

p2 Werk mee aan huurdersbelangen! **p3** De Pijp wordt steeds jonger **p4** Buurttop en sociale huurwoningen

Nieuwe Puntentelling per 1 oktober 2015



*De Pijp vanaf het dak van de Vredeskerk.
Foto: Maarten Wesselink*

Per 1 oktober is er een nieuw puntenstelsel. Voortaan wordt de huurprijs voor een aanzienlijk deel bepaald door de WOZ-waarde van de woning en de WOZ-waarde per vierkante meter.

Verdwenen zijn de omgevingspunten (maximum 25, in De Pijp tussen de 10-13), de Donnerpunten, hinderpunten (wegens bijvoorbeeld geluidsoverlast van de straat) en de punten voor etagewoningen. In een buurt waar de WOZ-waarde van huizen relatief hoog ligt (bijvoorbeeld De Pijp) gaat het aantal huurpunten omhoog. Woningen zullen nog sneller boven de liberalisatiegrens uitkomen.

De verhuurders in De Pijp krijgen vanaf 1 oktober extra veel ruimte om huren te verhogen. De verlaging van de puntprijs met 3,8% ter compensatie voorkomt dit niet. Doordat de WOZ-waarde onderdeel wordt van de punten-

telling worden huurders weer belanghebbende bij de WOZ-waarde. U kunt deze waarde bij de gemeentelijke belastingdienst opvragen. Vanaf volgend jaar ontvangen alle huurders ook een WOZ-beschikking van de gemeente.

Als door het nieuwe puntenstelsel de maximale te vragen huur omhoog gaat betekent dat niet dat uw huurprijs tussentijds omhoog kan worden bijgesteld. Wel kan de verhuurder tijdens de jaarlijkse huurverhogingsronde meer huurverhoging vragen. Is uw huurprijs echter lager volgens het nieuwe puntenstelsel, dan kunt u m.i.v. 1 oktober een huurprijscorrectie aanvragen.

U kunt zelf uw puntentelling maken via online puntentelling op www.huurders.info. Wees alert en maak in aanloop naar 1 oktober alvast een nieuwe telling of vraag hulp bij het WSWonen.

Zie www.wswonen.nl voor de spreekuren en de locaties.



Van de voorzitter

Het is september 2015 en voor u ligt onze nieuwsbrief en uitnodiging voor de jaarlijkse ALV. In het nieuws hebben we kunnen lezen dat de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Amsterdam (afhankelijk van het stadsdeel) is opgelopen naar 14 tot 17 jaar. Ook de vereniging van woningbouwcorporaties Aedes vindt dat er een schrikbarend tekort aan sociale huurwoningen dreigt te ontstaan en dat er snel meer betaalbare woningen gebouwd moeten worden.

Ons bestuurslid Jacqueline Gerritsen heeft zich het afgelopen jaar ingezet bij de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) om harde afspraken te maken met de woningbouwcorporaties om het aantal sociale huurwoningen in de stad te behouden.

Verder vindt u informatie die voor u als huurder van nut kan zijn. Ook leest u waar we ons het afgelopen jaar voor hebben ingezet en hoe u ons mogelijk kunt helpen de positie van de huurder(s) te versterken.

Graag zie ik jullie op do 15 oktober.

Namens het bestuur,
met vriendelijke groet,

Jan Reinders



Werk mee aan huurdersbelangen!

In samenwerking met de huurdersverenigingen in Amsterdam en huurdersvertegenwoordigers van woningbouwcorporaties hebben de gemeente en corporaties afgelopen jaar een raamwerk gemaakt van samenwerkingsafspraken voor 2016-2019.

Dit najaar en komende winter moeten deze afspraken uitgewerkt worden. Als bestuur vinden we dat sommige afspraken voor verbetering vatbaar zijn. We zoeken versterking

onder onze leden om aan zoveel mogelijk werkgroepen van de Huurdersvereniging Amsterdam deel te nemen. De onderwerpen van de werkgroepen zijn goed afgebakend (o.a. duurzaamheid, woningbouw, kwetsbare groepen en ouderen), zodat er gericht kan worden gewerkt. Als huurdersvereniging kunnen we invloed uitoefenen op het beleid van de gemeente en de woningcorporaties en we nodigen u van harte uit u aan te melden via hvdP@wijkcentrumdepijp.nl

Jacqueline Gerretsen

Onderzoeksfonds voor leden HvdP

Loden waterleidingpijpen vormen een gevaar voor de gezondheid. Ook in De Pijp zijn nog panden waar ze (gedeeltelijk) niet zijn vervangen. U kunt uw verhuurder verzoeken dat te doen.

