



Foto Miranda Birney

Gebruik uw rechten als huurder!

Huurders kunnen opgelucht ademen. De plannen om alle huren sterk te verhogen zijn van de baan. Het nieuwe kabinet koppelt de huurverhoging aan de inflatie. Dat betekent voor dit jaar een maximale verhoging van de huur met 1,1%. De koppeling met de zeer omstreden WOZ waarde gaat niet door.

Dit is een grote overwinning voor de huurdersorganisaties, waardoor de huurders eindelijk rust krijgen. Tenminste, wat de verhogingen betreft. Want er zijn nog genoeg zaken om op te letten. Maximale huren, servicekosten, onderhoud, plannen van de verhuurder et cetera. U staat daar niet alleen voor, u kunt gratis professioneel advies krijgen en waar nodig ondersteuning. Binnenkort is er in elk stadsdeel een Wijksteunpunt Wonen, waarin ook de huurteams en de woonsprekuren ondergebracht zijn. Deze krant maakt u wegwijs in de regels, de wijksteunpunten kunnen u verder helpen.

Eind april is het voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging in de bus gevallen. Dit jaar mag die maximaal 1,1% zijn. In de huurtoeslag verandert nu nog niet veel, maar het kabinet heeft verbeteringen aangekondigd. Ook op dit punt komt er een einde aan jarenlange achteruitgang.

Toch is het belangrijk dat u weet wat uw rechten zijn. Krijgt u wel het woongenot waar u voor betaalt? Huurverhoging is een voorstel waartegen u bezwaar kunt maken, bijvoorbeeld als er teveel gevraagd wordt. Bij slecht onderhoud kan de huur verlaagd worden tot de gebreken verholpen zijn. Zo stimuleert u de verhuurder om de klachten snel te verhelpen.

Wie niet een woning heeft gehuurd kan de huurprijs laten toetsen door de huurcommissie. Zorg dat u dit binnen zes maanden doet. Als de huurprijs te hoog is gaat deze omlaag vanaf de ingang van het huurcontract. Voor elf euro weet u precies waar u aan toe bent. Dat is niet alleen van belang bij particuliere verhuurders, want ook woningcorporaties vragen steeds vaker maximale huren.

Wist u trouwens dat de huurcommissie ook de huurprijs na een opknappbeurt kan toetsen? Dat pakt vaak een stuk voordeliger uit dan het voorstel van de verhuurder. Ook een oordeel van de huurcommissie over de servicekosten levert bewoners vaak lagere woonlasten op. Het voorschot voor stoffering, meubilering of energie kan de huurcommissie vaak flink verlagen.

De huurcommissie handelt procedures in circa een half jaar af. U weet dus redelijk snel waar u aan toe bent. In veel gevallen krijgt de huurder gelijk, dus een beroep op uw recht is de moeite waard.

Bij de Wijksteunpunten Wonen kunt u ook terecht voor informatie over uw positie. Bijvoorbeeld als de verhuurder wil renoveren, slopen, of het eigendom wil splitsen om per etage te verkopen. Of als de verhuurder wil dat u vertrekt, of uw zolderberging wil afnemen.

Vele Amsterdammers maken met succes gebruik van hun wettelijke mogelijkheden. Huur en verhuur is een zakelijke relatie, waarvoor regels en fatsoensnormen gelden. De wet gaat boven het huurcontract. Gelukkig, 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?

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. 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 is de huurprijs in orde, maar heeft u wel eens gekeken of u recht heeft op huurtoeslag? Vragen kost niets, huurtoeslag mislopen wel.

INHOUD

| | |
|--|---|
| Wijksteunpunten Wonen in alle stadsdelen | 2 |
| Navordering servicekosten ingetrokken | 3 |
| Bereken de punten van uw woning | 4 |
| Huurverlaging door gebreken | 5 |
| Puntenstelsel voor kamers | 6 |
| Gemeentelijke lasten en kwijtschelding | 7 |
| Spreekuren | 8 |

Wijksteunpunt Wonen ondersteunt huurders

Wijksteunpunten Wonen zijn geen nieuw loket, maar een bundeling van verschillende bewonersondersteuningsdiensten in één organisatie. 'Het voordeel voor de huurder is een kwaliteitsverbetering in de ondersteuning.'

Extremes huurverhogingen, achterstallig onderhoud en aanhoudende verzoeken van de huiseigenaar om te verhuizen. Dit zijn enkele zaken waar Amsterdamse huurders mee te maken kunnen krijgen. Niet iedere bewoner is zich bewust van zijn rechten en de bescherming die de wetgeving biedt. Daarom worden er overal in de stad Wijksteunpunten Wonen (WSW) opgericht. In Oud-Zuid, Oud-West en het Centrum bestaan deze al. Andere stadsdelen zullen spoedig volgen.

Guido Zijlstra, coördinator Wijksteunpunt Wonen in Oud-Zuid: 'In 2004 werd in dit stadsdeel het idee gelanceerd en het staat nu model voor de invoering in andere stadsdelen. Het WSW is geen nieuw loket, maar juist een bundeling in één organisatie van verschillende huurdersondersteuningsdiensten, zoals huurteams, huurdersverenigingen, bewonersondersteuning en woonsprekuren. Deze diensten zijn nu op elkaar afgestemd en waar mogelijk in elkaar geschoven. Het voordeel voor de huurder is een kwaliteitsverbetering in de ondersteuning.'

Vóór de oprichting van het WSW kregen individuele bewoners steun en advies bij relatief eenvoudige problemen zoals mankementen aan de woning en geschillen over de huurprijs. 'De problemen zijn tegenwoordig veel complexer en juridischer geworden', vertelt Zijlstra. 'We krijgen nu bijvoorbeeld meer met dreigende woninguitzettingen te maken.' Het WSW is het antwoord op deze ontwikkeling. Zijlstra: 'We regelen alles van A tot Z; van het versturen van brieven naar de verhuurder tot het voeren van procedures bij de Huurcommissie en als het moet tot bij de rechtbank. En als een zaak ons boven het hoofd dreigt te groeien, kunnen we altijd nog uit een fonds putten waaruit een advocaat kan worden betaald.'

Naast de individuele ondersteuning is ook collectieve belangenbehartiging voor huurders hard nodig. Zeker nu de gemeente Amsterdam de woningvoorraad wil transformeren: huurwoningen worden steeds vaker omgezet



Zijlstra: 'Huurdersproblemen zijn tegenwoordig veel complexer en juridischer.'

Foto Ingrid de Groot

in koopappartementen. Zijlstra: 'De gemeente Amsterdam vindt dat er te veel sociale huurwoningen zijn en te weinig koopwoningen. In de afgelopen jaren zijn daarom veel splitsingsvergunningen afgegeven, zodat eigenaren afzonderlijke etages binnen een pand kunnen verkopen. Sommige eigenaren zien hun kans schoon. Zij willen hun bezit voor een flinke prijs van de hand doen, maar dan moeten ze eerst van de huurder af.'

