



WOONLASTENkrant

2005/2006

Gebruik uw recht als huurder!

Eind april ontvangt vrijwel elke huurder een voorstel tot huurverhoging. Voor de meeste woningen ligt de verhoging dit jaar niet boven de 2,7 procent. Dat klinkt misschien laag, maar is wel 1,5 procent meer dan de inflatie.

De huren gaan over het algemeen sneller omhoog dan uw inkomen. Dat pakt de komende tijd nog veel beroerder uit als het kabinet haar zin krijgt. Maar 2005 is nog een overgangsjaar. De huurverhoging hoeft u ook niet zo maar te accepteren. Krijgt u wel het woongenot waar u voor betaalt? Misschien is het tijd iets te laten doen aan het achterstallig onderhoud? En kloppen de servicekosten wel? In deze speciale krant zetten we alle informatie voor u op een rij: huurverhoging, huurverlaging, onderhoudsprocedure, puntentelling en nuttige adressen. Kennis die u geld kan opleveren én een handig naslagwerk om te bewaren.

U kunt bezwaar maken tegen het voorstel tot huurverhoging. Bijvoorbeeld omdat de woning niet goed is onderhouden, of omdat het percentage niet klopt. Zorg wel dat u de juiste weg bewandelt, anders verliest u de zaak op formele gronden. Bezwaar bij slecht onderhoud kan alleen als u ook een onderhoudsprocedure start. Voordeel is dat u dan ook de verhuurder stimuleert om de klachten snel te verhelpen. Dat is voor hem beter dan een lagere huur. Verdere uitleg vindt u in deze krant.

Vele Amsterdammers maken al jaren gebruik van hun wettelijke mogelijkheden, vaak met succes. Bijvoorbeeld met bezwaar tegen de huurverhoging, of met huurverlaging bij onderhoudsklachten. Wie net een woning heeft gehuurd doet er goed aan de huurprijs binnen zes maanden te laten toetsen bij de huurcommissie. Voor elf euro weet u precies

waar u aan toe bent. Als de huurprijs te hoog is, wordt deze verlaagd. Dat is niet alleen van belang bij particuliere verhuurders, want ook woningcorporaties vragen steeds vaker maximale huren.

Huur en verhuur is een zakelijke relatie, waarvoor regels en fatsoensnormen gelden. De wet gaat boven het huurcontract. Dat is maar goed ook, want door de schaarste op de woningmarkt worden veel te hoge huren gevraagd. Voel u dus niet bezwaard een beroep te doen op uw rechten. Het is niet nodig te veel huur te betalen om de verhuurder te vriend te houden. Je betaalt je vrienden toch ook niet om aardig te zijn?

Wist u trouwens dat de huurcommissie ook de huurprijs na een opknopbeurt kan toetsen? Dat pakt vaak een stuk voordeliger uit dan wat de verhuurder voorstelt. Ook de servicekosten kunt u voorleggen aan de huurcommissie, en dat heeft al heel wat bewoners een verlaging van de woonlasten opgeleverd. Mocht u een hoog bedrag betalen voor stoffering, meubilering of energie, dan kan de huurcommissie mogelijk ook het voorschot verlagen.

De huurcommissie handelt nieuwe procedures tegenwoordig binnen vier tot zes maanden af. U weet dus vrij snel waar u aan toe bent. In veel gevallen krijgt de huurder gelijk. Een beroep doen op uw recht kan dus zeker de moeite waard zijn. Deze krant is gemaakt om u daarbij te helpen. Komt u er niet uit, dan vindt u op pagina 8 adressen waar u advies en hulp kunt krijgen. De huurteams en spreekuren zijn deskundig en helpen u graag, goed en gratis. Veel informatie kunt u ook vinden op www.huurverhoging.nl en www.huurcommissie.nl

Misschien blijkt de huurprijs in orde, maar heeft u wel eens gekeken of u in aanmerking komt voor huursubsidie? Vragen kost niets, huursubsidie mislopen wel.

INHOUD

- 1 Gebruik uw recht als huurder!
- 2 Cv-ketel tegen wil en dank
- 3 'Ik laat mij hier niet wegpesten'
- 4 Bereken de punten van uw woning
- 5 Huurverlaging door gebreken
- 6 Puntenstelsel voor kamers
- 7 Iedereen moet opnieuw huursubsidie aanvragen
- 8 Adressen

www.huurverhoging.nl

Cv-ketel tegen wil en dank

In 1999 kondigde woningbouwvereniging PWV Wonen aan dat in een wooncomplex in Amsterdam-Zuid centrale verwarming kwam, ter vervanging van de geisers en gaskachels. Er zou geen huurverhoging plaatsvinden. De meeste huurders gingen akkoord. De familie De Ruiter niet.

Voor de aanleg van de centrale verwarming moest een ingrijpende verbouwing plaatsvinden. Bij de vorige renovatie ondervonden ze daar veel hinder van. Dat wilden ze niet nog een keer. Ook waren ze tevreden met hun huidige gaskachel. De Ruiter: 'Bij burens zagen we hoe de centrale verwarming eruit ging zien. Lelijke radiatoren, een expansievat boven het bed in de slaapkamer. Leidingen die zichtbaar langs het plafond liepen en voor ramen langs. Drie radiatoren in de woonkamer, terwijl één voldoende is. Een driedubbeldikke radiator in de slaapkamer waardoor we ons bed niet meer in konden. We moesten een boekenkast afbreken waar de leidingen kwamen. We hebben nog aangeboden om bij te betalen voor duurdere radiatoren en voor plaatsing van de ketel op zolder. Maar, dat mocht niet.'

FOTO DIANA SNABLIÉ

Acceptgiro

De ketel hebben de De Ruiters onder dwang genomen. De opzichter van PWV die bij hen langskwam zei: 'Geen centrale verwarming dat kan, maar u móet de ketel nemen anders zien we elkaar bij de rechtbank.' In 2000 ging in de keuken het gehele plafond eruit om de ketel en de luchtafvoerpipen te installeren. Het plafond heeft daarna nog bijna een jaar opengelegen.

Twee jaar later kregen ze ineens een losse acceptgiro van vijftien gulden (tegenwoordig

Intimiderend

'Wat ons nog het meeste heeft gestoord is dat na die zitting de advocaat van PWV tegen ons zei: "U moet niet denken dat u nu gelijk heeft. We gaan naar de rechter." Heel intimiderend, terwijl we zojuist in ons gelijk waren gesteld.' Toen ze daarna ook nog een brief van de advocaat kregen, wisten ze het niet meer. In de Rijnstraat zag mevrouw de Ruiter op de braderie een standje van het huurteam. Daar is ze direct langsgedaan.

'U móet de ketel nemen, anders zien we elkaar bij de rechtbank'

is dat zo'n zeven euro) van PWV. Na een briefwisseling bleek dat die vijftien gulden voor de maandelijkse huur van de ketel was. Andere bewoners betaalden niets.

Bij de Huurcommissie konden ze pas na een jaar een klacht indienen over deze servicekosten. Eind maart 2004 oordeelde de commissie dat de ketel als onroerend goed bij de woning hoorde en dat er dus niet apart voor betaald hoefde te worden.

'Guido Zijlstra van het huurteam Oud-Zuid heeft de zaak van ons overgenomen en tot een goed einde gebracht. Het heeft nog tot een rechtszaak bij de kantonrechter moeten komen. Voor vijftien gulden! Zijlstra was onze gemachtigde, we hadden snel in de gaten dat hij het goed deed. We zijn maar een keer bij hem langs geweest, de rest deden we via de mail. Er waren niet eens kosten aan verbonden.'

