal per jaar een nieuwsbrief wil kunnen verspreiden, maar ook eenmaal per jaar een huis-aan-huiskrant wil uitbrengen om alle bewoners in De Baarsjes en Bos en Lommer te informeren over huurkwesties die er spelen. Wat dacht u dat de kosten zijn van het organiseren van een woonmarkt om de aandacht te vestigen op de mogelijkheden voor huurders om hun woonlasten omlaag te krijgen door allerlei energiemaatregelen? Dat zijn allemaal activiteiten die meer geld kosten dan we jaarlijks ontvangen van onze leden. Voor dat soort activiteiten bestaat de mogelijkheid om subsidie aan te vragen. Dit jaar konden we voor het eerst een bedrag voor het komende jaar 2011 aanvragen. Helemaal krijgen we van het stadsdeel minder dan we eigenlijk nodig hebben. We hebben ons best gedaan de politici van het stadsdeel op andere gedachten te brengen. We dachten dat we sterk stonden. Immers, het bestuur van

West heeft zich zelf als doel voor de komende jaren gesteld: "Positie van bewoners is sterk; bewoners zijn georganiseerd en hebben sterke positie ten opzichte van particuliere verhuurders of corporaties". Wij denken dat een sterke huurdersvereniging bij uitstek het middel is om dat doel te bereiken. Maar voor dat idee was in het stadsdeel geen meerderheid te vinden. We gaan natuurlijk niet bij de pakken neerzitten. Voor de afzonderlijke activiteiten die we van plan zijn te ondernemen zullen we – als daar de middelen voor ontbreken – alsnog een beroep doen op de middelen die het stadsdeel beschikbaar heeft voor bewonersinitiatieven. We maken ons sterk dat we dan wel gehoor vinden.

Federatie West

Intussen hebben de drie huurdersverenigingen in het nieuwe stadsdeel besloten hun plannen voor meer samenwerking vorm te geven als een federatie. De bedoeling is dat we, als we de politiek opzoeken, dat bij voorkeur doen via die federatie. We geloven dat we zodoende sterker staan. Perslot behartigen we met die federatie de belangen van zo'n 100.000 huurders (ook al is maar een klein deel

In dit nummer:

pag.

- 1 *Splitsen kan nog beter*
- 2 *Huurders organiseren zich*
- 3 *Bovenmodaal geen sociale huur
Woonlasten Nederland hoogste van Europa*
- 4 *Bespaar geld én energie
Woonlasten in Amsterdam*

Plaats
voor
adressticker

Mededeling

De nieuwsbrief is ook digitaal beschikbaar op onze website. Wie genoeg heeft aan een digitale versie (en een email van ons met een link), kan ons dat laten weten. Het spaart onze kas, en ook het milieu als u hem niet zelf gaat uitprinten.

E: info@hvdbbl.nl
I: www.hvdbbl.nl (klik op Archief)

daarvan lid van onze verenigingen), en bovendien voorkomen we dat de afzonderlijke verenigingen tegen elkaar uitgespeeld worden. Maar als we daarentegen onze achterban opzoeken zullen we dat via de afzonderlijke huurdersverenigingen blijven doen. Die hebben immers een betere voeling met wat er leeft en speelt in die delen van het stadsdeel waar ze uit zijn voortgekomen. Overigens heeft de vorming van de federatieve Huurdersvereniging West ook een bijzonder historisch tintje: onze huurdersvereniging is voortgekomen uit het Huurderscomité West dat in 1968 werd opgericht en waaraan de naam van de Emil Blaauw verbonden is (meer hierover vindt u op www.hvdbbl.nl/geschiedenis). Het is trouwens niet te hopen dat ook die oude tijden van het Huurderscomité terugkeren. Niet dat het nu zo goed gaat, maar zo beroerd als toen hebben de huurders van nu het niet. Hoewel het met de huidige regering wel de verkeerde kant dreigt op te gaan (zoals u verderop in deze Nieuwsbrief kunt lezen).