Gelukkig beseft de gemeente ook dat huurders juist nu ondersteuning nodig hebben om niet onder de voet te worden gelopen. Dat verklaart mede waarom de oprichting van wijksteunpunten wordt gestimuleerd. Wij houden de ontwikkelingen scherp in de gaten en heb-

ben een belangrijke signaalfunctie richting de lokale politici en beleidsmakers.'

Het WSW wil ook de participatie van bewoners in de wijk te vergroten. Hiertoe zet het een gezamenlijke strategie uit als dat nodig is. 'Op de Tweede Jacob van Campenstraat wilde een woningcorporatie vanwege achterstallig onderhoud een heel blok slopen', zo vertelt Zijlstra. 'We hebben de huurders toen aangeraden om zich te verenigen in een bewonerscommissie, zodat ze sterker zouden staan tegenover de corporatie. De panden zijn gered en na renovatie konden de oude bewoners weer terug in hun huizen.'

Naast deze collectieve aanpak wil het WSW de

positie van huurders versterken door in te zetten op preventie. Het WSW maakt bewoners mondiger zodat ze een gelijkwaardiger positie krijgen ten opzichte van hun verhuurder. Medewerkers gaan de wijk in om bewoners voorlichting te geven over hun rechten en de regels waaraan huiseigenaren zich moeten houden. Het Wijksteunpunt Wonen Oud-Zuid heeft een outreachende aanpak: als bijvoorbeeld duidelijk is dat ergens wordt gerenoveerd dan worden bewoners actief door het WSW benaderd, al vóórdat de renovatie daadwerkelijk is begonnen. 'We wachten niet af tot bewoners bij ons komen omdat ze in de problemen zitten', zegt Zijlstra, 'we willen problemen juist voorkomen.'

Een oud huizenblok in een nieuw jasje

Schneider geniet nu van de zon op z'n balkon.

Foto Ingrid de Groot



Nog geen drie jaar geleden verkeerde het huizenblok even zijde aan de 2e Jacob van Campenstraat in De Pijp in een deplorabele toestand. Wie nu de schoongemaakte en herstelde gevel en het strakke schilderswerk ziet, wil hier maar wat graag wonen.

Frits Schneider is één van de mensen die medebewoners van de 2e Jacob van Campenstraat mobiliseerden om op te komen voor verbetering van hun woning. 'Na een kleine opknappbeurt in 1985 was er niets meer aan onderhoud van de huizen gedaan', volgens Schneider. 'De Dageraad (tegenwoordig woningcorporatie de Alliantie, red.) hield ons telkens aan het lijntje met de belofte: we gaan opknappen, we gaan opknappen. Maar er gebeurde niets.' En dat terwijl het er zeer armoedig uitzag. Het houtwerk was rot. Het schilderswerk was afgebladderd en in veel woningen waren de sanitaire voorzieningen oud en gebrekkig. In de benedenwoningen had men last van optrekkend vocht. 'Je schoenen schimmelden in de kast', vertelt Schneider.

Samen met een bevriende bewoner vroeg hij een gesprek aan bij de Dageraad. De rayonmanager vertelde hen: 'Wij gaan niet meer opknappen, wij gaan slopen.' Dat veroorzaakte een enorme onrust onder de bewoners.

Schneider schakelde meteen de lokale wethouder en een advocaat in. Met hulp van het Wijksteunpunt Wonen (WSW) werd een bewonersavond georganiseerd.

Bewonerscommissie voorkomt sloop

In feite waren de kaarten toen al geschud. Actieve bewoners en het WSW weten dan al hoe de sloop afgewend kan worden. In de jaren tachtig zijn in de hele Pijp de funderingen onderzocht. De fundering van complex 2e Jacob van Campenstraat was goed en dan mag er niet gesloopt worden. Bovendien had de Dageraad een aanvraag gedaan om het complex aan te merken als stedelijk monument. Die monumentenstatus werd door de gemeente afgegeven, plus een bedrag van een miljoen euro. Het stadsdeel liet dan ook al gauw aan de Dageraad weten geen sloopvergunning te zullen afgeven. 'Toen was er een tijd radiostilte', aldus Schneider. De woningcorporatie liet niets meer van zich horen. De

bewoners richtten een bewonerscommissie op.

Deze commissie gaat dan elke twee tot drie maanden met de Dageraad overleggen. Volgens Schneider laiden in het begin de emoties nog wel eens hoog op. Gaandeweg was er steeds meer sprake van een samenwerking. Op een bepaald moment kwam het bericht dat de directie toch intensief wilde opknappen. Maar dan moesten de bewoners wel meewerken. Het was ofwel niets, ofwel een hele luxe verbouwing. Als antwoord hierop legde de bewonerscommissie twee harde eisen op tafel: bewoners die willen moeten altijd kunnen terugkeren naar hun woning én als de maximaal redelijke huur van de opgeknapt woning te hoog is voor de oorspronkelijke bewoners dan moet de Dageraad iets aan de hoogte van de huur doen. De corporatie stelde hiertegenover de eis dat woningen die leeg blijven, samengevoegd worden tot luxe appartementen voor de vrije sector.

Na drie, vier bijeenkomsten stemt iedereen in met de plannen. Het totale proces van onderhandelingen heeft dan twee jaar geduurd. Een lange rit, maar het resultaat is er naar. Het in 1874 gebouwde complex staat er weer in zijn oude glorie, nu naar moderne woonmaatstaven. Schneider is tevreden over de verbouw én over zijn eigen woning. Zijn een-etagewoning is veranderd in een ruime twee-etagewoning. Een krakkemikkige douche in de keuken is nu een luxe badkamer op de tweede verdieping en terwijl de woning eerst geen buitenruimte had, is er nu een groot balkon aan de tuinzijde aangebouwd.

'De corporatie heeft lak aan individuele bewoners'

'Mensen moeten zich niet bang laten maken. Kun je je probleem niet zelf duidelijk genoeg overbrengen? Laat je niet met een kluitje in het riet sturen en ga naar een Huurteam', zegt Jan Homma. Hij is in de loop van de jaren in samenwerking met het Huurteam veelvuldig en succesvol de strijd aangegaan met woningbouwcorporatie Eigen Haard.

Homma heeft sinds 1999 meerdere keren de door de corporatie voorgestelde huurverhoging weten te blokkeren, aangezien Eigen Haard het onderhoud van de woning liet versloffen. Dat hij hiervoor tot aan het kantongerecht door heeft moeten vechten, deert hem niet. Zijn laatste wapenfeit: door de vertegen-

Ga naar het Huurteam

woordiging van Homma wordt een navordering van Eigen Haard aan 264 huurders kwijtgescholden. Ondanks toezeggingen van de corporatie werden bepaalde servicekosten toch in rekening gebracht en ontvingen huurders van het betreffende complex een naheffing voor schoonmaakkosten. Nu Homma in het gelijk is gesteld, draait Eigen Haard voor de kosten op en mag bijna vijfduizend euro zelf ophoesten.

