

# huurwijzer

woonmagazine voor huurders

NUMMER 2 | ZOMER 2023 | JAARGANG 29

Servicekosten

Beste  
buurtjes

## Wonen in historisch Emmeloord

Check je  
service-  
kosten!

(Over)leven  
in een auto

Pimp je  
huurhuis

# huurwijzer

woonmagazine voor huurders



Alle auteursrechten op de inhoud en vormgeving van Huurwijzer berusten bij de Woonbond.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de redactie is het niet toegestaan om op welke wijze dan ook (een deel van) Huurwijzer geheel of gedeeltelijk over te nemen, op te slaan, te hergebruiken of anderszins te verveelvoudigen of (online) openbaar te maken, óók niet als de bron wordt vermeld.



# Mijn huisbaas en ik

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.

## Gierige huisbaas zorgt voor ellende

Sabrina Rijkse woont boven de kapperszaak van haar nalatige en gierige huisbaas. Als er geklust moet worden aan het pand, probeert hij haar en haar huisgenoten voor zijn karretje te spannen. Ook verzint hij vreemde argumenten om de hogere energiekosten op zijn huurders te verhalen.



Een paar maanden geleden werd Sabrina uit bed getrommeld. Haar huisbaas wilde dat ze hem hielp met het sjouwen van zonnepanelen. 'Ik heb rugproblemen. Bovendien staat er niets in mijn huurcontract over kluswerkzaamheden. Zijn geklungel op het dak veroorzaakte een enorme lekkage in ons pand en de chocolaterie ernaast. Mijn huisbaas ontkent elke betrokkenheid en weigert verantwoordelijkheid te nemen.'

*'Mijn game computer zou veel stroom verbruiken. Ik moest 200 euro servicekosten bijbetalen'*

Nachtenlang was Sabrina deze winter bezig met het legen van emmers regenwater. 'Het stroomde uit het plafond en sijpelde langs de muren. Bij mijn onderbuurvrouw droop het via de plafondlampen naar beneden. Na twee reparatiepogingen gaf hij het op en zei: 'Als het weer begint te lekken, hebben ze pech, want ik ben er klaar mee.'

Haar voordeur kan al negen maanden niet op slot vanwege de waterschade. Ook staan er nog steeds zonnepaneelonderdelen in de gangen, waarvan hij verwacht dat zij en haar huisgenoten ze opruimen.

### Game computer

Sabrina's huisbaas probeert meer geld van zijn huurders te krijgen. 'Op een gegeven moment zag hij mijn game computer staan. Ik ben dol op gamen en speel voornamelijk rollenspellen. Hij vroeg naar de onderdelen en naar het maximale vermogen. Vervolgens kreeg ik een bericht waarin hij met een ingewikkelde rekensom beweerde dat de computer veel stroom verbruikt. Hij eiste 400 euro extra voor de energiekosten.'

Sabrina weigerde resoluut. 'In ons huurcontract staat een vast bedrag voor de servicekosten. Ik wil pas bijbetalen als dat blijkt uit de eindafrekening. Maar die zagen we nog niet. De huisbaas heeft geen recht van spreken, want het stroomverbruik van zijn kapsalon is aangesloten op dezelfde meter. Hij kan niet bepalen wie wat verbruikt. Als hij wil dat ik extra betaal, dan moet hij maar een gecertificeerde tussenmeter installeren. Maar dat doet hij niet. Grote kans dat ik dan geld van hém krijg.'

Dezelfde trucjes probeert hij bij mijn huisgenoten. Telkens krijgt hij te horen: "Nee." Niemand kan hem uitstaan. We zitten hier allemaal omdat we nog niets beters hebben gevonden. Ik hoop dat mijn huisbaas uiteindelijk inziet dat zijn gedrag fout is en dat hij verbeteringen aanbrengt voor toekomstige huurders. Het is zijn taak om ervoor zorgen dat de woningen in goede staat zijn.'

