



Energielabel onderdeel van woningwaardering

Eind april ontvangen alle huurders een voorstel tot huurverhoging. De maximale verhoging is 1,3 procent. Wel is er dit jaar het nodige veranderd in de regels. Per 1 juli is het energielabel onderdeel van de woningwaardering. Hoe beter de woning is geïsoleerd, hoe hoger de maximale huurprijs. Slechte isolatie kan leiden tot huurbevrozing en in sommige gevallen tot huurverlaging. Daarom is het voorstel tot verhoging een mooi moment om te kijken of alles klopt. Heeft u klachten over het onderhoud, kloppen de servicekosten? Kunnen de energielasten omlaag? In deze krant zetten we alle informatie voor u op een rij. Deze informatie kan u geld opleveren, de krant is een handig naslagwerk om te bewaren. Heeft u vragen dan helpt het wijksteunpunt wonen in uw wijk u graag verder. Deze service is goed en gratis: de wijksteunpunten worden betaald door de gemeente en de stadsdelen.

Huurverhoging is een voorstel. Is de huur te hoog, dan kunt u bezwaar maken. Maar u heeft ook andere mogelijkheden. Bij slecht onderhoud kan de huur vaak omlaag tot de gebreken verholpen zijn. Dat stimuleert de verhuurder om de klachten snel te verhelpen. Huurders kunnen ook energiebesparende maatregelen realiseren. Verder is de huur soms hoger dan wettelijk mag. Nieuwe huurders kunnen de huurprijs laten toetsen door de huurcommissie. Zorg dat u er binnen 6 maanden bij bent. Als de huurprijs te hoog is, gaat deze omlaag. Misschien is de huurprijs in orde, maar heeft u wel eens gekeken of u recht heeft op huurtoeslag?

Stookkosten energie en klimaat

Veel woningen zijn slecht geïsoleerd. Dat is slecht voor uw portemonnee en slecht voor het klimaat. De aarde warmt op door de uitstoot van broeikasgassen. Daar moet snel iets aan gedaan worden, anders zijn de gevolgen niet te overzien. Bovendien stijgen de energieprijzen en gaan uw woonlasten omhoog. Samen met uw burens kunt u afspraken maken met de verhuurder over betere isolatie. De meeste verhuurders zullen blij zijn met een goed plan. Als de verhuurder niet meewerkt aan een goed voorstel kan de rechter uitkomst bieden. De wijksteunpunten wonen den-

Inhoud

Muren bol van vocht	2
Energieteam helpt	3
Boete bij achterstallig onderhoud	4
Bereken de punten van uw woning	4
Bereken de punten van je kamer	6
Kwijtschelding gemeentebelasting	7
Adressen	8

ken graag met u mee en het Energieteam Amsterdam kan u helpen met een technisch advies voor uw woonblok.

Huur na opknopbeurt

De huurcommissie kan ook de huurprijs na een opknopbeurt toetsen. Vaak vragen verhuurders meer verhoging dan wettelijk mag. Ook een oordeel van de huurcommissie over de servicekosten levert vaak lagere woonlasten op. Bijvoorbeeld als u de verhuurder betaalt voor stoffering, meubilering of energie.

De wijksteunpunten wonen helpen u met al uw vragen over uw positie als huurder. Ook als de verhuurder wil renoveren, slopen, of het eigendom wil splitsen om per etage te verkopen. Of als de verhuurder wil dat u vertrekt, of uw zolderberging wil afnemen.

Veel mensen doen elk jaar met succes een beroep op de wettelijke mogelijkheden. De meeste verhuurders vinden dat ook normaal, want huur en verhuur is een zakelijke relatie, met regels en fatsoensnormen. De wet gaat boven het huurcontract. Gelukkig maar, want door de schaarste op de woningmarkt worden vaak te hoge huren gevraagd. Schroom vooral niet om een beroep te doen op uw rechten. Teveel betalen om de verhuurder te vriend te houden is niet nodig.

Komt u er niet uit dan vindt u op pagina 8 adressen waar u advies en hulp kunt krijgen. De wijksteunpunten wonen zijn deskundig en helpen u graag, goed en gratis. Veel informatie kunt u ook vinden op www.huurverhoging.nl.

Huurexplosie!

Het kabinet wil alle woningen in Nederland 25 punten extra geven, zo maakte zij half april bekend. De maximale huurprijs gaat in een klap met €120 per maand omhoog. De maatregel moet per 1 juli ingaan, maar de Tweede Kamer kan het nog tegenhouden. In Amsterdam vragen verhuurders meestal de maximale huurprijs. Nieuwe huurders betalen dan bijna €1500 per jaar meer. Op termijn treft deze maatregel alle huurders, want iedereen verhuist wel een keer. Het is in feite een boete op verhuizen. Een goede motivatie is niet te vinden. De Woonbond en Huurdersvereniging Amsterdam vragen de partijen in de Tweede Kamer om niet in te stemmen met dit voorstel. Of dat gaat lukken hangt ook van u af! Vindt u betaalbaar huren belangrijk, stuur dan uw mening naar de leden van de Tweede Kamer via

www.huurdersbedonnerd.nl

'De muren stonden bol van het vocht'

Debby woont met haar dochter en zoon aan het Frans Naerebouthof in Nieuw-West. In 2007 ontstond er in haar woning vochtoverlast. „Het begon met vochtplekken in de douche waardoor er schimmel op de muren kwam.”

De badkamermuren gingen bol staan van het vocht. Tegels lieten los. Het vocht sijpelde dwars door de muur heen met als gevolg dat ook de muur van de gang nat werd. Debby belde enkele keren met woningcorporatie Stadgenoot. Drie keer kwam er iemand langs. „Steeds zeiden ze: 'knap het zelf maar op!' Ik heb geprobeerd het te laten verhelpen door een professionele schilder. Die zei: 'dit is te erg'. Mensen in mijn omgeving raadden me aan te blijven bellen met Stadgenoot. Het heeft een hele tijd geduurd voordat een loodgieter een gat maakte in mijn keukenkast om het vochtpeil te meten. In die keukenkast, die grenst aan de badkamer, ruikt het muf. Dat gat moest weer dichtgemaakt worden maar dat schoot ook al niet op. Toen ik een afspraak had met een reparateur kwam die niet opdagen. Weer maanden verder.”



Begin 2010 kreeg ze een brief van het wijksteunpunt wonen. Daarin stond dat je kunt bellen voor een afspraak, mocht je problemen in de woning hebben. Dat deed Debby. Er kwam een medewerker langs die alle gebreken noteerde.

Daarna ging er een brief naar Stadgenoot waarin de klachten aan de woning werden opgesomd en werd de corporatie gesommeerd deze binnen zes weken te verhelpen. Omdat de corporatie niet reageerde werd dat rapport op 1 maart 2010 naar de huurcommissie gestuurd met een procedure om de huurprijs tijdelijk te verlagen.

Vervolgens werd in juli eindelijk de badkamer opnieuw betegeld en de muren opnieuw geschilderd. De problemen waren echter nog niet voorbij. In augustus 2010 begon de muur weer te bladderen. Gelukkig liep de procedure bij de huurcommissie al. Half augustus vond de zitting plaats, waar Debby haar klachten kon toelichten. In september volgde de uitspraak: de vochtproblemen in de badkamer werden erkend als gebrek en de huurprijs werd tijdelijk verlaagd. Na de uitspraak besloot Stadgenoot eindelijk de gebreken echt te verhelpen. Vanaf het moment van de klachtenmelding totdat deze verholpen waren kreeg Debby de helft van de betaalde huur terug. Het ging in haar geval over de periode februari tot en met september 2010, in totaal ruim €1600,-.

Debby: „Ik heb burens met problemen geadviseerd ook bij het wijksteunpunt wonen langs te gaan. Ze hebben me heel goed geholpen.”

Medewerker Ruurd de Man: „We zijn bij alle bewoners van het blok langsgeweest. De onderhoudsklachten bestonden uit forse lekkages tussen badkamer en woonkamer. Daarnaast was er schimmelvorming, veroorzaakt door gebrekkige ventilatie. De klachten werden niet snel genoeg



Huurder Debby: 'Een procedure aanspannen bij de huurcommissie kan uiterst zinvol zijn.'

verholpen. Dan kan de huurcommissie uitkomst bieden. Een huurverlaging, uitgesproken door de huurcommissie geldt zolang de gebreken bestaan. Om kort te gaan, een proce-

dure aanzwengelen bij de huurcommissie kan uiterst zinvol zijn. In dit geval werd een tijdelijke huurverlaging uitgesproken en uiteindelijk zijn de gebreken verholpen.”