(advertentie)

	Gemeente Amsterdam Dienst Belastingen	postbus 23475 1100 DZ Amsterdam e-mail: klantenservice@dbga.amsterdam.nl www.gemeentebelastingen.amsterdam.nl
	Bijlmerplein 395 (in de Amsterdamse Poort), 1102 DK Amsterdam Zuidoost De informatiebalie is op werkdagen geopend van 8.30 - 16.00 uur	
Uw biljet lokale belastingen nu met nieuwe WOZ-waarde		
In 2005 heeft u net als in 2004 één aanslagbiljet ontvangen met daarop de belastingaanslagen die u moet betalen. Op dit biljet is nu ook de WOZ-waarde van uw woning of bedrijfspand vermeld. Deze WOZ-waarde bepaalt de hoogte van de aanslag Onroerende Zaakbelastingen (OZB) die huurders en eigenaren jaarlijks betalen. Vanaf 2005 geldt een nieuwe waarde gebaseerd op de waardepeildatum van 1 januari 2003. Deze WOZ-waarde wordt van 2005 tot en met 2006 gebruikt voor het bepalen van de hoogte van de OZB-aanslag.		
Hogere WOZ-waarden, lagere tarieven	De Amsterdamse Belastinggids	
In de afgelopen jaren zijn woningen in het algemeen meer waard geworden. Omdat de WOZ-waarde is gebaseerd op de huizenprijzen zal deze in 2005 vrijwel altijd hoger zijn dan de waarde voor de afgelopen vier jaren. Daarom heeft de gemeenteraad besloten de OZB-tarieven te verlagen. De opbrengst uit de OZB hoeft in 2005 niet hoger	te zijn dan in 2004. Dat betekent dat de meeste Amsterdammers niet meer belasting zullen betalen. Alleen mensen met een woning die heel sterk in waarde is gestegen, kunnen het gaan merken. Dus niet méér belasting dan redelijk is om die dingen te betalen waar Amsterdammers behoefte aan hebben in hun stad.	U heeft de Amsterdamse Belastinggids tegelijk met uw aanslagbiljet ontvangen. Alle belangrijke informatie over de lokale belastingen wordt in één envelop aan u geadresseerd. Dat biedt u meer overzicht en duidelijkheid. Er zijn twee soorten Belastinggidsen: één voor Ondernemers en één voor Particulieren. Beide gidsen ook verkrijgbaar bij uw stadsdeelkantoor.
Van Amsterdammers voor Amsterdam		

'Tijdelijk huurcontract voor gemeubileerde woningen is een truc'

ALL-IN HUUR IS AANVECHTBAAR

Als huurder van een particuliere woningverhuurder loop je grote kans dat je een te hoge huur betaalt. Ruim twee jaar geleden kaartte Sander Westen zijn voorgestelde huurverhoging aan bij het Huurteam Binnenstad. Hij zag zijn all-in huur uiteindelijk met ruim tweederde naar beneden gaan.

'Toen ik in het appartement aan de Oudezijds Achterburgwal kwam, was de huur 1000 euro all-in. Dat wil zeggen, ik betaalde één bedrag voor de huur en gas en licht. Plus voor het feit dat de woning gemeubileerd was', vertelt Westen. 'Omdat ik een contract voor een half jaar had getekend, ben ik na vijf

geval van Westen dat de huur te hoog was in verhouding tot de kwaliteit van het gehuurde. Daarnaast was een extra sanctie van toepassing omdat het een all-in huur betrof. In totaal daalde de huur van 1000 euro naar 321,16 euro!

De bijstand van het Huurteam gaf Westen een stuk meer vertrouwen in de afloop van zijn zaak. 'Je weet dat ze veel ervaring hebben en bijna dagelijks zulke zaken behandelen', vertelt hij. Augustijn valt hem bij: 'Huurders zijn niet altijd goed op de hoogte van hun rechten. Daarnaast lopen ze het risico een verkeerde procedure te starten bij de Huurcommissie of fatale termijnen te laten verstrijken.'

Wettelijk gezien genieten huurders huurbescherming. Een verhuurder kan met het opne-

'Huurders zijn niet altijd goed op de hoogte van hun rechten'

maanden eens gaan informeren. Ik kon langer blijven zitten maar dan moest ik wel nog eens 300 euro extra betalen.' Westen wist niet wat zijn rechten waren na die zes maanden maar de huurverhoging deed bij Westen een alarmbelletje rinkelen.

Hij schakelde het Huurteam Binnenstad in om hem bij te staan in een procedure om de afgesproken huurprijs te laten toetsen bij de Huurcommissie. Huurteam-coördinator Guust Augustijn vertelt: 'Zowel de all-in huur als het tijdelijke contract klopten wettelijk niet. Het aanbieden van een tijdelijk huurcontract voor gemeubileerde woningen is een truc die veel particuliere verhuurders toepassen. Ze denken zo onder de huurprijsbescherming uit te komen.' De Huurcommissie oordeelde in het

men van bepalingen in het huurcontract dus niet de huurbescherming buiten werking stellen. De verhuurder van Westen ging inderdaad in hoger beroep. 'Maar de wettelijke huurbescherming gaat boven het huurcontract. Zo heeft de kantonrechter ook in deze zaak geoordeeld', vertelt Augustijn.

Volgens Sander Westen klinkt het allemaal als een succesverhaal, maar het had wel invloed op zijn gemoedstoestand. 'In de periode dat de Huurcommissie met de zaak bezig was, vond ik het toch wel spannend. Je weet van tevoren niet hoe het afloopt', vertelt Westen. 'Het huurteam was er om mij goed te informeren over de stand van zaken en gelukkig is het nu bijna achter de rug en kan ik verder.'

Met hoge stookkosten naar de Huurcommissie



BEWONERSCOMMISSIE TREKT AAN DE BEL

Louk van der Horst is lid van een bewonerscommissie in Holendrecht. De commissie voert in samenwerking met het huurteam Tuinsteden actie tegen de hoge, maandelijkse energierekening. Een rekening die gebaseerd is op de stookkosten van de gemeenschappelijke ketelhuizen op de daken van de woonblokken.

Holendrecht, Amsterdam-Zuidoost is een buitenwijk uit de jaren zeventig. Het is een rustige buurt waar vooral mensen wonen met lage inkomens. Van der Horst (53) geniet al zo'n twintig jaar van de ruimte, de rust, het

groen en de bereikbaarheid van zijn wijk. En hij is niet de enige: 'Er wonen in Holendrecht een heleboel mensen al sinds de oprichting in 1977.'

Eén ding zit Van der Horst al jaren dwars: de gemeenschappelijk ketelhuizen op de daken van alle woonblokken. Nauwkeuriger gezegd: de hoge gemeenschappelijke stookkosten waaraan iedere bewoner een gelijk deel moet meebetalen.

In 2000 begon het geschil tussen de bewoners en hun huisbaas, toen nog Stichting Holendrecht. De bewoners hadden genoeg van de hoge energierekeningen en richtten een actiegroep op. Zij eisten openheid van zaken over het hoge gasverbruik en de toege-

paste tarieven. Voor de stichting waren dit onbespreekbare punten. Zij vond dat zij genoeg informatie verschaftte aan haar huurders door alle kosten op één hoop te gooien en dat vervolgens te delen door het aantal woningen. In vier jaar tijd werden hooguit twee gesprekken met de bewoners gevoerd. Stichting Holendrecht bleef op haar standpunt staan.