# Inhoud

huurwijzer 2 zomer 2023

## Achtergronden & reportages

### Beste buurtjes 8

De oudste woningen van Emmeloord

### Infographic 18

Ruimte voor ontmoeting

### Wonen 20

Pimp je huurhuis

### Ongewoon wonen 24

(Over)leven in een auto

### Flitsinterview 35

Student Luke Ruijs

## Servicekosten

### Tien veel gestelde vragen 12

### Ledenpanel: beter overleg 16

## Informatie & service

### Om te beginnen 4

Nieuws

### Uitgesproken zaken 22

Huurders winnen rechtszaken

### Vier vragen en antwoorden 27

Schadevergoeding gluurverhoging?

### Huisraad 28

Koel wonen zonder mieren

### Groene vingers 29

Snoeien in de zomer

### Woonbond 32

Verenigingsnieuws & publicaties

## En verder

### Mijn huisbaas en ik 2

Gierige huisbaas zorgt voor ellende

### Column Zeno 3

Zomerse overpeinzingen

### Beste Woonbond 30

Brieven

### Column Hizir 31

Op straat

### Puzzel 34

Kruiswoord

### Schuurpapier 36

Gestraft met een gluurverhoging

Column Carrie

## Zomerse overpeinzingen

Ik denk dat de tijden waarin hurend Nederland in de zomer de caravan uit de stalling trok en vol goede moed met een mud aardappelen en een maandvoorraad pindakaas naar Frankrijk trok, ver achter ons liggen. En dat vind ik erg jammer.

Geen geld overhouden voor aardappelen en pindakaas is misschien wel de ergste reden, in elk geval in de dagelijkse praktijk. Geen geld voor vakantie een verdrietige tweede. De steeds heter worden zomers doen er ook toe. Dat is misschien op de langste termijn het zorgwekkendst. Tegelijkertijd zorgt die hitte er ook voor dat het thuis nauwelijks te ... ehhhh ... hachelen is. Zeker in een slecht geïsoleerde woning. Dat campings en tuinhuizen tegenwoordig lijken te bestaan om woningzoekenden en arbeidsmigranten op te vangen, zal ook niemand ontgaan zijn.

De Woonbond schreef in 2020 een *Plan voor de volkshuisvesting*. Dat beschreef niet alleen bovenstaand grimmig beeld, maar ook de maatregelen die nodig zijn. De thema's uit ons plan zijn te herkennen in de dossiers waar minister Hugo de Jonge nu mee worstelt. Bouwen, de huren in de vrije sector aan banden, verduurzaming en nationale regie, om er een paar te noemen.

In ons dagelijks werk adviseren we als Woonbond politici en ambtenaren over maatregelen en oplossingen voor de wooncrisis. Zo door je oog-haren kijkend zijn we daarin niet onsuccesvol. Tegelijkertijd is in ons land de woning, de huurprijs, of de zoektocht naar een woning nog veel te slecht, hoog, of lang. We blijven dus pleiten voor beter beleid en het duiden van mogelijkheden daartoe. In het najaar verschijnt daarom ons geüpdatete Plan voor de volkshuisvesting.



Zeno Winkels  
directeur Woonbond



beeld JAN REINIER VAN DER VLIET

• Meneer De Haan en zijn familie.



**De Rietstraat en Zeebiesstraat in Emmeloord dragen als allereerste straatjes in de Noordoostpolder een rijke historie met zich mee. Ook vandaag de dag is het een hechte buurt. Recente sloopplannen brengen veel onrust onder de bewoners.**



*'Jongeren, laat van je horen. Als je de goede mensen treft, kun je echt iets bereiken'*

(pagina 35)

## Tien vragen over servicekosten

De Huurderslijn van de Woonbond krijgt veel vragen over de servicekosten. Huurders worden geconfronteerd met slechte informatie, nieuwe posten en hoge kosten. De antwoorden op tien veel gestelde vragen.

12

## Pimp je huurhuis

Er is geen enkele reden om in een dertien-in-een-dozijn-woning te leven. Met tien kleine, betaalbare aanpassingen geef je jouw huurhuis een elegante facelift zonder je borg kwijt te raken.

20

## (Over)leven in een auto

Enkele honderden Nederlanders leven in een auto of camper. Voor de één lonkt de ultieme vrijheid. Voor de ander is het bittere noodzaak. Yourie, Daniël en Michel delen hun ervaringen.