WoonAlert houdt de vinger aan de pols in de Pijp

De bewonerscommissie WoonAlert werd in november 2009 opgericht door Rosh Knoope en Fenna Vroegop. Met nog vier buurtbewoners behartigen ze de belangen van 650 huishoudens in de Pijp. Aanleiding was grote onrust in de buurt.



Leden van WoonAlert. V.l.n.r. Evelyn Windhouwer-Reisinger, Fenna Vroegop, Rosh Knoope en Loes Kuiper.

Knoope en zijn gezin verbleven jarenlang in Brazilië. Heimwee overviel ze en in 2004 betrokken ze een benedenwoning in de David Blesstraat. De vreugde over hun terugkeer naar Amsterdam was echter van korte duur. Een psychotische, drugsverslaaf-

de en dealende bovenbuurvrouw gooide roet in het eten. Elke nacht beklommen tientallen drugsgebruikers de trap naar haar woning en dat zorgde voor veel geluidsoverlast en intimidatie van het gezin. Ondanks herhaalde klachten van Knoope en buurtgenoten greep woningcorporatie Rochdale

niet in. „Er is nog niet genoeg bewijs dat er iets ernstigs aan de hand is”, was hun antwoord.

„Die laconieke houding was al merkwaardig”, vertelt Fenna Vroegop. „Maar het vreemde was wel dat er ineens heel veel mensen met psychische problemen in ons buurtje bleken te wonen, die voor veel overlast zorgden. We dachten dat Rochdale het erop aanstuurde de bewoners te verjagen, zodat ze deze woningen zouden kunnen verkopen. Dat hebben we echter nooit hard kunnen maken.”

Knoope liet het er niet bij zitten. Hij installeerde een beveiligingscamera voor zijn raam om bewijsmateriaal te verzamelen en deelde klachtenformulieren uit in de buurt. Uiteindelijk verhuisde de bovenbuurvrouw, na tussenkomst van een advocaat die de woningcorporatie voor het blok zette.

Maar er waren meer problemen in de buurt. Doordat Rochdale verzuimde om reparaties te verrichten, was er veel achterstallig onderhoud. Dat gold vooral voor gemeenschappelijke ruimtes zoals trappenhuis, maar ook voor de vloeren. In de kruipruimte van Knoope tierden de zwammen en schimmels welig, waardoor de woonkamervloer aangetast werd en begon te verzakken. Om die vloer te kunnen repareren moest het gezin tijdelijk naar een leegstaande bovenetage. Rochdale weigerde in eerste instantie de in dergelijke situaties gangbare verhuisvergoeding van €5.000,- te betalen.

Bij een buurtgenoot werd bij de renovatie een kostbare

parketvloer verwijderd en kwam daar laminaat voor in de plaats. Omdat de man slechtziend was, viel hem dat in eerste instantie niet op en dus protesteerde hij niet.

De bewoners wonnen verschillende procedures bij de huurcommissie. WoonAlert startte in mei 2010 een onderzoek naar het achterstallig onderhoud in de woonblokken en presenteerde haar bevindingen aan de corporatie. Inmiddels heeft Rochdale toegezegd het houtwerk in de gemeenschappelijke ruimten op te knappen en opnieuw te schilderen. In totaal wordt daar een bedrag van ruim een miljoen euro voor uitgetrokken.

De bewonerscommissie blijft zich inzetten voor de buurtbewoners en geeft regelmatig een nieuwsbrief uit over de ontwikkelingen in de buurt. Knoope houdt bij welke woningen in de blokken leegstaan en op welke plekken iets gedaan moet worden aan achterstallig onderhoud.

Overigens is de het begrip tussen WoonAlert en de woningcorporatie sterk verbeterd sinds het overhaaste vertrek van de beruchte Rochdale-directeur Hubert Möllenkamp. Deze werd door Rochdale op staande voet ontslagen na beschuldigingen van zelfverrijking en fraude. Knoope: „Met de nieuwe directie verloopt de communicatie een stuk vlotter.”

Rosh Knoope heeft nog een gouden tip voor mensen die in Amsterdam willen huren: „Als je zegt dat je van plan bent de woning uiteindelijk te gaan kopen, geef je de verhuurder de mogelijkheid om je alvast een streepje voor te geven.”

Het Energieteam helpt om zuiniger te stoken

De energielasten stijgen jaar na jaar. De Huurdersvereniging Amsterdam ziet het liefst dat deze de komende jaren binnen de perken blijven. Dat kan met energiebesparende maatregelen.



Huurder Robert Wooning: 'Een energiezuinig huis is goed voor het milieu.'

Huurder Robert Wooning wil graag energie besparen. Hij weet ook hoe: „Wij hebben een woning met twee schuine niet geïsoleerde daken.“ Hij hoopt samen met de bewonerscommissie van zijn woonblok de verhuurders zover te krijgen dat ze investeren in goede isolatie. Wooning: „Helaas zegt de

woningcorporatie dat het beleid om huizen energiezuiniger te maken nog niet is vastgesteld. Door de economische crisis is daar ook geen geld voor. Daar gaan we niet mee akkoord. Wij blijven aandringen. De verhuurder mag zich niet langer aan zijn verantwoordelijkheid onttrekken.“

Binnenkort komt het Energieteam Amsterdam bij hem

langs. Zij bekijkt hoe de woning er bouwkundig voor staat en maakt vervolgens een rapport op. Daarin komt te staan welke verbeteringen en aanpassingen de huiseigenaar kan doen om tot een lager energieverbruik te komen. Te denken valt aan het aanbrengen van dubbel glas, het verbeteren van de ventilatiemogelijkheden en het plaatsen van een verwarmingsketel met een hoog rendement. Wooning: „Met dat rapport gaan we naar de verhuurder. We hebben dan zwart op wit hoe het zuiniger kan.“

Mocht zijn huiseigenaar overstag gaan dan worden de kosten voor de verbetering doorberekend in een redelijke huurverhoging. Daar staat dan een lagere energierekening tegenover. Uitgangspunt voor het energieteam is dat de besparing op stookkosten opweegt tegen een hogere huur. Wooning: „Ik verwacht met deze maatregelen een paar tientjes per maand te besparen op de energierekening. Bovendien is een energiezuinig huis goed voor het milieu.“

Het energieteam is een initiatief van de Huurdersvereniging Amsterdam. Zij helpt huurders om zelf initiatieven te nemen voor het omlaag brengen van hun energierekening. Het energieteam geeft technisch advies. Daarnaast kunnen huurders zelf ook maatregelen nemen door tochtstrips en radiatorfolie aan te brengen. Dat kan al een hoop schelen. Justin Kleijn van het energieteam: „Er zijn zogenaamde Tupperware parties om bewoners te informeren hoe zij zelf energie kunnen besparen. Dat kan nogal wat in de portemonnee schelen. Maar de grootste besparingen zijn

te bereiken met bouwtechnische maatregelen. De verhuurder moet die uitvoeren, maar de huurders hoeven niet te wachten tot er een plan op tafel komt. Ze kunnen ook zelf initiatief nemen en de verhuurder een goed voorstel doen. Daarbij helpen wij hen met een technisch advies.

Energiebesparing betekent niet alleen lagere stookkosten. Vaak laat het zich ook vertalen in meer wooncomfort, zoals bij het oplossen van vochtproblemen.

Amsterdamse huurders kunnen gratis gebruik maken van het energieteam. Doel is met een groep huurders gezamenlijk een voorstel aan de verhuurder te presenteren.

Justin Kleijn: „Als mensen contact met ons opnemen kijken we of er aanleiding is voor het afleggen van een huisbezoek. We helpen bewonerscommissies maar kijken ook bij individuele huurders. Met een goed voorstel kunnen zij immers samen met hun burens uit hetzelfde woonblok naar de verhuurder stappen. Met ons technische advies staan de bewoners sterker. De verhuurder kan een redelijk voorstel niet zo makkelijk naast zich neerleggen. Het lokale wijksteunpunt wonen kan de huurders zo nodig verder ondersteunen bij de onderhandelingen. Ons doel is dat er concrete afspraken worden gemaakt tussen huurders en huiseigenaar over energiebesparende maatregelen.“

Energieteam Amsterdam
energieteam@wswonen.nl
www.energieteam-amsterdam.nl

Huurprijs verlaagd van €1.000,- naar €650,-

Bardo (29) en Suzanne (26) vonden via via een huurhuis in de Javastraat, maar al snel bleek tegen een veel te hoge huur. Met ondersteuning van wijksteunpunt wonen en ingrijpen van de huurcommissie wonen ze inmiddels tegen een betaalbare huur.

