

# WOONLASTENkrant 2013 2014

**Bezwaar  
kan veel  
opleveren**

## Inhoud

- 2|3 Succes voor huurders
- 4|5 De regels uitgelegd
- 6 Service en kamerhuur
- 7 Gemeentebelasting
- 8 Nuttige adressen



# ALLE HUREN EXTRA OMHOOG

**Alle huurders worden dit jaar extra aangeslagen. De huur mag met vier procent omhoog. Wie wat meer verdient kan zelfs 4,5 of 6,5% verhoging krijgen. Dat tikt aan, zeker na een paar jaar. Kijk dus goed naar de aanzegging, want de verhoging is niet altijd terecht. Bezwaar kan u geld opleveren, elke maand weer zo lang u er woont. In deze krant zetten we het hoe en waarom voor u op een rijtje, maar ook wat u kunt doen. We kijken niet alleen naar de huur, maar ook naar stookkosten en lokale belastingen.**

### Maximale huurverhoging in 2013

2,5%	als de huur op het maximum ligt volgens de punten(inflatie)
4,0%	voor de meeste huurders
4,5%	bij bruto inkomen (*) boven € 33.614
6,5%	bij bruto inkomen (*) boven € 43.000

(\*) verzamelinkomen van alle bewoners, zie pag 4

Eind april ontvangen bijna alle huurders een voorstel tot huurverhoging. Zeker nu een goed moment voor een check. Kloppen de gegevens over het inkomen wel? Is uw inkomen gedaald in 2012 of 2013? Komt de huurprijs niet boven het maximum voor uw woning? Heeft u klachten over het onderhoud, kloppen de servicekosten? Kunnen de energielasten omlaag? Is de huur na de renovatie wel goed berekend? Deze informatie kan u geld opleveren. De afgelopen jaren hebben duizenden Amsterdammers met succes gebruik gemaakt van hun rechten.

### Gluurverhoging

Woonlasten leggen een steeds groter beslag op het inkomen. De regering wil bijna twee

miljard euro ophalen bij de huurders. Dat doen ze in de vorm van een heffing op verhuurders. In ruil mogen de verhuurders extra huurverhoging vragen aan alle huurders, met nog een toeslag voor de wat hogere inkomens. Officieel heet het: tegengaan van scheefwonen. Mensen met hogere inkomens zouden niet in goedkope huurwoningen moeten wonen, is de filosofie. Maar ondertussen krijgen alle huurders een extra verhoging, en sommige nog iets meer.

Verhuurders kunnen per adres een verklaring opvragen bij de belastingdienst over het verzamelinkomen van de bewoners. De huurdersorganisaties spreken over een gluurverhoging: de verhuurder kan gluren in belastinggegevens van alle huurders, dus ook van u. Ze krijgen alleen te horen in welke categorie het inkomen van alle bewoners samen valt. Die gegevens mogen ze alleen gebruiken voor de huurverhoging en daarna moeten ze vernietigd worden. Dat klinkt vrij onschuldig, maar is voor veel mensen toch geen fijn gevoel. Het is een aantasting van de privacy. Bovendien moet de huurder het tegendeel aantonen als het niet correct is of het inkomen omlaag is gegaan. Zie de uitleg op pagina 4.

Bij 'scheefwoners' denken mensen aan iemand met een heel hoog inkomen die voor een paar honderd euro per maand in een corporatiewoning zit. Daar zijn er echter niet veel van. De meeste zogenaamde scheefwoners zijn mensen met een normale baan die beiden een (deel)inkomen hebben, of mensen met inwonende kinderen. Zo komen een onderwijzer en een verpleegkundige samen al snel boven de grens voor een extra huurverhoging. Terwijl ze niet de mogelijkheid hebben om te verhuizen, want vrijsector- of koopwoningen zijn voor hen meestal te duur. Bijzonder is dat wie de hoogste huur heeft ook het meest last heeft van de maatregel. Immers, een huurverhoging van 6,5% tikt veel harder aan bij een huur van € 500 dan bij een huur van € 300. De Woonbond en Huurdersvereniging Amsterdam roepen huurders op bezwaar te maken tegen de gluurverhoging.

### Wat kan bezwaar opleveren?

#### Voorbeeld 1:

Huur € 400, voorstel 6,5% verhoging. Inkomen onjuist, verhoging beperkt tot 4%. Dat scheelt € 10 per maand ofwel € 120 per jaar.

#### Voorbeeld 2:

Huur € 400, voorstel 4%, onderhoudsgebreken. Geen verhoging, scheelt € 16 per maand ofwel bijna € 200 per jaar voor elk jaar dat de huurder er woont.

### Verhuizen is extreem duur geworden

Verhuurders hebben al sinds 2011 extra ruimte om hogere huren te vragen bij verhuur. Daardoor is een andere woning betrekken extreem duur geworden. Voor veel zittende huurders zijn huren van 300 of 400 euro per maand nog normaal. Maar wie verhuist vindt bijna niets meer onder de 500 per maand. Veel sociale huurwoningen kosten zelfs meer dan 600 per maand. Dat betekent dat mensen die verhuizen al snel twee tot drie duizend euro per jaar extra kwijt zijn aan woonlasten. Ook wie in aanmerking komt voor huurtoeslag krijgt maar een deel gecompenseerd. Kortom, wie wil of moet verhuizen krijgt een flinke rekening gepresenteerd. Verhuizen is dan ook voor veel mensen geen optie meer. Geen wonder

dat de woningmarkt op slot zit, woningen zijn gewoon te duur geworden.

### Maak gebruik van uw rechten

Huurders hoeven niet bang te zijn voor de verhuurders. Huur en verhuur is een zakelijke relatie, met regels en fatsoensnormen. De wet gaat boven het huurcontract. Verreweg de meeste huurcontracten zijn voor onbepaalde tijd, ook al staat er iets anders op papier. U kunt dus niet uw woning kwijtraken omdat u een beroep doet op uw rechten. Gelukkig maar, want op de woningmarkt worden vaak te hoge huren gevraagd. Voelt u zich vooral niet bezwaard om voor uzelf op te komen. Teveel betalen om de verhuurder te vriend te houden is niet nodig.

Heeft u vragen dan helpt het wijksteunpunt wonen u graag verder. De wijksteunpunten zijn onafhankelijk en worden betaald door de gemeente en de stadsdelen. Ze helpen u met al uw vragen over uw positie als huurder. Ook als u wensen hebt voor verbetering of energiebesparing, als de verhuurder wil renoveren, slopen, het eigendom wil splitsen om per etage te verkopen. Of als de verhuurder wil dat u vertrekt, of uw zolderberging wil afnemen. De wijksteunpunten wonen zijn deskundig en helpen u graag, goed en gratis

Veel informatie en een standaard bezwaarschrift kunt u ook vinden op [www.huurverhoging.nl](http://www.huurverhoging.nl)

## Huurders aan het woord

In februari 2014 organiseren de wijksteunpunten wonen samen met de Amsterdamse huurdersorganisaties voor de tweede keer een groot congres. Huurders vertellen waar ze tegenaan lopen en delen ervaringen. Zodat knelpunten boven tafel komen en successen en goede ideeën worden gedeeld. Zodat de politieke partijen weten wat er leeft onder de huurders bij de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2014.

U kunt nu al ervaringen delen - bijvoorbeeld over de huurverhoging. Zet een bijdrage op [www.facebook.com/wswonen](http://www.facebook.com/wswonen) of mail naar [sb@wswonen.nl](mailto:sb@wswonen.nl). Op onze website leest u het laatste nieuws en kunt u zich ook aanmelden voor onze digitale nieuwsbrief. [www.wswonen.nl](http://www.wswonen.nl)

checklist huurverhoging op [www.huurverhoging.nl](http://www.huurverhoging.nl)



# 'Voor de gang betaalde ik tweemaal'

Voor haar studentenkamer betaalde Lotte Habets €80,- meer dan haar huisgenoten voor een vergelijkbare kamer. Met hulp van het wijksteunpunt wonen is het verschil rechtgetrokken.