24

# 'Verlaag huren voor meer huurders in de vrije sector'

**De Woonbond voert campagne tegen de woekerhuren in de vrije sector. Aanleiding is de beoogde *Wet betaalbare huur*. De huren moeten volgens de Woonbond in een groter deel van de vrije sector worden verlaagd. Daarvan moeten ook zittende huurders profiteren.**

Maud Smits en Paul van de Riet vertellen in een campagnevideo van de Woonbond dat zij beiden teveel betalen voor hun woningen. Paul maakt maandelijks € 1.650 over aan zijn commerciële huisbaas. Daarvoor krijgt hij een tochtig huis, waar het 's winters niet warmer dan 16 graden wordt. Maud betaalt maandelijks € 1.065 voor een woning die veel kleiner is dan de 64 vierkante meter die in het huurcontract wordt vermeld.

'Het voelt een beetje alsof iemand heel makkelijk geld aan jou verdient', zegt Maud in de campagnevideo. Ook Paul ervaart dat verhuurders op grove wijze profiteren van de woningnood: 'Het is pijnlijk. Het is frustrerend. Je kan wel zeggen: "Je moet het niet doen." Maar je hebt weinig keus. Als de nieuwe wetgeving er komt, is dat terecht.'

Minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting stuurde de beoogde *Wet betaalbare huur* midden juni naar de Tweede Kamer. Volgens zijn plan wordt het puntenstelsel voor huurwoningen opgetrokken van 148 naar 186 punten. Straks geldt voor de woningen tot 186

punten een maximumhuur van € 1.021,02 (prijspeil 2023). Hierdoor worden 163.000 huurwoningen in de vrije sector goedkoper. Het scheelt de nieuwe huurders van deze woningen gemiddeld € 145,- per maand.

### En de zittende huurders dan?

De nieuwe huur gaat pas in ná een bewonerswissel, zo moet er nadrukkelijk bij worden vermeld. Zittende huurders blijven de oude, hoge huren betalen. Onder de hashtag #stopwoekerhuren pleit de Woonbond ervoor dat ook de zittende huurders van de regulering van de vrije sector gaan profiteren. Als de nieuwe

wet op 1 januari 2024 van kracht wordt, zouden de lagere huren dan bijvoorbeeld vanaf januari 2027 ook voor de zittende huurders moeten gaan gelden.

Bovendien wil de Woonbond dat meer huurwoningen worden gereguleerd. Het puntenstelsel moet volgens de Woonbond niet naar 186 maar naar 250 punten worden verhoogd. Hierdoor worden ook de huren van de duurdere woningen in de vrije sector streng begrensd. Verder waarschuwt de Woonbond voor het kabinetsvoorstel om de woz-waarde van een huurwoning in het puntenstelsel zwaarder te laten meetellen. Hierdoor zullen sociale huurwoningen op gewilde plekken in de vrije sector belanden, vreest de Woonbond.

De campagnevideo is te zien op het YouTube-kanaal van de Woonbond: [www.youtube.com/@Woonbond123](https://www.youtube.com/@Woonbond123)

"Het voelt alsof iemand heel makkelijk geld aan jou verdient"



• Maud Smits in de campagnevideo.

## Tegenstem

De *Wet betaalbare huur* wordt waarschijnlijk in september door de Tweede Kamer behandeld. Het belang van deze wet komt tot uiting in de tegencampagnes van verhuurders. Onder het motto 'De particuliere verhuurder: mensen zoals jij en ik!' wil Vastgoed Belang meer begrip kweken voor verhuurders die zich volgens de belangenorganisatie ten onrechte 'in het verdomhoekje' bevinden.

# Tweede Kamer stopt tijdelijk huurcontract



**De Tweede Kamer maakt een einde aan de tijdelijke huurcontracten van twee jaar voor zelfstandige woningen en vijf jaar voor kamers.**