In 2002 'verbeterde' Eigen Haard het wooncomplex in stadsdeel Noord waar Homma destijds woonde door een nieuwe vloer in de hal te storten. 'Levensgevaarlijk', zegt Homma. 'Als de vloer nat is, is het net een glijbaan. De meeste bewoners hebben al matten en lopers neergelegd. Toch is er een aantal ten val gekomen, met alle gevolgen van dien.'



Homma streed met succes tegen de woningcorporatie.

Foto Remco Visser

Voor de nieuwe vloer golden nieuwe servicekosten. Homma: 'We kregen een brief van Eigen Haard met een berekening van de kosten. Een en ander zou per maand ongeveer vijf euro extra kosten, waarvan 3,25 euro voor kosten van de bewoners. De rest zou voor rekening van de corporatie zijn.'

Groot was dan ook de verbazing toen vorig jaar augustus bij Homma -en zijn medebewoners- een schrijven van Eigen Haard op de mat plofte. Het betrof een naheffing over gemaakte servicekosten in 2005. In de naheffing was óók het bedrag opgenomen dat Eigen Haard voor eigen rekening zou nemen. Homma voelde zich genoodzaakt om bij het

Wijksteunpunt Wonen aan te kloppen en het Huurteam in de arm te nemen, dat op zijn beurt Eigen Haard benaderde. Terwijl de corporatie en het Huurteam nog met elkaar in onderhandeling waren, was Eigen Haard overigens wel zo vrij om de betrokken huurders vast een betalingsherinnering te sturen. 'Sommigen werden zelfs al bedreigd met deurwaarders en advocaten', aldus Homma. Dankzij de actie van Homma en bemiddeling van het Huurteam heeft Eigen Haard inmiddels de fout toegegeven. 'Die eerste brief van de corporatie, waarin Eigen Haard aangaf zelf voor een gedeelte van de kosten op te draaien, bleek doorslaggevend.' Homma heeft niet

hoeven betalen; de huurders die dat wel deden, hebben hun geld inmiddels terug. 'Ik moet zeggen dat, toen er eenmaal uitsluitel was, Eigen Haard voortvarend heeft gehandeld.'

'Het is elke keer hetzelfde liedje', zegt Homma. 'Aan individuele bewoners hebben ze lak. Je moet met je probleem keer op keer ondersteuning zoeken bij het Wijksteunpunt Wonen en het Huurteam. Zonder hen had ik het zelf niet gered. Zij weten welke weg ze moeten bewandelen en bovendien hebben ze meer invloed op de corporatie. Wij hoeven alleen maar de zaak aan te dragen. Al met al een ideale samenwerking.'

Huurster wint strijd tegen schimmel

Muntjwerfs badkamer. Foto Remco Visser



Jolien Muntjwerf liet zich niet afschepen door haar huisbaas toen na een grondige opknopbeurt haar benedenwoning vol schimmel kwam te zitten. Ze stapte met succes naar de Huurcommissie.

Jolien Muntjwerf woont in een aantrekkelijk benedenhuis in De Pijp. Maar daar heeft ze wel voor moeten knokken. Ze betrof de woning in onderhuur, in haar studententijd. Toen ze een conflict kreeg met de verhuurster over een naheffing van het elektriciteitsbedrijf stapte ze naar de Huurcommissie. Uiteindelijk werd de zaak in der minne geschikt en vanaf toen werd Muntjwerf formele huurster.

Een jaar of drie later besloot haar huiseigenaar, laten we hem Van Boven noemen, de woning te renoveren. Dat begint in goede samenspraak met Muntjwerf. De gang wordt benut voor een te bouwen badkamer, er komt een aparte slaapkamer en er wordt een nieuwe keuken geïnstalleerd. Maar sindsdien krijgt ze het vocht de woning niet meer uit. Het luchtrooster is dichtgeplamurd en de ramen aan de straatkant zijn dichtgemaakt. In de nieuwe badkamer is een piepkleine ventilator gemonteerd, die de vochtige lucht door een bochtig kanaal van vijf à zes meter moet zuigen. Tot overmaat van ramp ontstaat er na

verloop van tijd in de huiskamer een grote schimmelvlek op de muur.

Muntjwerf is akkoord gegaan met de verhoogde huur van 750,- euro, maar als de jaarlijkse huurverhoging van vijf procent erbovenop komt, weigert ze deze te betalen. Eerst

Huur tijdelijk tot 200 euro teruggebracht

moeten de gebreken maar worden opgelost, vindt ze. Een aantal jaar gaat voorbij zonder dat er iets gebeurt. Muntjwerf improviseert ondertussen met extra ventilatoren in de badkamer, met de achterdeur open, met de voordeur open, enzovoort.

Op een goed moment krijgt Muntjwerf een brief van de huisbaas. Hem is ter ore gekomen dat ze een huis zou hebben gekocht. Van Boven kondigt aan dat hij de gebreken wil oplossen en dan het pand wil 'splitsen' zodat de afzonderlijke etages kunnen worden ver-

kocht. Terloops meldt hij dat hij na de reparaties de huur flink wil opschroeven. Dat schiet Muntjwerf, die helemaal geen huis heeft gekocht, in het verkeerde keelgat. Nu wil de huisbaas opeens wel iets doen! Ze schrijft een brief terug dat ze de normale huur wil blijven betalen.

Muntjwerf: 'Daarop kreeg ik allerlei brieven van de huisbaas toegestuurd. Dat het voorgevoelintje niet goed was, dat we een overkapving achter het huis moesten weghalen, dat soort dingen. Ik kreeg zo'n stapel.' Ze geeft met duim en wijsvinger een dikte van zo'n vijf centimeter aan.

Muntjwerf was intussen zwanger en wilde dat het huis in orde zou zijn voordat haar kind geboren werd. Ze stelde de huisbaas een ultimatum. Toen er daarop nog niets gebeurde, stapte ze met hulp van het Wijksteunpunt Wonen naar de Huurcommissie. De commissie vond dat er over die schimmel op de muur niets te zeggen viel, maar die kwestie van die ventilator moest opgelost. De huur werd teruggebracht tot tweehonderd euro tot het probleem was verholpen.

Eind goed, al goed. Er is inmiddels een nieuwe, krachtige ventilator geïnstalleerd en het schimmelprobleem is verholpen. Er loopt nog wel een zaak bij de Huurcommissie over de hoogte van het nieuwe huurbedrag. Tot die tijd betaalt Muntjwerf nog tweehonderd euro huur. De rest van het huurbedrag heeft ze wijselijk apart gezet. En die bevalling? Die is uitstekend verlopen en Muntjwerf heeft een wolk van een dochter.