**A**ls het erop aankomt heeft een huurder met steun van het wijksteunpunt wonen net zoveel macht als de verhuurder", vertelt een triomfantelijke Lotte Habets. Aan haar overwinningsoes ging wel een maandenlange strijd vooraf. De negentienjarige studente psychologie woont sinds juni vorig jaar in een studentencomplex van woningcorporatie Ymere in Oud-Zuid. Haar kamer van zestien vierkante meter ligt aan een lange gang, net als de kamers van drie huisgenoten. Zij deelt met hen een keuken en badkamer met toilet. „Ik woon op een geweldige locatie, met prachtig uitzicht op een binnenhofje.” Lotte betaalde aan huur €540,- per maand, terwijl Ymere aan haar huisgenoten voor een vergelijkbare kamer €460,- in rekening bracht. Bij het tekenen van het huurcontract was haar dit bekend. „Ik zette mijn handtekening in de hoop dat de huur uiteindelijk wel omlaag zou gaan. Mijn huisgenootjes hielpen mij door op de site van de huurcommissie uit te zoeken wat mijn rechten waren.” Na het tekenen ging zij bij het wijksteunpunt wonen langs. „Voor het tekenen was mij verteld dat ik net zo veel als mijn huisgenootjes zou gaan betalen. Bij het steunpunt kreeg ik te horen dat een mondelinge overeenkomst rechtsgeldig is. Er was dus goede hoop dat ik huurverlaging zou krijgen.” Keer op keer probeerde Lotte Ymere te pakken te krijgen. „Ik heb heel vaak gebeld, maar de persoon die er over ging was er nooit. Uiteindelijk kreeg ik iemand aan de

lijn, die mij niet het gevoel gaf me te willen helpen. Eindelijk, na vier maanden, kwam er iemand langs om de situatie te bekijken.” Ymere kwam al snel tot de conclusie dat Lotte en het wijksteunpunt wonen gelijk hadden. De huurprijs was gebaseerd op een verkeerde puntentelling. De woningcorporatie had de gang in de huurprijs van Lotte meegenomen, terwijl zij en haar huisgenoten al voor het gezamenlijke deel betaalden. „Die gang werd mij dus twee keer in rekening gebracht. Ik heb de teveel betaalde huur tot de ingangsdatum van het huurcontract van Ymere teruggekregen. Met het geld kon ik mooi op vakantie.” Zij is lovend over de medewerking van het wijksteunpunt wonen. „Alle hulp is gratis en mijn contactpersoon was altijd bereikbaar.”



Lotte Habets: "van de terugontvangen te veel betaalde huur kon ik lekker met vakantie"

## Hard knokken voor isolatie

Fijn, die nieuwe cv-installatie van de corporatie. Maar niet goed afgesteld kost het je méér in plaats van minder aan stookkosten, zeker in een slecht geïsoleerde woning.



Bewoonster Fateha Ulad-Ali (links) en Letje de Wilde van Wijksteunpunt Wonen Nieuw-West

**V**eel woningen in Amsterdam zijn slecht geïsoleerd. Dat is niet goed voor het milieu en voor de portemonnee. Bewoners kunnen geld besparen door slim met energie om te gaan, zeker als de verhuurder bereid is de woning te isoleren. Soms moet je daar flink voor knokken, zo blijkt uit gesprekken met bewoners in Slotermeer en Slotervaart.

Henk van Beest, een goedgemutste, immer strijdlustige bewoner van de A.M. de Jongstraat, knokt al jaren voor dubbel glas en andere vormen van isolatie voor de 28 portiekwoningen in de Louis Couperusbuurt. De vierkamerwoningen zijn in 1950 gebouwd, zouden eerst worden gesloopt, maar vanwege de crisis zag eigenaar Stadgenoot er toch maar vanaf. Wat er nu gaat gebeuren is nog

onduidelijk. Henk was drie jaar actief in de bewonerscommissie, maar daar is hij inmiddels uitgestapt. „Het enige dat ze doen is de bewoners af en toe een bloemetje geven, als zoethoudertje.”

Uit arren moede heeft hij de boel zelf maar een beetje geïsoleerd: hij plaatste voorzetrampen in de woonkamer, houdt de slaapkamers dicht en de zolder heeft hij zelf ingepakt. Dat scheelde hem vorige winter toch maar mooi €350,- aan stookkosten. Maar eigenlijk hoort de huisbaas dat te doen, vindt hij. Henk is met een deskundige van het wijksteunpunt wonen op bezoek geweest bij een overbuurvrouw, die elke maand €250,- aan stookkosten betaalt en elk jaar €1500,- moet bijbetalen. „De muur van haar slaapkamer was maar 2

graden, terwijl de kachel notabene stond te branden. Daar is niet tegenop te stoken; haar slaapkamer is net een inloopkoelkast.” En dat is niet het enige. „De huisbaas probeert iedereen een cv aan te smeren, maar die dingen staan niet goed afgesteld, zo merkte de deskundige van het wijksteunpunt. Je verstoekt dus méér in plaats van minder. En zolang je niet isoleert, stook je gewoon voor de buitenwereld.”

In de Jan Voermanstraat, een complex van ruim 400 woningen, is het inmiddels goed gekomen met de isolatie, maar daar hebben Fateha Ulad-Ali en haar medebewoners hard voor moeten knokken. Het begon in de strenge winter van 2010. „Mijn derde kind was net geboren en de baby sliep in de woonkamer. We hadden maar één kachel en in de slaapkamers was het steenkoud. We aten en sliepen in de woonkamer en baadden de kinderen er ook. Het was net kamperen. De collega's die op kraambezoek kwamen schrokken van de schimmel en van de ijspegels op de ramen.”

Woningcorporatie Rochdale kon niets voor haar doen. De woningen zouden gesloopt worden, maar door het uiteenvallen van Far West (samenwerkingsverband van drie corporaties - red.), en door de crisis, zijn die plannen nu van de baan. Fateha liet het er niet bij zitten en kreeg van de woningcorporatie zowaar een cv, als eerste in het complex. „Iedereen kwam kijken en belde vervolgens naar Rochdale met de vraag waarom zij geen cv kregen.” Dat leidde er bijna toe dat Fateha haar cv weer in moest inleveren. „Ik was woedend, ja.”

Met een groepje medebewoners stapte ze naar het Wijksteunpunt Wonen Nieuw-West, waarna medewerkster Letje de Wilde het overleg met Rochdale startte. Nu sloop van de baan was, wilden de bewoners dat er eindelijk wat werd gedaan aan de kou, de tocht en het vocht. Ook de SP voerde actie en bracht een zwartboek uit over de vastgelopen stadsvernieuwing. Dat zorgde voor een hoop publiciteit, waardoor Rochdale in beweging kwam. Kortom, de bewoners hebben nu cv en deze zomer volgt dubbel glas en isolatie. Fateha ziet het als een overwinning. „In het begin lachten de mensen me uit. 'Het levert toch niks op', zeiden ze, maar nu zijn ze hartstikke dankbaar.”



# 'Plastic emmertjes vangen regenwater op'

Toen de verhuurder van Rebecca Veen noodzakelijk achterstallig onderhoud weigerde uit te voeren, was de gang naar het wijksteunpunt wonen snel gemaakt.

**R**ebbecca Veen (70) was tijdens haar werkzame leven taxichauffeur en buikdanseres. Ze woont met haar partner José, die kunstenaar is, al dertig jaar tot volle tevredenheid in de Swammerdamstraat. „Ik raakte gefascineerd door buikdansen tijdens mijn studie Egyptologie. Ik geef nog steeds elke week les. Een uurtje buikdansen is even gezond als een uur naar de sportschool.“

Begin jaren tachtig kwam Veen na een echtscheiding letterlijk met haar drie kinderen op straat te staan. Ze was onder huwelijkse voorwaarden getrouwd en had helemaal niets meer. Maar ze zat niet bij de pakken neer en kraakte voortvarend haar toen nog leegstaande, huidige woning. Veen: „Het was een zogenaamde 'zachte kraak' en de toenmalige huisbaas vond het prima. Ik ben toen al heel snel huur gaan betalen.“

Mevrouw Veen kende het wijksteunpunt wonen van een eerder akkefietje. Toen haar woning steeds meer mankementen begon te vertonen door achterstallig onderhoud, zocht ze opnieuw steun. „Nou, je kunt het zelf zien“, constateert ze tijdens een rondleiding door haar prachtige, ruime woning. „De kozijnen en het pleisterwerk zijn afgebladderd en in het alkoof zijn stenen naar beneden gekomen.“ In het atelier-aan-huis van José hangen aan een gordijnroede een paar plastic emmertjes, die tijdens regenbuien het water dienen op te vangen. Door de lekkages zijn vochtsporen in het plafond ontstaan.