Het is even zoeken naar de juiste ingang, die verscholen ligt achter de renovatiewerkzaamheden in de Javastraat. Achter de voordeur bevindt zich een typisch Amsterdams trapportaal: rommelig, steil en deels onverlicht. Maar de woning mag er zijn: een prettig, opgeruimd appartement van vijftig vierkante meter met uitzicht op de levendige winkelstraat.



Zittend achter de eettafel vertelt Bardo Camp dat hij twee jaar geleden vanuit Eindhoven naar Amsterdam veraste en zich samen met zijn vriendin in de belangrijkste winkelstraat van de Indische Buurt vestigde. Hij voelt zich er op zijn gemak. „De buurt wordt steeds verder opgeknapt en sociale contacten zijn er volop. Je loopt hier niet zo maar langs elkaar heen.“ Hij vindt het als internationaal optredende dj bovendien prettig om in de buurt van Schiphol te wonen. Zijn vriendin, afgestudeerd neuropsychologe, is

inmiddels ook om.

Bardo en Suzanne voelen zich thuis op deze plek, maar dat heeft wel wat voeten in de aarde gehad. „Toen we ons voor de woning aanmeldden bij de huurbaas liet hij ons weten dat de maandelijkse huur voor de etage €1.000,- bedroeg. Na enig heen en weer gepraat wisten we dit bedrag terug te brengen naar €940,- en dachten dat we daarmee in onze handjes mochten knijpen.“

Kort daarop ontvingen Bardo en Suzanne een brief van het wijksteunpunt wonen. Daarin werd hen gewezen op de mogelijkheid om de huurprijs te toetsen met het zogeheten puntenstelsel. Het stel nam contact op met medewerker Roelof van Rosmalen. „Hij gaf na het bekijken en opmeten van de woonruimte aan dat deze maximaal €650,- mocht kosten. We waren uiteraard blij verrast en hebben op zijn aanraden de huisbaas voorgesteld de huurprijs te verlagen.“

Deze wilde aanvankelijk van geen wijken weten. Hij beriep zich op de geliberaliseerde huur die voor deze woning zou gelden.

Hij dacht heel slim te zijn door in de huurovereenkomst het begrip 'in de plaats stelling' op te nemen. Alsof we het contract van de vorige huurder hadden overgenomen. De termijn om naar de huurcommissie te gaan zou dan al overschreden zijn. Zo probeerde hij onder een lagere huur uit te komen. De huurcommissie trapte er niet in en besliste in zijn nadeel. Ook een poging van de huurbaas om alsnog met terugwerkende kracht een huurverhoging



Huurder Bardo Camp, blij verrast met huurverlaging. 'Meteen bezwaar aantekenen bij te hoge huur.'

door te drukken strandde.“

Mede door de inspanningen van het wijksteunpunt wonen kreeg de hardleerse huurbaas het lid op de neus en werd hij gedwongen de te veel geïnde huur terug te betalen.

Met dit bedrag kunnen Bardo en Suzanne een klein autootje kopen. „Een plezierig bericht“, zegt Bardo. „Maar we zullen in het vervolg bij een te hoge huur meteen bezwaar aantekenen.“



Flinke boete bij achterstallig onderhoud

Bij slecht onderhoud heeft u minder woongenot. Door de huur te verlagen kan de huurcommissie de verhuurder herinneren aan zijn verplichtingen. Tot de gebreken verholpen zijn geldt dan de lagere huur. Duizenden Amsterdammers hebben dat met succes gedaan. De procedure geldt zowel voor bewoners van een zelfstandige woning als voor kamerbewoners en kan het hele jaar door gestart worden. Het gaat om alle gebreken die het woongenot (ernstig) schaden: zie de gebrekenlijst op deze pagina.

De procedure gaat als volgt

1. U meldt de klachten schriftelijk aan de verhuurder.
2. Als de klachten niet binnen 6 weken verholpen zijn vult u een verzoek aan de huurcommissie in (verkrijgbaar via www.huurcommissie.nl en bij de wijksteunpunten wonen). U stuurt een kopie van de klachtenbrief aan de verhuurder mee.
3. U ontvangt een ontvangstbevestiging met een rekening van € 25,-. Meteen betalen, anders gaat de procedure niet door!

Na betaling start de procedure (mensen met een laag inkomen kunnen vrijstelling krijgen). Als u in het gelijk gesteld wordt, krijgt u het geld terug.

4. De huurcommissie stelt een onderzoek in, er komt een zitting en dan volgt de uitspraak. Bij heel ernstige klachten (lijst A) wordt de huurprijs verlaagd naar 20% van de maximale huur. Bij klachten uit lijst B volgt verlaging naar 30% van het maximum. Bij alle overige gebreken die het woongenot schaden volgt verlaging tot 40% van de maximale huur. Ook gebreken die niet op de lijst staan, maar wel het woongenot (ernstig) schaden, kunnen tot huurverlaging leiden.
5. De huurprijs mag pas na herstel van de gebreken terug naar de oude huur, met eventueel één in de tussentijd overgeslagen huurverhoging.

Deze procedure is bedoeld om de positie van de huurder te versterken. Laat u dus vooral niet weerhouden, het is uw goed recht!

Gebreken aan de woning

Veel woningen vertonen gebreken. Dat komt bij elk type woning voor. Bij onderstaande gebreken is een flinke huurverlaging mogelijk tot de gebreken verholpen zijn. De complete opsomming staat in het gebrekenboek (wijksteunpunt wonen of op www.huurcommissie.nl)

Lijst A:

- verlaging naar 20% van maximale huurprijs
- ▶ geen douche, bad of aparte wastafel
- ▶ geen kookgelegenheid binnen de woning
- ▶ geen daglicht in hoofdwoon- of slaapkamer
- ▶ geen ventilatie in toilet, keuken, douche, hoofdwoon- of slaapkamer
- ▶ de toegangsdeur is niet afsluitbaar (ook voor kamers)
- ▶ gevaarlijke toestand van fundering, muren, dak, trappen, vloeren, schoorstenen, balkons/galerijen of balustrades in verband met de veiligheid en de gezondheid van de bewoners

Lijst B:

- verlaging naar 30% van maximale huurprijs
- ▶ een aanschrijving van Bouw- en Woningtoezicht op de woning
- ▶ ernstige overlast van vocht met schimmelvorming of houtrot in balken of vloerdelen in keuken, woon- of slaapkamer
- ▶ ernstige lekkage van hemelwater
- ▶ onvoldoende of gebrekkige afvoer van rook- of verbrandingsgassen

- ▶ ernstige scheefstand of verzakking zodat de bewoonbaarheid van de woning ernstig wordt geschaad
- ▶ ernstige en voortdurende stankoverlast binnen de woning door onvoldoende bodemafluiting of slecht riool
- ▶ zeer slechte algehele staat van onderhoud

Lijst C:

- verlaging mogelijk naar 40% van maximale huurprijs
- ▶ lekkage
- ▶ (ernstige) vocht- of schimmelplekken
- ▶ tocht door kieren van meer dan 8 millimeter
- ▶ ernstige scheuren in muren of loslatend stucwerk
- ▶ houtrot in ramen of kozijnen
- ▶ zwaar verwaarloosd trappenhuis
- ▶ onvoldoende ventilatie van WC, douche, keuken, woon- of slaapkamer
- ▶ onvoldoende capaciteit van de centrale verwarming
- ▶ ernstige geluidshinder van technische installaties (lift, CV)
- ▶ ernstige lekkage van aan- en afvoerleidingen
- ▶ slechte geluidsisolatie van muren, vloeren of plafonds
- ▶ gevolgschade van een inmiddels opgeheven gebrek (bv vochtplekken)
- ▶ slecht functionerende lift
- ▶ alle andere gebreken die het woongenot (ernstig) schaden (zie de lijst onderhoud voor de verhuurder hieronder)

Onderhoud voor rekening van verhuurder

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

Bereken de punten van uw woning nu met energielabel

Met het puntenstelsel voor zelfstandige woonruimte berekent u de maximale huurprijs. Per 1 juli geldt in een aantal gevallen een gewijzigd puntenstelsel. Daarin vervangt het energielabel de punten voor isolatie en de verwarmingsketel. Zie het kader hier onder of onderdeel 4A of 4B voor u geldt.