Bereken de punten van uw woning

De regels voor de huurverhoging in 2007

- De huurverhoging mag dit jaar voor alle huurwoningen niet boven de 1,1% liggen.
- De huur mag niet verhoogd worden zolang er onderhoudsgebreken zijn en de huurcommissie op grond daarvan de huur heeft verlaagd of bevroren.
- De huurprijs mag niet boven het maximum volgens de punten uitkomen. Gebeurt dat wel, dan kunt u bezwaar maken en zo nodig apart huurverlaging aanvragen (twee procedures). Het huurteam kan u helpen.
- Een voorstel tot huurverhoging per 1 juli moet uiterlijk 30 april bij u in de bus liggen (dus twee 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 vóór de ingangsdatum van de verhoging (dus voor 1 juli). Formulieren zijn verkrijgbaar bij het huurspreekuur of de huurcommissie, 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 een ontvangstbericht van de huurcommissie.
- De huurcommissie kan een rapporteur sturen om de woning op te meten.
- U krijgt een rapport van het onderzoek met een uitnodiging voor de zitting van de huurcommissie. Daar krijgen beide partijen kort het woord. Reageer in elk geval op het rapport, ook als u het er mee eens bent. Doe dat schriftelijk of door naar de zitting te gaan. Bent u verhinderd, dan kunt u iemand machtigen om namens u het woord te voeren.
- De huurcommissie doet zes tot acht weken later een uitspraak. Als u het hier niet mee eens bent, kunt u naar de kantonrechter. Als het zover komt, vraag dan hulp bij een huurteam.
- Ook als uw bezwaar wordt afgewezen hoeft u pas na het verstrijken van de beroepstermijn de verhoging te betalen (wel met terugwerkende kracht tot de voorgestelde ingangsdatum). Laat u 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 hoger, vraag dan snel huurverlaging aan! Het huurteam (zie adressen op de achterpagina) kan u daarbij helpen. Zit u onder het maximum? Dan kan de verhuurder de huur niet zomaar optrekken. De maximale verhoging is dit jaar 1,1%.

Hoe vraagt u huurverlaging aan?

- Haal het speciale formulier bij huurteam of -spreekuur, 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 zes weken na de voorgestelde ingangsdatum.
- Vul onderaan de datum in, zet uw hand-

tekening 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 (anders wordt het verzoek afgewezen).

Nieuwe huurders opgelet

Tot zes maanden na ingang van het huurcontract kan de huurcommissie de huurprijs toetsen. Dat zou elke nieuwe huurder 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/huurspreekuur. 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

Verbeteringen die de bewoner zelf heeft aangebracht niet meerekenen, tenzij de kosten door de verhuurder zijn vergoed. 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 en eventueel de tuin. Meet ook de diepte van het balkon en de lengte van het aanrecht. Huurteam of woonspreekuur in uw buurt helpen met het berekenen het puntenaantal. Adressen op pagina 8.

Een rekenprogramma om de punten voor uw woning te berekenen vindt u op: www.huurverhoging.nl

Uitzonderingen

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

A. Kale huur boven € 615,01 (na 1 juli 2007 € 621,78): opgelet!

Dit zijn geliberaliseerde woningen. Huurders van deze woningen kunnen alleen binnen zes maanden na ingang van het huurcontract naar de huurcommissie om de huurprijs te controleren (toetsing nieuwe huur: zie onder huurverlaging bij 'nieuwe huurders'). Na zes 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 niet voor contracten van voor 1 juli 1994. Bij eerste verhuur na oplevering van nieuwbouw na 1 juli 1989 gelden nog andere regels. Voor meer uitleg: www.huurverhoging.nl.

B. Monumenten

Woonst u in een rijksmonument, dan hanteert de huurcommissie een toeslag van 30% op de maximale huurprijs volgens de punten. Als extra kosten zijn gemaakt voor

een pand met beeldbepalende elementen kan een toeslag van 15% gelden. Dit laatste kan alleen in een beschermd stadsgezicht (delen van de binnenstad en enkele tuindorpen in Noord). De kantonrechters in Amsterdam hanteren vreemd genoeg een eigen rekenmethode. Voor meer informatie kunt u terecht bij het huurspreekuur of huurteam. Vooral huurspreekuren in de binnenstad weten veel van monumenten. Zie voor adressen: 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, wasgelegheid 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 u met toestemming van de eigenaar woont in een bedrijfspand. Vraag in dat geval het huurteam om advies.

Rekenvoorbeeld maximale huurprijs

Vermenigvuldig de eerste 80 punten met € 4,20 (per 1 juli 2007). De overige punten (tot een maximum van 250) vermenigvuldigen met € 4,60 * Het totaal is de maximale huurprijs die voor uw woning geldt.

Een woning van 100 punten heeft na 1 juli een maximale kale huur van:

$$80 \times € 4,20 + 20 \times € 4,60 = € 428,00. *$$

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.

Flinke boete bij achterstallig onderhoud

De verhuurder is aansprakelijk voor het onderhoud. Bij slecht onderhoud heeft u minder woongenot. De huurcommissie kan de huur verlagen om de verhuurder aan zijn verplichtingen te herinneren. Tot de gebreken verholpen zijn geldt dan de lagere huur. Duizenden Amsterdammers hebben daar inmiddels met succes gebruik van gemaakt. 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 zes 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 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). 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 verlagings naar 30% van het maximum. Bij alle overige gebreken die het woongenot schaden volgt verlagings tot 40% van de maximale huur. Ook gebreken die niet op de lijst staan, maar wel het woongenot (ernstig) schaden, kunnen tot verlagings 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. Vaak is een flinke huurverlaging mogelijk tot de gebreken verholpen zijn. De complete opsomming staat in het gebrekenboek (huurteam of www.huurcommissie.nl)

Lijst A: verlagings 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: verlagings 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: verlagings 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 afvoertleidingen
- onvoldoende geluidsisolatie van woning-scheidende muren, vloeren of plafonds
- gevolgschade van een inmiddels opgeheven gebrek (bv. 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 dichten
- houtrot in ramen of kozijnen
- vocht of schimmel door vocht doorslag 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
- buitenschildderwerk, schilder- en stucwerk trappenhuis
- kapotte of ontbrekende trapverlichting
- gootsteenbak slecht
- slecht of gevaarlijk gas of elektra
- standleiding geregeld verstopt/defecten aan huisriool
- verzaktes of ernstig krakende vloeren
- onderhoud aan cv- en liftinstallaties
- loszittend tegelwerk