Er is al jaren niets aan de woning gedaan. Ter compensatie werd de huur eerder met een gering bedrag verlaagd. „Ik heb mijn verhuurder om groot onderhoud gevraagd, maar dat werd steeds geweigerd. Voor de werkzaamheden zou er een bouwsteiger met behulp van een kraan over het pand in de binnenplaats moeten

worden getild. Dat zag de huisbaas niet zo zitten.“

De bewoonster vermoedt dat de verhuurder haar woning liever zou willen verkopen. „Dat is zo'n zes jaar geleden met de begane grond en de eerste etage gebeurd. Die woningen zijn toen opgesplitst. De locatie is nogal gewild en dat heeft grof geld opgeleverd.“ Veen is nog even strijdbaar als in haar krakerstijd.

„Het draait allemaal om geld. Het kan toch niet zo zijn dat hier in de buurt straks alleen nog maar tweeverdieners wonen en dat mensen met gewone inkomen worden verbannen naar buiten de ring?“

Via WSWonen kreeg mevrouw Veen een advocaat toegewezen. Op de rechtszitting kwam de verhuurder niet opdagen. De rechter stelde haar in het gelijk en de verhuurder moest opdraaien voor de proceskosten, een kleine €600,-. Bovendien legde de rechter een dwangsom op voor elke dag dat de verhuurder in gebreke zou blijven.



Rebecca Veen: „Zoek direct hulp bij een conflict met je huisbaas. En hou vooral vol!“

De termijn waarbinnen de verhuurder in beroep kon gaan, is inmiddels verstreken. De huisbaas heeft nu wel de eerste kleine herstelwerkzaamheden verricht. De houten raamkozijnen moeten worden vervangen en de vensterbanken gerepareerd. „Maar op dit moment ligt de boel weer stil. Mocht er helemaal niets meer gebeuren, gaat de advocaat

opnieuw een brief sturen.“

Veen heeft nog een tip voor huurders met vergelijkbare problemen. „Als je een conflict hebt met je huisbaas, zoek dan direct hulp. En hou vooral vol: dat is heel belangrijk.“

Intussen moet er nog veel aan het huis gebeuren. „Ik kan niet wachten op het grotere werk. Laat maar komen die kraan!“

## Servicekosten stegen mee met huurverhoging

Het echtpaar Roelofsen wonen in een gerieflijke nieuwbouwflat in Amsterdam Zuidoost. Ze kwamen er in 2012 achter dat woningcorporatie Ymere de servicekosten meenam met de jaarlijkse huurverhoging.

**D**e heer Roelofsen vertelt hoe het zit. „Twee jaar geleden nam ik het initiatief om een bewonerscommissie op te zetten. We hebben een brief opgesteld voor alle bewoners

van dit complex om hen op de hoogte te stellen van onze plannen. Daar kwamen maar weinig reacties op. Iemand van een andere bewonerscommissie zei toen dat we er op moesten letten dat we de aanzegging voor de huurver-

hoging twee maanden van te voren zouden moeten krijgen. Anders hoef je deze twee maanden niet te betalen. Wij kregen vrijdags die aanzegging en de zondag erop ging de huurverhoging in. Twee dagen later!“

„Ik ging die brief eens goed bestuderen en zag dat de huurverhoging ook over de servicekosten en de kosten van de vloer was berekend. Ik dacht: 'Hier klopt iets niet. Hier moet ik iets mee!' Maar ik wist niet waar ik naar toe moest. Van iemand kreeg ik de tip hiermee naar het wijksteunpunt wonen te gaan.“

Kat in 't bakkie voor de mensen van het steunpunt. „We betaalden €78,- per maand voor inventaris, maar dat bleek om inbouwapparatuur en een vloer te gaan. Ze kwamen er zelfs achter dat onze woning geen vrije sector is. We begonnen een procedure bij de huurcommissie. Hun controleur stelde vast dat woningcorporatie Ymere de koelkast, de oven, de vriezer, alle vaste inbouwapparatuur

inderdaad niet mag meenemen in servicekosten. Daar komt nog eens bij dat volgens Ymere de vloer van hout was terwijl hij van laminaat is. De prijs van de vloer heeft die controleur vastgesteld op €2000,-, af te betalen over tien jaar oftewel €16,67 per maand.“

Ymere liet niets meer van zich horen. „Op zeker ogenblik komt onze zaak voor bij de huurcommissie en zijn wij in het gelijk gesteld. Ymere heeft de portemonnee getrokken. We kregen €1.800,- terug over de jaren 2010 en 2011.“

Later merkte Roelofsen ook nog dat Ymere een ruimte in zijn huis, het washok, dubbel berekend had, één keer als verwarmingsruimte en één keer als washok. „Dat wilde ik recht getrokken hebben voor ik de huur weer automatisch laat afschrijven. Ik wil precies weten wat ik moet betalen.“

Van Ymere heeft Roelofsen nog geen bevestiging gekregen dat het geen vrije sectorwoning is. „Maar dat zie ik straks vanzelf als het voorstel tot verhoging komt. Als Ymere dit twee maanden van te voren stuurt, wil ik dat Ymere erkent dat het geen vrije sectorwoning is. Maar eigenlijk is dat al beslist, want als deze woning echt vrije sector was geweest, hadden we geen gehoor gekregen bij de huurcommissie en hadden we voor de servicekosten naar de kantonrechter moeten.“

„Ik heb alle bewoners van dit complex een brief geschreven om hen er op te wijzen dat er geld te halen valt. Met al hun gegevens ga ik dan naar mijn contactpersoon van het steunpunt om te kijken wat we over 2012 terug kunnen krijgen. Helaas heb ik tot nu toe pas drie reacties gehad.“



Roelofsen: „Voor ik de huur automatisch laat afschrijven, wil ik precies weten wat ik waarvoor betaal!“





## Bezwaar tegen de huurverhoging?

Huurverhoging is een voorstel en u kunt bezwaar aantekenen. Als de verhuurder het bezwaar accepteert gaat de verhoging niet of deels door. Wil hij de verhoging doorzetten, dan moet hij het geschil voorleggen aan de huurcommissie. Als hij die procedure verliest kost hem dat € 450. Verhuurders zitten niet te wachten op extra rompslomp en kosten. Daarom kan het ook helpen als u aangeeft dat u akkoord gaat met een lager percentage verhoging.

### Huur al op of boven maximale huurprijs

Huur ligt al op maximum volgens punten: niet meer dan 2,5% verhoging. Huurprijs boven dat maximum: bezwaar en voorstel huurverlaging (vraag het wijksteunpunt)

### Contract spreekt over indexering?

Dan geldt het contract en gaat de huur met het inflatiecijfer omhoog (dit jaar 2,5%)

### Gebreken in de woning

De huur mag niet omhoog zolang deze is verlaagd wegens gebreken. Loopt er nog geen onderhoudsprocedure? Stuur een gebrekenmelding naar de verhuurder en start een onderhoudsprocedure, plus maak bezwaar tegen de verhoging.

### Voorstel eind april niet ontvangen?

Een voorstel 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.

### Aanzegging niet correct?

In de aankondiging moet het volgende staan:

- ▶ de kale huur die u nu betaalt
- ▶ het bedrag en percentage verhoging
- ▶ bij verhoging boven 4% hoort een verklaring van de belastingdienst dat het verzamelinkomen boven de € 33.614 cq 43.000 ligt
- ▶ de nieuwe huurprijs
- ▶ de datum waarop de huurverhoging ingaat
- ▶ hoe u bezwaar kunt maken

### Verkeerde huurprijs

De huurverhoging mag alleen over de kale huur worden berekend: de huur die u nu betaalt zonder watergeld en servicekosten.

### Niet eens met schending privacy

De belastingdienst kan een verklaring aan uw verhuurder verstrekken, zodat hij een extra verhoging kan vragen. U kunt hem laten weten dat u niet blij bent met deze schending van uw privacy. Een helder signaal, maar niet genoeg om gelijk te krijgen bij de huurcommissie. Het is alleen de vraag of de verhuurder naar de huurcommissie gaat. Mogelijk heeft u succes als u schrijft dat u wel instemt met 4 in plaats van 4,5 of 6,5%.