Verbeteringen die de bewoner zelf heeft aangebracht tellen alleen mee als de verhuurder de kosten heeft vergoed. Voor kamers is een aparte puntentelling (zie pagina 6). Het wijksteunpunt wonen in uw buurt helpt met vragen en procedures (adressen op pagina 8). Een handig programma om de punten voor uw woning te berekenen vindt u op www.huurverhoging.nl

Welk puntenstelsel geldt voor u?

Woningen verhuurd na 1 juli 2011:

- ▶ Nieuwe puntentelling (met onderdeel 4B) bepaalt maximale huurprijs.

Woningen verhuurd tussen 1 januari 2008 en 1 juli 2011:

- ▶ Nieuwe puntentelling (met onderdeel 4B) **Huur daardoor hoger dan wettelijk maximum?** Tot 1 januari 2014: huurbevrozing (geen huurverhoging); na 1 januari 2014: huurverlaging

Woningen verhuurd voor 1 januari 2008:

- ▶ Woning heeft geen energielabel: Tot 1 januari 2014 geldt de 'oude' puntentelling
- ▶ Woning heeft al wel een energielabel: De nieuwe puntentelling geldt. **Huur daardoor hoger dan wettelijk maximum?** Tot 1 januari 2014: huurbevrozing; na 1 januari 2014: huurverlaging

- ▶ Bij huurverlaging op grond van gebreken geldt voor alle woningen de 'oude' puntentelling (met 4A) voor het bepalen van de verlaagde huurprijs (tot 1 januari 2014).
- ▶ Of uw woning een energielabel heeft, vindt u op www.ep-online.nl. 'Geen gebouw gevonden' betekent geen energielabel.

Uitzonderingen

A. Kale huur boven €652,52: opgelet!

Dit is een geliberaliseerde huurprijs. De huurcommissie

sie kan deze alleen verlagen als het verzoek is ingediend binnen 6 maanden na de ingangsdatum van het contract. Daarna geldt het grootste deel van de huurprijsbescherming niet meer voor dit contract. Laat de termijn dus niet verstrijken! (Deze regel geldt niet voor all-in huren)

B. Monumenten

Bij rijksmonumenten hanteert de huurcommissie een toeslag van 30 procent op de maximale huurprijs. Wilt u weten of uw woning een rijksmonument is? Bel dan met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg: 033 4217421. Het kabinet wil de huurprijsbescherming voor monumenten opheffen. Bij het maken van deze krant was dat plan nog niet gepresenteerd. In een beschermd stadsgezicht (delen van de binnenstad en enkele tuindorpen in Noord) kan een toeslag van 15% gelden. Dat geldt als extra kosten zijn gemaakt voor een pand met beeldbepalende elementen. Meer informatie bij het wijksteunpunt in uw wijk. Adressen op pagina 8).

C. Kamerverhuur

Als een woning geen eigen keuken, wasgelegenheid en/of toilet heeft, is sprake van een onzelfstandige woning. Dan geldt het puntensysteem voor kamers (zie pagina 6).

D. Bedrijfsruimte

Voor winkels bestaat nog steeds geen goede huurbescherming. Het puntenstelsel geldt wel als u met toestemming van de eigenaar in een bedrijfspand woont. Vraag in dat geval het wijksteunpunt om advies.

Rekenvoorbeeld maximale huurprijs

Vermenigvuldig de eerste 80 punten met €4,48 (per 1 juli 2011). De overige punten vermenigvuldigen met €4,92. Het totaal is de maximale huurprijs die voor uw woning geldt. Een woning van 100 punten heeft na 1 juli een maximale kale huur van **80 x €4,48 + 20 x €4,92 = €456,80***

Komt u in aanmerking voor huurverlaging? Lees dan vooral het artikel op pagina 5.

(* Het ministerie heeft de dataprijzen niet afgerond. Daardoor ontstaan minieme verschillen met de door hen gehanteerde tabellen.





1 Oppervlakte vertrekken	1 punt per m²	
Woon- en slaapkamers (inclusief ingebouwde kasten kleiner dan 2 m ²), keuken, badkamer en/of douche op 1,5 meter hoogte meten. Toilet in douche of badkamer: 1 m ² aftrekken. Oppervlakten van alle vertrekken bij elkaar optellen en afronden.		
2 Oppervlakte overige ruimten	0,75 punt per m²	
Bergingen, schuren, kelders, garages en zolders op 1,5 meter hoogte meten. Overlopen, gangen, hallen en toilet tellen niet mee. Zolders tellen alleen mee als het dak aan de binnenkant betimmerd is. Geen vaste trap naar zolder: 5 punten van de zolder aftrekken. Oppervlakten van alle ruimten bij elkaar optellen, dan afronden op vierkante meters.		
3 Verwarming (cv)		
Per verwarmd vertrek (zie onder 1)	2 punten	
- verwarming in gang, hal, wc etc: per ruimte	1 punt	
Let op: Kies nu op basis van 'Welk puntenstelsel geldt voor u?' tussen hieronder ↓ en 4b hiernaast →		
Daar bovenop:		
- privé-ketel of moederhaard	3 punten	
- privé-hoog-rendementsketel	5 punten	
- cv-combi (warm water via cv)	1 punt	
- collectieve verwarming met doorstroommeters	1 punt	
- collectieve hoog-rendementsstookinstallatie	1 punt	
- thermostatische ventielen: per vertrek	0,25 punt	
4 Warmte-isolatie en verwarmingsketel	totaal maximaal 10 punten	
Dubbel glas (Spouw-, vloer-, dak- en gevelisolatie buitenzijde alleen als het aan de wettelijke (NEN)normen voldoet. Meer informatie bij huurcommissie en huursprekuren.)	0,4 punt per m²	
5 Keuken		
lengte aanrecht: 1 tot 2 meter	4 punten	
2 meter en meer	7 punten	
6 Sanitair		
- toilet	3 punten	
- wastafel	1 punt	
- douche	4 punten	
- bad	6 punten	
- afzonderlijk bad en douche in 1 ruimte	7 punten	
6a Woonvoorzieningen voor gehandicapten		
Per € 227 investering door de verhuurder in speciale voorzieningen:	1 punt	
7 Veroudering		
vervallen, investeringen tellen ook niet meer mee.		
8 Privé-buitenruimten		
Oppervlakte van tuin, balkons, platjes of terrassen van elk tenminste 1,5m. diep en 1,5m. breed, gemeten vanaf de binnenkant van het hek.		
- balkon geen 1,5 diep of breed	geen punten	
- tot 25 m ²	2 punten	
- 25 tot 50 m ²	4 punten	
- 50 tot 75 m ²	6 punten	
- 75 tot 100 m ²	8 punten	
- enz: per 25 m ²	2 punten extra tot maximaal 15 punten	
- carport	2 punten	
- helemaal géén privé-buitenruimte	afrek 5 punten	
Een zogenaamd Frans balkonnetje is geen buitenruimte!		
9 Woonvorm		
	met lift	zonder lift
Etagewoningen:		
begane grond	6 punten	6 punten
1 hoog	5 punten	3 punten
2 hoog	4 punten	1 punt
3 hoog	4 punten	0 punten
4 hoog	4 punten	0 punten
	bij 16 of minder woningen per lift:	2 punten extra
Duplex:	bovenwoning	1 punt
	benedenwoning	4 punten
Eengezinshuizen:	vrijstaande woning	17 punten
	hoekwoning	15 punten
	tussenwoning	12 punten
10 Woonomgeving	maximaal 25 punten	
Amsterdam gemiddeld:	13 punten	
Zoek het exacte aantal op www.huurverhoging.nl of bel uw wijksteunpunt. De woonomgeving wordt bepaald door voorzieningen als openbaar groen, scholen, openbaar vervoer etc.		
11 Hinderlijke situaties	afrek tot 10 en in extreme gevallen maximaal 40 punten	
Ernstige geluidsoverlast van weg-, spoorweg- en vliegverkeer of bodemverontreiniging. Bij de huurcommissie kan om correctie van het Puntenboek worden gevraagd als de overlast verergerd is.		
12 Bijzondere voorzieningen		
Uitsluitend van toepassing op serviceflats, hofwoningen en aanleunwoningen (woontussenvoorzieningen). Bijtellen: 35% van het totaal van de onderdelen 1 t/m 11.		
TOTAAL		
(optellen en dan afronden)		

4b Energielabel en bouwjaar		
<i>Energieprestatie overeenkomend met:</i>	<i>eensgezinswoning</i>	<i>meergezinswoning*</i>
Label A	36 punten	32 punten
Label B	32 punten	28 punten
Label C	22 punten	15 punten
Label D	14 punten	11 punten
Label E	8 punten	5 punten
Label F	4 punten	1 punt
Label G	0 punten	0 punten
Heeft de woning geen energielabel, dan geldt het bouwjaar		
<i>Bouwjaar</i>	<i>eensgezinswoning</i>	<i>meergezinswoning*</i>
2002 en later	36 punten	32 punten
2000 t/m 2001	32 punten	28 punten
1998 t/m 1999	22 punten	15 punten
1992 t/m 1997	22 punten	11 punten
1984 t/m 1991	14 punten	11 punten
1979 t/m 1983	8 punten	5 punten
1977 t/m 1978	4 punten	1 punt
1976 of ouder	0 punten	0 punten
	<i>* etagewoningen gelden als meergezinswoning</i>	
Ga verder met punt 5 in de linker kolom.		