Win een thermografische foto van de huurwoningen in uw straat

Heeft u het gevoel dat u als huurder aan het stoken bent 'voor de buitenlucht'? Dan is er een grote kans dat de woningen in uw straat niet goed geïsoleerd zijn. Hierdoor treedt namelijk het meeste energieverlies op. Om te weten hoe goed (of slecht) de huurwoningen geïsoleerd zijn, kunt u een thermografische foto van de woningen uit uw straat winnen. Doe mee aan de prijsvraag van de Nederlandse Woonbond en maak kans op één van de vijf opnamen (elk ter waarde van 500 euro).

'Huurders kunnen zo'n foto winnen als ze mee doen aan het Klimaatstraatfeest', aldus campagnemedewerker Susan Huijbregts. 'Wij hebben deze prijsvraag uitgeschreven, omdat huurders met zo'n thermografische foto in één oogopslag kunnen zien op welke plaatsen er aan de buitenkant van de woningen in hun Klimaatstraat warmte verloren gaat. Dat is te zien in verschillende kleuren. Het maakt niet uit of mensen in een eengezinswoning wonen of

in een flat. Iedere huurder kan meedoen'. De energiebesparingswedstrijd is op 17 november voor het derde jaar van start gegaan. De Woonbond is dit jaar weer partner van het Klimaatstraatfeest.

De vijf winnaars krijgen een rapport met diverse foto's en advies over wat er valt te verbeteren aan hun straat of complex. En zij winnen ook 1.500 punten voor het Klimaatstraatfeest. Met deze thermografische foto's kunnen huurders vervolgens naar hun verhuurder om

aan te tonen wat er precies met de woningen aan de hand is en wat er aan kan verbeteren.

www.bespaarenergiemetdewoonbond.nl/klimaatstraatfeest



Door zo'n gesprek met de verhuurder kunnen huurders veel energie en dus geld besparen. Doe mee, ga naar onderstaande website. Motiveer vervolgens waarom er juist van de woningen uit uw straat foto's gemaakt moeten worden. De actie loopt tot donderdag 31 december 2010. De winnaars worden persoonlijk op de hoogte gesteld. De thermografische foto's worden in januari 2010 gemaakt. Op de website staan ook voorbeelden van thermografische foto's.

Nieuwe wethouder

We werden uitgenodigd om op 9 september kennis te komen maken met de heer Lambriex, de PvdA wethouder met Wonen in zijn portefeuille. De uitnodiging gold niet alleen onze vereniging maar ook die uit Oud-West en

Westerpark. We hadden het over: het uitstel van sloop en het stopzetten van onderhoud met name in de Kolenkitbuurt, ouderen- en jongerenhuisvesting, tijdelijke verhuur en leegstand, splitsen en ongewenst verhuurgedrag. De drie huurdersverenigingen spraken hun zorg uit over de ontwikkelingen. In een tweede gesprek met de beleidsadvi-

seur Wonen van stadsdeel West is verder gesproken over enkele van de eerder besproken onderwerpen en over de onderbezetting van de Wijksteunpunten Wonen in Westerpark en Oud-West en dat dat ten koste gaat van de ondersteuning van de bewoners aldaar. Nieuwe gesprekken volgen.

Huurders Organiseren zich

Renovatie in Landlust

In Landlust is een nieuwe bewonerscommissie actief. Het zijn de bewoners van het renovatieproject BLOOM IV van de corporatie Ymere die deze commissie hebben opgericht. Ymere



heeft bij de presentatie van de renovatieplannen aan alle bewoners gevraagd of ze zich voor de bewonerscommissie wilden aanmelden. Er hebben zich 50 bewoners opgegeven als geïnteresseerde. Hieruit is een bestuur van 11 personen gekozen dat zich wat intensiever dan de rest met het renovatietraject gaat

bezighouden en bijvoorbeeld ook namens de bewoners de overleggen met Ymere gaat doen.