De verhuurder mag alleen gegevens opvragen voor woningen met een huurprijs onder de € 681. U kunt de belastingdienst een kort briefje sturen met de tekst 'Graag verneem ik of voor mijn woning een verklaring over het inkomen is verstrekt aan mijn verhuurder.' Postbus 58944, 1040 EE Amsterdam Schendingen van de privacy kunt u melden op [www.mijnprivacy.nl](http://www.mijnprivacy.nl) (linksboven)

### Inkomensgegevens kloppen niet

De belastingdienst verstrekt de verhuurder op zijn verzoek een verklaring in welke categorie inkomen ligt van alle bewoners samen. Daarvoor hanteren ze de inkomens uit 2011 omdat voor dat jaar de belastingaanslag voor de meeste mensen definitief is. Peildatum voor de inschrijving is 1 juli 2013.

### Bij extra verhoging

- ▶ Klop het aantal personen?
- ▶ Klop het verzamelinkomen over 2011?
- ▶ Is het inkomen over 2012 lager en u valt in een andere categorie? Vraag een IB60 verklaring op van alle bewoners via de belastingtelefoon 0800-0543. Hou burgerservicenummer en geboortedatum van alle inkomstenontvangers bij de hand. De verklaring over 2012 is vanaf eind mei op te vragen.
- ▶ Is het inkomen over 2013 lager en u valt in een andere categorie? Hier heeft het ministerie een procedure voor bedacht, maar die is omslachtig. Maak daarom bezwaar bij de verhuurder. Zie de check op [www.huurverhoging.nl](http://www.huurverhoging.nl) of vraag gratis advies aan uw wijksteunpunt wonen.
- ▶ Daalt het verzamelinkomen tot onder de grenzen nadat u de huurverhoging heeft betaald kunt u huurverlaging vragen. Vraag uw wijksteunpunt wonen.
- ▶ Huur ligt al boven de € 681? Dan kan moeilijk nog van scheefwonen gesproken worden. Over deze woningen betaalt verhuurder ook geen heffing.
- ▶ Gehandicapt of langdurig ziek? Dan geldt de extra verhoging mogelijk niet. Het ministerie komt nog met een uitwerking: zie [www.huurverhoging.nl](http://www.huurverhoging.nl)

### Bezwaar maken

- ▶ Maak schriftelijk bezwaar voor de verhoging ingaat (dus voor 1 juli). Formulier verkrijgbaar bij het wijksteunpunt wonen of op [www.huurverhoging.nl](http://www.huurverhoging.nl)
- ▶ Voeg zo mogelijk een puntentelling bij.
- ▶ Verwijs bij gebreken naar de onderhoudsprocedure die u heeft opgestart.
- ▶ Geef aan als het verzamelinkomen niet klopt. Geef dan ook aan als u wel akkoord wilt gaan met een huurverhoging van 4%.
- ▶ Stuur het formulier naar de verhuurder en bewaar een kopie.
- ▶ 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 naar de huurcommissie, dan sturen zij een ontvangstbericht.
- ▶ De huurcommissie kan een rapporteur sturen om de woning op te meten.
- ▶ U krijgt een rapport van het onderzoek met uitnodiging voor de zitting van de huurcommissie. Daar krijgen beide partijen kort het woord. Reageer 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 4 tot 6 weken later een uitspraak. Als u verliest, dan kost u dat € 25. Bent u het niet eens met de uitspraak dan kunt u naar de kantonrechter. Vraag in dat geval hulp bij uw wijksteunpunt wonen.

**Let op:** zolang het bezwaar loopt hoeft u de verhoging niet te betalen. Dat moet pas 8 weken na de uitspraak van de huurcommissie (tenzij u in beroep gaat). Dan wel met terugwerkende kracht vanaf de voorgestelde ingangsdatum. Schrik niet van 'aanmaningen' of 'incasso' maar reageer er wel op, ga even langs bij uw wijksteunpunt wonen.

### Deel uw ervaring:

[www.facebook.com/wswonen](http://www.facebook.com/wswonen)  
of mail naar [sb@wswonen.nl](mailto:sb@wswonen.nl)

# Bereken de punten van uw woning

Met het puntenstelsel voor zelfstandige woonruimte berekent u de maximale huurprijs. Voor woningen met een energielabel of contracten vanaf 2008 geldt een gewijzigd puntenstelsel. Daarin vervangt het energielabel de punten voor isolatie en de verwarmingsketel. Zie hieronder welk onderdeel voor u geldt.

Verbeteringen die de bewoner zelf heeft aangebracht tellen alleen mee als de verhuurder de kosten heeft vergoed. Voor kamers is een aparte puntentelling (zie pagina 6). Het wijksteunpunt wonen in uw buurt helpt met vragen en procedures (adressen op pagina 8).

Een handig programma om punten en maximale huurprijs voor uw woning te berekenen vindt u op [huurverhoging.nl](http://huurverhoging.nl)

## Welk puntenstelsel geldt voor u?

### Woningen verhuurd na 1 juli 2011:

- ▶ Puntentelling met energielabel (onderdeel 4b) bepaalt maximale huurprijs.

### Woningen verhuurd tussen 1 januari 2008 en 1 juli 2011:

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

### Woningen verhuurd voor 1 januari 2008:

- ▶ Woning heeft geen energielabel: Tot 1 januari 2014 geldt puntentelling met onderdeel 4a.
- ▶ Woning heeft al wel een energielabel: De puntentelling met label geldt. **Huur daardoor hoger dan wettelijk maximum?** Tot 1 januari 2014: huurbevrozing; na 1 januari 2014: huurverlaging

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

## Uitzonderingen

### A. Kale huur boven €681,02: opgelet!

Dit is een geliberaliseerde huurprijs. De huurcommissie doet alleen een uitspraak over de huurprijs als het verzoek in de eerste 6 maanden van het contract is ingediend. Zie bovenaan pagina 6. Daarna is

geen huurverlaging meer mogelijk. Een groot deel van de huurprijsbescherming geldt dan niet meer. Laat de termijn dus niet verstrijken! (Deze regel geldt niet voor all-in huren en contracten die voor 1 juli 1994 zijn afgesloten).

### B. Monumenten

Woont u in een rijksmonument, dan geldt een toeslag van 30% op de maximale huurprijs volgens de punten. De puntentelling zonder energielabel geldt. De toeslag van 30% is niet voor gemeentelijke monumenten. In panden binnen een beschermd stadsgezicht (Binnenstad binnen Singelgracht) kan wel een toeslag van 15% gelden. Voorwaarde is dat extra kosten zijn gemaakt voor beeldbepalende elementen. Voor meer informatie kunt u terecht bij de wijksteunpunten. Vooral de spreekuren in de binnenstad weten veel van monumenten. (Adressen op pagina 8).

Wilt u weten of uw woning een monument is? Kijk dan op [www.amsterdam.nl/zoekmonument](http://www.amsterdam.nl/zoekmonument)

### C. Kamerverhuur

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

### D. Bedrijfsruimte

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

## Rekenvoorbeeld maximale huurprijs

Vermenigvuldig de eerste 80 punten met €4,70 (per 1 juli 2013). De overige punten maal €5,16. Het totaal is de maximale huurprijs voor uw woning.

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

$$80 \times €4,70 + 20 \times €5,16 = €479,20^*$$

### Komt u in aanmerking voor huurverlaging?

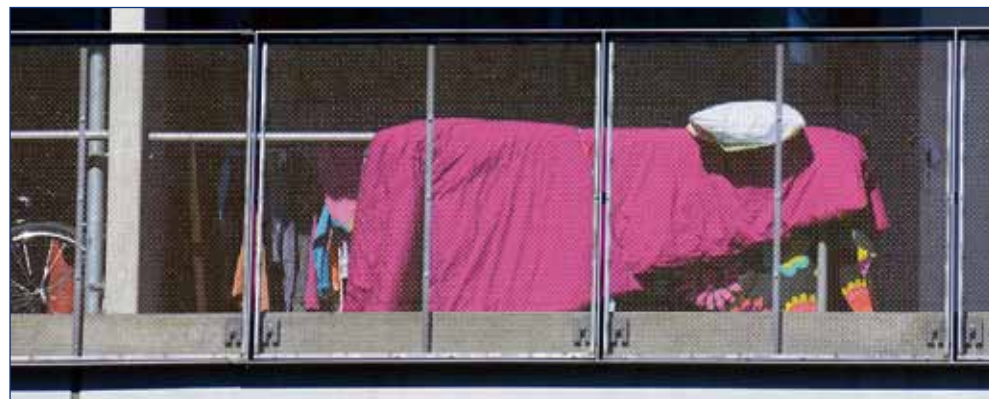
Lees dan vooral het artikel bovenaan pagina 6.

