

# HUURDERSKRANT

Huurdersvereniging  
AMSTERDAM

Nieuwskrant van de Huurdersvereniging Amsterdam | zomer 2011 | verschijnt 4 x per jaar

Desastreus noemt de Amsterdamse PvdA Donners voorstel om de huren met maximaal 123 euro per maand te laten stijgen. Volgens de VVD leidt het juist tot meer ruimte op de woningmarkt. Duidelijk is dat de Amsterdamse huurmarkt ingrijpend verandert.

„Het voorstel van Donner treft huurders in Amsterdam en andere grote steden het zwaarst”, zegt Ronald Paping, directeur van de Woonbond. Minister van Binnenlandse Zaken Piet Hein Donner stelde 15 juni de Tweede Kamer voor om de maximumhuren van gewilde woningen in tien regio's

met maximaal 25 punten te laten stijgen. Dat komt neer op een huurstijging tot 123 euro per maand. Paping: „Dit maakt huurwoningen in Amsterdam onbetaalbaar. Omdat de maatregel voor nieuwe huurders geldt, zal de doorstroming stagneren.”

lees verder op pagina 3

## Inhoud



P<sub>2</sub>

Hoofredactioneel commentaar en kort nieuws over huren. Voor het eerst in deze krant: 'Huisjesmelker Roel'.



P<sub>3</sub>

Reacties op de ingrijpende plannen van Donner door Daniël van der Ree (VVD), Hans Weevers (PvdA) en Ronald Paping (Woonbond).



P<sub>4</sub>

Het energielabel gaat een rol spelen in de hoogte van de huur. Wat verandert er nu en voor wie?



P<sub>5</sub>

De laatste Woningnetkrant is verschenen. Huurders moeten nu via internet reageren én er meer voor betalen.



P<sub>6/7</sub>

Fotoreportage van actievoerende huurders. Op bezoek bij de woningcorporaties en de Tweede Kamer.



P<sub>10</sub>

Huurders zijn op vrijwillige basis vaak vele jaren zeer actief. Toos Kloppenburg van Palladion werd er voor geridderd.



Kent u de uitdrukking 'losgezongen van de werkelijkheid'? We moeten daar de laatste tijd vaak aan denken, bij alle discussies over de hoogte van de huur. Vooral veel politici, maar ook corporatiedirecteuren, lijken niet in de gaten te hebben wat de werkelijkheid is voor veel huurders. Neem de EU-maatregel die bepaalt dat mensen met een inkomen van €33.000,- bruto niet meer in aanmerking komen voor een huurwoning van een corporatie als die minder kost dan €652,-. De bedenker daarvan moet wel wereldvreemd zijn geweest want dat betekent dat mensen met inkomen van krap €1.800,- netto een huur moeten gaan betalen van €700,- en meer. Elk nuchter mens weet dat dit kolder is. Een ander voorbeeld is het plan van minister Donner om te gaan bezuinigen op de huurtoeslag bij huurwoningen vanaf €361,-. Volgens hem moeten de armsten meer uit eigen zak gaan betalen of anders naar een goedkopere woning verhuizen. Je zou er bijna om moeten lachen, als het niet zo schrijnend was! In combinatie met dat andere idiote plan – hogere huren bij nieuwe verhuur – betekent het dat mensen met huurtoeslag wat hem betreft aan 25 m<sup>2</sup> woonruimte voor een gezin genoeg hebben. Groter is overdreven luxe, stelt deze wereldvreemde CDA-minister. Ondertussen heeft niemand het over de echte *scheefwoners*. Mensen die met een laag inkomen in een te dure woning wonen. Eenderde van de laagste inkomens betaalt 30% of meer van hun netto inkomen aan huur en ruim 12% zelfs meer dan 40%. Het zou een verademing zijn als de hele discussie over de huur weer eens op basis van feiten gevoerd gaat worden in plaats van hersenspinsels. Maar wie heeft daar nou belang bij?

Bastiaan van Perlo

## HUISJESMELKER ROEL

Natuurlijk mag Debbie blijven, maar niet in dat pand!



### Colofon

De Huurderskrant is een uitgave van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). De krant verschijnt 4 x per jaar en wordt gratis aangeboden. Contact: 020-6206882 of info@huurdersvereniging-amsterdam.nl

Vormgeving, opmaak, technische eindredactie en distributie worden verzorgd door Stichting BBU/MUG Magazine.

Aan dit nummer werkten mee: Bas Baltus (fotografie), Martin Gerritsen, Eddo Gorter (cartoon en opmaak), Frank Kuipers, Joop Lahaise (eindredacteur), George Maas (fotografie), Gert Meijerink (vormgeving), Bastiaan van Perlo (hoofdredactie), Marlies Scholtens (correctie), Jo Verjans, Bert Vooijs, Joost Zonneveld.

Druk: Dijkman Offset, Diemen  
Oplage: 34.000

## Tot €20,- per maand minder huurtoeslag

Minister Donner snijdt in de huurtoeslag. Donner wil de kwaliteitskorting vanaf 2012 verlagen, van 75% naar 65%. Het gaat om het deel van de huur boven de 'kwaliteitskortingsgrens' van €361,66 tot de 'aftoppingsgrens' van €517,64 (driepersoonshuishoudens of meer: €554,76). De meeste sociale huren vallen hieronder, dus zullen de meeste toeslagontvangers gemiddeld zo'n €100,- per jaar minder toeslag ontvangen. Donner vindt dat huurders met huurtoeslag maar goedkoper moeten gaan wonen. Naast de Donnerkorting krijgen alle huurders met huurtoeslag vanaf 2013 te maken met bijna €4,- extra 'opslag' op de normhuur, waarop de eigen huurbijdrage wordt berekend.

## Flink deel huurders wordt extra gekort

Ouderen, gehandicapten en alleenstaanden worden door het kabinet extra beknot. Zij krijgen nu 50% subsidie voor de huur boven de aftoppingsgrens tot aan de liberalisatiegrens (€652,52) en in 2012 nog maar 40 procent. De aftoppingsgrens is €517,64 (peil 2011) voor alleenstaanden en echtparen/samenwonenden.

## Fietsenhok en balkon weer verplicht

Nieuwbouwwoningen krijgen weer een fietsenberging en een balkon. Dat staat in het nieuwe Bouwbesluit 2012, dat bij de Tweede Kamer ligt. Daarmee gaat een wens van oudminister Ella Vogelaar van Wonen in vervulling. Fietsenbergingen en balkons waren in 2003 uit het Bouwbesluit geschrapt. Het Bouwbesluit geeft voorschriften voor bouwen, op het gebied van veiligheid, bruikbaarheid, energie en milieu. Het nieuwe Bouwbesluit voorziet verder vooral in minder regels voor nieuwbouw en verbouwing. Met het Bouwbesluit 2012 kunnen kantoren makkelijker worden omgebouwd tot woningen.

