

AKTIEKRANT

6/1980

Gezamenlijke Huurkrant

juni 1980

opl. 5.500 exemplaren

't TURFSCHIP



Ongeveer 40% van het totale aantal woningen in de Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt zijn op dit ogenblik in bezit van particuliere huiseigenaars. Veel van de bewoners van deze woningen hebben een reden om de jaarlijkse huurverhogingen niet te betalen, en doen dat dan ook niet.

Hierdoor weigeren ieder jaar een paar honderd mensen uit de Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt de huurverhoging! De belangrijkste reden hiervoor is dat de meeste particuliere eigenaars hun woningen schandelijk verwaarlozen: de huurder betaalt wél iedere maand zijn of haar huur, maar de huisbaas besteedt hiervan (bijna) niets aan het onderhoud van dezelfde woning.

Goede redenen om de huurverhoging te weigeren zijn ernstige klachten over de woning. Oftewel, zoals het Ministerie van Volkshuisvesting het omschrijft: 'als de woongenot ernstig wordt geschaad'.

Dit betekent dat u de huurverhoging kunt weigeren als u last heeft van:

- de schoorsteen (of iets anders) levert gevaar op;
- de elektrabedrading zijn gevaarlijk verouderd;
- er komt geen daglicht in de woonkamer;
- er zijn geen lichtpunten of stopcontacten in woonkamer of slaapkamer;
- er is geen ventilatie in de douche of toilet; of de ramen kunnen niet open in woon- of slaapkamers;
- er zijn grote vocht- of schimmelplekken op de muren, of de vloeren zijn vochtig of verrot;
- er is een spoelbak in plaats van een keuken;
- de muren zijn ernstig gescheurd, de vloeren zijn erg scheef, of er mankeren andere dingen wegens slechte funderingen. (dit is vaak niet zelf te constateren).

Verder kunt u zonder meer de huurverhoging weigeren als Bouw- en Woningtoezicht een tekortkoming zó ernstig vond, dat zij een aanschrijving op de woning uitgebracht hebben. Hiernaast kan een combinatie van minder ernstige klachten ook reden genoeg zijn om de huurverhoging niet te hoeven betalen, als er jarenlang geen onderhoud gepleegd is.

MAAR... DAT GAAT ZOMAAR NIET!!!

1. De huisbaas moet op de hoogte zijn van de klachten, dus u moet van te voren al bij hem (of haar) geklaagd hebben;
2. Toch zegt hij (of zij) u een huurverhoging aan. Hij/zij is **verplicht om dat schriftelijk te doen**, en om erbij te zetten: - hoeveel de **kale** huur is, - hoeveel procent de huurverhoging is, en - hoeveel de bijkomende kosten zijn (service-kosten en **watergeld**);
3. Als u wilt weigeren, dan moet u ook schriftelijk uw bezwaar kenbaar maken, daar op het z.g. 'bezwaarschrift' uw klachten in te vullen, en dit bezwaarschrift aangezekend op te sturen aan uw huisbaas;
4. Wij raden u aan om hiervan een copie te maken die u zelf bewaart. Een andere reden om de huurverhoging te weigeren is, als u nu al te veel huur betaalt voor uw woning.

Dat kunt u narekenen met behulp van de folder van het Ministerie: 'Huuraanpassingen in 1980'.

Voor de vierkante meters die uw woning telt, en voor het extra 'woongenot', zoals een douche, een groot aanrecht, een zolderkamer of een tuin, krijgt uw woning punten. Bij ieder punten-totaal hoort een 'redelijke huurprijs', en eventueel een 'redelijke huurverhoging'.

Hieruit volgt, dat als u erg veel huur tevéél betaalt, u bij de Huurcommissie ook een huurverlaging kunt aanvragen. Het Comité Wijkverbetering, Spaarndammerstraat 143 kan u helpen bij deze berekeningen. (Donderdags tussen 19.00 en 20.30 uur en iedere ochtend tussen 9.30 en 11.30 uur).

EN VERDER:

U heeft dus al (herhaaldelijk) de klachten doorgegeven aan uw huisbaas.

Nu heeft u toch een huurverhoging aangezegd gekregen, en u maakt daar bezwaar tegen. U heeft het bezwaarschrift aangezekend verstuurd, en zelf een copie gehouden. En dan hoort u een hele tijd niets.

