

Uitgave van:

juni 2 - 1979
opl. 5000 ex.

Comité Wijkverbetering
Spaarndammerbuurt
Spaarndammerstraat 143
tel: 82.58.53

Aktiecomité
Zeeheldenbuurt
Zoutkeetsgracht 60
tel: 26.54.77

Wijkopbouworgaan
'Spaarndam'
Polanenstraat 174
tel: 82.97.73

GROOT SUCCES VOOR DE ACTIE

'Handhaaf en verbeter de huurbescherming'

Het wetsontwerp dat voorzag in de afschaffing van de huurbescherming is door minister de Ruiter (van Justitie) en staatssecretaris Brokx ingrijpend gewijzigd. Onder druk van acties in het hele land en kritiek van bijna alle kanten hebben zij moeten besluiten de huurbescherming te handhaven. Hieruit blijkt maar weer: gezamenlijk optreden van huurders en hun organisaties in het gehele land leidt tot resultaten!

Wat is er dan bereikt?

Het initiatief om naar de rechter te stappen blijft bij de verhuurder. In de allereerste voorstellen voor het nieuwe wetsontwerp werd dit bij de huurder gelegd. Dat is dus van de baan. De procedure is niet veranderd: de verhuurder moet het initiatief nemen om naar de rechter te stappen (als hij zijn huurder de huur opzegt) om tot ont ruiming te kunnen overgaan. Deze regeling betekent in feite het overnemen van de bestaande huurbescherming volgens de Huurwet. Deze Huurwet geldt nu maar voor bepaalde delen van het land (zoals voor Amsterdam). Deze regeling wordt nu opgenomen in het Burgerlijk Wetboek dat voor het hele land gaat gelden. Dus een verbetering van de huurbescherming voor die gebieden waar de Huurwet nu niet geldt.

Hoe heeft de regering gereageerd op de eisen?

De eerste eis was: op te noemen in welke gevallen de verhuurder de kantonrechter kan verzoeken de huurder uit zijn huis te zetten. Daarover was niets geregeld. Dat is nu gebeurd.

Dat is in de volgende gevallen:

- wanneer de huurder de huur niet betaalt of de woning slecht bewoont ('zich niet gedraagt als een goed huurder');
 - wanneer de eigenaar de woning voor zichzelf of bepaalde familieleden dringend nodig heeft. De huurder mag dan nog 3 jaar blijven zitten, en er moet passende vervangende woonruimte beschikbaar zijn;
 - wanneer een overeenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan (overigens in bepaalde gevallen);
 - wanneer de huurder niet instemt met een redelijk aanbod voor een nieuwe huurovereenkomst, met uitzondering van verhoging van de huurprijs of servicekosten;
 - wanneer de verhuurder de op de woning liggende bestemming op grond van een geldend bestemmingsplan wil verwezenlijken.
- Een opzegging op grond van andere redenen is nietig.

De tweede eis was: huuropzegging voor dringend eigen gebruik moet worden verboden en wel altijd.

Aan deze eis van een algemeen verbod van dringend eigen gebruik is de regering niet tegemoet gekomen.

Ook de nieuwe regeling (3 jaar huurbescherming; aanbod van passende vervangende woonruimte) zal onvoldoende waarborgen bieden om een effectief verweer te hebben tegen speculatie of verkoop, waardoor de huurder moet wijken en zijn huis verlaten. Bovendien is dringend eigen gebruik nu uitgebreid tot de naaste familie.

De derde eis was: samenwonenden moeten dezelfde huurbescherming hebben als gehuwden.

Hierover is nog niets definitief geregeld. Er ligt nu een voorlopig voorstel van de regering. Dat houdt het volgende in.

De huurder van een woning en degene met wie hij/zij samenwoont kunnen de verhuurder vragen ermee in te stemmen dat de ander medehuurder wordt.

Als de verhuurder niet binnen drie maanden schriftelijk verklaart dat hij hiermee instemt, kunnen de huurder en degenen met wie hij/zij samenwoont zich tot de kantonrechter wenden met het gezamenlijk verzoek te bepalen dat de ander medehuurder wordt. Deze ander moet dan wel tenminste twee jaar daar (samen)wonen. Samenwonenden hebben dan dezelfde rechten als gehuwden, zoals bijvoorbeeld bij echtscheiding/uit elkaar gaan en overlijden.