## Corporaties helpen jongeren onderdak

Jongeren tot 22 jaar kunnen sinds dit voorjaar bij woningcorporaties Eigen Haard en Stadgenoot een woning met een tijdelijk jongerencontract krijgen. Ze mogen de 'jongerenwoning' uiterlijk tot hun 26e bewonen. Daarna kunnen ze met behoud en behulp van de inschrijfduur bij Woningnet op een andere woning reageren. Het gaat om kleine woningen, tot 45 m<sup>2</sup>.

## Woonbond: inkomensgrens omhoog

De door het kabinet gesteunde EU-richtlijn voor het stellen van een inkomensgrens voor sociale huurwoningen pakt voor middeninkomens dramatisch uit. Dit blijkt uit de analyse van 2.500 meldingen op de website [www.ikwilookwonen.nl](http://www.ikwilookwonen.nl) van de Woonbond. De bond bepleit dat de inkomensgrens voor sociale huurwoningen omhoog gaat naar €38.000,-. Door de huidige grens van €33.614,- is het voor middeninkomens ondoenlijk een betaalbare woning te vinden. Voor meerpersoonshuishoudens, in het bijzonder voor huishoudens met opgroeiende kinderen is een generieke verhoging naar €38.000,- zelfs niet genoeg. Voor meerpersoonshuishoudens moet de grens naar €43.000,- en voor gezinnen met kinderen naar €48.000,- vindt de Woonbond.

## Bewoners Palmstraat bang voor sloop

Ymere sloopt het liefst de 19e eeuwse panden in het noordelijk deel van de Palmstraat, hartje Jordaan. Dit zeer tegen de wens van bewoners, die niet alleen bang zijn uit hun straat te worden verdreven maar ook tegen sloop van de karakteristieke gevelwand zijn. Ook monumentenbeschermers zien niets in sloop. De deelraad Centrum sprak zich in juni tegen sloop uit en ook de PvdA-fractie in de gemeenteraad maakt zich zorgen over de 'sloopdrijf' van Ymere. De corporatie rept van communicatiefouten. Het zou nog lang niet zover zijn en met bewoners wordt nog gesproken. Maar op de website van Ymere staat: 'Ymere heeft voorkeur voor sloop.'

## Heffing corporaties pakt funest uit

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft onderzocht wat de effecten zijn van heffing die verhuurders vanaf 2014 moeten betalen. Het gaat om 760 miljoen per jaar, die door Donner als bezuinigingsmaatregel wordt geïnd bij alle verhuurders van meer dan 10 woningen. De woningcorporaties verliezen daardoor 9 miljard euro aan vermogen, waardoor hun mogelijkheden om te investeren fors kleiner wordt. Het CFV keek ook naar de effecten van andere maatregelen zoals het verhogen van de maximale huur. Door die mogelijkheid te benutten kunnen corporaties de schade beperken, maar dat betekent wel dat de huurders deze bezuiniging gaan betalen.

Auteur:  
Martin Gerritsen

Foto: Bas Baltus



# Woonbond wil 1 procent hogere huur

vervolg van pagina 1

➤ **D**at de huur van een deel van de sociale huurwoningen zó hoog wordt dat deze in de vrije sector belanden, is de reden waarom VVD-gemeenteraadslid Daniël van der Ree het voorstel juist omarmt: „De maximale huur van een sociale huurwoning in Amsterdam is nu even hoog als eenzelfde woning in Delfzijl. Dat is een rare situatie. Dit voorstel brengt vraag en aanbod meer met elkaar in evenwicht. Ongeveer 65 procent van de Amsterdamse huurwoningen valt in de sociale sector, terwijl maar 6 procent tot de vrije sector behoort. Hierdoor is het enorm moeilijk om op eigen kracht een huurwoning te vinden. Donner zorgt ervoor dat de huren van een deel van de sociale huurwoningen boven de grens van 645 euro zal stijgen en in de vrije sector belandt. Het aantal sociale huurwoningen daalt tot zo'n 50 procent, het percentage vrije sector stijgt naar 20 procent. Het aanbod stijgt in het segment

waar de vraag het grootst is.” Volgens Van der Ree leidt de maatregel op middellange termijn zelfs tot lagere huren in de categorie woningen waarvan de huur nu nog 650 tot 1.000 euro per maand bedraagt. „Het aanbod zal toenemen en daarmee daalt de prijs.”

Hans Weevers, gemeenteraadslid voor de PvdA, gelooft daar niet in. „De vraag is altijd groter dan het aanbod. Verder ziet het er naar uit dat de doelgroep voor sociale huurwoningen alleen maar groter wordt als gevolg van de bezuinigingen.”

Weevers is dan ook geen voorstander van het voorstel van Donner: „Het is desastreus voor de stad en gooit de hele woningmarkt op slot. Omdat de nieuwe huurprijs alleen geldt voor nieuwe bewoners zullen mensen niet snel verhuizen. Daarbij zie ik nog een risico: Verhuurders hebben baat bij nieuwe huurders omdat ze dan meer huur kunnen vragen. Het gevaar bestaat dat ze de huidige huurders weg zullen pesten, zoals gebeurde met splitsen. Corporaties zullen dat

niet doen, maar van particuliere eigenaren ben ik niet zo zeker.”

Weevers meent dat de woningmarkt zich niet leent voor de vrije markt. „Je kunt een deel van de woningmarkt liberaliseren maar je moet ook 'marktcontrair' blijven aanbieden. Woningen moeten bereikbaar blijven voor wie de marktprijs niet kan betalen. Ook vind ik het principe van de ongedeelde stad erg belangrijk. Ik wil niet alleen woningen voor lage inkomens in Noord, Zuidoost en de Tuinsteden. We moeten die overal aanbieden omdat we geen arme en rijke wijken willen.”

Van der Ree gelooft wel in de vrije markt, ook al kent de woningmarkt twee financieringssysteem: woonsubsidie

Nu is de huurmarkt aan de beurt. Dat moet natuurlijk voorzichtig gebeuren. Daarom gingen de plannen van minister Dekker mij te ver. Zij wilde ook de zittende huurders aanpakken maar Donners plannen gelden alleen voor nieuwe huurders.”

Paping, directeur Woonbond: „Ik geloof niet in absolute marktwerking zolang er woningnood is. Verder heeft de hypotheekrenteaftrek een prijsverhogend effect op de koopwoningen. Zonder die aftrek zouden koopwoningen 25 procent goedkoper zijn, waardoor de noodzaak om de huren verder op te trekken minder wordt.”

Paping blijft zich inzetten voor het Woonbond-voorstel om te komen tot beweging in de hui-

## 'Geen marktwerking, zolang er woningnood is'

voor huurders en hypotheekrenteaftrek voor kopers. „Het kabinet beperkte afgelopen vijf jaar de hypotheekrenteaftrek al door deze te maximeren naar 30 jaar.

zenmarkt. Politieke partijen noemen het voorstel intelligent. Ook Donner ziet er wel wat in maar dan bovenop zijn voorstel en dat is nu juist niet de bedoeling.”