Begin 2004 kwam er beweging in de zaak. De helft van de huizen, waaronder dat van Van der Horst werd overgedragen aan de wooncorporatie AWV. Van der Horst en vier medebewoners eisten de vorming van een bewonerscommissie. Dit is een commissie die is samengesteld uit bewoners van een buurt of wooncomplex en die de bewonersbelangen behartigt bij de woningbouwvereniging.

Maar weer liepen Van der Horst en zijn medecommissieleden met hun kop tegen de muur. Ook woningbouwvereniging AWV wilde niet praten over de hoogte van de stookkosten en de specificatie van de energierekening. Uiteindelijk kwam de bewonerscommissie terecht bij het huurteam Tuinsteden voor bijstand. Dit bleek

een goede zet te zijn.

Marcel Suitela van het Huurteam Tuinsteden: 'Aanvankelijk liep de commissie tegen een betonnen muur, maar het overleg met AWV gaat nu iets vlotter.' Van der Horst vertelt: 'We kregen inzage in de administratie van AWV voor het jaar 2003. Gegevens over het aantal kubieke meters gas en de door Nuon gehanteerde tarieven.' En woningcorporatie AWV besloot om de huizen te 'verketelen'. Ieder huis krijgt nu een eigen keteltje zodat iedere bewoner meer invloed heeft op zijn gasverbruik. Dat is leuk voor de bewoners, maar daarmee is het conflict nog niet afgelopen.

Het verketelen zal namelijk vier jaar in beslag nemen. En al die tijd blijft de maandelijkse energierekening te hoog. Daarom hebben 114 bewoners, op advies van het huurteam de zaak aanhangig gemaakt bij de Huurcommissie. Huurteam-medewerker Suitela: 'We hebben eerst een mailingactie onder de bewoners gevoerd om hun actiebereidheid te onderzoeken. In mei doet de commissie uitspraak over de redelijkheid van de maandelijkse energierekening.' Zowel bewonerscommissie als huurteam hebben er alle vertrouwen in dat de Huurcommissie een gunstige uitspraak zal doen.

All-in huur / tijdelijke huur



Een 'All-in huur' wil zeggen dat de huurder één vast bedrag betaalt voor de huur plus bijkomende kosten voor bijvoorbeeld gas, elektra, meubilering en/of stoffering. Er is dus niet uitgesplitst hoe hoog de huur is en hoe hoog de overige kosten zijn. Dit is wettelijk verboden. Als sanctie zal de huurcommissie een all-in huur extra verlagen. De kale huur wordt dan vastgesteld op 55% van de maximale huur. Bovendien is een tijdelijk contract volgens de wet meestal gewoon een vast contract.

Zie ook *Huurderskrant* pagina 2 en 3.

Een aanschrijving van de gemeente



Helaas komt het regelmatig voor dat er jarenlang een aanschrijving op een woning rust zonder dat de gemeente iets doet. Dat klopt natuurlijk niet. Maar als huurder hoeft u niet lijdzaam af te wachten. Een aanschrijving kan reden zijn om de huur te verlagen via de huurcommissie. Ook kunt u als huurder het onderhoud in een gerechtelijke procedure afdwingen. Het huurteam bij u in de buurt kan u alle informatie geven.



'Ik laat mij hier niet wegpesten'

'Het achterstallig onderhoud van mijn balkon had nu zulke grote vormen aangenomen dat zelfs een opzichter van Bouw en Woningtoezicht liet weten dat de toegangsdeur per direct zou worden dichtgetimmerd als er kinderen in huis woonden.' Lieke van Santen ligt al tien jaar in de clinch met haar huisbaas.

Scheuren in de muren, slechte trappen en een rotte fundering zijn al jarenlang strijdpunten. Sinds de schoonzoon van de huisbaas de zaken heeft overgenomen, zijn er ook pesterij-

en en geweldadigheden. De aanwezigheid van een wastafel op de zolder van mevrouw van Santen was de aanleiding. De schoonzoon vreesde hierdoor voor onderhuur van de zolderruimten. Met geweld heeft hij de wastafel van de muur geslagen. Het licht en stromend water werden door hem afgesloten. Door die geweldadigheden en andere voorvallen, is Van Santen in 2003 naar de rechter gestapt. 'Hij is iemand die niet voor rede vatbaar is en ervan houdt om dingen stuk te maken. Het heeft een negatieve invloed op mijn woongenot, maar ik laat mij niet op deze manier intimideren en wegpesten.' Van de rechter kreeg ze gelijk: de huisbaas moest bin-

nen een maand een nieuwe wastafel plaatsen. Tot op heden heeft hij slechts een provisorische voorziening getroffen.

Aanschrijving

Maar er is veel meer aan de hand in het huis van mevrouw Van Santen. De gemeente had de huisbaas in 1995, in het kader van een grote opknapbeurt van alle woningen in haar blok, een aanschrijving gestuurd met een lange lijst van verbeterpunten. Hiermee kan de gemeente eigenaren dwingen panden te her-

Een uitspraak van de Huurcommissie volgde: huurverlaging van zestig procent wegens ernstige gebreken aan de woning. De huisbaas maakte hier tegen bezwaar. Dit werd in 2004 door de rechter afgewezen. Zodoende ontving mevrouw Van Santen met terugwerkende kracht 4900 euro. 'Door alle narigheid is nu de lage huur een pleister op de wond.'

Dwangsom

Onlangs is een medewerker van Bouw en Woningtoezicht langs geweest en heeft een

'De gemeente heeft jaren alleen met waarschuwingen lopen wapperen'

stellen, zodat ze voor een langere periode onderhoudsvrij blijven. De huisbaas van Van Santen gaf geen gehoor aan het gemeentelijk bevel. Een laatste waarschuwing werd in 1999 verstuurd. 'Pas toen zijn de balustrades van het balkon vervangen, één punt van de zesentwintig op de lijst.'

In 2002 vernam Van Santen van de regeling dat je huurverlaging kon aanvragen als achterstallig onderhoud grote vormen aanneemt. Ze heeft toen het huurteam Zuider-Amstel benaderd en verzocht om de aanschrijvingen te bekijken en zich in haar zaak te verdiepen.

nieuw overzicht van het achterstallig onderhoud opgesteld. De huisbaas zal binnenkort een nieuwe aanschrijving van de gemeente ontvangen. 'De oude lijst is inmiddels verjaard en in de prullenbak beland. De gemeente heeft al die jaren alleen met waarschuwingen lopen wapperen.' De nieuwe aanschrijving geeft de eigenaar uiterlijk zesentwintig weken de tijd om met de onderhoudswerkzaamheden te beginnen. Als dat het niet het geval is, dan krijgt hij een dwangsom opgelegd. 'Als de gemeente zo doortastend zal optreden als ze aangekondigd heeft, dan kan de huisbaas geen kant meer op.'