Een meerderheid van de kamer steunde in mei de *Wet vaste huurcontracten* van de kamerleden Henk Nijboer en Pieter Grinwis. Hun wetsvoorstel zal binnenkort worden behandeld door de Eerste Kamer. De nieuwe wet maakt een

einde aan de tijdelijke huurcontracten die verhuurders sinds 2016 dankzij de *Wet doorstroming huurmarkt* mochten aanbieden. Deze veel bekritiseerde wet leidde de afgelopen zeven jaar tot een stortvloed van tijdelijke huurcontracten. Eén op de vijf huurders kreeg de laatste jaren zo'n tijdelijk contract. Het veroorzaakte veel stress onder huurders, die van de ene naar de andere tijdelijke oplossing leefden. Ook durven huurders

met een tijdelijk contract minder snel hun mond open te doen over hoge huren, verkeerde servicekosten en slecht onderhoud. Groot is de angst om na enkele jaren weer op straat te staan. De nieuwe wet betekent nog lang niet het einde van alle

onzekere woonvormen. Nog steeds toegestaan zijn bijvoorbeeld tijdelijke doelgroepcontracten, zoals campuscontracten voor studenten. Ook maakt de nieuwe wet geen einde aan de misstanden bij de tijdelijke verhuur van zogenoemde antikraak-woningen.

## Actieplan voor aardgasvrij Groningen

**Maak Groningen koploper van de verduurzaming in Nederland. Geef extra geld voor het herstel van woningen in het Groningse aardgasgebied. Dan kunnen ze worden versterkt, verduurzaamd én van het gas gehaald.**

Tot deze aanbeveling komen de gezamenlijke huurdersorganisaties en woningcorporaties in het Groningse aardgasgebied. Ze zijn in mei met elkaar de wijken ingegaan om de wensen van huurders te peilen. Ze presenteren hun voorstellen in het *Kr8-woon-actieplan* aan staatssecretaris Vijlbrief van Mijnbouw.

De Groningse huurders en verhuurders trekken samen op. Ze willen de corporatiewoningen in het aardgasgebied niet alleen versterken, maar ook geheel verduurzamen en aardgasvrij maken. Bovendien vragen ze aandacht voor de leefomgeving. Goede architectuur, veel groen en voldoende ontmoetingsplekken staan hoog op het verlanglijstje, zo leerden ze op hun rondes door de wijken. Volgens een voorzichtige schatting is voor deze wensen tenminste €35.000 extra nodig per woning, bovenop de bedragen die al zijn toegezegd. Om hun stem zo luid mogelijk te kunnen laten horen, vormen de huurdersorganisaties in het Groningse aardgasgebied het Huurdersplatform Aardbevingen Groningen (HPAG).



# 600.000

... huurders van woningcorporaties kregen per 1 juli de beloofde huurverlaging van gemiddeld €58,-. Dat schat corporatiekoepel Aedes. Eerder werd gerekend op 500.000 huishoudens. De armoede onder corporatiehuurders blijkt groter dan gedacht. De 600.000 huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum zien hun huur dalen tot maximaal €575,-. Na verrekening van de huurtoeslag gaat het om zo'n twee tientjes netto per maand. Let op! Huur je een woonwagen van een woningcorporatie? Of heb je pas sinds enkele maanden een inkomen rond het sociaal minimum? Dan moet je de huurverlaging zelf aanvragen. Daarvoor heb je tot 31 december 2024 de tijd.



# Brabantse daklozen beter geteld

**Den Bosch, Oss en vijftien andere gemeenten telden één voor één de dak- en thuislozen in Noordoost-Brabant.**

Van buurthuis tot politie: overal in Noordoost-Brabant hebben medewerkers van bijna honderd maatschappelijke organisaties op 16 mei genoteerd van welke mensen ze weten dat ze dak- of thuisloos zijn. De onderzoekers krijgen van elke dakloze man of vrouw enkele letters van de naam plus de leeftijd. Daarmee kunnen dubbelstellingen worden weggefilterd zonder dat de privacy wordt geschonden. De uitkomst

van de telling wordt in oktober bekend gemaakt. Het onderzoek is een initiatief van Kansfonds en de Hogeschool Utrecht, vertelt programmaleider Willem van Sermondt. Er wordt al langer aangedrongen op beter onderzoek naar dakloosheid. Het CBS telt 32.000 daklozen, maar zij vormen vermoedelijk slechts een fractie van het werkelijke aantal. Minderjarige jongeren en ouderen boven de 65 worden door het CBS niet meegeteld. Ook anderen, zoals bankhoppers, arbeidsmigranten en mensen zonder verblijfspapieren, vallen deels buiten de officiële cijfers.