| | | | |
|---------------|--|--|-----------------------|
| 1 | Oppervlakte vertrekken | 1 punt per m² | |
| | Woon- en slaapkamers (inclusief ingebouwde kasten kleiner dan 2 m ²), keuken, badkamer en/of douche op 1,5 meter hoogte meten. Toilet in douche of badkamer: 1 m ² aftrekken. Oppervlakten van alle vertrekken bij elkaar optellen en afronden. | | |
| 2 | Oppervlakte overige ruimten | 0,75 punt per m² | |
| | Bergingen, schuren, kelders, garages en zolders op 1,5 meter hoogte meten. Overlopen, gangen, hallen en toilet tellen niet mee. Zolders tellen alleen mee als het dak aan de binnenkant betimmerd is. Geen vaste trap naar zolder: 5 punten van de zolder aftrekken . Oppervlakten van alle ruimten bij elkaar optellen, dan afronden op vierkante meters. | | |
| 3 | Verwarming (cv) | 2 punten | |
| | Per verwarmd vertrek (zie vertrekken onder 1) | | |
| | Daar bovenop kunnen nog de volgende punten komen: | | |
| | - privé-ketel of moederhaard | 3 punten | |
| | - privé-hoog-rendementsketel | 5 punten | |
| | - cv-combi (warm water via cv) | 1 punt | |
| | - collectieve verwarming met doorstroommeters | 1 punt | |
| | - collectieve hoog-rendementsstookinstallatie | 1 punt | |
| | - verwarming in gang, hal, wc etc: per ruimte | 1 punt | |
| | - thermostatische ventielen: per vertrek | 0,25 punt | |
| 4 | Warmte-isolatie | totaal maximaal 15 punten | |
| | Dubbel glas | 0,4 punt per m² | |
| | 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 mee. | | |
| 8 | Privé-buitenruimten | | |
| | Oppervlakte van tuin, balkons, platjes of terrassen van elk tenminste 1,5 m. diep en 1,5 meter breed, gemeten vanaf de binnenkant van het hek. | | |
| | - balkon geen 1,5 diep of breed | geen punten | |
| | - tot 25 m ² | 2 punten | |
| | - 25 tot 50 m ² | 4 punten | |
| | - 50 tot 75 m ² | 6 punten | |
| | - 75 tot 100 m ² | 8 punten | |
| | - enz: per 25 m ² 2 punten extra | maximaal 15 punten | |
| | - carport | 2 punten | |
| | - helemaal géén privé-buitenruimte | aftrek 5 punten | |
| | Een zogenaamd Frans balkonnetje is geen buitenruimte! | | |
| 9 | Woonvorm | | |
| | | met lift | zonder lift |
| | Etagewoningen: begane grond | 6 punten | 6 punten |
| | 1 hoog | 5 punten | 3 punten |
| | 2 hoog | 4 punten | 1 punt |
| | 3 hoog | 4 punten | 0 punten |
| | 4 hoog | 4 punten | 0 punten |
| | bij 16 of minder woningen per lift: | | 2 punten extra |
| | Duplex: bovenwoning | | 1 punt |
| | benedenwoning | | 4 punten |
| | Eengezinshuizen: vrijstaande woning | | 17 punten |
| | hoekwoning | | 15 punten |
| | tussenwoning | | 12 punten |
| 10 | Woonomgeving | maximaal 25 punten | |
| | Amsterdam gemiddeld: | 13 punten | |
| | 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 en dergelijke, de onderhoudstoestand van de woonomgeving en hinder van verkeers of bedrijven. | | |
| 11 | Hinderlijke situaties | aftrek tot 10 en in extreme gevallen maximaal 40 punten | |
| | Ernstige geluidsoverlast van weg-, spoorweg- en vliegverkeer of bodemverontreiniging. Bij de huurcommissie kan om correctie van het Puntenboek worden gevraagd als de overlast verergerd is. | | |
| 12 | Bijzondere voorzieningen | | |
| | Uitsluitend van toepassing op serviceflats, hofwoningen en aanleunwoningen (woontussenvoorzieningen). Bijtellen: 35% van het totaal van de onderdelen 1 t/m 11. | | |
| TOTAAL | (optellen en dan afronden) | | |

www.huurverhoging.nl

Huur na opknopbeurt vaak te hoog

Na verhelpen van achterstallig onderhoud mag alleen de laatste (gemiste) huurverhoging worden ingehaald. Is de huur wegens gebreken eerder verlaagd, dan kan de huur weer terug naar het oude niveau. De klachten moeten dan natuurlijk wel goed verholpen zijn. Een extra huurverhoging kan alleen als sprake is van geriefverbeteringen. 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 kennen deze

procedure niet. Jammer, want ook woningcorporaties vragen vaak te veel verhoging voor verbeteringen. Zo levert aanbrengen van dubbel glas in principe niet meer dan circa € 10,- huurverhoging per maand op, en het aanbrengen van een cv-installatie waar nog geen cv was een verhoging van circa € 40,- per maand (afhankelijk van de kosten voor de investering).

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

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

Te hoge servicekosten?

Veel huurders betalen maandelijks een voorschot op de servicekosten. Soms is dat te hoog, en dat geld kunt u dan ook terugkrijgen. 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 klein bedrag in rekening gebracht worden voor schoonmaken van de individuele cv-ketel, als dat ook echt gebeurt en afgesproken is.

Binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar dient de verhuurder de werkelijke kosten te berekenen en de bewoners een afrekening te sturen. Wie te veel heeft betaald, hoort dat terug te krijgen. U hoeft geen verhoging van de servicekosten te

betalen als de afrekening niet of te laat komt.

Bent u het niet eens met bepaalde servicekosten, dan kunt u hierover het beste een brief schrijven aan de 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 kunt u het voorschot laten toetsen door de huurcommissie. Dit kan op elk moment.

Meer informatie: huurspreekuur, huurteam of voorlichting Huurcommissie.

Nulpunten

Nulpunten zijn (ernstige) gebreken aan woonruimte. Met de onderhoudsprocedure (zie pag 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) aan jouw kamer voorzieningen te treffen
- lekkende schoorsteen
- geen daglicht in je kamer
- onveilige elektrische bedrading of gasleiding
- geen lichtpunten of wandcontactdozen
- geen stromend water of gemeenschappelijke kraan
- geen ventilatie in wc, keuken en/of wasruimte
- geen beweegbaar raam in woon- of slaapkamer
- geen waterspoeling in de wc
- geen afsluitbare toegangsdeur

Zie ook pagina 5

Watergeld

Watergeld wordt aan de verhuurder berekend (tenzij u een eigen watermeter heeft). 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 1 juli 2007 per maand, inclusief BTW:

| | |
|----------------------------------|---------|
| 1 kamer en keuken is 2 eenheden | € 7,76 |
| 2 kamers en keuken is 3 eenheden | € 11,87 |
| 3 kamers en keuken is 4 eenheden | € 15,97 |
| 4 kamers en keuken is 5 eenheden | € 20,48 |
| 5 kamers en keuken is 6 eenheden | € 24,18 |

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

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 eventueel meubilering niet uitgesplitst zijn heb je een all-in huur. Je kunt de huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen over de hoogte van de huur en 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 hospita kamer) dan heb je de eerste negen maanden beperkte huurbescherming. Als je in deze periode huurverlaging aanvraagt loop je grote kans dat de verhuurder de huur opzegt.