Als de verhuurder dat niet wil kunt u naar de Huurcommissie stappen en om huurverlaging verzoeken. U moet dan wel aantonen dat de concentratie lood in het drinkwater te hoog is.

U kunt het loodgehalte laten testen door een waterlaboratorium. Hier zijn kosten aan verbonden. Als u in De Pijp woont én lid bent van de Huurdersvereniging de Pijp kunt u beroep doen op een onderzoeksfonds dat de kosten voor het onderzoek dekt. De gelden in het fonds zijn gelimiteerd. Op de website van de vereniging leest u hoe u een aanvraag kunt doen, hoe een procedure bij de Huurcommissie verloopt en hoe de aanvraag voor het fonds (administratief) in zijn werk gaat. www.hvdpijp.nl



Foto boven en onder:
Maarten Wesselink



Terugvordering contractkosten woningcorporaties

De Rechtbank in Amsterdam heeft Ymere opnieuw in het ongelijk gesteld in een zaak over de redelijkheid van administratiekosten bij nieuwe verhuur.

Evenals in 2014 oordeelde de kantonrechter dat de contractkosten niet meer mogen bedragen dan €16,50. In het vonnis wordt uitgebreid gemotiveerd waarom de kantonrechter tot dit oordeel is gekomen. Het in rekening brengen

van 115 euro administratiekosten is een nietig beding, aldus de kantonrechter. Omdat het een onverschuldigde betaling betreft, kan de vordering van de huurder op Ymere tot 20 jaar teruggrijpen. Huurders die menen in het verleden ten onrechte contractkosten (dat is al snel het geval) te hebben betaald kunnen zich melden bij het Wijksteunpunt Wonen. (www.wsw-wonenzuid.nl). De procedure is mede mogelijk gemaakt door een significante bijdrage van het Emil Blaauw Proceskostenfonds

De Pijp wordt steeds jonger



Stadstuinje in De Pijp. Foto: Maarten Wesselink

De gemeente Amsterdam heeft een enorme aantrekkingskracht op jonge hoogopgeleide mensen van buiten de stad. En dat geldt ook voor De Pijp.

Volgens de statistieken (2012/2013) van het Amsterdamse onderzoeksbureau wonen hier voornamelijk jonge mensen tussen de 25 en de 45 (40%). Er komen er steeds meer bij en

die worden geconfronteerd met hoge huren. De nieuwe woningdelersregeling maakt het mogelijk om meerdere personen te laten inschrijven op één adres. Zo kunnen (jonge) huurders de exorbitant gestegen huren van (recent geliberaliseerde) woningen gezamenlijk opbrengen. Ook maakt deze regeling in de praktijk de verkamering (per kamer verhuren) mogelijk en wordt de vercommerciali-

sering van de woningmarkt verder in de hand gewerkt.

Voor nieuwe (jonge) bewoners is het moeilijk een betaalbare woning te vinden. Maar voor ouderen die 'van hoog naar laag' willen verhuizen geldt dat ook. Wie verhuist sluit een nieuw huurcontract af en krijgt te maken met een huurprijs volgens het nieuwe puntenstelsel en dat betekent hogere huurlasten. Bovendien worden sociale huurwoningen op de begane grond steeds schaarser. Huizen in de stad met een tuintje zijn in trek en dus is het voor woningcorporaties aantrekkelijk juist die in de verkoop te doen. En dan worden er ook

'Voor ouderen geen woning meer op de begane grond'

nog woningen op de begane grond ingericht als fietsstalling. De Huurdersvereniging Amsterdam wil ouderen graag helpen bij bemiddeling om voor speciale verhuisregelingen bij wooncorporaties in aanmerking te komen Meldt u aan via 020-620682.