## Coalitie eist einde armoede

**Het is onacceptabel dat een miljoen Nederlanders, waaronder kinderen, in armoede leven. Het is tijd voor actie, schrijft de Landelijke Armoedecoalitie in een brandbrief aan de Tweede Kamer.**



De Landelijke Armoedecoalitie wordt gevormd door veertien organisaties, waaronder de Woonbond en de vakbonden FNV en CNV. Zij voeren tot Prinsjesdag een online campagne, waarin wekelijks andere mensen vertellen wat armoede met ze doet.

De coalitie wijst erop dat het aantal voedselbanken de afgelopen jaren met 40% is gestegen terwijl Nederland tegelijkertijd tot de vijf rijkste landen ter wereld behoort: 'De tweedeling in de samenleving wordt steeds groter. Burgers leven in voortdurende onzekerheid. Steeds meer mensen kunnen de boodschappen nauwelijks betalen.' De Armoedecoalitie heeft voor de kabinetsbegroting van 2024 een eenvoudig voorstel: Verhoog het minimumloon tot € 14,- per uur en houd de koppeling met de uitkeringen in stand. Daarnaast roept de coalitie de overheid op in de regelgeving uit te gaan van vertrouwen: 'Zorg ervoor dat mensen kunnen eten, wonen, werken en meedoen.'

## Gouden pit voor buurtbos

**De tweehonderd vrijwilligers van een buurtbos in Sinderen winnen de Gouden Pit. Ze leveren volgens de jury een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid in het Gelderse dorp.**

De bewonersgroep heeft binnen een jaar een open, kale vlakte omgetoverd tot het Boskappellebusken, een buurtbos waar dorpsgenoten kunnen recreëren en elkaar kunnen ontmoeten. De jury was unaniem: 'Een topproject, complex en met zoveel mensen tot stand gebracht. Aan alles is gedacht: natuur, educatie, biodiversiteit. Een voorbeeld en inspiratie voor bewoners!' De eerste prijs van de jaarlijkse leefbaarheidswedstrijd Kern met pit van KNHM ging vergezeld van een cheque van € 3.000. De tweede en derde prijs zijn gewonnen door de makers van speelvelden in

Montfort en zogenoemde 'voedselbankjes' in Schoonrewoerd. In het laatstgenoemde dorp staat in elke straat een bankje, waar iedereen houdbare etenswaren voor de Voedselbank kan achterlaten.



• De prijswinnende vrijwilligers

## Opvallende woongemeenschap in Doetinchem

**Een woongemeenschap voor 150 woningzoekenden en 150 asielzoekers. Dat is het opvallende idee van de Gelderse gemeente Doetinchem.**

'Een uniek plan voor Nederland', zei de Doetinchemse wethouder voor Volkshuisvesting Ingrid Lambregts bij de presentatie van de beoogde woongemeenschap. De Gelderse gemeente werkt het plan de komende maanden uit in nauwe samenwerking met woningcorporatie Sité Woondiensten en het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA).

In andere gemeenten zijn al wooncomplexen gebouwd voor jongeren en statushouders met een verblijfsvergunning. In Doetinchem wordt nu gewerkt aan nieuwbouw voor woningzoekenden en asielzoekers die nog geen verblijfsvergunning hebben. Het plan is dat de 300 bewoners niet alleen bij elkaar maar ook echt mét elkaar zullen gaan wonen. Als de asielzoekers na hun asielprocedure in Nederland mogen blijven, zijn ze volgens de plannenmakers dankzij het leven in de woongemeenschap al behoorlijk ingeburgerd geraakt. Het zal nog even duren voordat droom daad wordt. De bouw begint op z'n vroegst in 2024.