### Woonbond alternatief

Huren mogen van de Woonbond 1 procent boven de inflatiecorrectie stijgen, onder voorwaarde dat er een integrale aanpak van de woningmarkt komt, de huurtoeslag in stand blijft en de extra huurbegrotingen terugvloeien in de volkshuisvesting. In die 1 procent extra huurverhoging moet alle huurverhogingen zitten die een corporatie doorvoert, dus ook de huurharmonisatie (hogere huur voor nieuwe huurders). Nu halen corporaties gemiddeld daar een half procent huurverhoging uit en sommige, zoals De Alliantie, zelfs ruim meer dan 1 procent. De methode van de Woonbond zet daar dus een rem op.

We willen vóór eind van dit jaar zien dat de corporaties hun zaken op orde hebben, anders wordt er, wat ons betreft, naar nieuwe partners gezocht.



## Corporaties kunnen beter

**Hans Weevers is woordvoerder Wonen voor de PvdA in de gemeenteraad. Hij vindt dat de corporaties Stadgenoot, Rochdale en De Key snel hun financiën op orde moeten krijgen. Anders moet de gemeente met andere partners in zee om woningbouwambities van de grond te krijgen.**

In Amsterdam doen drie van de zes grote woningcorporaties het financieel niet goed. Dat blijkt uit krantenberichten over ontslagen en reorganisaties. Ook zijn de eerste berichten binnen over renovatieprojecten die niet doorgaan. Het is wachten op meer slecht nieuws. Wijzen naar de economische en politieke ontwikkelingen is te makkelijk want er zijn ook corporaties die het wél goed doen.

In Amsterdam hebben we in *Bouwen aan de Stad II* met de zes grote corporaties afspraken gemaakt over de bouwproductie in de komende tien jaar. We willen er 24.000 tot 36.000 woningen bij, waarvan 30% sociale huur. Ook zijn er afspraken gemaakt om koopwoningen voor de middeninkomens te realiseren (via Koopgarant, waarbij de eigenaar zijn huis niet in één keer hoeft te kopen) en huurwoningen tot €930,-.

Maar eerder dit jaar bleek dat De Key mensen moet ontslaan en 20% moet bezuinigen om 'de financiële basis' te versterken. Ook Rochdale en Stadgenoot verkeren in zwaar

weer. Rochdale dacht in 2010 400 huurwoningen te verkopen maar kwam op de helft uit en kondigde aan dat de renovatie en nieuwbouw van de wijk Jeruzalem in Oost niet door kan gaan.

Stadgenoot meldt in haar ondernemersplan *Met elan door zwaar weer* (juli 2010): 'We moeten twee sociale huurwoningen verkopen om er één te kunnen bouwen'. In hetzelfde stuk: 'Dat we geen sluitende exploitatie in ons beheerbedrijf hebben, betekent dat er geld bij moet uit de verkoop van huurwoningen. Dat is op den duur bedrijfsmatig en maatschappelijk geen acceptabele situatie'.

In Amsterdam mogen woningcorporaties een percentage van hun sociale voorraad verkopen. De opbrengst kunnen zij in nieuwe (sociale huur-) woningen investeren. Een aantal jaren zat die verkoop tegen en nu blijkt hoe afhankelijk corporaties eigenlijk van die verkoop zijn.

Sommige doen het wel goed. Ymere bezit 20% van het aantal woningen in Amsterdam en is daarmee de grootste. In

2010 leverde Ymere 1.900 nieuwe en gerenoveerde woningen op en sloot het jaar af met winst. De verkoop van huurwoningen was in 2010 beter dan de jaren ervoor, wat een deel van het succes verklaart. Maar ook aan kostenbeheersing schijnt te zijn gewerkt.

Vestia, een grote corporatie in vooral Rotterdam en Den Haag, wordt 'de bouwkampioen' genoemd. Zij ontwikkelt door en heeft een goede reputatie, ondanks economisch zwaar weer. Het kán dus wel.

Rochdale, Stadgenoot en De Key zijn qua grootte respectievelijk nummer 3, 4 en 5 in Amsterdam (bij elkaar bezitten zij 30% van de woningen in de stad). Dat maakt hen belangrijke partners als het gaat om bouwafspraken met de gemeente. Als er drastisch bezuinigd moet worden, lopen niet alleen de bouwproductie, maar ook het onderhoud van de voorraad en de leefbaarheid in het algemeen gevaar.

Wij willen voorkomen als we over vijf jaar terugkijken, moeten constateren dat de woningmarkt nóg verder vastzit. We willen vóór eind van dit jaar zien dat de corporaties hun zaken op orde hebben, anders wordt er, wat ons betreft, naar nieuwe partners gezocht.

Hans Weevers

## A-label leidt nog niet tot huurverhoging



**Vanaf 1 juli telt de energieprestatie van een sociale huurwoning mee bij het bepalen van de maximale huur. Voor zittende huurders heeft dit nog weinig consequenties, voor nieuwe huurders wel.**

De overheid, corporatiekoepel Aedes en de Woonbond hadden al overeenstemming om de bestaande sociale huurvoorraad te verduurzamen. Daar is nu het nieuwe woningwaarderingssysteem bijgekomen, met de aangepaste puntentelling voor sociale huurwoningen. De energieprestatie van een woning telt voortaan mee in de waardering en dus in de hoogte van de huur.

Nieuwe woningen moesten al aan hogere milieueisen voldoen zoals isolatie, waardoor minder energie nodig is om een woning te verwarmen en de CO-2 uitstoot beperkt blijft. Dat scheelt ook in de energierekening.

Sinds 2008 moeten corporaties hun woningen van een energielabel voorzien. Maar omdat dit een hele operatie is, hebben zij uitstel gekregen. Als de energieprestatie niet kan worden becijferd, wordt naar het bouwjaar gekeken. Zo krijgt toch elk huis een milieulabel. Een A-label betekent dat een woning energiezuinig is; G juist niet.

Het nieuwe 'milieupuntenstelsel', dat op 1 juli is ingegaan, heeft niet direct gevolgen voor zittende huurders. Wie in een slecht geïsoleerde woning woont, kan tijdens de overgangsregeling tot 2014 aanspraak maken op bevrozing van de huur. De jaarlijkse huurverhoging gaat dan niet door.

De verwachting is dat ongeveer 100.000 huurders, vooral van vooroorlogse woningen, zelfs voor huurverlaging in aanmerking komen. Dat geldt maar voor een deel. Niet alle huurders komen in aanmerking voor huurverlaging omdat zij al minder betalen dan voor hun woning mag worden gevraagd.

Voor woningen die wél goed presteren op energiegebied wordt de *maximaal toegestane huur* verhoogd. Maar de huurpenningen kunnen niet van het ene op het andere moment worden opgetrokken. Alleen wie na 1 juli een sociale huurwoning betreft, krijgt direct te maken met de nieuwe maximaal toegestane huur.