Puntenstelsel onzelfstandige woonruimte

| 1 Oppervlakte | |
|---|--|
| - oppervlakte kamer en eventueel eigen keuken: | aantal m ² x 5 |
| - verwarmde keuken of woonkamer van minstens 15 m ² met anderen gedeeld: | aantal m ² x 5 gedeeld door het aantal bewoners |
| - andere gemeenschappelijke ruimtes (trappen, gangen, wc, douche) niet meerekenen | |
| 2 Verwarming | |
| - centrale verwarming: | ¾ punt per m ² |
| - gasaansluiting: | 3 punten voor het geheel |
| 3 Kookgelegenheid / sanitair | |
| - aparte eigen keuken of keuken in privé-woonvertrek van minstens 25 m ² | 20 punten |
| - eigen keuken in privé-woonvertrek van meer dan 15 m ² | 10 punten |
| - eigen keuken in gemeenschappelijk vertrek | 10 punten |
| - gemeenschappelijke keuken voor max. 5 kamers | 4 punten |
| - eigen wc | 12 punten |
| - gemeenschappelijke wc voor max. 5 kamers | 2 punten |
| - eigen douche of bad | 15 punten |
| - eigen wastafel | 10 punten |
| - gemeenschappelijke douche of bad voor max. 8 kamers | 3 punten |
| - gemeenschappelijke douche of bad voor meer dan 8 kamers | 0 punten |
| - aparte wastafel voor niet meer dan 5 kamers | 2 punten |
| - gemeenschappelijke keuken voor meer dan 5 kamers | 0 punten |
| - gemeenschappelijke wc voor meer dan 5 kamers | 0 punten |
| 4 Extra punten | |
| - eigen buitenruimte groter dan 10 m ² | 9 punten |
| - eigen buitenruimte 4 tot 10 m ² | 3 punten |
| - gemeenschappelijke buitenruimte groter dan 10 m ² | 6 punten |
| - gemeenschappelijke buitenruimte tussen 4 en 10 m ² | 2 punten |
| - privé-fietsenberging | 6 punten |
| - gemeenschappelijke fietsenberging | 3 punten |
| - thermostatische regelknoppen op radiatoren van de cv | 3 punten |
| 5 Afrekenpunten | |
| - oppervlakte woon- en slaapvertrek samen kleiner dan 10 m ² | min 10 punten |
| - ernstige overlast door de woonomgeving | min 15 punten |
| - woonruimte of toilet alleen via woon- of slaapvertrek andere bewoners te bereiken | min 10 punten |
| - kamer ligt op de 5 ^e verdieping of hoger én geen lift | min 5 punten |
| - ruiten in het hoofdvertrek kleiner dan ¾ m ² | min 10 punten |
| - laagste raamkozijn in het hoofdvertrek ligt hoger dan 1,6 m | min 10 punten |
| - gevelwand binnen 5 meter tegenover het (grootste) raam van het hoofdvertrek | min 10 punten |
| - er mogen geen warme maaltijden gemaakt worden | min 20 punten |
| Totaal | (optellen en afronden) |

Zie ook de digitale puntentelling op www.huurverhoging.nl

Rekenvoorbeeld kamer

Maximaal redelijke huurprijs:
vermenigvuldig de eerste 180 punten met € 1,755 * (voor 1 juli € 1,75) en de overige punten met € 0,91 * (voor 1 juli € 0,90).

Een kamer van **100 punten** heeft dus een maximaal redelijke huurprijs van:

100 x € 1,755 = € 175,50 *

Een grote en luxe kamer met **200 punten** heeft een maximale (kale) huurprijs van:

180 x € 1,755 + 20 x € 0,91 = € 334,10

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



'De grens voor kwijtschelding is laag'

Interview met Michiel Grünwald van de Dienst Belastingen

Het Plan Dekker, vorig jaar nog de grootste zorg voor huurders, is definitief van de baan. De beschikking met de WOZ-waarde is daarvoor niet langer van belang voor huurders. Daarmee vervalt ook het recht om bezwaar te maken. Wel van belang voor huurders zijn de gecombineerde aanslagen gemeentebelastingen. Die worden dit jaar gescheiden aangeboden. Van de Dienst Belastingen komt de Afvalstoffenheffing (AFV); van Waternet de Ingezetenenomslag (INGO) en Verontreinigingsheffing (WVO).

Michiel Grünwald is hoofd van de Sector Vastgoed, afdeling Woningen en Roerende ruimten van de Dienst Belastingen van de gemeente Amsterdam. Vorig jaar vertelde hij in de Woonlastenkrant dat huurders goed naar hun WOZ-beschikking (Wet Waardering Onroerende Zaken) moesten kijken, omdat die bepalend zou worden voor de huur in de komende jaren. Nu het plan roemloos is gesneuveld in de kabinetsformatie, is de WOZ niet meer belangrijk voor huurders. Toch hebben huurders begin dit jaar een WOZ-beschikking gekregen.

Grünwald. 'Het was eind vorig jaar nog niet zeker of de huurliberalisatie door zou gaan. Dus hebben we voor alle zekerheid de WOZ-beschikking toch naar alle huurders gestuurd. Nu het Plan Dekker is teruggetrokken, is de WOZ-waarde voor huurders niet meer van belang. Als huurder betaal je immers geen OZB-belasting die is afgeleid van de WOZ-waarde. Je kunt dus ook geen bezwaar meer maken. Dat scheelt ons een hoop bezwaarschriften, inderdaad. Die hadden we verwacht, als het Plan Dekker was doorgeslagen.' Op de vraag of de WOZ-waarde van invloed is als huurders hun woning wensen te kopen, kan Grünwald geen antwoord geven. 'Ik weet niet hoe verhuurders er mee omgaan. Het is gebruikelijk om zittende huurders een korting te geven als zij hun woning wensen te kopen. De WOZ-waarde is een afgeleide van de verkoopprijs. Ik weet niet hoezeer verhuurders naar deze waardebeschikking kijken als zij hun woning verkopen. Het geeft hooguit een indicatie van wat de verkoopprijs van de woning zou kunnen zijn.'

Gemeentehellingen

Samen met de WOZ-beschikking hebben alle huurders een aanslag Afvalstoffenheffing (AFV) gekregen van de Dienst Belastingen. Dit is de heffing, die door de stadsdelen wordt geheven voor het ophalen of verzamelen van huisvuil en grof vuil. De wijze van afvalverwerking is per stadsdeel verschillend en ook de heffing verschilt daarom. Zo is de prijs voor een eenpersoonshuishouding in Oud-Zuid 187 euro per jaar en in Oost/Watergraafsmeer 258 euro.

Grünwald: 'De stadsdelen hebben een eigen bevoegdheid. Inderdaad zijn er forse verschillen. De Dienst Belastingen heeft daar geen invloed op. Wij heffen de AFV voor de stadsdelen, dat is alles. De prijs wordt door de stadsdelen zelf bepaald, binnen bepaalde grenzen.'

Sommige gemeentelijke lasten, zoals OZB en Rioolrecht, zijn alleen van belang voor eigenaren. Huurders krijgen dit jaar naast de AFV-aanslag alleen nog een aanslag van Waternet. Hierop staan twee gemeentelijke lasten: de Ingezetenenomslag (INGO) en de Verontreinigingsheffing (WVO). Deze lasten werden voorheen geheven door de Dienst Belastingen. Sinds dit jaar zijn de gemeenteheffingen gesplitst. Het zijn twee bedragen, die ook apart van elkaar betaald moeten worden. Is men onvermogen, dan moet er wel één kwijtschelding worden aangevraagd bij de Dienst Belastingen.