(\* Het ministerie heeft de puntprijzen niet afgerond. Daardoor ontstaan minieme verschillen met de officiële tabel.





<b>1 Oppervlakte vertrekken</b>	<b>1 punt per m<sup>2</sup></b>	
Woon- en slaapkamers (inclusief ingebouwde kasten kleiner dan 2 m <sup>2</sup> ), keuken, badkamer en/of douche op 1,5 meter hoogte meten. Toilet in douche of badkamer: <b>1 m<sup>2</sup> aftrekken</b> . Oppervlakten van alle vertrekken bij elkaar optellen en afronden.		
<b>2 Oppervlakte overige ruimten</b>	<b>0,75 punt per m<sup>2</sup></b>	
Bergingen, schuren, kelders, garages en zolders op 1,5 meter hoogte meten. Overlopen, gangen, hallen en toilet tellen niet mee. Geen vaste trap naar zolder: <b>5 punten</b> van de zolder <b>aftrekken</b> . Oppervlakten van alle ruimten bij elkaar optellen, dan afronden op vierkante meters.		
<b>3 Verwarming (cv)</b>		
Per verwarmd vertrek (zie onder 1)	<b>2 punten</b>	
- verwarming in gang, hal, wc etc: per ruimte	<b>1 punt</b>	
<b>Let op: Kies nu op basis van 'Welk puntenstelsel geldt voor u?' tussen 4a en 4b hiernaast</b>		
<b>4a Warmte-isolatie en verwarmingsketel</b>		
- privé-ketel of moederhaard	<b>3 punten</b>	
- privé-hoog-rendementsketel	<b>5 punten</b>	
- cv-combi (warm water via cv)	<b>1 punt</b>	
- collectieve verwarming met doorstroommeters	<b>1 punt</b>	
- collectieve hoog-rendementsstookinstallatie	<b>1 punt</b>	
- thermostatische ventielen: per vertrek	<b>0,25 punt</b>	
Dubbel glas	<b>0,4 punt per m<sup>2</sup></b>	
(Spouw-, vloer-, dak- en gevelisolatie buitenzijde alleen als het aan de wettelijke (NEN)-normen voldoet. Meer informatie bij huurcommissie en huursprekuren.)		
<b>5 Keuken</b>		
lengte aanrecht: 1 tot 2 meter	<b>4 punten</b>	
2 meter en meer	<b>7 punten</b>	
<b>6 Sanitair</b>		
- toilet	<b>3 punten</b>	
- wastafel	<b>1 punt</b>	
- douche	<b>4 punten</b>	
- bad	<b>6 punten</b>	
- afzonderlijk bad en douche in 1 ruimte	<b>7 punten</b>	
<b>6a Woonvoorzieningen voor gehandicapten</b>		
Per € 227 investering door de verhuurder in speciale voorzieningen:	<b>1 punt</b>	
<b>7 Veroudering</b>		
vervallen, investeringen tellen ook niet meer mee.		
<b>8 Privé-buitenruimten</b>		
Oppervlakte van tuin, balkons, platjes of terrassen van elk tenminste 1,5 m. diep en 1,5 m. breed, gemeten vanaf de binnenkant van het hek.		
- balkon geen 1,5 diep of breed	<b>geen punten</b>	
- tot 25 m <sup>2</sup>	<b>2 punten</b>	
- 25 tot 50 m <sup>2</sup>	<b>4 punten</b>	
- 50 tot 75 m <sup>2</sup>	<b>6 punten</b>	
- 75 tot 100 m <sup>2</sup>	<b>8 punten</b>	
- elke 25 m <sup>2</sup> meer dan 100 m <sup>2</sup>	<b>2 punten extra tot maximaal 15 punten</b>	
- carport	<b>2 punten</b>	
- helemaal géén privé-buitenruimte	<b>aftrek 5 punten</b>	
Een zogenaamd Frans balkonnetje is geen buitenruimte!		
<b>9 Woonvorm</b>		
Etagewoningen:		
begane grond	met lift <b>6 punten</b>	zonder lift <b>6 punten</b>
1 hoog	<b>5 punten</b>	<b>3 punten</b>
2 hoog	<b>4 punten</b>	<b>1 punt</b>
3 hoog	<b>4 punten</b>	<b>0 punten</b>
4 hoog	<b>4 punten</b>	<b>0 punten</b>
bij 16 of minder woningen per lift:	<b>2 punten extra</b>	
Duplex:		
bovenwoning	<b>1 punt</b>	
benedenwoning	<b>4 punten</b>	
Eengezinshuizen:		
vrijstaande woning	<b>17 punten</b>	
hoekwoning	<b>15 punten</b>	
tussenwoning	<b>12 punten</b>	
<b>10 Woonomgeving</b>	<b>maximaal 25 punten</b>	
Amsterdam gemiddeld:	<b>13 punten</b>	
Zoek het exacte aantal op <a href="http://www.huurverhoging.nl">www.huurverhoging.nl</a> of bel uw wijksteunpunt. De woonomgeving wordt bepaald door voorzieningen als openbaar groen, scholen, openbaar vervoer etc.		
<b>11 Hinderlijke situaties</b>	<b>aftrek tot 10 en in extreme gevallen maximaal 40 punten</b>	
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.		
<b>12 Bijzondere voorzieningen</b>		
Uitsluitend van toepassing op serviceflats, hofwoningen en aanleunwoningen (woontussenvoorzieningen). Bijtellen: 35% van het totaal van de onderdelen 1 t/m 11.		
<b>13 Schaarstepunten (Donnerpunten)</b>		
WOZ- waarde per m <sup>2</sup> (het totale oppervlak van onderdelen 1 + 2)		
Lager of gelijk aan €2.900	<b>15 punten</b>	
Hoger dan €2.900	<b>25 punten</b>	
<i>Opvragen WOZ-waarde bij de Dienst Gemeentebelastingen, telefoon: 020 2554800</i>		
<b>TOTAAL</b>	(optellen en afronden)	



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

## Boete voor achterstallig onderhoud

Bij slecht onderhoud heeft u minder woongenot. Bij ernstige gebreken kan de huurcommissie de verhuurder met een huurverlaging herinneren aan zijn verplichtingen. Tot de gebreken verholpen zijn geldt dan een lagere huur. Duizenden Amsterdammers hebben dat met succes gedaan. De procedure geldt ook voor kamerbewoners.

### De procedure gaat als volgt

1. U meldt de klachten schriftelijk aan de verhuurder.
2. Als ze niet binnen 6 weken verholpen zijn doet u een verzoek aan de huurcommissie (hulp bij het wijksteunpunt wonen). U stuurt een kopie van de klachtenbrief aan de verhuurder mee.
3. U ontvangt een ontvangstbevestiging met het verzoek €25 te betalen. Meteen doen, anders gaat de procedure niet door! Na betaling start de procedure.

Als u wilt krijgt u het geld terug.

4. De huurcommissie stelt een onderzoek in, er komt een zitting en dan volgt de uitspraak. Bij heel ernstige klachten (lijst A) wordt de huurprijs verlaagd naar 20% van de maximale huur. Bij klachten uit lijst B volgt verlaging naar 30% en bij lijst C 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.

Voor deze procedure geldt de oude puntentelling, dus zonder energielabel. De procedure is gemaakt om de positie van de huurder te versterken. Laat u dus vooral niet weerhouden, het is uw goed recht!