Het effect is door het Stedelijk Bureau van de Wijksteunpunten Wonen voor Amsterdam onderzocht. Zij hebben al hun puntentellingen bekeken en vastgesteld dat door het nieuwe puntenstelsel de gemiddelde maximale huur met ruim €9,- per maand stijgt. Bij ruim de helft van de woning stijgt de maximale huur, bij de andere helft daalt de huur. In het onderzoek zaten vooral corporatiewoningen; die zijn vaak beter geïsoleerd dan particuliere huurwoningen. Bij hen valt de stijging dus waarschijnlijk lager uit.

Bastiaan van Perlo

## Joost Zonneveld

Wie een sociale huurwoning in de stadsregio Amsterdam zoekt, moet het voortaan doen zonder papieren krant en gaat meer betalen om ingeschreven te staan.



Een collectorsitem? De laatste papieren krant van WoningNet lag in juni in de supermarkt Foto: Bas Baltus

# Woningnet: tientje houdt je wakker

Woningnet biedt zijn aanbod vanaf deze zomer alleen nog op internet aan. De papieren krant van WoningNet.nl lag in juni voor het laatst in de supermarkt. De corporaties in de regio Amsterdam hebben nog een paar veranderingen doorgevoerd, die belangrijk zijn voor woningzoekenden. Zo wordt het aanbod op [www.woningnet.nl](http://www.woningnet.nl) wekelijks in plaats van tweewekelijks ververs. Potentiële huurders kunnen daardoor sneller en vaker reageren op een passende woning. Volgens de corporaties is het met een papieren krant niet mogelijk om die frequentie bij te benen. Het is een van de redenen voor de woningcorporaties om met de gedrukte versie van de Woningnet-krant te stoppen. Het opdoeken van de papieren krant levert ook geld op. Net als het invoeren van de zogeheten 'verlengingskosten'. Naast het eenmalige inschrijfgeld moeten woningzoekenden jaarlijks €10,- betalen om van Woningnet gebruik te kunnen blijven

maken. Daar staat tegenover dat de inschrijfkosten met een tientje zijn verlaagd, van €60,- naar €50,-. De gemiddelde wachttijd voor een woning bedraagt 7 jaar en voor gewilde wijken nog veel langer. De verlengingskosten leveren de corporaties dus wat extra inkomsten op.

Voor starters gaan die extra inkomsten opbrengen, stelt het Huurdersoverleg Zaanstreek (HOZ), omdat zij in tegenstelling tot doorstromers niet de mogelijkheid hebben hun lidmaatschap op te schorten. Maar het ergert HOZ en de

## Verandering Woningnet zonder enig overleg met huurdersverenigingen

Huurdersvereniging Amsterdam (HA) vooral dat mensen die een jaar in het buitenland verblijven, die hun contactgegevens hebben veranderd of om andere redenen een keer verzuimen het lidmaatschap te *updaten*, direct

terug bij af zijn. Zij raken hun opgebouwde woonduur kwijt.

De corporaties verdedigen dit als een middel om woningzoekenden actiever te betrekken bij het zoeken naar een woning.

Een andere verdediging is dat volgens de verhuurders de kosten van de woonruimteverdeling zo hoog dat een deel daarvan moet worden doorberekend. De vraag is of de maatregel niet tot een grotere administratiedruk leidt. Dat is waarschijnlijk de reden dat Woningnet de mogelijkheid van een jaarlijkse automatische machtiging 'sterk' aanbeveelt.

De invoering van het nieuwe systeem heeft waarschijnlijk ook te maken met het oordeel van de rechter dat kosten voor woonruimteverdeling door woningcorporaties niet in de huur mogen worden doorberekend. Volgens

de rechter is het een kerntaak van de corporaties om woningen te verdelen. De vraag is of die extra kosten via de verlengingsbijdrage wel in rekening mogen worden gebracht.

De HA begrijpt dat de kosten ergens vandaan moeten komen, maar vindt het te gemakkelijk om de rekening bij woningzoekenden met een kleine beurs te leggen. Zij hebben immers nauwelijks andere mogelijkheden om betaalbare sociale huisvesting in de regio Amsterdam te vinden. Bovendien kan betwijfeld worden of de kosten wel zo hoog zijn, aangezien de meeste ingeschrevenen de langste tijd 'slapende' woningzoekenden zijn, die nauwelijks van Woningnet gebruik maken.

Zowel het HOZ als de HA vinden het onacceptabel dat zij op geen enkele manier zijn geconsulteerd over de plannen van de verhuurders. Volgens de HA geeft dat weinig vertrouwen voor de toekomst, juist nu de corporaties mogelijk meer vrijheid krijgen bij het verdelen van de woonruimte in de regio. Het

is dan van het grootste belang dat overleg met de huurdersorganisaties gewaarborgd wordt.

### Niet vertrouwd met internet?

Bijna 90% van de Nederlanders is *online* maar lang niet iedereen kent de weg op het net. De corporaties realiseren zich dat. Daarom kunnen woningzoekenden nog steeds ook bij de corporatiekantoren terecht. Daar kunnen ze een papieren uitdraai van het aanbod krijgen en vervolgens telefonisch reageren. Woningzoekenden in Zuidoost, Noord, Oost, Nieuw-West en De Baarsjes kunnen hulp krijgen bij de Wijksteunpunten Wonen in hun stadsdeel. Zie achterpagina voor adressen. Wel even van te voren bellen!

**De Huurdersvereniging Amsterdam** zet zich volledig in om van het actiecomité **Huurders Bedonnerd** een succes te maken. Met posters, pamfletten en een website én met concrete acties vraagt het comité aandacht voor de problemen die de 120 euro huurverhoging van Donner voor nieuwe huurders zal veroorzaken. Deels met succes, want de invoering per 1 juli is inmiddels van de baan. Voor Amsterdam dreigt er echter een nieuw, maar vergelijkbaar plan.

#### 4 mei: Op handtekeningenjacht

Het actiecomité toog op woensdag 4 mei met een bus vol verontruste huurders naar zes Amsterdamse sociale verhuurders om hun handtekening te vragen voor een samenwerkingscontract. De huurders wilden samen optrekken met de sociale verhuurders tegen de plannen van Donner om de maximale huren te verhogen en gelijktijdig de verhuurders noodzaken om de extra ruimte voor huurverhoging te gebruiken. Hoewel de corporaties de positie van de huurders begrepen, wilde geen van hen een handtekening zetten. De kans op extra huurinkomsten willen de corporaties blijkbaar niet missen.

#### 18 mei: De nieuwe normwoning

De dag dat de Tweede Kamer over het plan Donner sprak, showde het actiecomité op het Plein voor de Tweede Kamer wat het gevolg zou zijn. Met een verhoging van de maximale huur van ruim €120,- zou een betaalbare huurwoning voor een gezin met huurtoeslag uitkomen op 42 m<sup>2</sup>. Op het plein verscheen een modelwoning om Kamerleden te laten zien wat minister Donner blijkbaar acceptabel vindt. Vrijwel alle Kamerleden kwamen in de huiskamer langs om nog eens over het plan te praten. Een ruime meerderheid vond dat de minister zijn huiswerk over moest doen.