Bereken de punten van uw woning



De regels voor de huurverhoging in 2005

- De huurverhoging mag dit jaar niet boven de 2,7% liggen. Dat klinkt laag, maar is wel 1,5% boven de inflatie.
- Uitzondering: als de huurprijs onder de € 200,- ligt en de huurprijs is bovendien op 30 juni minder dan 50% van het wettelijk maximum volgens de puntentelling, dan mag de huurprijs in één keer verhoogd worden met maximaal € 25,- per maand. De verhuurder moet in dat geval een puntentelling en een motivering meesturen. Doet hij dat niet, dan kan de huurcommissie de verhoging beperken tot 2,8%.
- De huur mag niet verhoogd worden zolang er onderhoudsgebreken zijn en de huurcommissie op grond daarvan de huur heeft verlaagd.
- De huurprijs mag niet boven het wettelijk maximum volgens de punten uitkomen. Is dat wel het geval dan kunt u bezwaar maken en apart huurverlaging aanvragen (2 procedures). Huurteam of huursprekuren kunnen u helpen.
- Een voorstel tot huurverhoging per 1 juli moet uiterlijk 30 april bij u in de bus liggen (dus 2 maanden van tevoren). Komt de brief in mei, dan kan de verhoging pas in augustus ingaan.
- In de aankondiging van de verhoging moet het volgende staan:
 - de kale huur die u nu betaalt;
 - het bedrag of percentage dat daar bovenop komt;
 - de nieuwe huurprijs;
 - de datum waarop de huurverhoging ingaat;
 - hoe u bezwaar kunt maken tegen het voorstel.
- De huurverhoging mag alleen over de kale huur worden berekend, dat wil zeggen de huur die u nu betaalt zonder watergeld en servicekosten.

Hoe maakt u bezwaar tegen de huurverhoging?

- U maakt schriftelijk bezwaar voordat de verhoging ingaat (dus vóór 1 juli). Formulieren zijn verkrijgbaar bij huursprekuren of huur-

commissie, of te downloaden van www.huurcommissie.nl

- Voeg zo mogelijk een puntentelling bij.
- 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 wel het geld opzij voor het geval u geen gelijk krijgt van de huurcommissie.
- 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 in september een ontvangstbericht van de huurcommissie, met een acceptgiro van € 11,-. Betaal deze direct, anders verliest u. De winnaar in de procedure krijgt het geld terug. Ook de verhuurder moet € 11,- betalen.
- Daarna kan er een rapporteur bij u langskomen om de woning op te meten.
- U krijgt een rapport van het onderzoek met een uitnodiging voor de zitting van de huurcommissie, waar beide partijen kort het woord krijgen. Ga in elk geval naar deze zitting om eventueel commentaar op het rapport te geven. Bent u verhinderd, dan kunt u iemand machtigen om namens u het woord te voeren. U kunt ook met een brief op het rapport reageren.
- De huurcommissie doet 6 tot 8 weken later een uitspraak. Als u het hier niet mee eens bent, kunt u naar de kantonrechter. Als het zover komt, kunt u het beste hulp vragen aan een huurteam.
- Ook als u geen gelijk krijgt, hoeft u pas na het verstrijken van de beroepstermijn de verhoging te betalen (wel met terugwerken de kracht tot de voorgestelde ingangsdatum). Laat u intussen vooral niet bang maken door 'aanmaningen' of 'incasso'. Als u bezwaar heeft gemaakt, hoeft u de verhoging niet te betalen zolang de huurcommissie geen uitspraak heeft gedaan.

Huurverlaging aanvragen

Met het aantal punten berekent u de maximale kale huur van uw woning. Is de huurprijs te hoog, vraag dan snel huurverlaging aan! Het huursprekuren of huurteam (zie adressen op pagina 8) kan u daarbij helpen.

Hoe vraagt u huurverlaging aan?

- Haal het speciale formulier bij huurteam- of spreken, of haal het op: www.huurcommissie.nl
- 1. Voorstel huurverlaging aan de verhuurder
- 2. Puntentelling
- 3. Verzoekschrift aan de huurcommissie
- Vul het voorstel huurverlaging en de puntentelling in.
- Stuur beide formulieren twee maanden voor de ingangsdatum van de nieuwe huur aan de verhuurder. Kopieën bewaart u zelf.
- Als de verhuurder niet snel akkoord gaat of reageert, dan stuurt u het derde formulier, het verzoekschrift, naar de huurcommissie. Dit kan tot uiterlijk 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum.
- Vul onder aan de datum in, zet uw handtekening en bewaar een kopie. Heeft u een reactie van de huisbaas gekregen, dan stuurt u

die mee, evenals het voorstel huurverlaging en de puntentelling.

- Blijf de oude huur betalen.
- De verdere procedure is gelijk aan die bij het weigeren van de huurverhoging.
- Betaal vooral snel de acceptgiro die u van de huurcommissie ontvangt.

Nieuwe huurders opgelet

Tot 6 maanden na ingang van het huurcontract kan de huurcommissie de huurprijs toetsen. Dat zou elke nieuwe huurder voor de zekerheid moeten doen. Voor slechts €11,- weet u of de huur klopt. Zo niet, 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 alle onderhoudsgebreken op het formulier. Die kunnen leiden tot een tijdelijk lagere huurprijs tot de gebreken verholpen zijn (zie de onderhoudsprocedure)

Formulier is te verkrijgen op: www.huurcommissie.nl of bij het huurteam/huursprekuren. Het vervolg is net als bij de andere procedures.

Met het puntenstelsel berekent u de maximale huurprijs voor uw woning. Deze telling geldt voor zelfstandige woningen. De puntentelling voor kamers staat op pagina 6. Vraag uw verhuurder een puntentelling en controleer deze. Een lager aantal punten kan minder huur betekenen.

Let op!

De verouderingsaftrek is in 2004 afgeschaft. Daardoor hebben de meeste woningen meer punten gekregen, met als gevolg een (veel) hogere maximale huurprijs. Verbeteringen die de bewoner zelf heeft aangebracht en niet door de verhuurder zijn vergoed, worden niet in de punten meegerekend. Voorzieningen voor gehandicapten die met subsidie zijn aangebracht mogen niet in de punten worden meegerekend zolang de woning door een gehandicapte wordt bewoond.

Hulp

Komt u er niet uit, vraag dan gratis hulp. Noteer de oppervlakten van de kamers, keuken en douche, eventueel van balkon of tuin en ook de lengte van het aanrecht. Het huursprekuren in uw buurt kan u helpen met het berekenen het puntenaantal. Lukt het meten niet, bel dan een huurteam in uw buurt. Adressen op pagina 8.

Op internet staat een rekenprogramma waarmee u de punten voor uw woning kunt berekenen: www.huurverhoging.nl

Uitzonderingen

Let op! Het puntenstelsel is niet van toepassing in de volgende gevallen:

A. Kale huur boven € 597,54 (na 1 juli 2005 € 604,72): let op!

Dit zijn geliberaliseerde woningen. Huurders van deze woningen kunnen alleen binnen 6 maanden na ingang van het huurcontract naar de huurcommissie om de huurprijs te controleren (toetsing nieuwe huur: zie onder huurverlaging bij 'nieuwe huurders'). Na 6 maanden is geen huurverlaging meer mogelijk. Het grootste deel van de huurprijsbescherming geldt dan niet meer voor deze woningen. Laat de termijn dus niet verstrijken! (Deze regel geldt alleen voor contracten die na 1 juli 1994 zijn afgesloten en voor nieuwbouwwoningen die na 1 juli 1989 voor het eerst zijn verhuurd.)

B. Monumenten

Woont u in een monument of in een pand met beeldbepalende elementen in een beschermd stadsgezicht, dan hanteert de

huurcommissie een toeslag van 15 of 30% op de maximale huurprijs volgens de punten. Om het nog eens extra ingewikkeld te maken hebben de kantonrechters in Amsterdam een eigen rekenmethode. Voor meer informatie kunt u terecht bij het huursprekuren of huurteam in uw buurt. Vooral huursprekuren in de binnenstad weten veel van monumenten. (Adressen en spreken op pagina 8). Wilt u weten of uw woning een rijksmonument is? Bel dan met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg: 030-698 32 11.

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 helaas geen goede huurbescherming. Toch is het puntenstelsel wel van toepassing als iemand met toestemming van de eigenaar woont in een bedrijfspand. Informeer bij het huurteam.