Verder bestaan er nog een aantal specifieke lokale belastingen. Dat zijn het Binnenhavengeld voor pleziervaart; de Parkeerbelasting voor bezitters van auto's en de Hondenbelasting. De hoogte van deze heffingen wordt door de Centrale Stad bepaald en stijgt meestal met de inflatie mee.

Goedkope gemeente

Amsterdammers hoeven niet bang te zijn dat de lokale lasten de komende jaren de pan uit zullen rijzen. Berichten hierover in de media zijn niet op de hoofdstad van toepassing, zegt Grünwald.

'Je ziet het wel eens in de krant: "De gemeentelijke lasten stijgen de pan uit." Dat is in Amsterdam in elk geval niet zo. Amsterdam behoort tot de goedkoopste gemeenten van het land. Hoe hoog de lasten in 2008 precies zullen zijn, daarover kan ik nu weinig zeggen. De tarieven worden altijd in het najaar vastgesteld. De afgelopen zes, zeven jaar was de stijging niet meer dan de inflatie. Ik reken erop dat dit zo blijft. Het kan wel een verschil maken als je naar een ander stadsdeel verhuist. Dan betaal je ook een andere Afvalstoffenheffing. De AFV-tarieven staan allemaal in de Amsterdamse Belastinggids.'

Onrechtvaardig

Veel mensen met een laag inkomen willen weten wanneer je in aanmerking komt voor Kwijtschelding van Gemeentelijke Lasten. Met name mensen die een bijstandsuitkering hebben, ervaren het als onrechtvaardig dat ze bij een beetje spaargeld voor het volle pond worden aangeslagen. De Dienst Belastingen hanteert andere criteria dan de Dienst Werk en Inkomen. Laatstgenoemde laat een vermogen van 5.000 euro (alleenstaanden) of 10.000 euro (gezinnen) vrij. Bij de Dienst Belastingen liggen die bedragen een stuk lager.

Grünwald: 'De grens voor kwijtschelding is



laag, dat klopt. Je hele vermogen telt mee. Kwijtschelding is bedoeld voor mensen die het echt niet kunnen betalen. Dat betekent in de praktijk bijstandsniveau en geen spaargeld of ander vermogen. De Rijksoverheid bepaalt de criteria. Wij hebben daar geen enkele invloed op.'

Ten slotte nog een belangrijk advies: mensen die vragen hebben aan de Dienst Belastingen worden aangeraden om het antwoordtelefoonnummer van de gemeente te bellen. Dat is 140 20.

Wie het niet eens is met een aanslag, kan het beste een bezwaarschrift schrijven. Dit moet binnen zes weken. Langs komen bij de Dienst Belastingen raadt Grünwald af. 'Het is een hoop moeite voor niets. Veel kunnen we hier niet voor de burgers doen. Het is beter om te bellen of een mail te sturen.'

Samenvatting:

Huurders betalen dit jaar in elk geval de volgende gemeentelijke lasten:
- Afvalstoffenheffing (AFV)
- Ingezetenenomslag (INGO)
- Verontreinigingsheffing (WVO)

Voor al deze lasten kan kwijtschelding worden aangevraagd. Voor specifieke belastingen (voor bezitters van auto's, pleziervaartuigen of honden) kan geen kwijtschelding worden aangevraagd.

Meer informatie over gemeentelijke lasten en kwijtschelding:
- De Amsterdamse Belastinggids '07 voor particulieren
- Dienst Belastingen, Bijlmerplein 395, Amsterdam Zuidoost, telefoon: 140 20

Colofon

Woonlastenkrant 2007-2008
Opfage: 360.000 ex.
Uitgave: Amsterdams Steunpunt Wonen, MUG en Huurdersvereniging Amsterdam
Telefoon: 020 620 68 82, Fax: 020 638 29 76
E-mail: info@huurdersvereniging-amsterdam.nl
Medewerkers: Huib Akihary, Petra Bouwknegt, Tjerk Dalhuisen, Jantien van de Geer, Bastiaan van Perlo, Guido Zijlstra
Teksten: Martin Brandwaag, Marjo Oosterholt, Ronald Vendrik, Michiel Wetzler
Foto's: Miranda Birney, Ingrid de Groot, Remco Visser
Foto cover: Miranda Birney
Eindredactie: Jolanda Verhaart
Vormgeving: Jelske Boonstra, Gert Meijerink, Janet Thörig
Druk: Drukkerij Dijkman Offset Diemen

De huis-aan-huis verspreiding van de Woonlastenkrant 2007 is tot stand gekomen mede door de volgende organisaties: huurteam Baartsjes/Bos & Lommer, huurteam Oost/Watergraafsmeer, huurteam Oud-West, huurteam ZuiderAmstel, stadsdeel Bos & Lommer, stadsdeel Geuzenveld/Slotermeer, stadsdeel Noord, stadsdeel Slotervaart, stadsdeel Zeeburg, stadsdeel Zuidpoort, wijkcentrum Ceintuur, wijkcentrum Indische Buurt, wijkcentrum Staatslieden/Hugo de Grootbuurt, wijkopbouworgaan Spaarndammer-/Zeeheldenbuurt, wijkorgaan Osdorp, wijksteunpunt-wonen Centrum, wijksteunpuntwonen Oud-Zuid

Meldpunt ongewenst verhuurdgedrag

LAST VAN DE HUISBAAS?

Meldpunt Ongewenst Verhuurdgedrag

Bel voor gratis advies of informatie naar
020-5230199

of stuur een e-mail naar
meldpunt@huurteams.nl

Wat neemt u mee naar het huurspreekuur?

Het huurspreekuur in uw buurt kan u helpen bij problemen met het onderhoud, de puntentelling, huurverhoging, servicekosten of het aanvragen van huurverlaging.

Neem voor een vlotte afhandeling de volgende gegevens mee:

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

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.