Fotografie: Bas Baltus

#### 4 mei: Op bezoek bij Stadgenoot (onder).



#### 4 mei: Op bezoek bij De Alliantie.



#### 4 mei: Op bezoek bij De Key (boven) en Eigen Haard (onder).



# HUURDERS



18 mei: Actievoerders bouwen de model-gezinswoning van 42 m².



18 mei: HA en Woonbond in debat met Kamerleden.



18 mei: Kamerlid Eric Lucassen (PVV) is zeer geïnteresseerd.



18 mei: Kamerlid Sadet Karabulut (SP) in gesprek met huurders.

## De Praktijk

(van alle dag)

**Huurrechtadviseur Guido Zijlstra kent de donkere kanten van de Amsterdamse huurmarkt als geen ander. Al jaren staat hij huurders bij die te maken krijgen met verhuurders die het niet al te nauw nemen met recht en fatsoen.**

### Wolven

De laatste tijd word ik overspoeld met vragen van *expats* over de waarborgsom die zij aan het begin van de huurovereenkomst hebben betaald. Veel verhuurders vinden een reden om de borg bij het beëindigen van de huurovereenkomst in hun zak te steken. Juist *expats* worden het slachtoffer van deze praktijken omdat de meeste van hen toch

niet weten hoe ze hun recht moeten halen. Er zijn bemiddelingsburo's die adverteren met de leuze *expats only*, het oordeel van de Commissie Gelijke Behandeling, die dit op aangeven van de Huurdersvereniging Centrum als discrimatoir beoordeelde, ten spijt. Het verhuren aan *expats* staat synoniem voor het vragen van hoge huurprijzen, exorbitante servicekosten en het niet

terugbetalen van waarborgsommen.

De *expat* als melkkoe. In hun thuisland hadden ze al gehoord over de torenhoge huurprijzen in Amsterdam en dus kijken ze niet op van een huur die drie maal de huurprijs van hun burens is. Er lijkt echter een einde te komen aan de bijzondere positie van *expats* op de huurwoningenmarkt. Niet omdat verhuurders tot inkeer zijn

gekomen maar omdat minister Donner de huurprijsbescherming afbouwt. Door bijtelling van 25 extra huurpunten zullen vele duizenden woningen worden toevertrouwd aan de vrije markt. Zo zijn straks niet alleen *expats*, maar ook veel Amsterdammers aan de wolven overgeleverd. *Expat* in eigen stad.

Guido Zijlstra  
info@guidozijlstra.nl

## Huurrecht

Gebreken aan de woning?  
Naar de Huurcommissie

Als uw woning (ernstige) gebreken heeft, die niet door de verhuurder worden verholpen, kunt u de Huurcommissie (HC) om huurverlaging vragen. U meldt de gebreken aan uw verhuurder, liefst met de modelbrief van de HC. U geeft uw verhuurder 6 weken tijd om in actie te komen. Als de gebreken na 6 weken niet zijn hersteld, kunt u met het formulier *onderhoud en huurprijs* een verzoek tot huurverlaging indienen. Na ontvangst stuurt de HC een acceptgiro van €25,- die u moet betalen. Vervolgens komt een rapporteur van de HC de gebreken bekijken om te bepalen hoe ernstig deze zijn, aan de hand van het *Gebrekenboek Huurcommissie*. U ontvangt een rapport en een uitnodiging voor de zitting. Daar bespreekt de HC het rapport met u en uw verhuurder. Aanwezig zijn is niet verplicht, wel verstandig. Na enkele weken wordt de uitspraak naar beide partijen gestuurd. Die hebben dan 8 weken om bij de kantonrechter in beroep te gaan. Anders is de uitspraak bindend voor beide partijen.

*Formulieren en het Gebrekenboek kunt u downloaden via [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) of aanvragen via postbus 16495, 2500 BJ Den Haag. Hulp biedt ook het Wijksteunpunt Wonen (zie p. 12) of [www.wswonen.nl](http://www.wswonen.nl)*

## BETAALBAARHEID

### HA wil een noodverband voor middeninkomens

De Europese richtlijn die een rem zet op het aanbieden van corporatiewoningen tot €652,- aan mensen met een bruto-inkomen boven de €33.614,- blijft de gemoederen verhitten. De maatregel stuit bij huurders en sociale verhuurders op grote bezwaren. De Woonbond heeft een protest-website gemaakt met de naam [www.ikwilookwonen.nl](http://www.ikwilookwonen.nl), waarop al meer dan 2.700 meldingen zijn gedaan. Ook de Huurdersvereniging

Amsterdam (HA) maakt zich grote zorgen over de betaalbaarheid voor de lagere middeninkomens (tot €43.000,-). De HA roept corporaties op om een noodverband te creëren voor deze groep door huurwoningen aan te bieden met een huur tussen de €650,- en €700,-. Ook dat is te duur voor de lage middeninkomens maar zolang dit kabinet deze groep huurders in de kou laat staan, moeten we hen zo helpen.

Bruto per jaar	Netto per maand	Huurquote bij € 700	Huurquote bij € 900
€ 33.614	€ 1.730	40%	52%
€ 43.000	€ 2.100	32%	43%

*Te groot deel van middeninkomen gaat straks op aan de huur.*

De HA baseert zich daarbij op de zogeheten 'huurquote'. Dat is het deel van het netto inkomen dat iemand aan huur uit geeft. Dat is nu in Amsterdam gemiddeld 23% voor de lagere middeninkomens. Bij een huur van €700,- is de huurquote voor mensen met een inkomen van €33.000,- bruto ongeveer 40%. Dat is veel te hoog, mensen houden dan amper geld over voor andere noodzakelijke uitgaven zoals lokale woonlasten, energiekosten, voedsel en kleding, zeker als er ook kinderen in het huishouden zijn. Een aanbod zoals het *Woonticket* van Ymere vindt de HA geen oplossing. Hierbij worden woningen te huur aangeboden tussen €650,- en €950,-. In de

### NOODVERBAND



praktijk begint het pas bij €750,- en dat is voor deze inkomens echt te duur. Alleen Rochdale heeft tot dusver op de oproep van de HA gereageerd. Rochdale stelt dat de regelgeving de corporatie in de weg zit om een adequaat antwoord te geven en verwacht dat het een kwestie van tijd is alvorens het begrip bij de regering doorbreekt. Hopelijk krijgt Rochdale gelijk.