## Gebreken aan de woning

Gebreken komen vaak en bij alle typen woningen voor. Hier enkele voorbeelden waarbij huurverlaging mogelijk is. De complete lijst staat in het gebrekenboek (bij het wijksteunpunt wonen of op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl))

### Verlaging naar 40% van maximale huurprijs

- ▶ lekkage of (ernstige) vocht- of schimmelplekken
- ▶ tocht door kieren van meer dan 8 millimeter
- ▶ ernstige scheuren in muren of loslatend stucwerk
- ▶ zwaar verwaarloosd trappenhuis
- ▶ onvoldoende ventilatie van WC, douche, keuken, woon- of slaapkamer
- ▶ ernstige geluidshinder van lift, ventilatie of CV
- ▶ gevolgschade zoals vochtplekken na lekkage

### Verlaging naar 30% van maximale huurprijs

- ▶ ernstige overlast van vocht met schimmelvorming of houtrot in vloer in keuken, woon- of slaapkamer
- ▶ ernstige lekkage van hemelwater
- ▶ slechte afvoer van rook- of verbrandingsgassen
- ▶ ernstige en voortdurende stank in de woning door onvoldoende bodemafluiting of slecht riool
- ▶ zeer slechte algehele staat van onderhoud

### Verlaging naar 20% van maximale huurprijs

- ▶ geen douche of kookgelegenheid in de woning
- ▶ geen daglicht in hoofdwoon- of slaapkamer
- ▶ geen ventilatie in toilet, douche, woon- / slaapkamer
- ▶ toegangsdeur is niet afsluitbaar (ook voor kamers)
- ▶ gevaarlijke situaties

## Onderhoud voor rekening van verhuurder

- ▶ kierende ramen die u niet met strips kunt dichtten
- ▶ houtrot in ramen of kozijnen
- ▶ vocht of schimmel door vochtdoorslag of lekkage
- ▶ 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
- ▶ schilderwerk buitenkant en trappenhuis
- ▶ kapotte of ontbrekende trapverlichting
- ▶ gootsteenbak slecht
- ▶ slecht of gevaarlijk gas of elektra
- ▶ standleiding vaak verstopt
- ▶ verzakte of ernstig krakende vloeren
- ▶ onderhoud aan cv- en liftinstallaties
- ▶ loszittend tegelwerk



## Huurverlaging en nieuwe huurders

Is uw huurprijs hoger dan volgens de puntentelling mag, dan heeft u recht op huurverlaging. Het wijksteunpunt wonen kan u daarbij helpen. Nieuwe huurders kunnen tot 6 maanden na ingang van het contract de huurprijs laten toetsen. Voor € 25 weet u zeker of de huur klopt. Is deze te hoog, dan gaat deze omlaag 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. Het formulier vindt u op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) of bij het wijksteunpunt wonen. Betaal vooral snel de rekening van € 25 die u van de huurcommissie ontvangt, anders wordt het verzoek afgewezen!

Als de huurprijs niet is geliberaliseerd kan ook na de termijn van 6 maanden de huur verlaagd worden. Dat gaat dan via een voorstel aan de verhuurder. Het wijksteunpunt helpt u graag verder.

## Huur na opknapbeurt vaak te hoog

Voor geriefsverbeteringen als dubbel glas, extra isolatie, een betere ketel of nieuwe centrale verwarming mag een huurverhoging gevraagd worden, maar die is in de praktijk zelfs bij woningcorporaties vaak te hoog. De huurcommissie kan een uitspraak doen over de redelijkheid van de verhoging, de 'procedure huurprijs na woningverbetering'.

De huurcommissie berekent de redelijke verhoging op basis van de kosten voor de verbetering. Bij dubbel glas bijvoorbeeld betaalt u verhoging voor de extra luxe (het dubbele glas), maar niet voor de vervanging van de kozijnen, want dat is normaal onderhoud waarvoor u jarenlang huur heeft betaald. Zo levert aanbrenge van dubbel glas in principe niet meer dan € 20 huurverhoging per maand op, en het aanbrenge van een cv- installatie waar nog geen cv was een verhoging van circa € 50 per maand (afhankelijk van de kosten voor de investering). Het verzoek bij de huurcommissie moet ingediend

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

Krijgt u te maken met een opknapbeurt, informeer dan vooral bij het wijksteunpunt wonen naar uw rechten. Verbeteringen kunnen niet zonder instemming van de bewoners worden aangebracht. Het is heel belangrijk dat voor een opknapbeurt goede afspraken gemaakt en vastgelegd worden, dat scheelt een hoop problemen achteraf.

Na herstel van gebreken mag verder ook de laatste huurverhoging worden ingehaald als deze niet is betaald. Als de huur was verlaagd wegens gebreken, dan kan deze terug naar het oude niveau. De klachten moeten dan natuurlijk wel goed zijn verholpen.

## Kloppen de servicekosten?

Veel huurders betalen elke maand een voorschot op de servicekosten. Soms is dat te hoog, en dat geld kunt u terug krijgen. Het gaat bijvoorbeeld over collectieve verwarming, schoonmaken van trappenhuisen of trapverlichting. De verhuurder mag geen winst maken op deze zaken. Het redement van de verwarming moet goed zijn, bij verouderde installaties is soms een flinke verlaging van de kosten mogelijk. Samen met de burens kunt u dan veel bereiken. Voor inbouwapparatuur, dubbel glas of onderhoud van cv of lift mogen geen servicekosten gevraagd worden, want dat 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. Voor 1 juli dient de verhuurder een afrekening te sturen van de werkelijke kosten van het voorgaande

jaar. Wie te veel heeft betaald hoort dat terug te krijgen. U hoeft geen verhoging van de servicekosten te betalen als de afrekening niet of te laat komt. Bent u het niet eens met bepaalde servicekosten, dan kunt u hierover een brief schrijven aan de verhuurder. Als er ineens nieuwe serviceposten opduiken, die niet in het huurcontract staan, hoeft u dit niet zomaar te accepteren. Komt u er met de huisbaas niet uit, dan kunt u binnen twee jaar na het verschijnen (of het uitblijven) van het kostenoverzicht de hoogte van de servicekosten aankaarten bij de huurcommissie. Dat kost € 25 per verzoek en dat krijgt u terug als u in het gelijk wordt gesteld.

Betaalt u een erg hoog voorschot, dan kunt u het voorschot laten toetsen door de huurcommissie. Dit kan op elk moment. Het wijksteunpunt helpt u graag.

## Watergeld

Als er geen watermeter is wordt watergeld aan de verhuurder berekend. Deze rekent het door aan de huurder, zonder winst te maken. Dat gaat per eenheid. Als eenheid geldt een vertrek groter dan 6 m<sup>2</sup>, een keuken, een ligbad, een bijkeuken, een tuin groter dan 65 m<sup>2</sup> en een garage. Een vertrek groter dan 30 m<sup>2</sup> telt voor twee eenheden. Dus een gewone tweekamerwoning zonder bad heeft drie eenheden. Een driekamerwoning met ligbad telt vijf eenheden.

### Watergeld per 1 juli 2013 (incl. BTW)

1 kamer en keuken is 2 eenheden € 7,33  
2 kamers en keuken is 3 eenheden € 11,23

3 kamers en keuken is 4 eenheden € 15,15  
4 kamers en keuken is 5 eenheden € 19,08  
5 kamers en keuken is 6 eenheden € 23,00

Soms vraagt een verhuurder meer watergeld dan hij zelf betaalt. Dat kunt u terugvorderen, met terugwerkende kracht. Dat gaat zelfs tot twintig jaar terug!

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

# Bereken de punten van je kamer

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

### All-in huur

Als de kale huur en de kosten voor gas en licht of meubilering niet zijn uitgesplitst, dan heb je een all-in huur. Je kunt de huurcommissie vragen 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 hospitaalkamer) 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.

