

huurwijzer

TIJDSCHRIFT VOOR HUURDERS

Nummer 1 voorjaar 2017, 23e jaargang

Huurverhogingsspecial



Takenpakket uitgebreid met bemiddeling

Honderd jaar huurcommissie

Tips voor luchten en ventileren

Welke potgrond is de beste?

Portret huurdersvereniging Het Bastion



• Renovatie in de Kinkerbuurt, maart 2017

In 'Mijn huisbaas en ik' laten we huurders aan het woord die in bizarre situaties zitten met hun huisbaas. Lees en huiver, lach of huil...

Wassenneuzeninspraak

Hebben woningcorporaties geleerd van het verleden? Geven ze huurders de ruimte om mee te praten over hun woningen? De praktijk blijkt nog niet altijd te kloppen met de nieuwe regelgeving.

Sinds 2003 bewoon ik een bescheiden huuretage in de Kinkerbuurt in Amsterdam van woningcorporatie Rochdale. Toen ik er ging wonen zou de woning binnen vijf jaar gerenoveerd gaan worden. En dat was hoognodig, want er was al jaren niets aan gedaan en de scheuren in de muren werden met de week groter. De slaapkamer was tochtig en steenkoud in de winter. Toen kwam de economische crisis en leed Rochdale ook nog bestuurlijk en financieel schipbreuk. De renovatie werd op de lange baan geschoven.

In 2015 nam de corporatie de renovatie dan eindelijk ter hand. Met enkele huurders richtten we een bewonerscommissie op en startten het overleg met Rochdale. Gesterkt door de *Woningwet 2015* en de Amsterdamse Kaderafspraken waarin de invloed van bewoners bij renovaties is vastgelegd. Rochdale leek van het Maserati-debacle en de parlementaire enquête Woningcorporaties te hebben geleerd en stelde zich zeer coöperatief op in de gesprekken. De huurverhoging na renovatie zou beperkt blijven en de bewoners mochten meepraten over de plattegronden van de verbouwde woningen.

Toen moest bij de gemeente de peildatum voor de renovatie worden aangevraagd. Als die datum er is, kunnen bewoners die willen verhuizen een stadsvernieuwingsurgentie krijgen. De bewonerscommissie gaf in juni 2016 met een 'gekwalificeerd advies' toestemming voor de peildatum-aanvraag. Tegelijk maakte de bewonerscommissie zich zorgen over het in rap

tempo afnemende aantal sociale huurwoningen in de verryppende Kinkerbuurt. Hierover sprak de voorzitter van de commissie in bij een vergadering van stadsdeel West. Het stadsdeel, en ook wethouder Wonen Laurens Ivens, deelde de zorgen van de bewonerscommissie en wilde de peildatum niet afgeven voordat Rochdale toezeggingen deed over het behoud van betaalbare woningen in dit deel van de stad.

'Rochdale leek van het Maserati-debacle en de nasleep ervan te hebben geleerd'

Natuurlijk was dit uitstel een tegenslag voor huurders die zo snel mogelijk uit hun verkrottende woning wilden verhuizen. Maar zo werkt de politiek. Zeer verbaasd was de bewonerscommissie toen eind 2016 een nieuwsbrief van Rochdale bij de huurders op de mat viel. Ondanks dat de bewonerscommissie al in juni 2016 toestemming voor de renovatie had gegeven, stond in de nieuwsbrief dat 'door het inspreken van de bewonerscommissie bij stadsdeel West de renovatie vertraging opliep'. Leuk, als je vervolgens als bewonerscommissie je achterban – die wil verhuizen – op straat tegenkomt. Vragen om rectificatie of excuses werden door Rochdale weggevuurd. 'Hadden jullie de politiek er maar niet bij moeten halen', was de teneur. Dat was niet de enige teleurstelling die de bewonerscommissie te verwerken kreeg. Ook de inspraak op de plattegronden bleek ineens een keuze tussen twee, al door de architect uitgewerkte, varianten. Het meepraten en meebeslissen door huurders bij renovatieprojecten is dan wel vastgelegd in de wet en gemeentelijke afspraken, dat wil niet zeggen dat de bedrijfscultuur bij corporaties ook al is aangepast aan de nieuwe werkelijkheid.