Rekenvoorbeeld maximale huurprijs

Vermenigvuldig de eerste 80 punten met € 4,035 (4,085 vanaf 1 juli 2005). De overige punten (tot een maximum van 250) vermenigvuldigen met € 4,43 (4,48 per 1 juli 2005)*. Het totaal is de maximaal toegestane huurprijs die voor uw woning geldt. Een woning van 100 punten heeft na 1 juli een maximale kale huur van $80 \times € 4,085 + 20 \times$

$€ 4,48 = € 416,40$.*

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

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



1. Oppervlakte vertrekken		1 punt per m ²
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 m ²
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 vertrekken onder 1)		2 punten
Daar bovenop kunnen nog de volgende punten komen:		
- privé-ketel of moederhaard		3 punten
- privé-hoogrendementsketel		5 punten
- cv-combi (warm water via cv)		1 punt
- collectieve verwarming met doorstroommeters		1 punt
- collectieve hoogrendementsstookinstallatie		1 punt
- verwarming buiten vertrekken		1 punt
- thermostatische ventielen: per vertrek		0,25 punt
4. Warmte-isolatie		totaal maximaal 15 punten
Dubbel glas		0,4 punt per m ²
Spouw-, vloer-, dak- en gevelisolatie buitenzijde alleen als het aan de wettelijke (NEN)normen voldoet. Vrijwel nooit bij vooroorlogse huizen. Meer informatie bij huurcommissie en huursprekuren.		
5. Keuken		
Lengte aanrecht: minder dan 1 meter		0 punten
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 € 500,- 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 1,5 m. diep en 1,5 m. breed, gemeeten 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 extra 2 punten tot max.		15 punten
- carport		2 punten
- helemaal géén privé-buitenruimte		aftrek 5 punten
Een zogenaamd Frans balkonnetje is geen buitenruimte!		
9. Woonvorm		
<i>Etagewoningen:</i>	<i>met lift</i>	<i>zonder lift</i>
- 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
<i>Duplex:</i>		
Bovenwoning		1 punt
Benedenwoning		4 punten
<i>Eengezinshuizen:</i>		
vrijstaande woning		17 punten
hoekwoning		15 punten
tussenwoning		12 punten
10. Woonomgeving		maximaal 25 punten
Amsterdam gemiddeld:		13 punten
Zie rekenprogramma op www.huurverhoging.nl , Puntenboek Woonomgeving bij huursprekuren of bel voorlichting huurcommissie. De kwaliteit van de woonomgeving wordt gemeten naar: loopafstanden tot openbaar groen, scholen, openbaar vervoer ed., de onderhoudstoestand van de woonomgeving en hinder van verkeer of bedrijven.		
11. Hinderlijke situaties		aftrek maximaal 20 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)

www.huurverhoging.nl

Flinke boete bij achterstallig onderhoud

De verhuurder is aansprakelijk voor het onderhoud. Doet hij dat niet of te laat dan heeft u minder woongenot. De huurcommissie kan de huur flink verlagen om de verhuurder aan zijn verplichtingen te herinneren. De verlaging geldt tot de gebreken verholpen zijn. Duizenden Amsterdammers hebben inmiddels met succes gebruik gemaakt van de onderhoudsprocedure. De procedure geldt zowel voor bewoners van een zelfstandige woning als voor kamerbewoners en kan het hele jaar door opgestart 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 deze ze niet binnen 6 weken verhelpt vult u een verzoek aan de huurcommissie in (verkrijgbaar via www.huurcommissie.nl en bij de huurteams). U stuurt een kopie van de klachtenbrief aan de verhuurder mee.
3. U ontvangt net als de verhuurder een ontvangstbevestiging met een acceptgiro van

€ 11,-. Meteen betalen, anders gaat de procedure niet door! Na betaling start de procedure (mensen met een laag inkomen kunnen vrijstelling krijgen). De winnaar krijgt 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 verlaging leiden.

5. De huurprijs mag pas na herstel van de gebreken terug naar de oude huur, met eventueel één in de tussentijd overgeslagen huurverhoging.

De procedure is door de wetgever ingevoerd 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 geldt niet alleen voor oudbouw, maar komt ook bij naoorlogse woningen steeds meer voor. In dat geval is vaak een flinke huurverlaging mogelijk tot de gebreken verholpen zijn. De complete opsomming staat in het gebrekenboek (huurteam of www.huurcommissie.nl)

Lijst A: verlaging naar 20% van de 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 de 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 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 de 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
- onvoldoende geluidsisolatie van woning-scheidende muren, vloeren of plafonds
- gevolgschade van een inmiddels opgeheven gebrek (bijvoorbeeld vochtplekken)
- alle andere gebreken die het woongenot (ernstig) schaden (zie de lijst onderhoud voor de verhuurder)

Onderhoud voor rekening van de verhuurder

- kierende ramen die u niet met strips kunt dichtten
- 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
- gootsteenbak slecht
- slecht of gevaarlijk gas of elektra
- standleiding geregeld verstoep/defecten aan huisriool
- verzakte of ernstig krakende vloeren
- onderhoud aan cv- en liftinstallaties
- loszittend tegelwerk

Huur na opknapbeurt vaak te hoog

Na het verhelpen van achterstallig onderhoud mag alleen de laatste (gemiste) huurverhoging worden ingehaald. Is de huur verlaagd wegens onderhoudsgebreken dan kan de huur weer terug naar het oude niveau. De klachten moeten natuurlijk wel goed verholpen zijn.

Een extra huurverhoging kan alléén als sprake is van geriefsverbeteringen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het aanbrengen van dubbel glas, centrale verwarming of een douche. Het aanbrengen hiervan kan niet zonder uw toestemming. Leg de afspraken vast in een onderhoudscontract 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 maakt dan een berekening op basis van de pure kosten voor 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 zijn onbekend met deze procedure. Het komt ook bij woningcorporaties vaak voor dat veel te veel verhoging gevraagd wordt voor eenvoudige verbeteringen. Zo mag aanbrengen van dubbel glas in principe niet meer dan circa euro 10,- huurverhoging per maand opleveren, en het aanbrengen van een cv-installatie waar nog geen cv was levert een verhoging op van circa euro 35,- per maand.

Het verzoek bij de huurcommissie moet ingediend worden binnen 3 maanden nadat de verbeteringen zijn aangebracht. De huurcommissie doet een uitspraak, als u het daar niet mee eens bent kunt u daarna eventueel naar de kantonrechter. Hulp bij de procedure kunt u krijgen bij de huurteams.

Krijgt u te maken met een opknapbeurt, informeer dan bij het huurteam naar uw rechten en vraag of er in uw buurt iemand is die bewoners ondersteunt in dit soort kwesties.

Te hoge servicekosten?

Veel huurders betalen maandelijks 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 trappenhuisen of trapverlichting. De verhuurder mag geen winst maken op deze zaken. Voor inbouwapparatuur, dubbel glas of onderhoud van de cv mogen geen servicekosten gevraagd worden, want voor hiervoor betaalt u al via de kale huur. Wel kan een bedrag van circa € 7,- per maand in rekening worden gebracht voor schoonmaken van de individuele cv-ketel, als dat ook echt gebeurt en is afgesproken.

Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar dient de verhuurder de werkelijke kosten te berekenen en de bewoners een afrekening te sturen. Wie teveel 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 huisbaas. 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 € 11 per verzoek.

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

Meer informatie: Huurspreekuur, Huurteam of voorlichting Huurcommissie

Puntenstelsel voor kamers

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.