Onderwerpen die slecht of onvoldoende geregeld zijn in het nieuwe wetsontwerp

— De verhuiskostenvergoeding voor huurders, die gedwongen, en buiten hun schuld om moeten verhuizen, is geschrapt.

— De schadevergoeding, waarop een huurder recht heeft, wanneer hij bedrogen is door de verhuurder bij het argument van dringend eigen gebruik blijft volstrekt ontoereikend.

— De verhuurder kan door een voortdurende herbaling van de huuropzegging de huurder zo intimideren, dat hij het spuugzaai is om nog te blijven wonen.

De verhuurder krijgt dan wellicht bij de rechter iedere keer ongelijk, maar de huurder moet zich wel iedere keer weer verdedigen voor de rechter.

Wat nu?

Zoals u ziet is er al veel gebeurd. Maar er moet nog veel meer gebeuren! Een algemeen verbod van dringend eigen gebruik voor de verhuurder en zijn naaste familie is dringend nodig. Samenwonenden moeten dezelfde huurbescherming krijgen als gehuwden.

De principiële erkenning van de regering moet komen dat huurders rechten hebben. Er moeten niet alleen maatregelen komen omdat er woningnood bestaat.

Geslaagde weigering huurverhoging

Aan de Hembrugstraat (even kant) staat een aantal huizen in erbarmelijk slechte onderhoudsstaat.

Deze woningen zijn eigendom van de heer Franssen.

Vorig jaar heeft deze eigenaar een aantal ingevulde huurweigerings-formulieren ingediend bij de Huuradviescommissie, om die te laten bepalen of deze bewoners de huurverhoging wel mochten weigeren. Reeds na één zitting bleek echter dat het achterstallige onderhoud van deze woningen duidelijk zó groot is, dat niet alleen de bewoners die het hier betrof door de Huuradviescommissie in het gelijk werden gesteld, maar ook dat de heer Franssen afzag van verdere behandeling van de huurweigerings in zijn complex!!!

Andere bewoners ontvingen van de Huuradviescommissie de volgende brief: onder verwijzing naar mijn schrijven d.d. 29 december 1978 bericht ik U, dat de verhuurder/ster zijn/haar verzoek aan de Huuradviescommissie ter verkrijging van een verklaring heeft ingetrokken. In verband daarmee wordt deze zaak niet verder behandeld.

Het wordt dus hoog tijd dat er hier eens wat achterstallig onderhoud wordt ingelopen!

Spoorzicht woningen

DE RENOVATIEPLANNEN VORDEREN

Eind juni zal het bestek besproken worden en inmiddels wordt aan de mensen andere woonruimte aangeboden. Naar ik heb vernomen, verloopt alles redelijk.

Eind april zijn leden van de bewonerscommissie bij u langs geweest om uw machtiging te krijgen om namens u te kunnen handelen bij de Huuradviescommissie in verband met de huurverhoging vorig jaar. Onze brief met uw handtekeningen was waarschijnlijk niet op het juiste bureau van de Huuradviescommissie terecht gekomen, want we ontvingen alleen maar weer een schrijven van deze commissie om eventueel iemand te machtigen.

Hopelijk zullen op de zitting zelf leden van de bewonerscommissie opgeroepen worden om te kunnen bepleiten dat de huurverhoging niet wordt toegepast.

Ondertussen heeft u een brief ontvangen dat de huurverhoging voor dit jaar niet zal worden toegepast. Terecht, natuurlijk! Eerst een goede, betaalbare woning!

Tineke Groot

W.B.V. EIGEN HAARD NA HUURAKTIES DOOR DE KNIEN!

Alle bewoners van de gerenoveerde woningen van de H en I-blokken (Zeeheldenbuurt) hoefden voor '79 geen huurverhoging te betalen. Eigen Haard heeft na massaal gevoerde huuracties in '77 en '78 eieren voor z'n geld gekozen. De bewoners protesteerden met de weigering tegen de schandalige afwerking van de woningen en ernstige vochtproblemen.