Het Wijksteunpunt Wonen gaat deze commissie begeleiden en dat is maar goed ook. Ymere wil de panden ingrijpend renoveren en de huurcontracten opzeggen. De huurders zijn blij dat er gerenoveerd wordt, maar willen nog wel graag uitzoeken waarom

er niet gerenoveerd kan worden met behoud van huurcontract en behoud van de eigen woning. Dan kun je de hulp van het Wijksteunpunt Wonen goed gebruiken.

Energiebesparing

Ook een aantal bewoners van de Juliana van Stolberglaan in Landlust hebben zich verenigd. Zij willen graag dat hun woningen worden opgeknapt, maar de eigenaar, corporatie Ymere, is nog aan het bekijken of daar in 2011 mogelijkheden voor zijn. De bewoners hopen dat er in hun woning energie besparende maatregelen genomen worden, zoals dubbel glas, CV en mechanische ventilatie. Dat geeft meer comfort en bespaart energie. Daar staat als regel een huurverhoging tegenover, en daar moeten de huurders nog wel mee instemmen.

Aantal groepen komt nog wel in aanmerking

Corporaties verhuren niet meer aan bovenmodaal

Nederlandse woningbouwcorporaties worden per 1 januari verplicht om van de woningen met een kale huur onder de huurtoeslaggrens (€ 653), 90% toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614. Dit is het gevolg van een besluit van de Europese Commissie (EC). De EC verbiedt staatssteun aan woningcorporaties tenzij het gaat om de doelgroep die hun huisvesting echt nodig heeft.

Het besluit heeft bij huurders maar ook corporaties veel beroering gewekt. Hoewel een groep mensen buiten de boot zal vallen, lijken de gevolgen voor Amsterdam nog enigszins beperkt omdat Amsterdamse corporaties nu al 84% aan deze doelgroep toewijzen.

Naast de 90% is er nog 10% vrije beleidsruimte. Deze wordt door de Amsterdamse corporaties ingezet om huishoudens boven de in-

komensgrens die vanwege stadsvernieuwing gedwongen moeten verhuizen aan woonruimte te helpen. Dit geldt ook voor woningzoekenden die vanwege calamiteiten moeten verhuizen. Tenslotte wordt de vrije beleidsruimte ook ingezet voor rolstoelwoningen en een kleine categorie "overig" voor maatwerk. Op 22 november heeft de Amsterdamse Federatie van Woningbouw Corporaties een voorlichtingsbijeenkomst gehouden voor de medewerkers van de Wijksteunpunten Wonen zodat huurders goed kunnen worden voorgelicht op de spreekuren.

Huurdersvereniging Amsterdam: Regering gooit woningmarkt nog meer op slot

De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) vreest dat de maatregelen van deze regering tot een nog slechtere doorstroming op de woningmarkt leiden. Daarbij worden huizenbezitters volledig ontzien, terwijl de huursector de rekening betaalt. Bovenop gemeentelijke bezuinigingen en de toepassing van Europese regels, pakken de aangekondigde maatregelen van het nieuwe kabinet eenzijdig slecht uit voor de sociale huursector.

De aankondiging dat de huren jaarlijks slechts met de inflatie stijgen, is een onverwachte meevaller. Maar erg blij is voorzitter Frans Ligtoet van de HA er niet mee. De rekening wordt namelijk betaald door degenen die gaan verhuizen en door nieuwe huurders. "Ons belangrijkste bezwaar schuilt in de 25 punten extra die woningen in regio's met schaarste er maximaal bij kunnen krijgen. Dat is een slechte zaak voor Amsterdam. Alle woningen zullen als gevolg daarvan bij mutatie flink hogere huren krijgen." De overheid dwingt volgens Ligtoet de corporaties min of meer deze hogere huren te realiseren, omdat ze (vanaf 2015) miljoenen aan huurtoeslag moeten bijdragen. Amsterdamse corporaties hebben nu al de

gewoonte de huren bij verhuizingen flink te verhogen (de zogeheten 'huurharmonisatie'), maar met het nieuwe puntenstelsel kan daar dus wel 120 euro bovenop komen. "We vrezen een blinde verhoging over de hele stad." Een ander – in de ogen van de HA - ongewenst gevolg is dat meer woningen door de extra punten geliberaliseerd worden, in de vrije sector terecht komen dus.