## Steffie vertelt eenvoudig over wonen

**Denk je dat je te veel huur betaalt? Heb je een klacht over het onderhoud? Of zoek je een woning? Steffie geeft in eenvoudige taal uitleg over wonen.**

De website Steffie.nl behandelt onderwerpen in eenvoudige taal. Zowel gesproken als geschreven, en verduidelijkt met beelden. Sinds kort is er op deze website ook een speciale plek over wonen: [wonen.steffie.nl](https://wonen.steffie.nl). Dit onderdeel is gemaakt in samenwerking met de Woonbond, corporatiekoepel Aedes en de Huurcommissie. Steffie is populair onder mensen met een verstandelijke beperking. Ook in buurthuizen en verzorgingscentra wordt vaak gesurft naar deze website, omdat de informatie zeer geschikt is voor bijvoorbeeld



• Steffie legt eenvoudig uit hoe huren werkt.

laaggeletterden en migranten die (nog) niet goed Nederlands kunnen lezen. Eind vorig jaar lanceerde de Woonbond samen met de provincie Zuid-Holland al het onderwerp energie op Steffie.nl.

## Eindelijk geld voor blokverwarming

**De 450.000 huurders met blokverwarming worden eindelijk gecompenseerd voor hun gestegen energiekosten.**

De langverwachte compensatieregeling is bedoeld voor huishoudens met een gezamenlijke aansluiting voor warmte of elektriciteit. Zij vallen niet onder het energieplafond voor alle andere huishoudens, omdat ze geen individuele energierekening hebben. Elk huishouden met blokwarmte heeft voor de eerste helft van 2023 recht op € 329,28 (onzelfstandige woonruimte) of

€ 786,45 (zelfstandige woonruimte). Voor huishoudens met blokelektriciteit zijn de bedragen € 307,63 (onzelfstandige woonruimte) en € 731,13 (zelfstandige woonruimte).

De bedragen voor de tweede helft van 2023 worden binnenkort bekendgemaakt. Heb je blokwarmte of blokelektriciteit? Dan is het verstandig jouw verhuurder erop te wijzen dat hij/zij tot eind september de compensatie voor jouw woning kan aanvragen. Dat kan op de website van de Belastingdienst. Als je huurt in een gemengd complex met eigenaar-bewoners, dan moet

de vve deze aanvraag doen. Soms kun je als huurder zelf het geld aanvragen, maar dat

kan alleen als je zelf namens alle huurders de collectieve energierekening betaalt.





### Eerste woningen Emmeloord

# Historisch buurtje aan vooravond van verandering

In Emmeloord ligt de eerste nieuwbouw van de huidige provincie Flevoland, uit de jaren '40. De Rietstraat en Zeebiesstraat dragen als allereerste straatjes in de Noordoost-

polder een rijke historie met zich mee. Ook vandaag de dag is het een hechte buurt. Maar recente sloopplannen brengen veel onrust onder de bewoners.



• Meneer Westerhof, al 56 jaar bewoner van de Rietstraat.



• De Rietstraat met op de achtergrond de Emmeloordse Poldertoren, een markant gebouw van de Delftse School.



• Een gemoedelijke zomeravond in de Rietstraat.

## // Zo zonde om deze geschiedenis verloren te laten gaan //

### Dorp A

Tussen 1936 en 1940 werden de 48.000 hectare van de Noordoostpolder drooggelegd als onderdeel van ingenieur Lely's Zuiderzeeproject 'tot afsluiting en droogmaking van de Zuiderzee'. De eerste nederzetting van de Noordoostpolder ging aanvankelijk als 'Dorp A' door het leven. Later kreeg het de naam van een voormalige nederzetting op het nabijgelegen, ingepolderde eiland Schokland: Emmeloord.

De Rietstraat en de Zeebiesstraat werden in 1943 opgeleverd. De woningen en het stratenplan zijn gebouwd volgens de Delftse School, een bouwkundestroming uit de eerste helft van de vorige eeuw. Huizen in deze stijl zijn sober met weinig decoratie, maar zeker niet armoedig. Ze boden alles wat een gezin uit die tijd nodig had. Het stratenplan biedt duidelijke hoofdassen, bijzondere gebouwen op markante plekken en water- en groenstructuren.

De eerste bewoners waren arbeiders die de polder en de nederzettingen verder moesten opbouwen. Hun leven was niet gemakkelijk. De polder was nog kaal en zonder voorzieningen. Van de pioniers in de Rietstraat en Zeebiesstraat is niemand meer over. Toch wonen veel buurtbewoners er al tientallen jaren, sommigen meer dan vijftig jaar.