Omdat over de in '77 gevoerde acties de definitieve uitspraak nog steeds niet binnen is de positie van de bewoners hiermee sterk verbeterd.



Huurverhoging per 1 juli 1979

Op 1 juli a.s. gaat de nieuwe huurverhoging in, hoewel er nog wat onzekerheid bestaat over deze datum. Dit komt omdat de regering de nieuwe HUURPRIJZENWET WOONRUIMTE en WET OP HUURCOMMISSIES nog niet rond heeft kunnen krijgen. We gaan er maar van uit dat dit toch op 1 juli a.s. wel rond is, zoniet, dan leest u dit wel in de dagbladen of ziet u het op de tv. De huurverhoging dit jaar bedraagt 5% en is niet als de voorafgaande jaren facultatief, dus niet zonder meer verplicht, met uitzondering van de nieuwbouwwoningen die nog geen 5 jaar oud zijn. Ook is het mogelijk dat de huurverhoging lager dan 5% uitvalt, als de kwaliteit van de woning in verhouding met de al betaalde huurprijs eigenlijk al aan de hoge kant is. Daarnaast is een hogere huurprijsverhoging dan 5% mogelijk, tot maximaal 9%, als de woning eigenlijk een te lage huurprijs heeft, in verhouding met de kwaliteit en comfort. Hieronder zal ik proberen uit te leggen hoe de verschillende huurverhogingen toegepast worden op de verschillende soorten woningen.

Nieuwbouwwoningen - 5% huurverhoging

Als de woning nog geen 5 jaar oud is, wordt er een verplichte huurverhoging toegepast, u kunt dus deze verhoging van 5% niet weigeren. Alleen als de woning nog geen jaar oud is, mag de verhuurder deze huurverhoging niet vragen, dus vanaf het tweede jaar van bewoning mag pas huurverhoging gevraagd worden.

Verbeterde of gerenoveerde woningen - 5% huurverhoging

In tegenstelling tot de nieuwbouwwoningen gelden voor de gerenoveerde of verbeterde woningen geen verplichte huurverhoging van 5%, maar een facultatieve huurverhoging. U mag dus deze huurverhoging weigeren als er gebreken aan de woning zijn. Voor woningen die al langer dan 5 jaar gerenoveerd of verbeterd zijn, dus vóór 1 juli 1973 gerenoveerd zijn, kan de verhuurder ook een hoger percentage dan 5% vragen, echter maximaal 9%. Dit is mogelijk als de huurprijs in verhouding met de kwaliteit van de woning aan de lage kant is. Om te bepalen welk percentage dan zou mogen gelden, heeft het ministerie van Volkshuisvesting een woningwaarderingstelsel opgesteld. Omdat dit te ingewikkeld is om helemaal uit te leggen, raad ik u aan advies te vragen bij één van de huuradviespreekuren, welke u in deze krant kunt vinden, als de verhuurder inderdaad een verhoging boven de 5% vraagt. Bedraagt de huurverhoging inderdaad méér dan 5%, dan is de verhuurder verplicht om deze verhoging op een speciaal formulier-D 1965 A, welke door het ministerie voorgeschreven zijn, aan te bieden. Op andere wijze aangeboden, is een verhoging van meer dan 5% ongeldig. Uiteraard is een verhoging boven de 5% ook facultatief, dus kan men hiertegen bezwaar aantekenen.

Overige woningen

Voor alle andere woningen geldt een facultatieve huurverhoging van 5%, ook hiertegen kan men bezwaar maken. Men mag echter ook hiervan afwijken, een lager percentage dan 5% of een hoger percentage, maximaal 9%, aan de hand van het al aangehaalde woningwaarderingstelsel. Bij een huurverhoging van lager dan 5% hoeft de eigenaar geen verdere uitleg, als huurder kan men natuurlijk ook dit lagere percentage weigeren door hiertegen bezwaar aan te tekenen. Bij een verhoging van meer dan 5% (t/m 9%) moet de eigenaar het aanbod op het voorgeschreven formulier-D 1065 A - doen en moet hij uitleg geven hoe hij het woningwaarderingstelsel heeft toegepast. Ook deze hoger dan 5% huurverhoging is facultatief, dus bezwaar mogelijk.