Inhoud

huurwijzer 1 | voorjaar 2017

Achtergronden & reportages

Honderd jaar huurcommissie 22

Reportage

Eindelijk wordt er opgeknapt 26

Huurdersvereniging

Het Bastion Velserbroek

Informatie & service

Om te beginnen 4

Nieuws

Luchten en ventileren 10

Tips voor een fris en gezond binnenklimaat

Test Consumentenbond 21

Potgrond

Woonbond 28

Verenigingsnieuws en publicaties

Special

Huurverhoging 2017

Huurverhoging in vogelvlucht 13

Controleer de huurverhoging 14

Bezwaar maken 14

Puntentelling 16

Zeven vragen en antwoorden 19

En verder

Op huizenjacht 12

Puzzel 30

Nieuw: kookrubriek 31

Schuurpapier 32



beeld JOSIE DEEKENS



22

De huurcommissie viert dit jaar haar honderdjarig bestaan. Vele tienduizenden huurders deden de afgelopen eeuw een beroep op deze laagdrempelige scheidsrechter bij huurconflicten.



'Het liefst zou ik alles vervangen door led-verlichting, veel duurzamer'

(pagina 26)

Goed luchten en ventileren

Goed ventileren en luchten is onontbeerlijk voor een fris en gezond binnenklimaat. Hoe beter geïsoleerd je huis is, hoe bewuster je moet ventileren. Hoe doe je dat?

10

Special over huurverhoging 2017

Op 1 juli gaat de huur voor de meeste huurders weer omhoog. Dit jaar verandert er het een en ander. Zo is er nog maar één inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Alles over de huurverhoging in een speciaal katern van 8 pagina's.

13

Huurdersvereniging Het Bastion

Huurdersvereniging Het Bastion in Velsbroek heeft het eindelijk voor elkaar: hun complex wordt opgeknapt, na vijf jaar aandringen bij eigenaar Vesteda.

26

Nieuwe ronde, nieuwe kansen

Daags na de verkiezingen probeerde ik de uitslag te duiden, vanuit het perspectief van huurders. Dat was nog niet zo simpel. De partijen die het kabinet vormden (vvd en pvda) zijn gezamenlijk bijna gehalveerd. Daar staat tegenover dat partijen die het *Woonakkoord* uit 2013 hebben gesteund (D66, cu en sgp) het goed hebben gedaan. We zullen zien wat deze uitslag betekent voor huurders. Ik hoop dat een nieuw kabinet zal leiden tot een betere behandeling van huurders. De Woonbond zal zich tijdens de kabinetsformatie in ieder geval voluit inzetten voor zaken die voor huurders belangrijk zijn. Allereerst natuurlijk het verbeteren van de betaalbaarheid. Huurverlaging in plaats van huurverhoging moet het motto zijn. Ook is het belangrijk dat er veel meer betaalbare huurwoningen komen. De oplopende wachtlijsten zijn dramatisch voor woningzoekenden en leiden tot extreem hoge schaarstehuren. Ook moet de woningvoorraad verduurzamen. Om klimaatredenen, maar ook om betere woningen met betaalbare woonlasten te krijgen. Last but not least moet de woonzekerheid toenemen. Een betere bescherming van huurders door het inperken van onzekere, tijdelijke huurcontracten. Maar ook meer consumentenbescherming van huurders in de geliberaliseerde sector, want daar zien we dramatische voorbeelden van huurders die door extreme huurverhogingen hun woning worden uitgepest.

Ik zie een toenemende bewustwording dat er weer meer geïnvesteerd moet worden in huurwoningen. Zo wordt er momenteel een Bouwagenda geformuleerd, met de uitdagingen op het gebied van verduurzaming, nieuwbouw en transformatie van leegstaande bedrijfsgebouwen naar woningen. Wij benadrukken daarbij steeds dat dan de voorwaarden hiervoor moeten verbeteren. En dan komen we steeds weer uit bij de verhuurderheffing, de asociale miljardenbelasting op sociale huurwoningen. Sommige politici vinden dat de Woonbond eindelijk een keer moet

ophouden met zeuren over de verhuurderheffing. Daar zijn we graag toe bereid als de heffing eindelijk verleden tijd is.