Het kan zijn dat uw huisbaas wel begrijpt dat hij/zij zonder onderhoud te plegen toch geen huurverhoging van u krijgt, en hij/zij laat het erbij zitten. Hij kan ook toch nog het onderhoud gaan doen als hij merkt dat u de huurverhoging niet betaalt, maar dit komt niet zo heel veel voor. De huisbaas kan ook vinden dat u wél moet betalen, en proberen om toch de huurverhoging van u te krijgen. Dit kan hij proberen door uw bezwaarschrift, met zijn commentaar, door te sturen naar de Huurcommissie. Daarvan krijgt u na een paar maanden pas bericht, namelijk als de Huurcommissie u een kaartje stuurt dat ze bij u thuis komt onderzoeken of de klachten werkelijk ernstig genoeg zijn om de huurverhoging niet te hoeven betalen, en of de huisbaas de klachten niet al verholpen heeft. Meteen wordt dan uw woning opgemeten.

Weer enige tijd daarna wordt u uitgenodigd om bij de **zitting** van de Huurcommissie aanwezig te zijn. Ook uw huisbaas wordt daarbij uitgenodigd. Daar kunt u beiden de zaak nog eens mondeling toelichten. Het is wél verstandig om dit goed voor te bereiden, want u krijgt daar niet érg veel tijd. Ook kunt u iemand vragen om mee te gaan, en eventueel voor u het woord te doen.

Als u zelf niet kunt komen, kunt u iemand **machtigen** om voor u te

gaan.

De Huurcommissie beslist dan of de huurverhoging al dan niet betaald moet worden. Dat bericht krijgt u schriftelijk, meestal 4 of 8 weken na de zitting. Hoeft de huurverhoging niet betaald te worden, dan schrijft de Huurcommissie er in de meeste gevallen bij: dat de huurverhoging niet redelijk is, totdat de nodige reparaties verricht zijn.

Zijn de reparaties eenmaal gebeurd, dan hoeft u nog de huurverhoging niet te betalen, **totdat** de Huurcommissie deze heeft goedgekeurd, en 'groen licht' heeft gegeven voor de huurverhoging.

In het geval dat uw huisbaas u een huurverhoging van **méer dan 6%** heeft gevraagd, is deze procedure vrijwel hetzelfde, alleen moet uw huisbaas u dat **op een speciaal formulier aanzeggen** (te verkrijgen bij de Huurcommissie). Hierop moet hij/zij ook invullen waarom hij vindt dat hij een hogere huurverhoging krijgt: bijvoorbeeld als uw woning erg groot is, en uw huur is heel laag. U kunt dan op datzelfde formulier uw bezwaren invullen, en dit ook weer aangezekend opsturen.

Maar... met dit alles blijft u zitten, met uw lekkende dak, tochtende ramen of deuren, of de scheuren in de muren. Bijna nooit is het weigeren van de huurverhoging voldoende om gedaan te krijgen dat uw woning onderhouden wordt. Nu zijn daar wel andere middelen voor. Zoals in de

eerste plaats Bouw- en Woningtoezicht. Maar ook via de rechter kunt u bepaalde, belangrijke reparaties afdwingen. Het Comité Wijkverbetering en de Sociaal Raadsman in de Spaarndammerbuurt zijn op dit moment samen met de Rechtswinkel bezig om de mogelijkheden hiertoe uit te zoeken. Hiervoor hebben we in de eerste plaats 'n **vragenformulier** over de staat van uw woning laten drukken, die u in kunt vullen.

We vragen u dan wel om een bijdrage aan de prijs voor het drukken van deze formulier te betalen. Daarom vragen wij hier f 1,- voor.

We willen de klachten die uit deze formulieren blijken bij elkaar gaan leggen en zo een overzicht krijgen van de ergst verwaarloosde woningen in de Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt. We kunnen dan samen met u actie voeren en proberen toch het onderhoud gedaan te krijgen. Daarom hoort u weer van ons als de actie eenmaal een poosje loopt.

U KUNT:

In de eerste plaats uw huisbaas, aangezekend, een brief sturen waarin u hem waarschuwt dat hij vóór een bepaalde tijd het onderhoud gepleegd moet hebben, en waarmee u hem in gebreke stelt als hij dat niet heeft gedaan. Gebeurt er dan nóg niets, dan overlegt u met het Comité Wijkverbetering of met de Rechtswinkel wat we dan het beste kunnen doen.