BEZWAAR MAKEN TEGEN EEN VOORGESTELDE HUURVERHOOGING VAN 5%

Bij een huurverhoging van 5% of lager is men verplicht gebruik te maken van een formulier-D 1066 om zijn bezwaar kenbaar te maken, dit formulier is voorgeschreven door het ministerie van Volkshuisvesting. Dit formulier noemt men **BEZWAARSCHRIFT** en is verplicht als men de huurverhoging wil weigeren. **Voorgaande jaren kon men de huurverhoging weigeren door een brief naar de verhuurder te schrijven, nu dus niet meer, bij huurverhoging-wegeren altijd gebruik maken van het bezwaarschrift.** Deze bezwaarschriften zijn verkrijgbaar bij de huurspreekuren en afhaalposten, welke in de wijkkrant genoemd worden. Het beste is om dit bezwaarschrift in tweevoud te maken, één exemplaar naar de verhuurder te zenden en het duplicaat zelf goed te bewaren, dan heeft men ook controle wat men op het ingediende bezwaarschrift gezet heeft. **De huurder moet dit bezwaarschrift binnen 6 weken na ingang van de huurverhoging aan de verhuurder verzonden hebben, dus wanneer de huurverhoging ingaat op 1 juli 1979 dan moet men vóór 12 augustus 1979 dit bezwaarschrift ingediend hebben bij de verhuurder.** De verhuurder kan dan de op het bezwaarschrift vermelde klachten opheffen, zodoende kan men dan alsnog de huurverhoging overeenkomen. Komt men dan nog niet tot overeenstemming, dan moet de verhuurder vóór 1 oktober 1979 naar de Huurcommissie (was vroeger Huuradviescommissie). Dus alleen de verhuurder of eigenaar van een woning kan naar de Huurcommissie als men geen overeenstemming bereikt over de huuroverhoging, de huurder niet. De huurder kan volstaan met het sturen van de oude huurprijs, welke men verhoogt met de verhoging van het watergeld, en daarna afwachten of de verhuurder reageert op het door u ingestelde bezwaarschrift. Als de verhuurder de Huurcommissie inschakelt, dan gaat deze commissie een onderzoek instellen, van dit onderzoek krijgen huurder en verhuurder een rapport en een oproep om op een zitting van de Huurcommissie te komen. Op deze zitting kan men nogmaals zijn bezwaren tegen de huurverhoging toelichten. Daarna krijgt men schriftelijk het besluit van de Huurcommissie, waarin staat welke huurprijs redelijk is. Dit besluit van de Huurcommissie is bindend, zowel voor de huurder als verhuurder, tenzij men binnen 2 maanden na verzending van dit besluit van de Huurcommissie, een huurprijsvaststelling aanvraagt bij de kantonrechter.

BEZWAAR MAKEN TEGEN EEN HUURVERHOOGING VAN MEER DAN 5%

Bij een huurverhoging van meer dan 5% moet de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel op een voorgeschreven formulier aanbieden. Op dit formulier staat waarom de huurverhoging meer dan 5% bedraagt, met uitleg van het toegepaste percentage in verhouding met het woningwaarderingstelsel. Gaat men niet akkoord met het voorgestelde huurverhogingspercentage, dan kan men op de achterkant van dit huurverhogingsformulier-D 1965 A dit meedelen. Daarna moet men dit formulier retour zenden aan de eigenaar, binnen 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging, dus als de verhoging ingaat op 1 juli a.s., dan vóór 12 juli a.s. formulier terug zenden. Dan kan de verhuurder dezelfde procedure beginnen bij de Huurcommissie, zoals ik in het vorige al beschreef. Eigenlijk geldt dus voor alle woningen, behalve de nieuwbouwwoningen die nog geen 5 jaar oud zijn, dat men de voorgestelde huurverhoging mag weigeren, mits er sprake is van achterstallig onderhoud, welke voor rekening van de verhuurder komt. In afwijking van de voorafgaande jaren moet men nu gebruik maken van een voorgeschreven formulier, of bij een