All-in huur

Als de kale huur en de kosten voor gas en licht, water en/of evt. 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 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.

Woon je op een kamer bij iemand in huis (de zogenaamde hospitakamer) dan heb je de eerste 9 maanden beperkte huurbescherming. Als je in deze periode huurverlaging aanvraagt loop je grote kans dat de verhuurder de huur opzegt.

Puntenstelsel onzelfstandige woonruimte

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: 3/4 punt per m²
- gasaansluiting: 3 punten (voor het geheel)

3. Kookgelegenheid / 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 kamer 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 van andere bewoners te bereiken min 10 punten
- kamer ligt op de 5e verdieping of hoger én geen lift min 5 punten
- ruiten in het hoofdvertrek kleiner 3/4 m² min 10 punten
- laagste raamkozijn in het hoofdvertrek ligt hoger dan 1,6m 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

Nulpunten

Nulpunten zijn (ernstige) gebreken aan woonruimte. Met de onderhoudsprocedure (zie pagina 5) kan 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) in 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 waterspoeling in de wc
- geen afsluitbare toegangsdeur

Zie ook pagina 5

Watergeld

Watergeld wordt aan de verhuurder berekend. Deze rekent het zonder winst te maken door aan de huurder. Het 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, inclusief BTW:

	Per 1 juli 2005
1 kamer en keuken is 2 eenheden	€ 6,73
2 kamers en keuken is 3 eenheden	€ 10,29
3 kamers en keuken is 4 eenheden	€ 13,85
4 kamers en keuken is 5 eenheden	€ 17,41
5 kamers en keuken is 6 eenheden	€ 20,99

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 20 jaar toe!

Bij het Gemeentelijk Waterleidingbedrijf, telefoon 0800-1525, 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.

Rekenvoorbeeld kamer

Maximaal redelijke huurprijs: vermenigvuldig de eerste 180 punten met € 1,71 (vóór 1 juli € 1,69) en de overige punten met € 0,88 (vóór 1 juli € 0,87).

Een kamer van 100 punten heeft dus een maximaal redelijke huurprijs van 100 x € 1,71 is € 171,-.*

Een grote en luxe kamer met 200 punten heeft als maximale (kale) huurprijs van 180 x € 1,71 plus 20 x € 0,88 is € 325,40.

* (De punt prijzen zijn afgerond. Daardoor ontstaan minieme verschillen met de door het ministerie vastgestelde tabellen. Deze zijn te vinden op www.huurcommissie.nl)

Iedereen moet voor 2006 huursubsidie opnieuw aanvragen

INTERVIEW MET ALBERT EEFING



FOTO FRANTI

Er gaat veel veranderen op het gebied van huursubsidie en regelingen die met woonkosten te maken hebben. Dat zegt Albert Eefing van de Dienst Wonen, afdeling Individuele Woonsubsidies. Zo gaat de uitvoering van de Huursubsidie vanaf 1 januari 2006 naar de Belastingdienst. Dit betekent onder andere, dat iedereen voor 2006 huursubsidie opnieuw moet aanvragen. Een ander gevolg is het verdwijnen van de Vangnetregeling. Door gemeentelijke bezuinigingen zal het aantal toekenningen uit het Woonlastenfonds dalen.

Het gesprek met Albert Eefing, hoofd van de afdeling Individuele Woonsubsidies van de Dienst Wonen van de gemeente Amsterdam, vindt plaats twee dagen nadat de Tweede Kamer het huurplan van minister Sybille Dekker van VROM heeft goedgekeurd. 'We weten dat mensen zich zorgen maken, maar het veel-

besproken plan Dekker heeft op korte termijn geen gevolgen voor de huurders met huursubsidie', zegt Eefing. 'De gevolgen voor Amsterdam zijn op dit moment ook nog onduidelijk.'

Huursubsidie

In 2005 zal er niets veranderen in de Huursubsidieregeling. De mensen die nu subsidie ontvangen, krijgen net als in de voorgaande jaren in mei bericht van het ministerie van VROM. Mensen die geen huursubsidie hebben, moeten dit zelf aanvragen. Huursubsidie gaat in vanaf de maand na indiening, dus meteen aanvragen.

Vanaf 2006 zal er een grote verandering plaatsvinden in de uitvoering van de Huursubsidie. Die verhuist van het ministerie van VROM naar de Belastingdienst. Het huursubsidiejaar wordt daardoor ook het gewone kalenderjaar (dus van 1 januari tot en met 31 december) in plaats van 1 juli tot 30 juni, zoals in de huidige regeling.

Over deze omschakeling zal uitgebreid in de media worden bericht. Eind augustus start de rijksoverheid een grote voorlichtingscam-

pagne. Ontvangers van huursubsidie krijgen in september 2005 bericht over de nieuwe uitvoering. Ze ontvangen die maand een steenrode envelop in de brievenbus, met een aangifteformulier. Iedereen moet voor het jaar 2006 een nieuwe aanvraag indienen. Die loopt in 2006 niet meer automatisch door.

Het rijk wil harmonisatie van alle Toeslagenregelingen. Met de verhuizing volgt de regeling Huursubsidie de weg van de regeling Kinderopvang (reeds ingegaan op januari 2005) en de Zorgtoeslag (vanaf januari 2006). Eefing: 'Er wordt al jaren gesproken over fiscalisering van de huursubsidie. De Belastingdienst heeft alle gegevens over het inkomen van Nederlanders al in huis. Dus is het logisch om de Belastingdienst de huursubsidie te laten uitvoeren.'

Het gevolg is dat de huursubsidie de werkwijze van de Belastingen gaat volgen. Aanvra-

lopende jaar, in plaats van één of twee jaren ervoor, heeft de uitvoerder een actueler beeld van iemands inkomen. De aanvragers van de Vangnetregeling zullen op de hoogte gesteld worden van de komende afschaffing tijdens de grote voorlichtingscampagne in het najaar. Voor de periode van juli tot en met december 2005 kan nog een aanvraag worden ingediend bij de gemeente.

Wie in 2006 te maken krijgt met een onvoorziene inkomensdaling, kan enige maanden met een lagere bijdrage huursubsidie zitten. Eefing: 'Als iemand hierdoor echt onder het bijstandsniveau dreigt uit te komen, kan hij alleen nog Bijzondere Bijstand aanvragen.'

Woonlastenfonds

Het Woonlastenfonds is een gemeentelijke regeling die valt onder het armoedebeleid. Bijdragen uit het Woonlastenfonds kunnen niet

'Op de hoogte van de huursubsidie heeft deze omschakeling geen effect'

gers van huursubsidie zullen vanaf 2006 een schatting moeten maken van hun inkomen in dat jaar. Op die schatting wordt de huursubsidie gebaseerd. De toekenning van huursubsidie is dus voorlopig. De definitieve toekenning volgt nadat het definitieve inkomen is vastgesteld.

Achteraf kan blijken dat iemand teveel heeft gekregen en moet terugbetalen. Andersom kan ook blijken dat iemand te weinig heeft ontvangen en dan krijgt hij er geld bij. Een voordeel is dat mensen met het nieuwe systeem tot 1 april een aanvraag voor huursubsidie over het afgelopen jaar kunnen doen. Dus: wie vóór 1 april 2007 een aanvraag tot teruggave indient bij de Belastingdienst, kan nog geld krijgen over 2006. In de huidige regeling is dat niet mogelijk. Eefing: 'Het zijn veel veranderingen in één keer, maar het zit alleen in de uitvoering. Op de hoogte van de bijdrage heeft deze omschakeling geen effect.'