## MEEPRATEN

### Verhuiskostenvergoeding ook voor 'logeerwoning'

Bewoners van Complex 40 in Overtoomse Veld werden het in overleg met Stadgenoot niet eens over het renovatieplan voor hun woningen. Omdat ze tijdens de verbouwing niet in hun woning konden blijven wonen vonden de bewoners dat ze recht hadden op een hogere verhuiskostenvergoeding dan de €1.400,- die Stadgenoot wilde geven. Uiteindelijk zijn de huurders naar de rechter gestapt, met steun van het *Proefprocedures* van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). Recent zijn drie van de vier proefzaken gewonnen. Stadgenoot liet

eind juni weten dat de bewoners die een binnenpakket hadden gekregen en daarvoor €1.400,- kostenvergoeding hadden ontvangen alsnog de hogere verhuiskostenvergoeding van €5.264,- zullen krijgen. De vergoeding is bedoeld om de kosten van het opnieuw inrichten van een woning te kunnen betalen. Denk daarbij aan behang, schilderwerk, vloerbedekking en gordijnen. Dat loopt snel op, zeker als mensen niet alles zelf kunnen. Het gaat om bijna 200 huurders, dus voor Stadgenoot lopen de kosten op tot ruim een half miljoen euro. De rechter heeft glashelder gemaakt dat de hogere verhuiskostenvergoeding betaald

moet worden als een bewoner niet meer in zijn woning kan blijven wonen. Het maakt dan niet uit of er een 'wisselwoning' of 'logeerwoning' beschikbaar is. Huurders hebben volgens de rechter recht op een verhuiskostenvergoeding als een huurder tijdens de verbouwing niet in zijn woning kan blijven. Ook al is die periode maar kort en hoeft niet de hele inboedel eruit. De verbouwing van complex 40, waar keuken, toilet en badkamer tot wel vier weken niet beschikbaar waren, valt daar dus onder. Daarmee ligt de grens nog niet precies vast, maar is er wel weer meer duidelijkheid.

### VERHUISKOSTEN



## VERDELING

### LEEGSTAND



### Antikraak moet eerlijker

Er is in Amsterdam erg veel leegstand. Vooral kantoren maar ook veel woningen. De gemeente vindt dat daar wat aan gedaan moet worden en heeft een plan gemaakt om dit aan te pakken. Maar de plannen staan voorlopig in de ijskast en ook niet gericht op alle gebieden. Daarnaast is er kritiek op de samenwerking met leegstandbeheerders. Antikraakbewoners betalen formeel geen

huur, anders ontstaat huurrecht. Dat willen pandeigenaren niet. Maar van gratis wonen is doorgaans geen sprake. De HA heeft bewoners in de Parool-driehoek in Oost met een proefprocesfonds geholpen. De kwestie: is €160,- per persoon per maand nu wel of geen huur? De bewoners mogen tot eind 2011 niet worden uitgezet en de uitkomst van de rechtszaak afwachten. Deze zal ook voor andere anti-kraakbewoners gevolgen hebben.

## LEEFBAARHEID

### VOUCHERPROJECT



### Voucherproject Zuidoost: 'Bundeling van ideeën'

De Huurdersvereniging (HA) vond geld voor bewonersinitiatieven om de leefbaarheid in Venserpolder en Holendrecht te bevorderen: €132.000,- per wijk. De HA en het Wijksteunpunt Wonen (WSW) in Zuidoost verdeelden dit bedrag via een 'regiegroep'. Werkbare ideeën van bewoners worden gereali-

seerd binnen het 'voucherproject' *Bewoners aan het Stuur*. Er waren meer dan 200 ideeën!

Ivan Nibte van het WSW somt een aantal uitverkozen initiatieven op. Sommige zijn al gerealiseerd: „Het is van alles. Gericht op ouderen, jongeren, kinderen of gehandicapten. Een stagewinkel, fietsenstalling, kinderleesclubs, speeltuin, educatie en vorming waarmee de jeugd zelf de sfeer in de buurt kan verbeteren, *life coaching*, ouderendag, milieukeukend... te veel om op te noemen.”

Met zoveel bewonersinitiatieven raakt het geld snel op. Nibte: „Daarom heeft de regiegroep in overleg met het stadsdeel, de woningcorporaties, de HA en het opbouwwerk besloten projecten samen te voegen, om zo veel mogelijk indieners aan hun trekken te laten komen.”

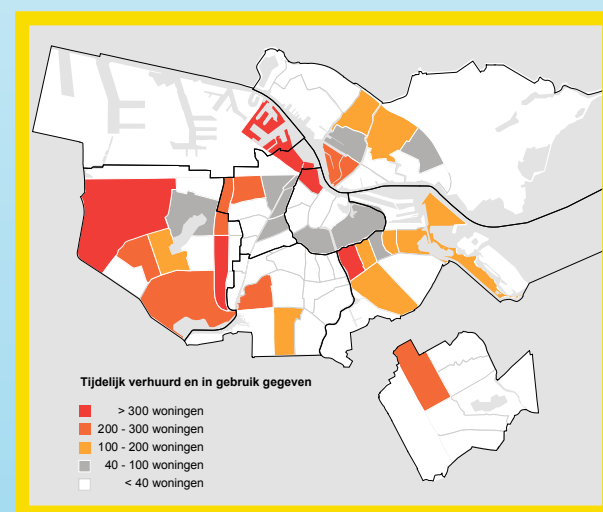
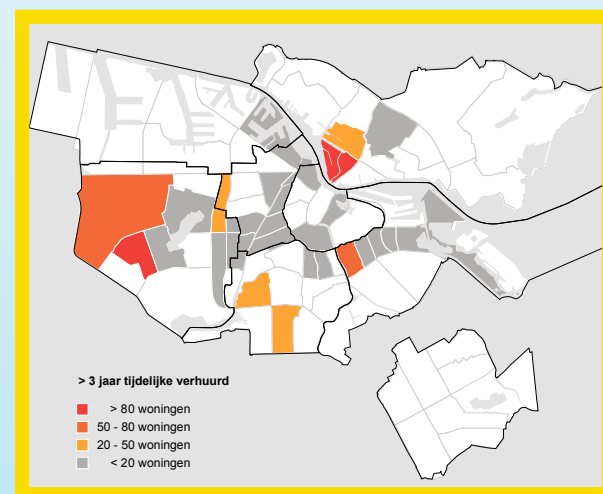
De samenwerking met andere partijen is daarin onmisbaar, benadrukt Nibte. In Holendrecht zijn ruim 50 inzendingen op deze

manier gehonoreerd. In Venserpolder waren dat er ongeveer 35. „Inmiddels is er nieuw geld en dat is hard nodig.”

Het meest in het oog springende, onlangs gerealiseerde initiatief kwam van de jonge bewoonster Aukje Hinfelaar, vertelt Ivans collega Bert Meintser. „Aukje wilde een speelplek in Venserpolder. Een andere bewoner, Josef Badal, wilde een blijvende ontmoetingsplek voor de buurt en onderzoek naar speelmogelijkheden. Mede op basis van dat onderzoek is Aukjes speelplek gerealiseerd. Dat ging niet zomaar. Zo'n plek moet aan veiligheidseisen voldoen, wat het duur maakt. Aukje stuurde een brief naar vijf woningcorporaties en het stadsdeel. Die droegen ieder €1.000,- bij. Met de HA-vouchergelden van €48.000,- kon de speelplek dit voorjaar worden aangelegd. Er wordt druk gebruik van gemaakt, dankzij Aukje, met onze ondersteuning.”