huurverhoging van meer dan 5%, de achterkant van het huurverhogingsformulier. Omdat de Huurwet komt te vervallen en er nieuwe wetten komen aangaande de huren, komt hiermee ook de beruchte 5 jaren clause te vervallen. Dus mensen die een huurcontract hebben, waarin deze 5 jaren clause opgenomen is, kunnen nu bezwaar maken tegen de huurverhoging.

ONDERHOUDSGBREKEN/ NULPUNTEN

Men kan bezwaar maken tegen de huurverhoging wanneer er sprake is van achterstallig onderhoud, waarin de verhuurder duidelijk in gebreke is gebleven. Deze onderhoudsgebreken kunnen zijn: lekkagescheuren in muren, verrotte kozijnen of deuren, slechte vloeren, gescheurde aanrecht/gootsteen, slecht trappenhuis etc. Daarnaast zijn zg. NULPUNTEN waarop men altijd de huurverhoging mag weigeren.

Deze nulpunten zijn:

1. aanschrijving door Bouw- en Woningtoezicht.
2. Door zeer slechte fundering, ernstige scheefstand, kapotte daken enz. is de woning eigenlijk ongeschikt voor bewoning.
3. Geen schoorsteen in woonkamer of niet bruikbaar.
4. Geen raam in woonkamer.
5. GEB heeft elektrische en/of gasleidingen afgekeurd.
6. In een woon/slaapvertrek is geen elektrisch licht.
7. Geen waterleiding-aansluiting.
8. De wc is in de keuken of slaapkamer en heeft geen ventilatiemogelijkheid.
9. In keuken of doucheruimte is geen ventilatiemogelijkheid.
10. Als er binnen de woning geen wc is.
11. Als er geen keuken in de woning is.
12. In de woning zijn door vocht of schimmel aangetaste muren of vloeren.

PROCEDEREN BIJ ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

Ieder jaar weigeren veel mensen huurverhoging te betalen. Het gaat dan vooral om bewoners van woningen in de oude wijken van Amsterdam. Spaarndammerbuurt is zo'n oude wijk. Een zeer groot deel van de woningen is slecht. Het dak lekt, er zijn vochtplekken op het behang, ramen en deuren tochten enz. De huisbaas weigert echter om iets aan deze onderhoudsgebreken te doen. Daarom willen de huurders van deze woningen geen huurverhoging betalen. En terecht. Ze hebben recht op een behoorlijke woning voor hun goeie geld.

PASCHA HAALT BAKZEIL

Wat is er aan de hand, dat we met bovenstaande optimistische kreten dit artikel kunnen openen?

Zoals u wel weten zal, hebben mensen van de werkgroep Particuliere Sector van het CWS de strijd aangeboden met het kwaad van het zogenaamd horizontaal verkopen van etages in het blok hoek Polanen-, Hembrug- en Houtrijkstraat, door de eigenaar P. Pascha.

Ruim 10 weken geleden werden, in het kader van deze strijd, de etages Hembrugstraat 21' en 21'' bezet. In eendrachtige samenwerking, en met steun van de burens en bewonerscomités en huurdersverenigingen uit de buurt, is deze bezetting tot een succesvol einde gebracht.

Want we kunnen nu mededelen dat de heer P. Pascha volkomen door de knieën is gegaan, EN DE WONINGEN LEEG HEEFT GEMELD bij de Gemeentelijke Dienst Herhuisvesting, zodat de woningen terug zijn gebracht in het distributiesysteem van deze dienst.

Inmiddels is één van de etages reeds toegewezen aan een, met een medische urgentie toegeruste, Amsterdamse woningzoekende.