WORLD RECORD BOOK



De huur van een vierkamerwoning in het nieuwbouwblok in de Nova Zemblastraat wordt per 1 juli 1980 f 557,40 per maand. Tel uit je winst. Ik denk, dat dit de hoogste huur is in de Spaarndammerbuurt, hetgeen mij wel een vermelding waard lijkt in het **WORLD RECORD BOOK**.

En dan praten we nog niet eens over de huur van een tweekamerwoning in hetzelfde blok, over de f 300,- die veelal moet worden opgebracht door een bejaarde alleenstaande of echtpaar.

En dan te bedenken, dat de kleinste kinderen er niet eens veilig buiten kunnen spelen, aangezien de gemeente het vertikt om een kademuur te plaatsen bij de Le mairegracht, waar de woningen aan gebouwd zijn. Er moet blijkbaar eerst een kind ver-

drinken en dan nog vraag ik mij af, of die muur er dan snel zal komen. Zo'n onvrijwillige spartelpartij zal de kinderen van de betreffende verantwoordelijke ambtenaren echt niet overkomen, die wonen wel wat comfortabeler en veiliger.

En de regering zich maar druk maken over al die mensen in hun koopwoningen, waarvan de rente zo hoog stijgt, dat het niet meer is op te brengen.

Zijn de huren dan nog wel te betalen? Ik ben ervan overtuigd, dat een heleboel mensen dat evenmin kunnen, en zich van alles moeten ontzeggen, om dat stukje dak boven je hoofd te blijven houden.

Rosa Porcelijn





Bang voor mijn huisbaas!



Henk en Mien van der Meyden

Henk en Mien van der Meyden bewonen een huis aan de Spaarnammerstraat, dat in het bezit is van de bekende speculant Van der Putte.

— *Waarom weigeren zij de huurverhoging?*

'Vanwege de woning hè, die bij wijze van spreken gewoon vochtig is. D'r werd niets aan de buitenboel gedaan. Het trapje is stuk. Van de zomer nog mijn achterdeur er uit, die heb ik er zelf in moeten zetten. Vochtige muren en noem maar op. Daar komt nog eens bij, dat wij die huren veel te duur vinden voor deze oude woningen. En dan gaan we uitzoeken hoe die huren nou precies moeten liggen. Dat moet toch de huurcommissie doen, dacht ik.

— *Maar die zijn nog nooit langs geweest?*

Nee, maar dat is nu inwerking, want we hebben nu bij de huurcommissie een verzoek ingediend.

— *Hoe doet u dat, dat weigeren? U betaalt gewoon de huur niet en laat niets van u horen of zo?*

Nee natuurlijk niet. We halen een officieel formulier bij het CWS, dat vullen we in, maken er een duplo van en sturen het officiële formulier naar de huisbaas.

— *En krijgt u daar een reactie op van de huisbaas?*

Nee, we krijgen geen antwoord alleen dat we huurachterstand hebben. Er wordt ook niets aan onderhoud gedaan. Dus ook dit jaar weigeren we weer de huurverhoging te betalen.

— *Bent u niet bang voor uw huisbaas?*

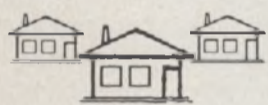
Bang voor mijn huisbaas! Man ik ben voor de duivel nog niet bang, laat staan voor mijn huisbaas.

— *Maar hij kan je bijvoorbeeld wegens huurachterstand, van je woning zetten?*

Nou, dat moet ie dan maar doen. Dan komt het wel voor het gerecht en dan zullen we wel kijken wie er gelijk krijgt.

Richard Bergman

Man, ik ben voor de duivel nog niet bang



Renovatieschandaal Patrimonium, complex Zaanstraat



De bewoners van Patrimonium van complex Zaanstraat hebben een **huurverhoging** aangezegd gekregen van 3% voor dit jaar, **vanwege de slechte staat van de woningen**. Door 3% huurverhoging te vragen in plaats van de verplichte 6% **erkennen** woningbouwstichting Patrimonium en het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening dat de woningen slecht erg slecht zijn. Op de bewonersvergadering in april hebben de daar aanwezige bewoners besloten de huurverhoging van 1980

niet te betalen, want daar zijn redenen genoeg voor.

De bewonerscommissie roept de bewoners op massaal de huurverhoging te weigeren. De bewoners, die afgelopen jaar de huurverhoging hebben geweigerd, hebben allemaal gelijk gekregen van de Huurcommissie!

Patrimonium heeft op de bewonersvergadering toegezegd geen actie te ondernemen tegen de bewoners die de huurverhoging weigeren.