<b>1 Oppervlakte</b>		
- oppervlakte kamer en eventueel eigen keuken:	aantal m <sup>2</sup> x 5	
- verwarmde keuken of woonkamer van minstens 15 m <sup>2</sup> met anderen gedeeld:	aantal m <sup>2</sup> x 5 gedeeld door het aantal bewoners	.....
- andere gemeenschappelijke ruimtes (trappen, gangen, wc, douche) niet meerekenen		
<b>2 Verwarming</b>		
- centrale verwarming:	¾ punt per m <sup>2</sup>	.....
- gasaansluiting:	3 punten voor het geheel	
<b>3 Kookgelegenheid / sanitair</b>		
- aparte eigen keuken of keuken in privé-woonvertrek van minstens 25 m <sup>2</sup>	20 punten	
- eigen keuken in privé-woonvertrek van meer dan 15 m <sup>2</sup>	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	.....
<b>4 Extra punten</b>		
- eigen buitenruimte groter dan 10 m <sup>2</sup>	9 punten	
- eigen buitenruimte 4 tot 10 m <sup>2</sup>	3 punten	
- gemeenschappelijke buitenruimte groter dan 10 m <sup>2</sup>	6 punten	
- gemeenschappelijke buitenruimte tussen 4 en 10 m <sup>2</sup>	2 punten	
- privé-fietsberging	6 punten	
- gemeenschappelijke fietsberging	3 punten	
- thermostatische regelknoppen op radiatoren van de cv	3 punten	.....
<b>5 Aftrekpunten</b>		
- oppervlakte woon- en slaapvertrek samen kleiner dan 10 m <sup>2</sup>	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 <sup>e</sup> verdieping of hoger én geen lift	min 5 punten	
- ruiten in het hoofdvertrek kleiner dan ¾ m <sup>2</sup>	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	.....
<b>Totaal</b>	(optellen en afronden)	.....
Zie ook de digitale puntentelling op <a href="http://www.huurverhoging.nl">www.huurverhoging.nl</a>		

## Rekenvoorbeeld kamer

### Maximaal redelijke huurprijs:

Vermenigvuldig de eerste 180 punten met €1,96 (per 1 juli 2013) en de overige punten met €1,02.

Een kamer van 100 punten heeft dus een maximaal redelijke huurprijs van **100 x €1,96 = €196 \***

Een grote en luxe kamer met 200 punten heeft als

maximale (kale) huurprijs van

**180 x €1,96 + 20 x €1,02 = €373,20**

(\* De punt prijzen zijn afgerond. Zie de minieme verschillen met de door het ministerie vastgestelde tabellen op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl)





# Kwijtschelding drastisch vereenvoudigd

**Minima kunnen om kwijtschelding van de gemeente- en waterschapsbelasting vragen. Dat kan honderden euro's opleveren.**

**K**wijtschelding van gemeentebelastingen is voor veel Amsterdammers van groot belang. Het gaat om veel geld: voor een eenpersoonshuishouden gemiddeld €400,- en voor een meerpersoonshuishouden zo'n €600,-. Maar liefst tachtigduizend mensen vragen jaarlijks kwijtschelding aan. Er zijn in het kantoor van de Dienst Belastingen, nu nog gevestigd in Winkelcentrum Amsterdamse Poort, heel wat mensen aan het werk om al die aanvragen af te handelen. Vincent Straatman, senior medewerker invordering en Veljko Vasić, senior medewerker kwijtschelding, zijn bezig om dit in goede banen te leiden.

Wanneer kom je in aanmerking voor kwijtschelding? „Iedereen met een inkomen op bijstandsniveau en met geen of een heel beperkt eigen vermogen”, antwoordt Straatman. „Dus mensen met een bijstands- of een Wajonguitkering, ouderen die van de AOW moeten rondkomen en geen aanvullend pensioen hebben, werklozen met een WW-uitkering op of onder bijstandsniveau, studenten met alleen studiefinanciering en, sinds kort, ondernemers met een laag inkomen.” Wat betreft het inkomen volgt de gemeente dus de bijstandsnorm, maar dat geldt niet voor het vermogen. Van de Dienst Werk en Inkomen mag je een beperkt eigen vermogen hebben, maar als je kwijtschelding van de gemeentebelasting wil krijgen mag je nauwelijks spaargeld hebben. Bij het vermogen worden ook zaken als een auto of caravan meegerekend.

Er is een uitzondering gemaakt voor mensen voor wie een auto noodzaak is, zoals gehandicapten. Zij mogen wel een auto hebben die



**Veljko Vasić, senior medewerker kwijtschelding: „Goed nieuws voor kleine ondernemers: zij kunnen nu ook kwijtschelding aanvragen”**

van uitgesloten. Velen van hen hebben moeite het hoofd boven water te houden en voor hen is kwijtschelding van honderden euro's zeer

geen formulieren maar slechts een 'flyer', een A-viertje met een overzichtelijk aantal vragen. Daarnaast moeten nu nog slechts twee soorten gegevens worden meegestuurd: 1. een kopie van de laatste maandspecificatie van loon of uitkering en 2. alle bankafschriften van de volledige laatste maand. Staatman en Vasić zijn trots op deze nieuwe werkwijze die ze samen met collega's hebben ontwikkeld. „Vanaf medio 2012 zijn we hiermee bezig. De klant bepaalt nu hoe wij werken, niet andersom. Het is een succesverhaal,” zegt Vasić glunderend. „Als de gegevens compleet zijn, krijgt de klant veel sneller een besluit op zijn aanvraag. Vroeger ging daar makkelijk een half jaar overheen. De aanslagen worden gespreid over het jaar de deur uitgedaan. Daardoor kan de afdeling de werkdruk beter aan, maar als je blijft”, smeken Straatman en Vasić gezamenlijk, „zorg dat de gegevens compleet zijn. Dus niet de afschriften van een halve of driekwart maand maar een hele maand en zorg dat het saldo op de rekening duidelijk zichtbaar is.” Nog steeds is ongeveer dertig procent van de

aanvragen onvolledig. Op dat punt is het bureau kwijtschelding strenger geworden. Aanvragers krijgen een brief met het verzoek om binnen twee weken de volledige gegevens te leveren. Doen ze dat niet dan is het einde verhaal, géén kwijtschelding!

Mocht onverhoopt de aanvraag om kwijtschelding worden afgewezen dan kunnen de aanvragers wel een gespreide betalingsregeling krijgen. Dat verzacht de pijn.

Nogal wat mensen zullen twijfelen of ze wel in aanmerking komen voor kwijtschelding. Dan is het raadzaam om op de uitgebreide website [www.amsterdam.nl/belastingen](http://www.amsterdam.nl/belastingen) te kijken. Het kan ook handig zijn om eerst advies te vragen door te bellen met het algemene informatienummer van de gemeente Amsterdam 14020. Zorg er dan voor dat je alle informatie bij de hand hebt. Mocht je langs willen komen dan moet je eerst telefonisch een afspraak maken via hetzelfde nummer. De Dienst Belastingen gaat in augustus verhuizen naar de Herikerbergweg 290, nabij de Arena Boulevard.

## Bijstand geldt als inkomensnorm

duurder is dan het toegestane eigen vermogen. Amsterdammers, die vóór 1935 zijn geboren, hebben nog een voordeel: zij mogen een hoger vermogen hebben. Dat is het staartje van een oude rijksregeling. Huizenbezitters kunnen soms een beroep doen op kwijtschelding. „Dan gaat het om huiseigenaren die 'onder water' staan; hun hypotheek is hoger dan de waarde van het huis”, legt Vasić uit. „Vroeger kwam dat sporadisch voor maar we zien tegenwoordig een groei van aanvragen uit die hoek”.

Voor kleine ondernemers is er goed nieuws. Vanaf dit jaar kunnen zij kwijtschelding aanvragen. Tot nu toe waren ondernemers daar

welkom. Ondernemers kunnen alleen voor hun woning, dus niet voor een bedrijfspand, kwijtschelding krijgen. „Let op, Waternet doet niet mee met deze regeling voor ondernemers en dus is er voor hen geen kwijtschelding mogelijk voor de waterschapsbelastingen”, waarschuwt Straatman, „Het is een geheel nieuwe en complexe regeling. Hoe die in de praktijk gaat uitpakken weten we over een of twee jaar”.

Er is meer goed nieuws: het is veel eenvoudiger geworden om een verzoek tot kwijtschelding in te dienen. Vroeger moest je een hele serie formulieren en een waslijst aan documenten, opsturen. Nu krijgt de aanvrager

(advertentie)



### Bouw samen een betaalbaar eigen huis

Een eigen huis bouwen op een plek waar jij graag wilt wonen, met een indeling zoals jij die hebt bedacht en voor een betaalbare prijs. Het lijkt een droom, maar het kan echt. Zelfbouw is met name een interessant en betaalbaar alternatief als u nu voor uw huurwoning boven de €600,- per maand betaalt.