Hopelijk heeft deze actie een zodanig afschrikwekkend effect gehad, dat de heer Pascha er toe is bewogen om ook toekomstig leegkomende panden te verhuren. Om dat te kunnen controleren

Het probleem is echter dat met weigeren van de huurverhoging de gebreken nog niet verholpen zijn. Soms gaat de huisbaas opknappen, omdat hij het geld van de huurverhoging graag wil hebben. Vaak kost hem het repareren van de onderhoudsgebreken meer dan hij aan huurverhoging vangt. Dan zal het weigeren geen effect hebben.

Een huurder die vindt dat er eindelijk iets aan zijn woning gedaan moet worden — hij heeft er nu al zo vaak over geklaagd bij de huisbaas — kan hiervoor ook naar de kantonrechter stappen. Deze kan namelijk de huisbaas dwingen om de daklekkage, de vochtplekken op het behang, de tocht te verhelpen. De huurder die in zo'n geval naar de kantonrechter wil, doet er goed aan om tevoren advies te vragen aan een wetswinkel of advocatencollectief. Deze dienen voor hem gratis een verzoekschrift bij de kantonrechter in. Vaak zal trouwens voordat het een zaak wordt de huisbaas eieren voor zijn geld kiezen. Hij moet namelijk z'n advocaat zelf betalen, een huurder niet.

De kantonrechter veroordeelt de huisbaas om het achterstallige onderhoud op te knappen. Als extra stok achter de deur kan hij ook nog bepalen dat de huisbaas een bedrag aan geld verbeurt voor iedere dag dat hij niet aan zijn verplichtingen voldoet. Dat kan aardig oplopen. Een dergelijke procedure duurt een paar maanden. Het is ook daarom goed om tevoren advies te vragen aan een wetswinkel of advocatencollectief, omdat er een risico in procederen zit. Als huurder hoeft je nooit je advocaat te betalen, maar als je verliest moet je wel de kosten van de tegenpartij opbrengen. Het risico dat je verliest kun je vaak wel van tevoren inschatten. Je kunt het ook verdelen. Als er verschillende huurders klachten over dezelfde huisbaas hebben kan er een met de procedure beginnen. Wint hij dan volgen de anderen ook. Verliest hij dan verdelen alle huurders de kosten. Daarom heeft vaak een collectieve aanpak de voorkeur.

De huisbaas die na lang aandringen van de huurder eigenlijk iets aan de woning doet vindt vaak dat hij ook maar meteen meer huur kan vragen. Dat is natuurlijk niet juist. Wat hij gedaan heeft is niet meer dan het verhelpen van ernstige onderhoudsgebreken. Meer niet. Hij mag dan ook niet hier om extra huur gaan vragen. Als je vindt dat de huisbaas te veel huur vraagt in verhouding tot de kwaliteit van de woning, kun je aan de kantonrechter vragen om de huur te verlagen. De kantonrechter bepaalt dan aan de hand van een rapport van de huur (advies)commissie wat een redelijke huur voor de woning is. Heel vaak is dat minder dan de huisbaas redelijk vindt.

zou het goed zijn dat bewoners en omwonenden het leegkomen van woningen, verhuisplannen, enz., komen melden bij het CWS, Spaarndammerstraat 143, tel. 825853.

Voor het welslagen van deze actie is het van grote waarde geweest dat een aantal jonge woningzoekenden als krakers aan deze actie mee heeft willen werken.

En lest best, zonder de hartelijke steun van de burens was de actie vrijwel onmogelijk geweest. Vanaf deze plaats willen we hen dan ook graag onze dank betuigen voor het solidaire optreden.

Dat brengt ons bij het laatste hangijzer. Tijdens de actie is gebleken, o.a. op de openbare bijeenkomst van 17 mei j.l., dat de heer Pascha de horizontale verkoop vergezeld liet gaan van slecht onderhoud aan de woningen. Het succes van deze actie toont aan dat georganiseerd optreden tot resultaat kan leiden, en dat kan zeker ook gelden voor het aanpakken van het achterstallig onderhoud.

We willen eindigen met al die mensen en organisaties (b.v. van de alarmlijst) die nog niet met name genoemd zijn, en die ons daadwerkelijk ondersteunden, van harte te bedanken.

DE WERKGROEP
PARTICULIERE SECTOR