Als huurdersvereniging stellen wij de uitverkoop van sociale huurwoningen aan de kaak. Voor mensen die geen huis kunnen kopen moeten er betaalbare huurwoning beschikbaar zijn. Daarom zijn we samen met de Huurdersvereniging Amsterdam in overleg met de Bestuurscommissie Zuid en de gemeente Amsterdam om de minimale sociale huurvoorraad te behouden.

Jacqueline Gerretsen.

Pleidooi verbod vakantieverhuur bij verkoop corporatiewoningen

Via onze leden is ons duidelijk geworden dat er steeds mee overlast is van (korte) vakantieverhuur. Ook hebben we de indruk dat appartementen worden gekocht om er geld mee te verdienen via het alleen verhuren aan toeristen. Daarom hebben we als vereniging een brief gestuurd naar de woningbouwcorporaties en ook naar de Huurdersvereniging Amsterdam. In de brief dringen we erop aan strenge voorwaarden te stellen bij verhuur aan toeristen en die voorwaarden ook op te nemen in statuten



en/of splitsingsaktes van de Verenigingen Van Eigenaren (VVE's). De brief is te lezen op onze website www.hvdep pijp.nl

Groeten uit De Pijp.
Foto: Maarten Wesselink

Buurttop en sociale huurwoningen



Deelnemers aan de Buurttop in De Pijp.
Foto: Maarten Wesselink

Afgelopen voorjaar heeft de 'Buurttop G250' plaatsgevonden waar 250 actieve buurtbewoners samen hebben gesproken over belangrijke thema's voor De Pijp. Als huur-

dersvereniging waren we erbij en we hebben een vervolgssessie georganiseerd in het Wijkcentrum De Pijp. Samen met wijkcentrum De Pijp hebben we bij Stadsdeel Zuid en de gemeenteraad nogmaals onder de aandacht gebracht dat voor De Pijp een minimaal percentage aan sociale huurwoningen dient te worden vastgesteld. Door voortgaande verkoop en liberalisatie is er nu al een ernstig tekort aan sociale huurwoningen ontstaan en bij ongewijzigd beleid wordt het aantal sociale huurwoningen in De Pijp straks nog minder!

Kijk ook op <http://g250buurttopdepijp.nl>

Inschrijvingstermijn woningnet verlengd tot 31 december 2015

Inschrijving bij Woningnet met behoud van woonduur is verlengd tot 31 december 2015 (was 1 juli). Iedereen die in de toekomst in aanmerking wil komen voor een sociale huurwoning moet zich nu dus vóór 31 december 2015 inschrijven bij Woningnet. Daarna vervalt

de woonduur en telt alleen de inschrijfduur. Wie zich dit jaar niet inschrijft staat straks achteraan in de rij. Het is niet leuk als je dat pas ontdekt als het te laat is.

www.woningnetregioamsterdam.nl



HvdP
Huurdersvereniging de Pijp

Voor betaalbaar wonen en goede huurbescherming

Word nu lid!

Maak minimaal €6,- per jaar over op
NL92INGB0006930178
van Huurdersvereniging de Pijp, Amsterdam

Huurdersvereniging de Pijp
p/a Gerard Doustraat 133, 1073 VT Amsterdam
e-mail hvdP@wijkcentrumdepijp.nl

Woonsprekuren in de buurt

Wijksteunpunt Wonen

- ▶ Inloopsprekuren Gerard Doustraat 133 elke woensdag 9.00 -12.00 uur elke donderdag 19.30 - 21.00 uur
- ▶ daarbuiten telefonisch: 020-6645383, spreek in op het antwoordapparaat of mail: zuid@wswonen.nl

 **Wijksteunpunt Wonen**

Nieuwsbrief is een uitgave van Huurdersvereniging de Pijp, p/a Gerard Doustraat 133, 1073 VT Amsterdam tel: 020 676 4800 (op dinsdag en donderdag);
e-mail: hvdP@wijkcentrumdepijp.nl;
website: www.hvdep pijp.nl;
grafisch ontwerp: Gert Meijerink;
druk: Flyer Alarm;
oplage: 1.000