



Huurders blijven, ook in het centrum!

Donnerpunten worden Blokpunten

[\(www.huurdersverenigingcentrum.nl/\)](http://www.huurdersverenigingcentrum.nl/)

Tijdens het kortstondige ministerschap van Piet Hein Donner werden er schaarstepunten ingevoerd in het woningwaarderingssysteem; de Donnerpunten. De woonlasten in Nederland behoren inmiddels tot de hoogste in Europa. Nu is het de beurt aan Stef Blok, minister voor wonen.

Donnerpunten

Door de invoering van de Donnerpunten per 1 oktober 2011 kunnen bij nieuwe verhuringen de huurprijzen flink verhoogd worden, soms zelfs tot boven de huurtoeslaggrens (€699,49). En als de woning boven de 139 punten uitkomt wordt het contract geliberaliseerd en dat leidt tot een vermindering van het sociale huurwoningbestand. Met name in het centrum van Amsterdam heeft dat geleid tot een situatie waarbij het voor mensen met een normaal inkomen nagenoeg onmogelijk is om aan een betaalbare en geschikte huurwoning te komen.

Blok

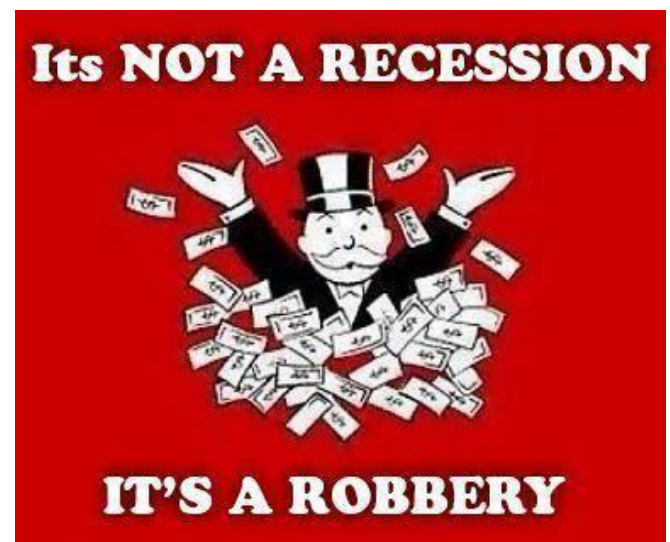
De huidige minister, Stef Blok, heeft onlangs een nieuw woningwaarderingssysteem voorgesteld, waarbij de punten voor woonvorm, woonomgeving, hinderlijke situaties en schaarstepunten worden vervangen door een WOZ-component. De marktwaarde van de woning zal gemiddeld een kwart van het puntentotaal gaan bepalen. Berekeningen door het Wijksteunpunt Wonen hebben uitgewezen dat in het stadsdeel Centrum het gemiddelde puntentotaal van recent verhuurde woningen 132 bedraagt maar dit stijgt naar 157 punten in het nieuwe systeem. Als gevolg daarvan stijgt o.a. de gemiddelde maximale huurprijs 16% en het gros van woningen wordt vrije sectorhuur. Als de plannen worden doorgezet gaat de binnenstad van Amsterdam helemaal op slot, niet met een muur maar met een financiële drempel. De minister heeft ook aangekondigd dat vanaf 2016 verhuurders een

huurverhoging mogen voorstellen die afhangt van de afstand tot de maximale huurhoogte. Deze huursombenadering kan ertoe leiden dat ook zittende huurders een flinke huurverhoging krijgen wanneer zij in een buurt wonen waar de kooprijzen hoog zijn. Dus niet alleen nieuwe huurders worden de dupe van het nieuwe systeem.

Wat kunnen huurders doen?

Als huurders belang krijgen bij de WOZ-waarde moeten zij ook bezwaar kunnen maken tegen de hoogte daarvan. Huurders raden wij daarom aan om de gemeente om een beschikking te vragen en bezwaar te maken. Voorts is er bij de jaarlijkse huurverhoging de mogelijkheid om te protesteren als het bezwaar tegen de WOZ-beschikking nog loopt. Huurders kunnen namelijk in beroep gaan bij de rechtbank, in hoger beroep bij het gerechtshof en beroep in cassatie bij de Hoge Raad. Dat leidt tot enorme vertraging.

Niet in alle gevallen heeft dat zin, maar een punt verschil kan betekenen dat een woning niet meer onder het regime van de huurprijsbescherming valt. In het centrum van Amsterdam schieten de huurprijzen dan onmiddellijk door naar minimaal €1300 per maand. Ook als het om woningen van corporaties gaat.



OPROEP

voor de

H U I S V E R G A D E R I N G
Vereniging Voormalig Handelsbladcomplex
Nieuwezijdsvoorburgwal-Keizerrijk-Spuistraat-Paleisstraat
Amsterdam

Donderdag 27 november 2014 - 20.00

plaats: **Gemeenschapsruimte (onder de trap hoofdtrappenhuis)**

AGENDA*

1. **Notulen 29 september 2014** (via de mail *)
2. **Mededelingen BC**
Van: bewonerscommissie Handelsbladcomplex
Datum: 20 november 2014 19:34
Onderwerp: Re: overleg BC-Ymere
Aan: Ymere - *Naar aanleiding van de bespreking van het voorstel van Desi op de recente bewonerscommissievergadering hebben de bewoners om de volgende informatie verzocht: Een plan van aanpak om het achterstallige onderhoud weg te werken, een voorstel met de geriefsverbeteringen die Ymere wil realiseren met daarbij per onderdeel onderbouwd, de huurverhoging (extra punten) die in rekening gebracht gaat worden en waar men gezamenlijk (bijv. trappenhuis) dan wel individueel (bijv. cv) ja of nee tegen kan zeggen en de puntentellingen van de onzelfstandige woonruimtes.*
3. **Huismeestervoorstel Ymere**
*Een huismeester kan toezicht houden op het handhaven van o.a. portiekbeleid (trappenhuis, gangen, bergingen, fietsenstalling), schoonmaakwerkzaamheden (indien daar afspraken over zijn), klein dagelijks onderhoud uitvoeren, heeft technische kennis van voorzieningen in het gebouw en is aanspreekpunt voor bewoners. In diverse complexen van Ymere hebben we zeer positieve reacties op de huismeesters en hun taken.
De servicekosten van de huismeester voor het NRC complex komt dat op dit moment neer op € 2,82 per verhuureenheid per maand. Voor dit bedrag voert de huismeester per week 2 uur in het NRC complex werkzaamheden uit. Bij de berekening zijn ook de overige adressen van Keizerrijk meegenomen (72-92). Ook daar wordt door de huismeester wekelijks werkzaamheden uitgevoerd. Belangrijk om te weten is ook dat de servicekosten voor bijdrage huismeester tot een maximum van € 10,- per maand meegerekend mogen worden bij de rekenhuur voor het aanvragen van huurtoeslag. Bij een deelname van 70% van het totaal aantal huurders per complex, kan het servicecomponent ingevoerd worden.*
4. **Verzoek bijdrage** handleiding
5. **Wvttk**
6. **Rondvraag**