Regels voor huurverhoging en -verlaging

Als huurder en verhuurder het niet eens zijn over de huurprijs kan de huurcommissie een bindende uitspraak doen. De wijksteunpunten hebben veel ervaring met deze procedures en helpen u graag, goed en gratis. De benodigde formulieren zijn ook te downloaden op www.huurcommissie.nl

Huurverhoging 2011

- De huurprijs mag per 1 juli 2011 met maximaal 1,3 procent omhoog.
- De huurprijs mag niet boven het wettelijk maximum uitkomen. Gebeurt dat wel, dan kunt u bezwaar maken. Is de huurprijs ook zonder verhoging boven het maximum dan kunt u huurverlaging aanvragen (2 procedures). De maximale huurprijs berekent u met de puntentelling.
- De huur mag niet omhoog zolang er onderhoudsgebreken zijn waarvoor eerder de huur is verlaagd.
- Een voorstel tot huurverhoging per 1 juli moet uiterlijk 30 april in uw bus liggen. Komt de brief in mei, dan kan de verhoging pas in augustus ingaan.
- In de aankondiging van de verhoging staat de huurprijs die u nu betaalt, het bedrag of percentage dat daar bovenop komt en de nieuwe huurprijs. Verder staat er de datum waarop de huurverhoging ingaat en hoe u bezwaar kunt maken tegen het voorstel.
- De huurverhoging wordt over de kale huur berekend. Dat is de huur die u nu betaalt zonder watergeld en servicekosten.

Nieuwe huurders: binnen zes maanden huurprijs laten toetsen

Tot zes maanden na ingang van het huurcontract kunt u de huurprijs laten toetsen. Voor € 25 weet u of de huur klopt. Is deze te hoog, dan volgt huurverlaging vanaf de ingangsdatum van het contract. Voor de toetsing is een apart formulier dat u direct aan de huurcommissie stuurt. Noteer ook onderhoudsgebreken op het formulier. Die kunnen leiden tot een tijdelijk lagere huurprijs tot de gebreken verholpen zijn. Formulier verkrijgbaar op www.huurcommissie.nl of bij het wijksteunpunt wonen. Procedure: zie onderaan dit artikel.

Bezwaar tegen de huurverhoging?

- U maakt schriftelijk bezwaar voordat de verhoging ingaat (dus voor 1 juli).

- Verwijs bij onderhoudsklachten naar de onderhoudsprocedure die u heeft opgestart.
- Stuur het formulier naar de verhuurder en bewaar een kopie.
- Betaal de verhoging niet, maar blijf de oude huur betalen. Zet het geld opzij, want als u geen gelijk krijgt van de huurcommissie moet u alsnog betalen.
- Wacht af of de verhuurder naar de huurcommissie gaat. Doet hij dat niet of te laat, dan hoeft u de huurverhoging niet te betalen.
- Gaat uw verhuurder wel naar de huurcommissie, dan krijgt u een ontvangstbericht van de huurcommissie. Procedure: zie hieronder. Ook als uw bezwaar wordt afgewezen, hoeft u pas na het verstrijken van de beroepstermijn de verhoging te betalen (wel met terugwerkende kracht tot de voorgestelde ingangsdatum). Laat u niet bang maken door 'aanmaningen' of 'incasso'. Als u bezwaar heeft gemaakt hoeft u de verhoging niet te betalen zolang de huurcommissie nog geen uitspraak heeft gedaan.

Huurverlaging aanvragen

Is uw huurprijs hoger dan het wettelijk maximum? Dan kunt u huurverlaging aanvragen. Het wijksteunpunt wonen helpt u graag.

Procedures bij de huurcommissie

- De huurcommissie stuurt een rekening aan indiener en de tegenpartij. Voor huurders kost dat € 25 en als u wint krijgt u het geld terug. Betaal vooral op tijd anders gaat de procedure niet door.
- De huurcommissie kan een rapporteur sturen om de woning op te meten.
- U krijgt een rapport van het onderzoek met een uitnodiging voor de zitting van de huurcommissie. Daar krijgen beide partijen kort het woord. Reageer in elk geval op het rapport, ook als u het er mee eens bent. Doe dat schriftelijk of door naar de zitting te gaan. Bent u verhinderd, dan kunt u iemand machtigen om namens u het woord te voeren.
- De huurcommissie doet 6 tot 8 weken later een uitspraak. Als u het daar niet mee eens bent, kunt u naar de kantonrechter. Als het zover komt, vraag dan hulp bij het wijksteunpunt wonen.



Huur na opknapbeurt vaak te hoog

Na herstel van gebreken mag de laatste (gemiste) huurverhoging worden ingehaald. Als de huur was verlaagd, dan kan deze terug naar het oude niveau. De klachten moeten dan natuurlijk wel goed verholpen zijn. Extra huurverhoging kan alléén als sprake is van geriefsverbeteringen. Het gaat dan bijvoorbeeld om dubbel glas of centrale verwarming. Het aanbrengen hiervan kan niet zonder uw toestemming. Leg de afspraken vast in een contract dat door verhuurder en huurder wordt ondertekend. De huurcommissie kan een uitspraak doen over de redelijkheid van de verhoging (procedure huurprijs na woningverbetering).

De huurcommissie berekent de redelijke verhoging op basis van de kosten voor de verbetering. Bij dubbel glas bijvoorbeeld betaalt u verhoging voor de extra luxe (het dubbele glas), maar niet voor de vervanging van de kozijnen, want dat is normaal onderhoud waarvoor u jarenlang huur heeft betaald.

Veel mensen kennen deze procedure niet. Jammer, want ook woningcorporaties vragen vaak te veel verhoging voor verbe-

teringen. Zo levert aanbrengen van dubbel glas in principe niet meer dan circa € 10 tot € 20 huurverhoging per maand op, en het aanbrengen van een cv- installatie waar nog geen cv was een verhoging van circa € 40 tot € 50 per maand (afhankelijk van de kosten voor de investering).

Het verzoek bij de huurcommissie moet ingediend worden binnen drie maanden nadat de verbeteringen zijn aangebracht. De huurcommissie doet een uitspraak. Bent u het daar niet mee eens, dan kunt u daarna eventueel naar de kantonrechter. Hulp bij de procedure kunt u krijgen bij het wijksteunpunt wonen.

Krijgt u te maken met een opknapbeurt, informeer dan bij het wijksteunpunt wonen naar uw rechten. Laat u eerst goed informeren door iemand die aan uw kant staat. Het is heel belangrijk dat voor een opknapbeurt goede afspraken gemaakt en vastgelegd worden, dat scheelt een hoop problemen achteraf.

Kloppen de servicekosten?

Veel huurders betalen elke maand een voorschot op de servicekosten. Soms is dat te hoog, en dat geld kunt u terug krijgen. Het gaat bijvoorbeeld over collectieve verwarming, schoonmaken van trappenhuizen of trapverlichting. De verhuurder mag geen winst maken op deze zaken. Voor inbouwapparatuur, dubbel glas of onderhoud van cv of lift mogen geen servicekosten gevraagd worden, want hiervoor betaalt u al via de kale huur. Wel kan een klein bedrag in rekening gebracht worden voor schoonmaken van de individuele cv-ketel, als dat ook echt gebeurt en afgesproken is.

Voor 1 juli hoort u van de verhuurder een afrekening te krijgen van de werkelijke kosten van het voorgaande jaar. Wie te veel heeft betaald hoort dat terug te krijgen. U hoeft geen verhoging van de servicekosten te betalen als de afrekening niet of te laat komt.

Bent u het niet eens met bepaalde servicekosten, dan kunt u hierover het beste een brief schrijven aan de verhuurder. Ook als er ineens nieuwe serviceposten opduiken, die niet in het huurcontract staan, hoeft u dit niet zomaar te accepteren.