Stadsdeel Nieuw-West stelt vlak bij station Lelylaan een stuk grond beschikbaar. Hier komen naast woningen horeca en cultuur, een plein, een binnentuin en (ruimte voor beginnende kustenaar.

Amsterdams Steunpunt Wonen en OntwikkelSamen begeleiden de bouwgroep.

U kunt zich inschrijven via [ontwikkel Samen.nl/podium.html](http://ontwikkel Samen.nl/podium.html) (Meer informatie: M. El Filali via [m.filali@steunpuntwonen.nl](mailto:m.filali@steunpuntwonen.nl) of 020-619 54 23)

## Woonlastenkrant 2013-2014 Colofon



Oplage  
350.000

Uitgave

Amsterdams Steunpunt Wonen  
en MUG Magazine  
E. sb@wswonen.nl

Teksten

Tjerk Dalhuisen, Toine Graus, Marcel  
Schor, Arnoud van Soest, Jos Verdonk

Fotografie

George Maas

Eindredactie

Jacob Sleutelberg

Vormgeving

Gert Meijerink

Druk

Dijkman Offset Diemen





## 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 jaarpogave bij bezwaar tegen extra verhoging

# Huurspreekuren 2013 / 2014

## CENTRUM

▶ **Wijksteunpunt Wonen Centrum**  
centrum@wswonen.nl

▶ **Huurteam Oude Binnenstad**  
Wijkcentrum d' Oude Stadt  
Nieuwe Doelenstraat 55  
Tel: 421 48 68

Huurspreekuren  
wo 14.00-17.00 en 19.00-20.00

▶ **Huurteam Westelijke Binnenstad**  
Huis van de Buurt  
Jordaan & Gouden Reael  
Elandsgracht 70  
Tel: 420 58 35

Huurspreekuren  
ma-vr 14.00-16.00, di 19.00-20.00

▶ **Huurteam Oostelijke Binnenstad**  
Huis van de Buurt De Witte Boei  
Kleine Wittenburgerstraat 201  
Tel: 622 76 98

Huurspreekuren  
di 09.00-10.00  
wo 15.00-17.00 en 19.00-20.00

Informatieavond huurverhoging  
woensdag 15 mei tijdens de woon-  
spreekuren op alle 3 locaties

## NIEUW-WEST

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

▶ **Huurteam Nieuw West**  
Groenpad 4  
Tel: 619 09 74

▶ **Huurspreekuren Osdorp**  
ma 09.30-12.00  
di 13.00-15.00

▶ **Huurspreekuren Slotervaart**  
Jan Tooropstraat 6 (Eigenwijken)  
ma 10.00-12.00

▶ **Pieter Calandlaan 7 (Loket ZES)**  
wo 10.00-12.00

▶ **Huurspreekuren Geuzenveld-Slotermeer**  
Jan de Lousterstraat 19 (Eigenwijken)  
ma 13.00-15.00  
di 10.00-12.00

▶ **Albardakade 5 (Pluspunt)**  
do 10.00-12.00

▶ **Hulp bij zoeken op Woningnet Nieuw-West**  
Plein '40-'45 nr. 1 (Bibliotheek)  
di 16.00-17.30  
Jan Tooropstraat 6 (Eigenwijken)  
do 10.00-12.00  
Albardakade 5 (Pluspunt)  
do 14.00-16.00  
Osdorppelein 16 (Bibliotheek)  
vr 10.00-12.00

## NOORD

▶ **Wijksteunpunt Wonen Noord**  
noord@wswonen.nl

▶ **Huurteam Noord**  
J. Drijverweg 5  
Tel: 494 04 46

▶ **Huurspreekuren**  
wo 14.00-17.00  
do 17.00-20.00  
Tel: 494 04 46

▶ **Woningnetspreekuur**  
Ankerplaats 18 (Bibliotheek)  
wo 10.30-11.30  
Molenwijk 21 (Bibliotheek)  
do 14.00-15.00

## OOST

▶ **Wijksteunpunt Wonen Oost**  
oost@wswonen.nl

▶ **Huurteam Oost**  
Wijtenbachstraat 34hs  
Tel: 462 03 30

▶ **Huurspreekuren**  
ma 19.00-20.00 en wo 9.00-12.00

**Informatieavond huurverhoging**  
▶ woensdag 8 mei, 20.00  
Wijtenbachstraat 34-hs  
▶ vrijdag 10 mei, 20.00  
Koningskerk (tuizaal)  
Ostwaldstraat 1  
▶ dinsdag 14 mei, 20.00  
Shravan - Galjootstraat 71  
(Steigereiland-Noord)  
▶ woensdag 15 mei, 20.00  
Wijkservicepunt  
J.F. van Hengelstraat 105  
(schuin tegenover Albert Heijn)

## WEST

▶ **Wijksteunpunt Wonen West**  
west@wswonen.nl

▶ **Huurteam West**  
1e Helmersstraat 106 D  
Tel: 618 24 44

▶ **Huurspreekuren**  
ma 9.00-11.00  
di 9.00-11.00 en 18.00-20.00  
wo 9.00-11.00 en 15.00-17.00  
do 8.00-11.00  
vr 9.00-11.00  
Tel: 618 24 44

**Informatieavond huurverhoging**  
▶ maandag 6 mei, 20.00  
Oud-West  
SBOW - 1e Helmersstraat 106-N  
▶ dinsdag 7 mei, 20.00  
Spaardammerbuurt  
Horizon - Hembrugstraat 156  
▶ maandag 13 mei, 20.00  
Oud-West  
SBOW - 1e Helmersstraat 106-N  
▶ dinsdag 14 mei, 20.00  
De Baarsjes  
MFC Chasse - Chassestraat 91  
▶ woensdag 15 mei, 20.00  
Staatsliedenbuurt  
Zaal 100 - De Wittenstraat 100  
▶ donderdag 16 mei, 20.00  
Bos & Lommer  
Impuls - Krelis Louwenstraat 4

▶ **Hulp bij zoeken op Woningnet**  
Openbare bibliotheek  
Van Hallstraat 615  
di 14.00-16.00  
Openbare bibliotheek  
Mercatorplein  
do 14.00-16.00  
Openbare bibliotheek  
Bos en Lommerplein 176  
vr 13.00-15.00

## ZUID

▶ **Wijksteunpunt wonen Zuid**  
zuid@wswonen.nl

▶ **Huurteam en huurspreekuur**  
De Pijp en Oud-Zuid  
Gerard Doustraat 133  
wo 9.00-12.00  
do 19.30-21.00

▶ **Buurtcentrum Olympus**  
Hygiëplein 8-10  
ma 19.00-20.00

▶ **Huis van de Wijk Coenen-Lydia**  
Roelof Hartplein 2a  
Tijdelijk huurverhogingsspreekuur  
van 18 april t/m 11 juli 2013  
donderdag 15.00-16.00

▶ **Huurspreekuren Rivierenbuurt**  
Rijnstraat 115  
di 15.00-17.00  
Tel. spreekuur: ma-do 9.30-10.30  
Tel: 664 53 83

▶ **Huurspreekuren Buitenveldert**  
A.J. Ernststraat 112  
do 15.00-17.00

## ZUIDOOST

▶ **Wijksteunpunt Wonen Zuidoost**  
zuidoost@wswonen.nl

▶ **Huurteam Zuidoost**  
Bijlmerdreef 1289 (CEC gebouw)  
Tel: 579 79 20

▶ **Huurspreekuren**  
Bijlmerdreef 1289 (CEC gebouw)  
di 18.00-20.00

▶ **Anton de Komplein 150**  
Spreekuur op afspraak:  
ma 13.00-17.00 (eerst telefonisch  
afspraak maken op werkdagen  
van 9.00-12.00 uur)  
Inlooppreekuur: di 9.00-13.00

▶ **Buurtentree Holendrecht**  
Holendrechtplein 3  
wo 10.00-12.00

▶ **Woningnetspreekuur**  
Bibliotheek Frankemaheerd  
wo 14.00-16.00

## LAST VAN DE HUISBAAS?

## MELDPUNT ONGEWENST VERHUURGEDRAG

Nieuwezijds Voorburgwal 32  
Eerst telefonisch  
een afspraak maken  
meldpunt@wswonen.nl  
Tel: 523 01 99

## WEBSITES

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