Huurteams

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

Oude Binnenstad
Binnengasthuisstraat 150
Tel: 421 48 68

Westelijke Binnenstad
1e Laurierdwarsstraat 6
Tel: 420 58 35

Oost/Watergraafsmeer en Zeeburg
's Gravesandeplein 19
Tel: 462 03 30

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
A.J. Ernststraat 112
Tel: 642 11 16

ZuiderAmstel, Rivierenbuurt
Rijnstraat 115
Tel: 642 21 76

Geuzenveld/Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord en Zuidoost
NZ Voorburgwal 32
Tel: 428 37 39

Voor e-mailadressen en spreekurtijden zie:
www.huurteams.nl

Foto's Miranda Birney

Huurspreekuren 2007/2008

BINNENSTAD

Wijksteunpunt Wonen Centrum Oude Binnenstad
Wijkcentrum d'Oude Stadt
Nieuwe Doelenstraat 55
Hele jaar: wo 14.00-17.00 en 19.00-20.00
info@wswcentrum.nl
Telefoon: 638 22 05

Westelijke Binnenstad
Dienstencentrum Laurierhof
1e Laurierdwarsstraat 6
Hele jaar: ma-vr 14.00-16.00, di 19.00-20.00
15 mei HUURVERLAGINGSDAG
14.00-20.00
info@wswcentrum.nl
Telefoon: 625 85 69

Westelijke Binnenstad
Dienstencentrum Straat & Dijk
Haarlemmerstraat 132-136
Hele jaar: wo 15.00-17.00
info@wswcentrum.nl
Telefoon: 622 05 14

Oostelijke Binnenstad
Dienstencentrum Plantage Weesperbuurt
Roetersstraat 174
Hele jaar: wo 15.00-17.00 en 19.00-20.00
info@wswcentrum.nl
Telefoon: 638 98 03

Oostelijke Binnenstad
Oosterkerk: renovatiespreekuur
Kleine Wittenburgerstraat 1
Hele jaar: di 09.00-10.00
info@wswcentrum.nl
Telefoon: 622 38 08

BAARSJES
Huurteam Baarsjes / Bos & Lommer
Columbusplein 1
Hele jaar: ma 14.00-16.00 + do 19.00-21.00
Tel. spreekuur: ma-vr 9.00-17.00
Telefoon: 412 15 37

BOS & LOMMER
Huurteam Baarsjes / Bos & Lommer
Zie stadsdeel Baarsjes

GEUZENVELD/SLOTERMEER
Burg. van Leeuwenlaan 71-73

Hele jaar: 1e + 3e wo v/d maand 13.00-15.00
In de zomervakantie 6 weken gesloten
Telefoon: 613 12 15

GEUZENVELD ZUID
Pluspunt
Albadakade 5
Hele jaar: do 10.00-12.00
In de zomervakantie 6 weken gesloten
Telefoon: 411 95 51

OOST/WATERGRAAFSMEER
Huurteam Oost
's Gravesandeplein 19
Hele jaar: wo 9.00-12.00
Overig op afspraak
Telefoon: 462 03 30 (vrijdag gesloten)

Wijkpost voor Ouderen (65+)
Hugo de Vrieslaan 7
Hele jaar: di 9.00-11.00
Overig op afspraak
info@ouderenwerksw.nl
Telefoon: 692 53 79

OSDORP
Wijkopbouworgaan Osdorp
Groenpad 4
Hele jaar: di 13.00-15.00
In de zomervakantie 6 weken gesloten
Tel: 619 09 74

OUD-WEST
Wijksteunpunt Wonen Oud West
1e Helmersstraat 106-D
Hele jaar: ma/di/do/vr 9.00-12.00 + di 19.00-20.00
Telefoon: 618 24 44

OUD-ZUID
Wijksteunpunt Wonen Oud-Zuid
Woonspreekuur Cascade
1e Schinkelstraat 40
Hele jaar: ma 19.00-20.00
Telefoon: 4715708

Huurteam Zuid
Hendrik Jacobszstraat 4-6
Hele jaar: do 10.00-12.00
Overig op afspraak
Telefoon: 471 57 08 (tot 16.00)

Woonspreekuur de Pijp
Gerard Doustraat 133
Hele jaar: do 19.30-21.00
Telefoon: 664 53 83

Huurteam de Pijp
Gerard Doustraat 133
Hele jaar: wo 9.00-12.00
Telefoon: 664 53 83

SLOTERVAART
Stichting Eigenwijk
Jan Tooropstraat 6
Hele jaar: ma 10.00 - 12.00
Telefoon: 346 06 70

WESTERPARK
Centrum voor Opbouwwerk Westerpark
Van Hallstraat 81
Hele jaar: ma 19.00-20.00 en di 10.00-11.30
Telefoon: 682 11 33

MELDPUNT ONGEWENST VERHUUR-GEDEG
NZ Voorburgwal 32
Eerst telefonisch een afspraak maken. Telefoon: 523 01 99

HET JURIDISCH LOKET
Voor kort gratis advies over wonen en veel andere terreinen. Vijzelgracht 21-25
Hele jaar: ma-vr 9.00-17.00 en wo 9.00-20.00
Telefoon: 0900-8020 (10 cent p/m)
Vragen per e-mail: www.hetj.nl

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

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

Centrum voor Opbouwwerk Westerpark
Spaarnedammerstraat 722
Hele jaar: do 10.00 - 11.30
Telefoon: 682 11 33

ZEEBURG
Huurteam Oost/Watergraafsmeer en Zeeburg
Zie stadsdeel Oost/Watergraafsmeer, Huurteam Oost

ZUIDERAMSTEL
Wijksteunpunt Wonen ZuiderAmstel

Huurteam Rivierenbuurt
Rijnstraat 115
Hele jaar: di 14.30-19.00 (overig op afspraak)
Tel. spreekuur: ma-do 9.30-10.30
Tel: 642 21 79

SRVU
De Boelelaan 1083a kamer N-096
Ma t/m vr 13.00 - 16.00
Juni/aug 3 dagen geopend
NZ Voorburgwal 32
Do 19.00-20.00
www.srvu.org
kamerbureau@srvu.org
Telefoon: 598 94 24

OVERIGE SPREEKUREN
ASW
NZ Voorburgwal 32
Ma+wo 10.00-12.30
Do 19.00-21.00
info@steunpuntwonen.nl
Telefoon: 523 01 30

ASVA Studentenuite Rechtsbureau
Telefonisch spreekuur: ma-vr 10.00-16.00
Verder op afspraak
Vragen per e-mail: rechtsbureau@asva.uva.nl
Telefoon: 525 37 16

Huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Woonconsulent
Rijnstraat 115
telefonisch spreekuur: ma-wo 10.00-11.00 en do 13.00-14.00
Telefoon: 642 21 76

Huurteam Buitenveldert
A.J. Ernststraat 112
Hele jaar: do 15.00-19.00
Telefonisch spreekuur: ma-do 9.30-10.30
Telefoon: 642 11 16

Woonspreekuur Buitenveldert
A.J. Ernststraat 112
Hele jaar: wo 13.00-15.00
Telefoon: 644 99 36

Telefoon: spreekuur: ma-vr 8.30-17.30
Telefoon: 0800-488 72 43
Zittingen: Havengebouw, de Ruyterkade 7
Inlooppreekuur: di + do 14.00-16.00
Dossier inzage alleen na telefonische afspraak.
www.huurcommissie.nl

SPOK
Speculatief Onderzoeks Kollektief
Spuistraat 5
Hele jaar: wo 20.00-21.30
spok@squat.net

Stichting Rechtswinkel
Telefonisch gratis juridisch advies o.a. over huurrecht
ma-vrij 10.00-17.00 en di 18.30-21.00
www.rechtswinkelamsterdam.nl
Telefoon: 673 13 11

Websites
www.huurteams.nl
www.wijksteunpuntwonen.nl
www.huurders.info

www.huurverhoging.nl