Ligtoet verwacht dat de doorstroming verder terugloopt. Huurders zullen zich twee keer bedenken voor ze verhuizen. Hij verwacht ook niet dat de aanpak van scheefwoners - huren van inkomens boven 43.000 euro mogen jaarlijks met vijf procent extra worden verhoogd - tot veel meer doorstroming zal leiden: "Ik ken geen onderzoek waaruit dat blijkt. Maar afgezien daarvan is het goed voor het voorzieningenniveau van wijken als daar ook mensen wonen die wat meer te besteden hebben. Het vertrouwde rechts-liberale stokpaardje over scheefwonen is weer van stal gehaald."

De huursector zit volgens Ligtoet toch al in de hoek waar de klappen vallen, terwijl de koopsector volledig ongemoeid wordt gelaten. Huurders en corporaties worden door

Rijksbeleid en Europese regelgeving (de 33.000-eurogrens) financieel uitgekleed. Het vorige kabinet heeft op de valreep nog de huurtoeslag verminderd. Daar bovenop gaat Amsterdam bezuinigen op huurdersondersteuning en handhaving. Zo wil het college de subsidie intrekken van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Ligtoet is wel blij dat de gemeente geld blijft vrijmaken voor de wijkaanpak. "De manier van denken om bewonersinitiatieven op wijkniveau te bevorderen, blijft daarmee overeind. Dat de budgetten kleiner worden, hoeft niet per se ongunstig te zijn. Het zal nog meer gaan om participatie en eigen inbreng van bewoners."

Geen kooprecht!

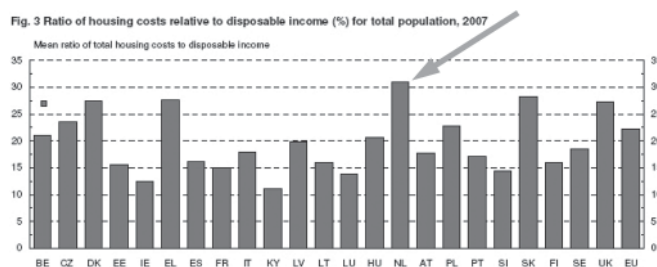
De HA ziet niets in een absoluut kooprecht voor huurders. Ligtoet: "Afgezien van de vraag of dat uitvoerbaar is, zou het een slechte zaak zijn voor de stad. De maatschappij verliest een belangrijk instrument om bij te kunnen sturen. Het zal de segregatie versterken. We stellen nu niet voor niets convenanten op voor de verkoop van huurwoningen." Hij waarschuwt er bovendien voor dat op termijn een aanzienlijk beheerprobleem ontstaat als het bezit versnipperd en corporaties het meerderheidsaandeel in complexen kwijtraakt. "De nieuwe bestuurders staan kennelijk heel ver van de dagelijkse praktijk af."

Woonlasten Nederland hoogste van Europa

Uit onderzoek voor de Europese Commissie blijkt dat de woonlasten in Nederland de hoogste van Europa zijn. In Nederland slokken de woonlasten gemiddeld 30,9% van het besteedbaar inkomen op, terwijl het Europese gemiddelde 22,2% is. Met name huurders hebben met een percentage van 38,7% een hoge woonlastenquote. Opvallend is ook de hoge woonlastenquote van de 20% huishoudens met de laagste inkomens in Nederland: bijna de helft (47,4%) van hun besteedbaar inkomen gaat op aan woonlasten.