Ronald Paping,
directeur
Woonbond

Actuele editie van Huurwijzer

Deze pdf is bedoeld om u een indruk te geven van de actuele editie en is daarom niet compleet.

Persoonlijke leden, lidorganisaties en abonnees hebben deze Huurwijzer thuisgestuurd gekregen. Sommige lidoorganisaties hebben een 'achterban-abonnement', zodat ook hun leden Huurwijzer ontvangen.

De volledige pdf van deze Huurwijzer stellen we beschikbaar ná het verschijnen van de volgende editie (voor leden en/of abonnees). Dit dient uitsluitend een archief functie en is niet bedoeld voor verspreiding.

Soms wordt ons gevraagd of onze tijdschriften (ook) digitaal zijn te ontvangen. Om verschillende redenen kunnen wij daar niet in voorzien (zie hiernaast).

Huurwijzer niet ontvangen?

Bent u abonnee, persoonlijk lid of lidorganisatie en heeft u deze Huurwijzer niet ontvangen?

Neem contact op met de ledenadministratie:

- e-mail: info@ledenadministratie
- telefoon: 020 - 551 77 00

Als u als bewoner lid bent van een lokale huurdersorganisatie die lid is van de Woonbond, dan kunt u uw huurdersorganisatie attenderen op de mogelijkheid van een achterban-abonnement.

Nieuw abonnement

- Word persoonlijk lid van de Woonbond en krijg Huurwijzer voortaan gratis toegestuurd: [word lid](#)
- Abonnement nemen: [word abonnee](#)

Proefnummer

- Vraag een gratis proefnummer aan: [e-mail](#)

Waarom niet digitaal?

Er is door uitgeverijen uitgebreid geëxperimenteerd met 'digitale tijdschriften'. Met *Huurwijzer* hebben we in het verleden ook stappen in deze richting gezet door deze (ook) in pdf te publiceren.

Onze ervaringen hiermee waren teleurstellend en komen overeen met die van andere uitgeverijen: het aanbieden van een *kopie* van een gedrukt tijdschrift als pdf is om verschillende redenen geen goed idee. Veelvuldig onderzoek en ervaring uit de markt tonen aan: een kloon van een tijdschrift in pdf verlaagt **zeer sterk** de *leeservaring* en brengt veel logistieke problemen met zich mee.

Daarbij laat het projecteren van een oud medium op een nieuw medium nieuwe mogelijkheden onbenut (vergelijk het met radio luisteren op de televisie). Wil je mogelijkheden volledig benutten, dan zul je een op het medium afgestemd product moeten maken. Een simpele pdf van een gedrukt tijdschrift doet dit niet.

De positieve aspecten van digitaal uitgeven zijn inmiddels wel duidelijk geworden. Zo zijn op dit moment de extra mogelijkheden die 'digitaal' biedt (audiovisuele inhoud, interactiviteit, toegankelijkheid/beschikbaarheid) voor lezers de belangrijkste redenen om een abonnement af te sluiten op een digitaal tijdschrift. Het is belangrijk te beseffen dat dit een ander product is dan een pdf van een gedrukt tijdschrift.

Door lezers wordt een lage(re) prijs ook vaak genoemd als argument voor digitaal uitgeven. De realiteit is dat het besparen op drukkosten minder oplevert dan gedacht. Juist het bedenken en maken van (interactieve) inhoud is kostbaar, zeker als dit bovenop de kosten van het normale gedrukte tijdschrift komt. Tekst voor beeldschermen kent andere wetten dan tekst voor papier, dus het voordeel van 'meeliften met de gedrukte editie' is ook minder spectaculair dan gehoopt.

Daarnaast moet er gezorgd worden voor een digitaal distributiesysteem (meestal in de vorm van een App voor iOS/Android), waarmee de toegang voor abonnees en Woonbond(achterban)leden wordt geregeld. In het geval van de Woonbond is dit uitermate complex, omdat we te maken hebben met veel verschillende lezersgroepen.