Inmiddels zijn de woningen in bezit van woningcorporatie Mercatus. Het wijkje heeft een diverse samenstelling. Immigranten, jonge gezinnen en ouderen leven tevreden bij elkaar. Dat mensen er graag wonen, blijkt ook uit dat ze er relatief lang blijven wonen. →

**H**ier zit ik graag en ben ik graag bezig', zegt de 90-jarige mevrouw Peters. Zij zit in haar prachtig onderhouden, ruim twintig meter lange tuin in de Emmeloordse Zeebiesstraat. 'Ik kan eigenlijk nauwelijks stilzitten. Ik ben al oud, maar voorlopig voel ik me nog prima.'

De sfeer is ontspannen op deze warme zomeravond. Buren zitten buiten en groeten elkaar. Opvallend zijn de grote tuinen. Ooit waren dit de moestuinen van de pioniers die hier in de jaren '40 en '50 kwamen wonen. Er was toen nog niets in de Noordoostpolder, dus lag het voor de

hand dat ze hun eigen voedsel konden verbouwen. Sommige bewoners verbouwen er nog altijd groenten. Anderen hebben er een fraai staaltje tuinarchitectuur van gemaakt. Eén buurtbewoonster heeft een grote vijver met koikarpers aangelegd, met een loopbrug eroverheen.

In een voortuin ligt een smartphone. De eigenaar is nergens te bekennen. 'Dat is hier meestal geen probleem', zegt buurtbewoonster Marian Bod. Laurie de Haan, uit de Rietstraat, bevestigt dit: 'Ik laat ook vaak mijn achterdeur gewoon openstaan.' Het kenmerkt de dorpse sfeer in het wijkje.



# Beste buurtjes

vervolg van pagina 9

## // In een gerenoveerde woning betaal je uiteindelijk altijd meer aan energiekosten //

### Sloopplannen

Maar de woningen zijn inmiddels wel verouderd, zo constateerde Mercatus. Reden voor de corporatie om uiteindelijk te besluiten tot een ingrijpend plan: sloop van het grootste deel van de woningen en deze vervangen door nieuwbouw. Sommige blokken worden wel gerenoveerd, omdat er koopwoningen tussen staan. Mercatus wil in de Rietstraat en Zeebiesstraat twee hofjes realiseren naast de huidige lange, rechte straten. Nu bestaat het wijkje nog uit gezinswoningen waarvan enkele tot seniorenwoning zijn aangepast. In de plannen komen daar kleinere appartementen bij. De corporatie wil de woningen zoveel mogelijk de uitstraling van de Delftse School meegeven. Er moeten meer woningen terugkomen dan er nu staan. En dat gaat ten koste van veel grote tuinen. Ook een plantsoen naast de straten moet wijken voor woningen. Om toch voor groen te zorgen, komt er in het midden van de straat een groenstrook.

Deze plannen maken veel los bij de bewoners. Marian Bod, Laurie de Haan en Marjolein Hammer zitten in het buurtcomité dat de ontwikkelingen intensief volgt. 'Het is zo zonde om dit verloren te laten gaan', zegt Marian. 'Er zit zoveel geschiedenis in deze plek en ik voel me hier echt thuis. Volgens mij is er ook helemaal niet zoveel aan de hand met deze huizen. Mijn woning heeft bijvoorbeeld energielabel C. Dat moet toch vrij gemakkelijk energiezuiniger te maken zijn.' Marjolein voegt daaraan toe: 'De structuur van die hofjes past niet in onze wijk, je behoudt de oude uitstraling er niet mee. Bovendien komen er geen groene hofjes. Het worden parkeerplaatsen. Er blijft maar acht meter tuin over van de twintig meter nu.'



• (vlnr) Buurtbewoners Marjolein, Laurie, Marian en Mozhgan.



• Fietsen staan veilig in het buurtje met de dorpse sfeer.

### Lust en leven

Een rondwandeling door de wijk leert dat veel bewoners moeite hebben met de plannen. De Iraanse Mozhgan die al dertig jaar in de buurt woont, vertelt dat zij emotioneel de zaal verliet toen de plannen voor de buurt werden bekendgemaakt. 'Werken in de tuin is mijn lust en leven. Bovendien moet de scootmobiel van mijn vrouw er staan. Als we een kleine tuin krijgen, kunnen we er veel minder mee', reageert de 78-jarige meneer de Haan (geen familie van Laurie) bezorgd.