Huuractie gemeentewoningen Zaandammerplein

De bewoners van de gerenoveerde gemeentewoningen van het Zaandammerplein en omgeving voeren al 3 jaar actie tegen de huurverhoging. Vele bewoners hebben klachten over de kwaliteit en de afwerking van de renovatie zoals slecht sluitende ramen en deuren, slechte isolatie, slechte afwerking van de badcellen, gele plekken op de plafonds, tocht enz. Verschillende bewoners hoeven de huurverhoging van 1979 **niet** te betalen van de Huurcommissie, terwijl zij de huurverhoging van 1978 en 1977 **wel** moeten betalen, terwijl de klachten nog steeds hetzelfde zijn...! Ook zijn er vele bewoners die al 3 jaar lang de huurverhoging weigeren en steeds door de Huurcommissie in het

ongelijk worden gesteld, terwijl zij vaak dezelfde klachten hebben als de bewoners die door de Huurcommissie in het gelijk worden gesteld. De Huurdersvereniging Spaarndam raadt deze bewoners aan **in beroep te gaan** tegen de uitspraak van de Huurcommissie. Dit moet **binnen twee maanden** na de uitspraak gebeuren. De bewoners kunnen voor hulp hierbij terecht bij de Sociaal Raadsman in de Knollendamstraat. **Dit is immers zuivere willekeur van de Huurcommissie!** De Huurdersvereniging Spaarndam raadt dan ook alle bewoners aan de **huurverhoging van 1980 te weigeren** zolang de klachten niet verholpen zijn.

Huurweigering heeft resultaat gehad

Willem Schulz woont met zijn vrouw en dochter in een woning van huisbaas Fransens. Zolang hij er woont, ongeveer 10 jaar, heeft deze eigenaar niets aan het onderhoud gedaan. Zo'n 4 jaar geleden werd het echtpaar dat te gortig, en besloten ze om de huurverhoging te weigeren. Ook dit jaar doen ze dat weer, want Fransens doet nog steeds niets aan het onderhoud.

Het schilder- en timmerwerk, zowel binnen als buiten, is ontzettend slecht. Het tocht ontzettend, en ook het dak daar mankeert nogwel wat aan. Ongeveer 2 jaar geleden heeft Fransens wat aan het dak laten doen, maar dat was maar halfbakken en dus tijdelijk.

Hij doet dus wel net of hij wat doet, zoals met het dak. Hij zet dan wat rommel op het dak neer, en dat staat er dan jaren, maar werkluizie je niet. Verder is vorig jaar juni de elektra afgekeurd, aldus Willem Schulz.

— *Hoe ben je ertoe gekomen om de huurverhoging te weigeren?*

We lazen in de Aktiekant dat het mogelijk was om dat te doen. Toen dachten we het is hier ook een puinhoop, dus wij ook maar weigeren. We hebben toen formulieren gehaald bij het CWS en zijn langs de deuren gegaan om handtekeningen te ver-

zamelen. Een heleboel mensen hebben getekend, maar een paar hebben de weigering van de huurverhoging ook doorgezet, want Fransens zette de mensen onder druk.

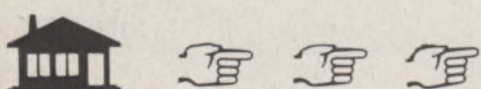
Daar heeft hij de mogelijkheid voor, omdat hij nogal wat illegaal verhuurd. Deze mensen betalen grote bedragen aan huur, en durven hun mond niet open te doen. Verder heeft hij mensen met een bepaald bedrag afgekocht. Vooral buitenlandse arbeiders, die hun huis zelf hebben opgeknapt, pakt hij daarmee. Want dat betekent dat ze dan wel de huurverhoging moeten betalen.

— *Hoe heeft Fransens gereageerd op jullie weigering om de huurverhoging te betalen?*

Naast dat hij nogal moeilijk tegen ons begon te doen, heeft hij de zaak voor de huurcommissie gebracht. Maar die heeft ons in het gelijk gesteld. Fransens wil dat we f 168,— gaan betalen. We betalen nu f 131,75 en de huurcommissie vindt dus dat we maar f 119,53 hoeven te betalen. We gaan nu bekijken of we die f 12,— per maand, die we teveel hebben betaald, met terugwerkende kracht terug kunnen vorderen.

Richard Bergman.

Vraaggesprek met Willem Schulz



Fransens haalt bakzeil