Vangnetregeling

Een belangrijk gevolg van de verandering bij huursubsidie is het vervallen van de Vangnetregeling per 1 januari aanstaande. De Vangnetregeling is bedoeld om een plotselinge verlaging van het inkomen (bijvoorbeeld door verlies van arbeid of een scheiding) op te vangen. Omdat de Belastingdienst bij de berekening van de hoogte van de huursubsidiebijdrage uitgaat van het inkomen van het

worden aangevraagd. De gemeente berekent zelf of u in aanmerking komt voor een bijdrage op grond van gegevens van de Gemeentelijke Belastingdienst en het ministerie van VROM. Bij deze berekening kan meespelen of u het jaar ervoor kwijtschelding onroerende zaakbelasting en afvalstoffenheffing heeft aangevraagd. Altijd doen dus!

Vanwege bezuinigingen wordt er dit jaar minder geld uit het Woonlastenfonds uitgekeerd. Eefing: 'Één van de bezuinigingen is dat de minimum bijdrage is verhoogd van vijf euro naar tien euro. Dus: iedereen voor wie minder dan 10 euro per maand is berekend, krijgt nu niets meer. We hebben de mensen die in aanmerking komen voor een bijdrage eind maart een aanvraagformulier gestuurd. Voor wie dit gemist heeft: als u begin mei niets ontvangen hebt, mag u er van uitgaan dat u geen recht meer hebt op een bijdrage uit het Woonlastenfonds.'

Voor meer informatie over Huursubsidie, Vangnetregeling en Woonlastenfonds is er een informatieloket in het Informatiecentrum De Zuiderkerk voor Ruimte, Bouwen, Wonen, Zuiderkerkhof 72, Amsterdam.

Open: ma t/m vrij 09.00 - 16.00 uur.

Telefoon 020 680 6806. E-mailadres:

woonsubsidies@wonen.amsterdam.nl

Zie ook www.vrom.nl/huren

(advertentie)



Gemeente Amsterdam
Dienst Wonen

Huursubsidie vanaf juli 2005

Betaalt u te veel huur?

Huurt u een woning en betaalt u te veel huur in verhouding tot uw inkomen? Dan komt u mogelijk in aanmerking voor huursubsidie. Om te weten of u huursubsidie kunt ontvangen bezoekt u de internetsite van het Ministerie van VROM, www.minvrom.nl of belt u met de Wooninformatielijn 020 680 68 06 van de Dienst Wonen.

Ontvangt u op dit moment huursubsidie?

Dan krijgt u automatisch bericht van het Ministerie van VROM. Als al uw gegevens in de brief kloppen, dan hoeft u niets te doen: de subsidie wordt automatisch opnieuw berekend. Heeft u eind mei nog geen bericht ontvangen? Neemt u dan contact op met het Ministerie van VROM.

Vraagt u voor de eerste keer huursubsidie aan?

Vult u dan een aanvraagformulier in. U kunt dit krijgen bij het Informatiecentrum De Zuiderkerk voor Ruimte, Bouwen, Wonen, of bij uw woningbouwvereniging. Zorg dat uw aanvraag vóór 1 juli 2005 bij het Ministerie van VROM binnen is.

Gaat u binnenkort verhuizen?

Gaat u binnenkort verhuizen en wilt u (opnieuw) in aanmerking komen voor huursubsidie? Vraagt u deze dan zo snel mogelijk aan bij het Ministerie van VROM, want huursubsidie wordt niet met terugwerkende kracht gegeven! Het formulier kunt u krijgen bij het Informatiecentrum De Zuiderkerk voor Ruimte, Bouwen, Wonen, of uw woningbouwvereniging.

Plotselinge inkomensdaling?

Het kan zijn dat uw inkomen plotseling sterk daalt (minstens 20%) door bijvoorbeeld overlijden of vertrek van een medebewoner, werkloosheid of ziekte. Omdat voor de huursubsidie uw inkomen over 2004 bepalend is, komt u mogelijk niet voor huursubsidie in aanmerking, maar wél voor de **Vangnetregeling huursubsidie**. Meer informatie hierover kunt u krijgen bij de Dienst Wonen, Wooninformatielijn 020 680 68 06 of bij het Informatiecentrum De Zuiderkerk voor Ruimte, Bouwen, Wonen.

Informatiecentrum De Zuiderkerk voor Ruimte, Bouwen, Wonen

Zuiderkerkhof 72, 1011 WB Amsterdam
Wooninformatielijn 020 680 68 06
Bereikbaar ma. t/m vr. 9.00 - 16.00 uur
E-mail: woonsubsidies@wonen.amsterdam.nl
Internet: www.wonen.amsterdam.nl

colofon

Bijlage: Woonlastenkrant 2005-2006

Opplage: 340.000 ex.

Uitgever: Amsterdams Steunpunt Wonen, MUG en Huurdersvereniging Amsterdam

Telefoon: 020 620 68 82, Fax: 020 638 29 76

E-mail: info@huurdersvereniging-amsterdam.nl

Teksten: Benita Barrientos Aravena, Martin Brandwagt, Francine van Boven, Tjerk Dalhuisen, Jella Pichotte

Foto's: Miranda Birney, Diana Snabillie, Ingrid de Groot

Bureauredactie: Shirley van Acker, Jan Riekus Jansen, Jolanda Verhaart, Jacques de Vos, Ayelt de Wit

Vormgeving: Jelske Boonstra, Janet Thörig

Druk: Drukkerij Dijkman Offset Diemen

De huis-aan-huis verspreiding van de Woonlastenkrant 2005 is tot stand gekomen mede door de volgende organisaties: wijkopbouwcentrum Vondelpark / Concertgebouwboulevard, wijkopbouworgaan Spaarndammer-/Zeeheldenbuurt, wijkcentrum Staatslieden / Hugo de Grootbuurt, wijkcentrum Jordaan en Gouden Reel, wijkopbouworgaan Oostelijke Binnenstad, wijkcentrum d'Oude Stadt, buurtcentrum Cascade, wijkcentrum Ceintuur, wijkcentrum Indische Buurt, huurteam Baarsjes/Bos & Lommer, huurteam ZuiderAmstel huurteam Oost/Watergraafmeer, stadsdeel Bos & Lommer, stadsdeel Geuzenveld/Slotermeer, stadsdeel Noord, stadsdeel Oud-West, stadsdeel Slotervaart.

Wat neemt u mee naar het huurspreekuur?

Het huurspreekuur in uw buurt kan u helpen bij problemen met het onderhoud, 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 Bouwen Woningtoezicht

Voor huurverlaging:

- de puntentelling van uw woning of een lijstje met oppervlakten van de kamers, keuken, berging, douche, balkon, tuin of dubbel glas en ook de lengte van het aanrecht.