## Tijdelijke verhuur in kaart

### Statistiek



Tijdelijke verhuur, anti-kraak en leegstand hebben alles met elkaar te maken. De aandacht hiervoor neemt de laatste tijd toe. Door de crisis zijn veel bouw- en slooprojecten langdurig uitgesteld en trekken tijdelijke huurders in een complex. Na vijf jaar tijdelijke verhuur moet een woning weer normaal worden verhuurd of er moeten gebruikscontracten worden afgesloten. Wat gebeurt er met de tijdelijke huurders en de appartementen? Een bekend voorbeeld is de Parool-driehoek in Oost waar de tijdelijke huurders en antikraakers dreigen te worden uitgezet om plaats te maken voor studenten met een nieuw tijdelijk contract. In heel Amsterdam zijn 3.882 woningen die tijdelijk worden verhuurd en bij de corporaties 960 woningen met een gebruiksovereenkomst. Van de tijdelijke verhuur wordt 14% langer dan 3 jaar verhuurd. Op de kaartjes is aangegeven waar dit het meest voorkomt.

Grafieken: Gemeente Amsterdam (WZS)



Bekroning voor jarenlang vrijwillige inzet voor huurders: de ridderorde uit handen van burgemeester Van der Laan. Foto: Jan Faessen

**'Je hoeft niet altijd de barricades op. Overleg leidt sneller tot resultaat.'**

# Toos Kloppenburg 'Ridder' huurdersbelangen

**Bert Vooijs** Burgemeester Eberhard van der Laan spelde Toos Kloppenburg op 29 april 2011 een speldje op. De beloning voor tientallen jaren vrijwillig in touw zijn met huurderswerk, onder meer als medeoprichter en voorzitter van Bewonersplatform Palladion. Toos is nu dus Ridder in de Orde van Oranje Nassau.

„Oneindig trots! Dit is een mooie erkenning van bijna 25 jaar inzet voor huurders.“ Uit de aanbevelingen blijkt dat Toos die erkenning ook krijgt voor het feit dat ze die inzet niet beperkt tot Palladion en De Alliantie. Tot ver daarbuiten wordt haar werkwijze gewaardeerd. Het lintje komt op een moment dat ze nog midden in het werk zit. „Dat schept verplichtingen: niet tevreden zijn en achterover leunen, maar mezelf blijven ontwikkelen. Zo voel ik dat.“

### Knap werk

Jim Schuyt, algemeen directeur van de Alliantie, nam het initia-

tief voor de voordracht. Toos: „Samen met Cees Roffelsen, een collega-bestuurslid van Palladion. Cees is onlangs helaas overleden, na een lang ziekbed. Ze hebben dit een jaar lang voor me verborgen kunnen houden. Knap werk, want ik ben nogal een *controlfreak*.“

Om Toos heen wordt enthousiast gereageerd. „Dat zijn mensen die zelf een even belangrijke bijdrage leveren; ze gunnen het me allemaal!“ De mensen die de aanbevelingen schreven prijzen haar gedrevenheid en werkwijze.

„Je hoeft niet altijd de barricades op“, verklaart Toos. „Ik kan

fel van leer trekken als ik denk dat huurders tekort wordt gedaan. Maar liever los ik zaken op in goed overleg. Dan kom je tenminste tot resultaten. Die benadering was ook mijn insteek bij de oprichting van Palladion en die van de Huurdersvereniging Amsterdam.“ Toos was ook enige jaren commissaris bij woningcorporatie Ons Doel in Leiden. Daar leerde ze hoe het aan de andere kant van de tafel werkt.

### Muntje en traantje

„Op 29 april zou ik een presentatie houden voor De Alliantie. Dat bleek doorgestoken kaart. Een dag eerder kwamen Jim, Cees en Anne Wilbers, directeur Alliantie Amsterdam, plotseling koffie drinken. Toen Jim vertelde dat 'het Hare Majesteit heeft behaagd', viel het muntje,

samen met een traantje.“ Iedereen bleek in het complot te zitten, zelfs de chirurg in het ziekenhuis en de kapper, die beiden een afspraak verzetten.

„De volgende ochtend om acht uur werden we met een taxi opgehaald en naar de Beurs van Berlage gebracht. De hele familie was erbij en veel vrienden en kennissen. Het was fantastisch. Daar stond ik in een rij met de andere mensen die een lintje kregen. Samen met Marinus Knulst, die afscheid nam als medewerker van De Alliantie. Marinus heeft de afgelopen jaren heel bijzondere dingen bereikt op het gebied van aangepast wonen. We werden een voor een geroepen. De burgemeester hield een kort maar inhoudelijk praatje. Vervolgens bleek – dat hoor je daar pas – dat ik niet zomaar lid van de

Orde van Oranje Nassau was, maar zelfs Ridder! Daarvoor moeten de verdiensten extra groot zijn.“

### Visie breed uitdragen

Maar wat is dat dan? Dat werk buiten Palladion? „Ik probeer onze visie en onze manier van werken breed uit te dragen om anderen te laten zien dat corporaties je serieus nemen als je het goed doet. Dan is er wel degelijk sprake van bewonersinvloed. De corporaties moeten voor zittende en toekomstige huurders goede dienstverlening en beleid laten zien. Soms bijt dat de bedrijfsvoering. Dan moet je overleggen en tot een goed compromis komen. Regelmatig word ik in het land gevraagd daarover te spreken. En ik zeg eigenlijk altijd ja.“

## ➤ **Huurdersorganisaties willen nauwer worden betrokken bij verdeling bezit Far West**

Woningcorporatie Far West wordt opgeheven, zo is in 2010 besloten. Het woningbezit van Far West in Nieuw-West zal worden verdeeld over de woningcorporaties Rochdale, De Key en Stadgenoot. Momenteel zijn die corporaties druk met elkaar in onderhandeling over de overdracht van het bezit. Veel woningen zullen van eigenaar en beheerder wisse-

len. De verantwoordelijkheid voor onderhoud en het beheer van de woningen en voor sloop/nieuwbouw en renovatie moet goed worden geregeld. De betrokken huurderskoepels, Bewonersraad Rochdale, Arcade, Huurgenoet en Huurdersvereniging Far West hebben daarom nu een gezamenlijke brief gestuurd aan de onderhandelende corporaties. Daarin vra-

gen zij goed geïnformeerd te worden over de voortgang en kondigen zij aan gebruik te willen maken van het wettelijke adviesrecht over het afstoten en verwerven van het woningbezit.

Ook de bewonerscommissies moeten goed geïnformeerd worden en de kans krijgen advies uit te brengen over hun complex. De huurderskoepels willen gezamenlijk blijven optrekken bij het behartigen van de belangen van de huurders van (voormalig) Far West.