Komt u er met de huisbaas niet uit, dan kunt u binnen twee jaar na het verschijnen (of het uitblijven) van het kostenoverzicht de hoogte van de servicekosten aankaarten bij de huurcommissie. Dat kost € 25 per verzoek en dat krijgt u terug als u in het gelijk wordt gesteld.

Betaalt u een erg hoog voorschot, dan kun u het voorschot laten toetsen door de huurcommissie. Dit kan op elk moment.

Meer informatie: ga naar uw wijksteunpunt wonen

Nulpunten

Nulpunten zijn (ernstige) gebreken aan woonruimte. Met de onderhoudsprocedure (zie pag 5) kun je in veel gevallen een flinke huurverlaging bereiken tot de gebreken verholpen zijn. Nulpunten zijn bijvoorbeeld:

- ▶ lekkage, vocht of schimmelplekken
- ▶ scheuren in muren
- ▶ ernstige tocht
- ▶ een aanschrijving van de gemeente om (ook) aan jouw kamer voorzieningen te treffen

- ▶ lekkende schoorsteen
- ▶ geen daglicht in je kamer
- ▶ onveilige elektrische bedrading of gasleiding
- ▶ geen lichtpunten of wandcontactdozen
- ▶ geen stromend water of gemeenschappelijke kraan
- ▶ geen ventilatie in wc, keuken en/of wasruimte
- ▶ geen beweegbaar raam in woon- of slaapkamer
- ▶ geen waterspeling in de wc
- ▶ geen afsluitbare toegangsdeur

Zie ook pagina 5

Watergeld

Watergeld wordt als er geen watermeter is aan de verhuurder berekend. Deze rekent het zonder winst te maken door aan de huurder. Dat gaat per eenheid. Als eenheden gelden alle vertrekken groter dan 6 m², een keuken, een ligbad, een bijkeuken, een zolder met slaap- en/of hobbykamer, een tuin groter dan 65 m² en een garage. Een vertrek groter dan 30 m² telt voor twee eenheden.

Watergeld per maand voor verschillende woningtypes per 1 juli 2010 (incl. btw):

1 kamer en keuken is 2 eenheden	€7,33
2 kamers en keuken is 3 eenheden	€11,25

3 kamers en keuken is 4 eenheden	€15,15
4 kamers en keuken is 5 eenheden	€19,05
5 kamers en keuken is 6 eenheden	€22,96

Er zijn nog steeds verhuurders die meer eenheden watergeld in rekening brengen dan is toegestaan. Wat u te veel heeft betaald kunt u van de huisbaas terugvorderen, tot twintig jaar terug!

Bij Waternet, telefoon 0900-9394 (lokaal tarief), kunt u vragen wat het bedrag voor uw woning is. Als blijkt dat het tarief dat zij hanteren niet klopt met de werkelijke situatie, kunt u om correctie vragen.

Bereken de punten van je kamer

Wie keuken, douche of toilet deelt met andere huurders heeft een onzelfstandige woning. Met het puntenstelsel voor onzelfstandige woonruimte reken je de maximale huurprijs voor je kamer uit. Wie een hoger bedrag betaalt kan huurverhoging weigeren en huurverlaging aanvragen.

de bijkomende kosten. De kale huur wordt dan vastgesteld op 55% van de maximale huurprijs. Het voorschot voor de bijkomende kosten wordt gesteld op een kwart van dat bedrag. De verlaagde huur gaat in vanaf het moment dat je het verzoek bij de huurcommissie hebt ingediend.

All-in huur

Als de kale huur en de kosten voor gas en licht, water en/of eventueel meubilering niet uitgesplitst zijn, heb je een all-in huur. Je kunt de huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen over de hoogte van de huur en

Woon je op een kamer bij iemand in huis (de zogenaamde hospitaalkamer) dan heb je de eerste negen maanden beperkte huurbescherming. Als je in deze periode huurverlaging aanvraagt loop je grote kans dat de verhuurder de huur opzegt.

1 Oppervlakte

- oppervlakte kamer en eventueel eigen keuken: **aantal m² x 5**
 - verwarmde keuken of woonkamer van minstens 15 m² met anderen gedeeld: **aantal m² x 5 gedeeld door het aantal bewoners**
 - andere gemeenschappelijke ruimtes (trappen, gangen, wc, douche) niet meerekenen

2 Verwarming

- centrale verwarming: **¾ punt per m²**
 - gasaansluiting: **3 punten voor het geheel**

3 Kookegelegenheid / sanitair

- aparte eigen keuken of keuken in privé-woonvertrek van minstens 25 m²: **20 punten**
 - eigen keuken in privé-woonvertrek van meer dan 15 m²: **10 punten**
 - eigen keuken in gemeenschappelijk vertrek: **10 punten**
 - gemeenschappelijke keuken voor max. 5 kamers: **4 punten**
 - eigen wc: **12 punten**
 - gemeenschappelijke wc voor max. 5 kamers: **2 punten**
 - eigen douche of bad: **15 punten**
 - eigen wastafel: **10 punten**
 - gemeenschappelijke douche of bad voor max. 8 kamers: **3 punten**
 - gemeenschappelijke douche of bad voor meer dan 8 kamers: **0 punten**
 - aparte wastafel voor niet meer dan 5 kamers: **2 punten**
 - gemeenschappelijke keuken voor meer dan 5 kamers: **0 punten**
 - gemeenschappelijke wc voor meer dan 5 kamers: **0 punten**

4 Extra punten

- eigen buitenruimte groter dan 10 m²: **9 punten**
 - eigen buitenruimte 4 tot 10 m²: **3 punten**
 - gemeenschappelijke buitenruimte groter dan 10 m²: **6 punten**
 - gemeenschappelijke buitenruimte tussen 4 en 10 m²: **2 punten**
 - privé-fietsenberging: **6 punten**
 - gemeenschappelijke fietsenberging: **3 punten**
 - thermostatische regelknoppen op radiatoren van de cv: **3 punten**

5 Aftrekpunten

- oppervlakte woon- en slaapvertrek samen kleiner dan 10 m²: **min 10 punten**
 - ernstige overlast door de woonomgeving: **min 15 punten**
 - woonruimte of toilet alleen via woon- of slaapvertrek andere bewoners te bereiken: **min 10 punten**
 - kamer ligt op de 5^e verdieping of hoger én geen lift: **min 5 punten**
 - ruiten in het hoofdvertrek kleiner dan 3/4 m²: **min 10 punten**
 - laagste raamkozijn in het hoofdvertrek ligt hoger dan 1,6 m: **min 10 punten**
 - gevelwand binnen 5 meter tegenover het (grootste) raam van het hoofdvertrek: **min 10 punten**
 - er mogen geen warme maaltijden gemaakt worden: **min 20 punten**

Totaal

(optellen en afronden)

Zie ook de digitale puntentelling op www.huurverhoging.nl

Rekenvoorbeeld kamer

Maximaal redelijke huurprijs:

Vermenigvuldig de eerste 180 punten met €1,85 (per 1 juli) en de overige punten met €0,95.

Een kamer van 100 punten heeft dus een maximaal redelijke huurprijs van **100 x €1,85 = €185***

Een grote en luxe kamer met 200 punten heeft als

maximale (kale) huurprijs van

180 x €1,85 + 20 x €0,95 = €352

(* De punt prijzen zijn afgerond. Zie de minieme verschillen met de door het ministerie vastgestelde tabellen op www.huurcommissie.nl



Procedure kwijtschelding gemeentebelastingen gewijzigd

De Dienst Belastingen van de gemeente Amsterdam heeft de procedure voor kwijtschelding gewijzigd. Mensen krijgen geen uitgebreid formulier meer thuisgestuurd, maar worden telefonisch benaderd.