De onderzoekers hebben gekeken naar de woonlasten in relatie tot het besteedbaar inkomen: de woonlastenquote. Onder woonlasten verstaan ze de kosten van huur (netto huur, energielasten en overige lasten) en koop (hypotheekrente minus aftrek, energielasten, belastingen en verzekeringen en onderhoud). De onderzoekers concentreren zich op ar-

moederisico's, die zich vooral voordoen bij hoge woonlasten. Het onderzoek vergelijkt de woonlasten vanuit verschillende invalshoeken: huur en koop, inkomensklassen, gezinsamenstelling en leeftijd. Voor Nederland blijft steeds één conclusie eruit springen: de woon-



Bespaar geld en energie in uw huis

In Amsterdam is sinds kort het energieteam actief. De leden zijn in dienst bij het Amsterdams Steunpunt Wonen en gaan proberen huurders te ondersteunen die willen dat hun woning energiezuiniger wordt. Aan de ene kant lichten ze bewoners voor over de voordelen van isolatiemaatregelen en energiebesparing. Aan de andere kant informeren ze de verhuurders over de voordelen van het beter onderhouden en isoleren van hun woningen en de mogelijkheid om daarvoor huurverhoging te vragen. Ook geven ze maatwerkadviezen aan bewoners en verhuurders op het gebied van energiebesparing, en kunnen ze het energielabel van een woning vaststellen. Ook het Wijksteunpunt Wonen en de Huurdersvereniging gaan zich het komende jaar richten op energiebesparing. Het WSW gaat



voorlichtingen geven over energiebesparing en de Huurdersvereniging zal zorgen voor een voorlichting tijdens de woonmarkt die dit voorjaar georganiseerd wordt.

Woonlasten in Amsterdam

In 2009 zei 35% van de huurders in Amsterdam huurtoeslag te ontvangen; dat zijn zo'n 97.000 huishoudens. Dit aandeel is, met uitzondering van 2003, de afgelopen jaren steeds verder toegenomen in Amsterdam. Het gemiddelde bedrag dat huurders aan huursubsidie zeggen te ontvangen neemt ook steeds verder toe, en bedroeg in 2009 € 152,-.

In de Kolenkit ontving 60% van de huurders huurtoeslag.

Zonder huurtoeslag zouden alle huurders 27% van hun inkomen aan huur betalen (zie pag. 3 onderaan). De netto huurquote (het aandeel van het inkomen dat alle huurders uitgeven aan netto-huur) is sinds 2005 gelijk gebleven: 24%. Dit komt omdat de stijging van de huishoudensinkomens van huurders ongeveer gelijke tred heeft gehouden met de

stijging van de huren.

Wanneer we de huurders uitsplitsen naar huurders met en zonder huurtoeslag dan wordt duidelijk welke betekenis de huurtoeslag heeft voor de lagere inkomens. De bewoners van corporatiewoningen met huurtoeslag zouden zonder huurtoeslag 38% van hun gemiddeld lage inkomen aan huur moeten betalen. De huurtoeslag brengt het uiteindelijk zelf te betalen bedrag terug tot gemiddeld 25%. En dat geldt eigenlijk voor de meeste hurende huishoudens: mensen met en zonder huurtoeslag betalen uiteindelijk ongeveer hetzelfde percentage aan netto huur: tussen de 22% en 25%.

Alleenstaanden en eenoudergezinnen hebben als éénverdiener gemiddeld lage inkomens en zouden daardoor hoge huurquotes kunnen hebben. Zonder huurtoeslag zouden ze respectievelijk 40% en 39% van hun inkomen aan kale huur kwijt zijn; met huurtoeslag betalen zij gemiddeld respectievelijk 27% en 26% van hun inkomen aan huur.

Ook gezinnen met kinderen die in aanmerking komen voor huurtoeslag, zien hun quote (gemiddeld) dalen van 34% tot 23%. De lage inkomens betalen van alle groepen ook na huurtoeslag nog altijd het grootste deel van hun inkomen aan huur, gemiddeld 28%. Naarmate het inkomen stijgt, of naarmate men tot een hogere inkomensgroep behoort, betaalt men gemiddeld een kleiner deel van het inkomen aan huurlasten.