FOTO MIRANDA BIRNEY

BAARSJES/BOS EN LOMMER

Columbusplein 1
Tel: 412 15 37

OUDE BINNENSTAD

Binnengasthuisstraat 150
Tel: 421 48 68 / 622 42 88

WESTELIJKE BINNENSTAD

1e Laurierdwarsstraat 6
Tel: 420 58 35

OOST/WATERGRAAFSMEER-ZEEBURG

Wijtenbachstraat 34hs
Tel: 665 00 27

OUD-WEST

1e Helmersstraat 106 A
Tel: 412 17 63

OUD-ZUID, DE PIJP

Gerard Doustraat 133
Tel: 664 53 83

OUD-ZUID, ZUID

Hendrik Jacobszstraat 4-6
Tel: 471 57 08

WESTERPARK

Van Hallstraat 81
Tel: 682 11 33

ZUIDERAMSTEL, BUITENVELDERT

Van Leijenberghlaan 124
(de Inham)
Tel: 642 11 16

ZUIDERAMSTEL, RIVIERENBUURT

Rijnstraat 115
Tel: 642 21 76

GEUZENVELD/SLOTTERMEER, SLOTTERVAART, OSDORP, NOORD EN ZUIDOOST

NZ Voorburgwal 32
Tel: 428 37 39

Huurteams

Voor e-mailadressen: zie www.huurteams.nl

FOTO MIRANDA BIRNEY

Huursprekuren 2005/2006

BINNENSTAD

Woonspreekuur Jordaan & Gouden Reael
1e Laurierdwarsstraat 6
Hele jaar: ma-vr 14.00-16.00, di 19.00-20.00
woonspreekuur@wcjordan.nl
Tel: 625 85 69

Wijkcentrum d'Oude Stad

Nieuwe Doelenstraat 55
Hele jaar: wo 14.00-17.00 en 19.00-20.00
Tel: 638 22 05

Wijkcentrum Oostelijke Binnenstad

Roetersstraat 174
Hele jaar: wo 15.00-17.00
Overig op afspraak
Tel: 638 98 03
(bgg 622 38 08)

BAARSJES

Huurteam Baarsjes/ Bos & Lommer
Hele jaar: do 19.00-21.00
Tel. spreekuur: ma-vrij 9.00-17.00
Tel: 412 15 37

BOS & LOMMER

Huurteam Baarsjes/ Bos & Lommer
Zie stadsdeel Baarsjes

GEUZENVELD/SLOTTERMEER

Burgemeester van Leeuwenlaan 71-73
Hele jaar: wo 13.00-15.00
Tel: 613 12 15

GEUZENVELD ZUID

Pluspunt
Albadakade 5
Hele jaar: do 10.00-12.00
Tel: 411 95 51

OOST/WATERGRAAFSMEER

Dienstencentrum Dapperbuurt
Wijtenbachstraat 34hs (naast postkantoor)
Hele jaar: vr 9.00-12.00
Overig op afspraak
Tel: 665 00 27

Wijkpost voor ouderen (65+)

Hugo de Vrieslaan 7
Hele jaar: di 9.00-11.00
Overig op afspraak
Tel: 692 53 79
ouderenwerk@welzijnwgm.nl

OSDORP

Wijkopbouworgaan Osdorp
Groenpad 4
Hele jaar: di 13.00-15.00
Tel: 619 09 74

OUD-WEST

Huurteam Oud-West
Hele jaar: ma/di/do/vr 10.30-11.30
Tel: 412 17 63

OUD-ZUID

Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt
Buurthuis Cascade
1e Schinkelstraat 40
Hele jaar: ma 19.00-20.00
Tel: 679 38 77

Buurthuis Lydia

Roelof Hartplein 2a
Hele jaar: ma 19.00-20.00
In juli 3 weken gesloten
Tel: 662 94 97

Wijkopbouworgaan Zuid-West

Achillesstraat 85
Hele jaar: di 19.30-20.30
In de zomer 3 weken gesloten
Tel: 662 03 89

Huurteam Zuid

Hele jaar: do 10.00-12.00
Overig op afspraak
Tel: 471 57 08 (tot 16.00)

Woonspreekuur de Pijp

Gerard Doustraat 133
Hele jaar: do 19.30-21.00
Tel: 664 53 83

Huurteam de Pijp

Hele jaar: wo 9.00-12.00
Tel: 664 53 83

SLOTTERVAART

Stichting Eigenwijks
Jan Tooropstraat 6
Hele jaar: ma 9.30-11.30
Tel: 346 06 70

WESTERPARK

Wijkcentrum Staatslieden-Hugo de Grootbuurt
Van Hallstraat 81
Hele jaar: ma 19.00-20.00 en di 10.00-11.00
Tel: 682 11 33

Huurteam Westerpark

Hele jaar: do 16.00-17.00u
Tel: 680 27 10

ZEEBURG/INDISCHE BUURT

Wijkopbouworgaan Indische buurt
Obiplein 16
Iedere 1e en 3e dinsdag van de maand 20.00-22.00
Aug/sept gesloten
Tel: 665 78 01

Huurteam Oost/Watergraafsmeer en Zeeburg

zie stadsdeel Oost/Watergraafsmeer, Dienstencentrum Dapperbuurt

ZUIDERAMSTEL

Huurteam ZuiderAmstel, afd. Rivierenbuurt
Rijnstraat 115
Hele jaar: di 14.30-19.00 (overig op afspraak)
Tel. spreekuur: ma-do 9.30-10.30
Tel: 642 21 76

Wijkopbouwcentrum Buitenveldert

Van Leijenberghlaan 124 (de Inham)
Hele jaar: wo 13.00-15.00
Tel: 644 99 36

Huurteam ZuiderAmstel, afd. Buitenveldert

Telefonisch spreekuur: ma t/m do 9.30-10.30
Tel: 642 11 16

MELDPUNT ONGEWENST VERHUURGEDRAG

NZ Voorburgwal 32
Eerst telefonisch afspraak maken
Tel: 523 01 99

BUREAU RECHTSHULP

Uitsluitend op afspraak. De Bureaus Rechtshulp werken voor minder draagkrachtigen. Eerste halfuur gratis, eventueel vervolg is afhankelijk van inkomen. Bel voor een afspraak tijdens kantooruren: 520 51 00 of kom langs bij een van de kantoren:
Centrum: Spuistraat 10: ma-vrij 9.00-13.00
Oost: 2e Oosterparkstraat 274: ma t/m vrij 9.00-13.00
Tolken inloopspreekuur Turks/Arabisch
Spuistraat 10: wo 16.00-19.00
Avondspreekuur (voor werkenden)
Spuistraat 10: do 17.00-19.00

SOCIAAL RAADSLIEDEN

Voor informatie en hulp kunt u het best terecht bij de Sociaal Raadslieden in uw eigen buurt. Voor het adres zie www.sociaalraadslieden.nl of kijk in het telefoonboek.

KAMERBUREAUS

ASVA Studentenuiteenheid
Binnengasthuisstraat 9
Ma t/m vr 12.30-16.00
kamerbureau@asva.uva.nl
www.asva.uva.nl
Tel: 623 80 52

SRVU kamerbureau

De Boelelaan 1083a kamer N-096
ma t/m vrij 12.30-15.30
Juni/juli/aug. 3 dagen geopend

NZ Voorburgwal 32
do 19.00-20.00
www.srvu.org
kamerbureau@srvu.org
Tel: 598 94 24

OVERIGE SPREKUREN

SPOK
Speculatie Onderzoeks Kollektief
Spuistraat 5
Hele jaar: wo 20.00-21.30
Tel/fax: 620 68 26

Huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag
Tel. spreekuur: ma-vr 8.30-17.30
Tel: 0800-488 72 43

Zittingen: Havengebouw, de Ruyterkade 7
Inloopspreekuur: di +do 14.00-16.00
Dossier inzage alleen na telefonische afspraak.
www.huurcommissie.nl

ASVA Studentenuiteenheid

Rechtshulp
Vendelstraat 2
Telefonisch spreekuur: ma-vr 10.00-16.00
Verder op afspraak
rechtsbureau@asva.uva.nl
Tel: 525 37 16

ASW

NZ Voorburgwal 32
ma-di-wo 10.00-12.30
do 19.00-21.00
Tel: 523 01 30

www.huurverhoging.nl