Net als voorgaande jaren kunnen Amsterdammers met een smalle beurs en weinig vermogen kwijtschelding krijgen voor de gemeentebelastingen. Tevens kunnen zij kwijtschelding krijgen voor de waterheffingen van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Weliswaar zijn dit twee verschillende instanties, de aanvraag voor kwijtschelding loopt via de Dienst Belastingen. Daar dienen Amsterdammers hun eventuele aanvraag in te dienen. Van de regeling voor kwijtschelding wordt veel gebruik gemaakt. Van de 390.000 huishoudens in Amsterdam hoeven er een kleine 50.000 geen gemeentebelastingen te betalen. De eisen voor ontheffing zijn niet wezenlijk anders dan de voorgaande jaren, zegt coördinator Rob Vis van de afdeling Kwijtschelding en Woonkostenbijdrage van de Dienst Belastingen. „Het gaat om mensen met de laagste inkomens, zoals bijstandsgerechtigden, ouderen met alleen AOW of studenten.“ Senior medewerker Vincent Straatman wijst er op dat niet alle studenten kans maken op kwijtschelding. „Een student moet wel een eigen inschrijving bij de gemeente hebben. Een kamer in een studentenflat is geen probleem, maar studenten die bij een hospita inwonen hebben geen recht op kwijtschelding. Zij krijgen immers ook geen aanslag afvalstoffenheffing.“

Automatische kwijtschelding

Een laag inkomen met vermogen betekent betalingscapaciteit en dan moeten de lokale heffingen ook betaald worden. Mensen met een laag inkomen, maar met geld op de bank komen dus niet voor kwijtschelding in aanmerking. De regels worden door het Rijk bepaald, daar kan de gemeente niets aan doen. Vis: „In het kort, de regel is: tot 100 procent van het bijstandsniveau. Daarboven is er betalingscapaciteit. Iemand kan gedeeltelijke kwijtschelding krijgen als zijn inkomen net boven bijstandsniveau zit. Er vindt een automatische toets plaats bij het inlichtingenbureau van het ministerie van Sociale Zaken.“

Straatman vult aan: „Een gedeelte van de bijstandsgerechtigden krijgt de kwijtschelding automatisch. Dat zijn de mensen die het jaar ervoor ook kwijtschelding hebben gekregen. Iedereen moet minimaal één keer getoetst zijn op inkomen en vermogen. Het jaar daarop wordt de kwijtschelding automatisch verlengd als iemand nog steeds in de Bijstand zit.“

Lang niet iedereen die voor kwijtschelding in aanmerking komt vraagt deze ook aan. Volgens de twee medewerkers van de Dienst Belastingen is er een groep die zijn gegevens niet wenst te verstrekken. Straatman: „Een gedeelte van de doelgroep wil geen gegevens verstrekken, uit privacy-over-

wegingen. Ten onrechte, alles wat de burgers aan ons doorgeven valt onder de Wet Bescherming Persoonsgegevens. We gaan voorzichtig met die gegevens om, dat zijn we ook wettelijk verplicht. Een andere groep omvat de mensen die zelfredzaam willen zijn.“

Nieuwe procedure

De twee medewerkers van de Dienst Gemeentebelastingen wijzen op de nieuwe procedure voor kwijtschelding. Vis: „We willen mensen meer persoonlijk gaan benaderen. Bij de aanslag zit een verzoekformulier. Daarmee kunnen mensen aangeven of ze een verzoek om kwijtschelding willen doen. Vervolgens bellen wij ze op. Mocht blijken dat iemand voor kwijtschelding in aanmerking komt, dan vragen we gegevens over huur, huurtoeslag en inkomen. Het enorm uitgebreide formulier is dus afgeschaft. De reden voor dit alles is dat we de aanvraag direct, zonder door te sturen naar andere afdelingen, van begin tot eind willen afhandelen. Als je niet in aanmerking komt voor kwijtschelding, dan kunnen we een betalingsregeling op maat afsluiten.“

Om de grote stroom van aanvragen voor kwijtschelding op te vangen, worden aanvragen in fases afgehandeld. Vis: „We moeten elk jaar 70.000 aanvragen afhandelen. Wij hebben gezegd: 'spreidt de aanslagen over zeven maanden, dan kunnen we er elke maand 10.000 afhandelen.' Iemand die een verzoek doet, heeft dan binnen een maand antwoord. Dat is het streven. We zijn net met de nieuwe procedure gestart, dus ik kan nog geen garantie geven. Natuurlijk hebben wij ook te maken met de bezuinigingen bij de gemeente. We proberen dit op te vangen door efficiënter en slimmer te werken.“

De twee medewerkers wijzen er op dat er tegen een afwijzing geen beroep mogelijk is bij de bestuursrechter. Er kan alleen bezwaar worden gemaakt, dat ambshalve wordt afgedaan. Wie een afwijzing krijgt op zijn aanvraag, kan gebruik maken van automatische incasso in acht maandelijke termijnen. Als dat te weinig is, dan is eventueel twaalf maanden ook mogelijk via een betalingsregeling.

Woonkostenbijdrage

Naast kwijtschelding kunnen Amsterdammers met een laag inkomen soms ook een bijdrage krijgen uit de regeling Woonkostenbijdrage, voorheen Woonlastenfonds. Deze bij-



Vincent Straatman (links) en Rob Vis van de Dienst Belastingen van de gemeente Amsterdam

dragen worden in augustus uitbetaald aan een selecte groep. NB: Het is niet mogelijk om hiervoor een aanvraag te doen. De Dienst Belastingen bepaalt via de huurtoeslag samen met de Dienst Wonen en de Dienst Werk en Inkomen wie een extra tegemoetkoming ontvangt.

De doelgroep zal ten opzichte van vorige jaren kleiner zijn, zegt Vis. „Die doelgroep wordt vanaf 1 juli: huurders met huurtoeslag en een inkomen tot 110 procent van het bijstandsniveau. Mensen die toekenning hebben gekregen van kwijtschelding, komen niet langer in aanmerking.“

Communicatie

Om de dienstverlening aan de klant nog beter te maken, is de Dienst Belastingen twee jaar geleden gestart met Klantenpanels. Deze gelden als een klankbord. Straatman: „We vragen bijvoorbeeld of ze de bij de aanslag toegevoegde informatie begrijpen. Wat zijn hun ervaringen met de dienst? De geluiden die we uit de panels ontvangen zijn overwegend positief. Daarnaast doen we ook telefonisch onderzoek en we sluiten aan bij de Burgermonitor van de gemeente.“

De communicatie met de klant is voor de Dienst Belastingen een belangrijk onderdeel van de dienstverlening. Vis: „We bereiken mensen op alle mogelijke manieren: thuis, via

e-mail, telefoon, via de Formulierenbrigade. Klanttevredenheid is voor ons een belangrijk streven.“ Langskomen bij de Dienst aan het Bijlmerplein 395 mag ook. Straatman: „De deur staat altijd open.“

Amsterdammers kunnen kwijtschelding krijgen voor de volgende lokale heffingen:

► Gemeentebelastingen:

- Roerende-ruimtenbelasting (RRB)
- Afvalstoffenheffing (AFV)

► Heffingen door Waternet, namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht:

- Watersysteemheffing ingezetenen (WSHI)
- Zuiveringsheffing (ZH)
- Verontreinigingsheffing (VH)

Aanvragen voor kwijtschelding dienen te worden ingediend bij de Dienst Belastingen.

(advertentie)



Last van de huisbaas?

Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag

Bel voor gratis advies of informatie naar 020-5230199
of stuur een email naar meldpunt@wswonen.nl

Woonlastenkrant 2011-2012



Colofon

Oplage 360.000 Uitgave Amsterdams Steunpunt Wonen en MUG Magazine
T. 020 620 68 82 F. 020 638 29 76
E. info@huurdersvereniging-amsterdam.nl
Teksten Tjerk Dalhuisen, Arjan van Orsouw, Marcel Schor, Jos Verdonk Fotografie Michel Hobbij Eindredactie Martin Brandwagt, Martin Ottens, Marlies Scholtens Vormgeving Gert Meijerink Druk Dijkman Offset Diemen



Wijksteunpunt Wonen

Huurspreekuren

2011/2012

Wat neemt u mee naar het huurspreekuur?

Het huurspreekuur in uw buurt kan u helpen bij problemen met het onderhoud, de puntentelling, huurverhoging, servicekosten of het aanvragen van huurverlaging. Neem voor een vlotte afhandeling de volgende gegevens mee:

- ▶ naam en adres van uw verhuurder
- ▶ een afschrift van uw laatste huurbetaling
- ▶ de brief met het voorstel van de huurverhoging
- ▶ een lijstje met onderhoudsklachten aan de woning
- ▶ uw brief met melding van de gebreken aan de huisbaas
- ▶ eventueel de aanschrijving van Bouw- en Woningtoezicht.