Bron: Wonen in Amsterdam 2009

De HVDBBL zoekt: bestuursleden

Om op te kunnen komen voor de belangen van huurders heeft de HVDBBL niet alleen leden, maar ook bestuursleden nodig. Mensen die actief willen en kunnen meedenken en meebesturen. Iets voor u? Bel of mail (zie hieronder).

Colofon

December 2010, nummer 3
Uitgave Huurdersvereniging De Baarsjes/Bos en Lommer, verschijnt 3x per jaar
Redactie, vormgeving en productie: HVDBBL
Adres: Columbusplein 1hs, 1057 TS Amsterdam
T: 4121537 | E: info@hvdbbl.nl | I: www.hvdbbl.nl

Tijdelijke huur

Ik kon tijdelijk een te koop staand huis gaan huren. Wat zijn daarvan de risico's?

Eigenaar-bewoners die hun vorige huis nog niet hebben verkocht, kunnen dit tijdelijk verhuren op grond van de zogeheten Leegstandwet. Daarvoor moet de verhuurder wel een vergunning voor aanvragen én krijgen van de gemeente. Die bepaalt ook voor hoelang die wordt verstrekt (maximum is vijf jaar). Voordeel voor de verhuurder is dat die de huurder aan het eind van de huur makkelijker 'kwijt kan raken' als de woning verkocht is. Sinds kort mag de huurprijs op grond van de leegstandwet geliberaliseerd zijn. Een huurcontract waarin de vergunning wordt genoemd, is verplicht. Ook moet de huurovereenkomst voor minstens zes maanden zijn.

Woningverbetering

Wat is een redelijke huurverhoging na woningverbetering?

Verhuurders hanteren voor huurverhoging na woningverbetering in de praktijk vaak hun eigen richtlijnen. De wettelijke regel voor huurverhoging na woningverbetering of renovatie - het mag dus niet na onderhoudswerkzaamheden! - is dat de huurverhoging in redelijke verhouding moet staan tot de kosten die de verhuurder moet maken.

Verhuizing

Ik ga binnenkort verhuizen. Nu moet ik in het huis van alles in orde maken. Moet dat echt?

Hoe de woning bij verhuizing moet worden opgeleverd, hangt af van de vraag of aan het begin van de huur een beschrijving ('opnamestaat') van de woning is gemaakt. Is dat het geval, dan moet de woning in overeenstemming daarmee worden opgeleverd. Wat sindsdien door normaal gebruik versleten is of kapot, hoeft de huurder niet te repareren.

Is aan het begin van de huur géén beschrijving gemaakt en is het huurcontract van vóór 1 augustus 2003, dan moet de huurder bewijzen dat de woning al bij het begin van de huur niet in goede staat was. Is er geen beschrijving en is het huurcontract van 1 augustus 2003 of later, dan moet de verhuurder aantonen dat de woning bij het begin van de huur in betere staat was dan aan het eind.

Antikraak

Ik moet binnen twee weken het huis uit. Dat zou mogen omdat ik een antikraak-contract heb. Klopt dat?

Een antikraak-overeenkomst is een bijzondere vorm van bruikleen. De bedoeling van antikraak is de eigenaar van een leegstaand pand de goedkoopste vorm van bewaking te bieden door er mensen tijdelijk te laten wonen. Als de kraakwacht een forse gebruiksvergoeding betaalt, kan dit betekenen dat die toch huurder is in plaats van bruiklener. Dat geldt niet als er alleen een vergoeding voor gas, water en elektra wordt betaald. Verder kan worden gesteld dat een kraakwacht bewakingsdiensten levert, waardoor in feite sprake is van een vorm van betaling (= huur). In dat geval kan de verhuurder de kraakwacht niet binnen twee weken op straat zetten, maar gelden de wettelijke opzeggingsregels voor een huurovereenkomst.