## ➤ **Huurdersvereniging De Baarsjes/Bos en Lommer bepleit aanscherping Gedragscode Splitsen**

De Huurdersvereniging De Baarsjes/Bos en Lommer (HVDBBL) ontving veel klachten van huurders van woningen die gesplitst en gerenoveerd werden. Uit eigen onderzoek van de HVDBBL in 2009 kwam naar voren dat bijna de helft van de huurders ontevreden was over hoe de woning was opgeleverd. Verder was de communicatie

met de verhuurder vaak matig. Ondervraagde huurders hadden meer informatie van het stadsdeel gewild en van het Wijksteunpunt Wonen over hun rechten en plichten. Inmiddels is er een *Gedragscode Spitsen*, die aan de klachten een einde moet maken. Maar de HVDBBL bepleit een aanscherping van de code om deze effect-

tiever te maken.

De aanbevelingen hebben betrekking op duidelijke informatie vooraf, over de rechten en plichten van huurder én verhuurder en het betrekken van de huurder bij de eindinspectie door de vergunningverlener. Tussen huurder en verhuurder moeten schriftelijke afspraken worden gemaakt over onder meer werktijden tijdens de renovatie, klachtenbehandeling en schadevergoeding.

## De huurder **Petra van Bockel**

Foto: Fotonova.nl

### Hoe lang woon je hier?

„Ruim tien jaar.“

### Wat betaal je aan huur?

„Precies €414,71. Daar gaat €162,- huurtoeslag vanaf.“

### Hoe groot is je woning?

„Weet ik niet exact, ongeveer 60 m<sup>2</sup>. Het is een ruime driekamerwoning met een leefkeuken.“

### Wat vind je het leukst aan de woning?

„Dat is niet zo moeilijk. Kijk maar naar buiten. Het uitzicht op de vaart, met al die boten die vooral in de zomer voorbijkomen. Ik kijk soms m'n ogen uit. Al die ongelooflijk dure jachten. Dat wekt gezonde jaloezie op; ik gun het die mensen hoor! Ik zit soms uren op het balkon. En de rust hier, is ook heel prettig.“



**De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) is de stedelijke vereniging van huurdersorganisaties in Amsterdam. Huurdersorganisaties per verhuurder en per stadsdeel kunnen lid worden van HA. Bewonerscommissies zijn aangesloten via hun koepel.**

➤ **HV Baarsjes & Bos en Lommer**  
info@hvdbbl.nl  
www.hvdbbl.nl  
020 - 616 99 17

➤ **HV Groot Oost**  
info@hvgo.net  
www.hvgo.net  
020 - 462 03 30

➤ **HV Oud West (HOW)**  
info@huurdersverenigingoudwest.nl  
www.huurdersverenigingoudwest.nl  
020 - 489 76 97

➤ **HV Westerpark**  
hvwesterpark@wswonen.nl  
020 - 662 82 37

➤ **PHOAN (Amsterdam Noord)**  
www.huurdersvereniging-amsterdam.nl/huurdersplatformnoord

## Huurderskoepels

➤ **Bewonersraad Rochdale (Rochdale)**  
bewonersraadpatroc@xs4all.nl  
www.bewonersraadrochdale.nl  
020 - 342 96 23 (di-vr 9:30-12:00)

➤ **Huurgenoet (Stadgenoot)**  
info@huurgenoet.nl  
www.huurgenoet.nl  
020 - 404 02 10

➤ **HBO Argus (Eigen Haard)**  
info@hbo-argus.nl  
www.hbo-argus.nl  
020 - 408 39 82

➤ **Huurderskoepel Arcade (De Key)**  
info@hvarcade.nl  
www.hvarcade.nl  
020 - 623 36 28 (10:00-16:00)

➤ **Huurdersplatform Palladion (Alliantie)**  
info@huurdersplatformpalladion.nl  
www.huurdersplatformpalladion.nl  
020 - 408 09 98 (di. 10:00-16:00)

➤ **HV Far West (Far West)**  
huurdersvereniging@farwest.nl  
020 - 523 01 06

➤ **SBO (Ymere)**  
info@sbobewoners.nl  
www.sbobewoners.nl  
020 - 625 80 46

➤ **Huurdersbelangenvereniging Duwoners (DUWO)**  
info@duwoners.nl  
www.duwoners.nl  
020 - 891 08 09

## Huurdersverenigingen per stadsdeel

➤ **Huurdersvereniging Centrum**  
info@huurdersverenigingcentrum.nl  
www.huurdersverenigingcentrum.nl  
020 - 623 72 72

➤ **Huurdersvereniging De Pijp**  
hvd@wijkcentrumceintuur.nl  
www.wijkcentrumceintuur.net/info  
020 - 676 48 00

➤ **Huurdersvereniging Zuid**  
hvzuid@dds.nl  
020 - 662 82 37

➤ **Huurdersvereniging Zuider-Amstel**  
hvza@dds.nl  
020 - 301 00 33

## Huurdersverenigingen in de particuliere sector

➤ **Huurdersvereniging Nachtwachtlaan**  
➤ **Huurdersvereniging Sloterhof**  
➤ **Vereniging Flatbewoners Delflandplein**  
➤ **Vereniging Van Doeyenburg**

## Categorale lidorganisaties

➤ **ANBO**  
amsterdam@anbo.nl, www.anbo.nl  
➤ **Migrantennetwerk Kompas**  
p/a Nieuwezijds Voorburgwal 32, Amsterdam  
➤ **SRVU**  
bestuur@srvu.org, www.srvu.org

Voor meer informatie over de adressen van de lidorganisaties: telefoon HA: 020 - 620 68 82 of [www.huurdersvereniging-amsterdam.nl](http://www.huurdersvereniging-amsterdam.nl)

Het huursprekuren 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 Huursprekuren

### 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

### CENTRUM

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Centrum  
centrum@wswonen.nl

- ▶ Oude Binnenstad  
Wijkcentrum d'Oude Stadt  
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 (Eigenwijks)  
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 (Eigenwijks)  
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 (Tuinstadhuys)  
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](http://www.wswonen.nl/oost)

### WEST

- ▶ Wijksteunpunt Wonen de Baarsjes / Bos en Lommer  
bbl@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 bij zoeken 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:  
renovatiesprekuren  
do 9.15 – 11.15 uur  
Tel: 680 27 10

### ZUID

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Zuid

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

- ▶ Woonsprekuren 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 inloopsprekuren  
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 advocatensprekuren:  
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)  
Inloopsprekuren: 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

### WEBSITES

- ▶ [www.wswonen.nl](http://www.wswonen.nl)
- ▶ [www.huurders.info](http://www.huurders.info)
- ▶ [www.huurverhoging.nl](http://www.huurverhoging.nl)
- ▶ [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) (opvragen energielabel)
- ▶ [www.energiebesparingsverkenner.nl](http://www.energiebesparingsverkenner.nl)