Huurteams

CENTRUM

- ▶ Oude Binnenstad
Nieuwe Doelenstraat 55
Tel: 421 48 68
- ▶ Westelijke Binnenstad
1e Laurierdwarstraat 6
NB: Vanaf 14 juni Elandsgracht 70
Tel: 420 58 35
- ▶ Oostelijke Binnenstad
Roetersstraat 174
Tel: 622 76 98

NIEUW WEST

- ▶ Groenpad 4
Tel: 619 09 74

NOORD

- ▶ J. Drijverweg 5
Tel: 494 04 46

OOST

- ▶ Wijtenbachstraat 34 hs
Tel: 462 03 30

WEST

- ▶ De Baarsjes / Bos en Lommer
Columbusplein 1
Tel: 412 15 37

- ▶ Oud-West
1e Helmersstraat 106-D
Tel: 412 17 63

- ▶ Westerpark
Van Limburg Stirumstraat 119
Tel: 682 11 33

- ▶ Westerpark
Spaarndammerstraat 722
Tel: 680 27 10

ZUID

- ▶ Oud Zuid
Gerard Doustraat 133
Tel: 664 53 83
- ▶ Zuideramstel, Buitenveldert
(tot juli 2011)
A.J. Ernststraat 112
Tel: 642 11 16
- ▶ Zuideramstel, Rivierenbuurt
Rijnstraat 115
Tel: 642 21 79

ZUIDOOST

- ▶ Bijlmerdreef 1289
Tel: 579 79 20

Huurspreekuren

CENTRUM

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Centrum
centrum@wswonen.nl

- ▶ Oude Binnenstad
Wijkcentrum d'Oude Stad
Nieuwe Doelenstraat 55
wo 14.00-17.00 en 19.00-20.00
Tel: 622 42 88

- ▶ Westelijke Binnenstad
Dienstencentrum Laurierhof
1e Laurierdwarstraat 6
Vanaf 14 juni Huis van de Buurt Jordaan & Gouden Reael,
Elandsgracht 70
ma-vr 14.00-16.00, di 19.00-20.00
Tel: 625 85 69

- ▶ Westelijke Binnenstad
Dienstencentrum Straat & Dijk
Haarlemmerstraat 132-136
wo 15.00-17.00 Tel: 622 05 14

- ▶ Oostelijke Binnenstad
Dienstencentrum Plantage
Weesperbuurt
Roetersstraat 174
wo 15.00-17.00 en 19.00-20.00
Tel: 622 76 98

- ▶ Oostelijke Binnenstad
Oosterkerk
Kleine Wittenburgerstraat 1
di 09.00-10.00
Tel: 622 38 08

NIEUW-WEST

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Nieuw-West
nieuwwest@wswonen.nl

- ▶ Osdorp
Groenpad 4
ma 09.30-12.00
di 13.00-15.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Van Suchtelen van de Haarestraat
14-16
(Loket ZES)
do 13.00-15.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Slotervaart
Jan Tooropstraat 6
(Eigenwijken)
ma 10.00-12.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Pieter Calandlaan 7
(Loket ZES)
wo 10.00-12.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Geuzenveld-Slotermeer
Jan de Lousterstraat 19
(Eigenwijken)
ma 13.00-15.00, di 10.00-12.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Albardakade 5
Steunpunt Leefbaarheid & Veiligheid
do 10.00-12.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Woningnetbegeleiding Nieuw West
Plein '40-'45 nr.1 (Tuinstadhuis)
do 14.00-16.00
1 keer per twee weken, de laatste
donderdag vóór sluitingsdatum
Woningnet*.
Tel: 619 09 74
*Zodra er wekelijks gereageerd kan
worden op Woningnet, zal de
begeleiding ook wekelijks plaatsvinden.

NOORD

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Noord
noord@wswonen.nl

- ▶ J. Drijverweg 5
do 18.00-21.00, vrij 10.00-13.00
Tel: 494 04 46

OOST

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Oost
oost@wswonen.nl

- ▶ Wijtenbachstraat 34 hs
ma 19.00-20.00 en wo 9.00-12.00
Overig op afspraak
Tel: 462 03 30 (ma t/m do)
In mei extra voorlichtingen ivm de
huurverhoging.
Zie www.wswonen.nl/oost

WEST

- ▶ Wijksteunpunt Wonen de Baarsjes
/ Bos en Lommer
bbf@wswonen.nl

- ▶ Columbusplein 1
ma 14.00-16.00, wo 13.00-15.00 en
do 19.00-21.00
Tel: 412 15 37

- ▶ Woonzorgcentrum de Boeg
Hoofdweg 495
di 10.00-12.00
Tel: 686 05 90

- ▶ Openbare bibliotheek
Bos en Lommerplein 176
vr 13.00-15.00
(hulp bijzoeken op Woningnet)
Tel: 412 15 37

- ▶ Buurthuis de Krijtmolen
Chassestraat 2, hoek Baarsjesweg
do 10.00-12.00
(voor hulp bij zoeken naar woningen
op Woningnet)
Tel: 412 15 37

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Oud-West
oudwest@wswonen.nl

- ▶ 1e Helmersstraat 106-D
ma/di/do/vr 9.00-12.00 +
di 19.00-20.00
Tel: 618 24 44

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Westerpark
westerpark@wswonen.nl

- ▶ Van Limburg Stirumstraat 119
ma 19.00-20.00 en di 10.00-12.00
Tel: 682 11 33

- ▶ Spaarndammerstraat 722
di 15.00-16.00 uur:
renovatiespreekuur
do 9.15-11.15 uur
Tel: 680 27 10

ZUID

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Zuid

- ▶ Woonspreekuur de Pijp
Gerard Doustraat 133
wo 9.00-12.00 (ook huurteam)
do 19.30-21.00
Tel: 664 53 83
oudzuid@wswonen.nl

- ▶ Woonspreekuur Zuid
(VPC, Zuid-West)
J.M. Coenenstraat 4-6
do 10.00-12.00 (ook huurteam)
Tel: 664 53 83
oudzuid@wswonen.nl

- ▶ Hoofddorpplein- en
Schinkelbuurt
de Bockesprong
Theophile de Bockstraat 100
ma 19.00-20.00
Tel: 664 53 83
oudzuid@wswonen.nl

- ▶ Rivierenbuurt
Rijnstraat 115
di 14.30-19.00
(overig op afspraak)
Tel. spreekuur: ma-do 9.30-10.30
Woonconsulent:
Tel. spreekuur: ma-di 10.00-11.00
do 13.00-14.00
Tel: 642 21 79
zuideramstel@wswonen.nl

- ▶ Buitenveldert
A.J. Ernststraat 112
do 15.00-19.00
Tel. spreekuur: ma-do 9.30-10.30
Vanaf juli 2011 alleen inloopspreek-
uur do 16.00-19.00
Tel: 642 11 16
buitenveldert@wswonen.nl

ZUIDOOST

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Zuidoost
zuidoost@wswonen.nl

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Zuidoost
Bijlmerdreef 1289 (CEC gebouw)
do 18.00-20.00
Gratis advocatenspreekuur:
do 19.00-20.00
Tel: 579 79 20

- ▶ Anton de Komplein 150
Spreekuur op afspraak:
ma 13.00-17.00 (eerst telefonisch
afspraak maken op werkdagen
van 9.00-12.00 uur)
Inloopspreekuur: di 9.00-13.00
Tel: 252 57 77

- ▶ Buurtentree Holendrecht
Holendrechtplein 3
wo 10.00-12.00
Tel: 579 79 20

DIVERSEN

- ▶ Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag
Nieuwezijds Voorburgwal 32
Eerst telefonisch een afspraak maken
meldpunt@wswonen.nl
Tel: 523 01 99

KAMERBUREAUS

- ▶ ASVA Studentenbalie
Binnengasthuisstraat 9, balie 7
ma t/m vr 12.30-16.00
www.asva.nl
studentenbalie@asva.nl
Tel: 525 29 26

- ▶ SRVU
De Boelelaan 1083a, kamer N-096
ma t/m do 12.30-14.00
www.srvu.org
kamerbureau@srvu.org
Tel: 598 94 24

OVERIGE SPREKUREN

- ▶ Huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL Den Haag
Tel. spreekuur: ma-vr 8.30-17.30
Tel: 0800-488 72 43
www.huurcommissie.nl
- ▶ Zittingen: Havengebouw,
de Ruyterkade 7
Inloopspreekuur: do 11.00-14.00
Dossierinzage alleen na telefonische
afspraak

- ▶ Speculatie Onderzoeks Kollektief
(SPOK)
Spuistraat 5
wo 20.00-21.30
spok@squat.net

- ▶ Stichting Rechtswinkel
Dusartstraat 50-52 hs
Tel. spreekuur: ma-vr 10.00-17.00 en
di 18.30-21.00
Inloopspreekuur: wo + do 18.00-
19.30
www.rechtswinkelamsterdam.nl
Tel.: 673 13 11

WEBSITES

- ▶ www.wswonen.nl
- ▶ www.huurders.info
- ▶ www.huurverhoging.nl
- ▶ www.ep-online.nl
(opvragen energielabel)
- ▶ www.energiebesparingsverkenner.nl