Veel bewoners geloven dat renovatie in plaats van sloop goed mogelijk is.

Zij weten zich daarin gesteund door Erfgoedvereniging Heemschut, die zich sinds 1911 inzet voor de waardering en het behoud van waardevolle monumenten en cultuurlandschappen in Nederland. Hun werkgroep sociale woningbouw schrijft geschokt te zijn door de aangekondigde sloop van de Rietstraat en Zeebiesstraat. Ook een rapport in opdracht van de gemeente Noordoostpolder benadrukt de hoge cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde van het buurtje. Heemschut roept Mercatus daarom op af te zien van sloop en samen alternatieven te onderzoeken.



## Domino-effect

'Wij hebben vastgesteld dat deze woningen echt op zijn', zegt Sander Eising, namens Mercatus projectleider van het traject aan de Rietstraat en Zeebiesstraat. 'Reparatieverzoeken worden steeds complexer en zijn soms onoplosbaar. Ze betreffen echt de basisstructuur. Bovendien gaan onze duurzame ambities veel verder dan die van Heemschut. Wij willen bijvoorbeeld de woningen aardgasvrij maken. Voor Heemschut heeft dat minder prioriteit.' De corporatie stelt vast dat renovatie een 'domino-effect' teweegbrengt. Vervanging van het één betekent ook vervanging van het ander, waardoor het kostenplaatje van renovatie uiteindelijk te hoog wordt.

Eising begrijpt dat vooral oudere bewoners zich geworteld voelen in de buurt en daarom niet weg willen. 'Het gaat hier wel vooral om mensen die nog gezond en goed ter been zijn. Als mensen echt zorgafhankelijk worden, zijn deze woningen ongeschikt. Je kunt ze nauwelijks aanpassen. Ook daarom vinden wij de indeling van deze woningen niet meer van deze tijd en willen wij in de plannen levensloopbestendige woningen opnemen.' Mercatus wil daarnaast andere typen woningen aan de wijk toevoegen.

Ondertussen vrezen de huurders dat de nieuwe woningen veel duurder worden. Marian: 'We wonen hier bij het centrum en er is veel groen in de buurt. Met het puntensysteem worden de huren heel hoog. Ik kan hier misschien niet eens meer wonen.' 'Er wonen hier mensen die de kachel niet eens kunnen aanzetten', zegt Laurie. 'Die kunnen niet duurder wonen.' Eising verwacht hierin geen problemen: 'Alle woningen zullen onder de huurtoeslaggrens blijven. Voor de absolute minima kijken we naar maatwerk.'

## Verdeelde meningen

Niet alle bewoners zijn tegen sloop. 'Deze huizen zijn op', zegt buurtbewoonster Astrid Hakvoort. 'Mijn woning is gewoon ongezond. Het huis is vochtig en nauwelijks warm te krijgen. De muren brokkelen

af als je een gaatje boort.' Astrid gelooft niet dat renovatie een verbetering brengt. 'Het lijkt een mooie oplossing. Maar de kwaliteit van een nieuwe woning is altijd beter. In een gerenoveerde woning betaal je uiteindelijk altijd meer aan energiekosten.' Het verbaast Astrid dat zoveel buurtgenoten de plannen van Mercatus niet zien zitten. 'Er zijn inspraakavonden geweest. Met de wensen van buurtbewoners is rekening gehouden. Er komt genoeg groen, want er worden bomen aangelegd. En wij kunnen er gewoon weer komen wonen.'

'Mensen onderschatten vaak de mogelijkheden van renovatie', zegt Laurie. Zij en anderen van het buurtcomité zijn ook bang dat de sociale cohesie in de buurt verloren gaat. Voor de 90-jarige mevrouw Peters is een verhuizing in ieder geval ondenkbaar. 'Ik wil hier lekker blijven. Als ik verhuis, kom ik hier waarschijnlijk niet meer terug. Dit is mijn plekje. De wereld is tegenwoordig zo chaotisch, maar dit hier is mijn oase van rust.' ←



• Mevrouw Peters in haar achtertuin aan de Zeebiesstraat.



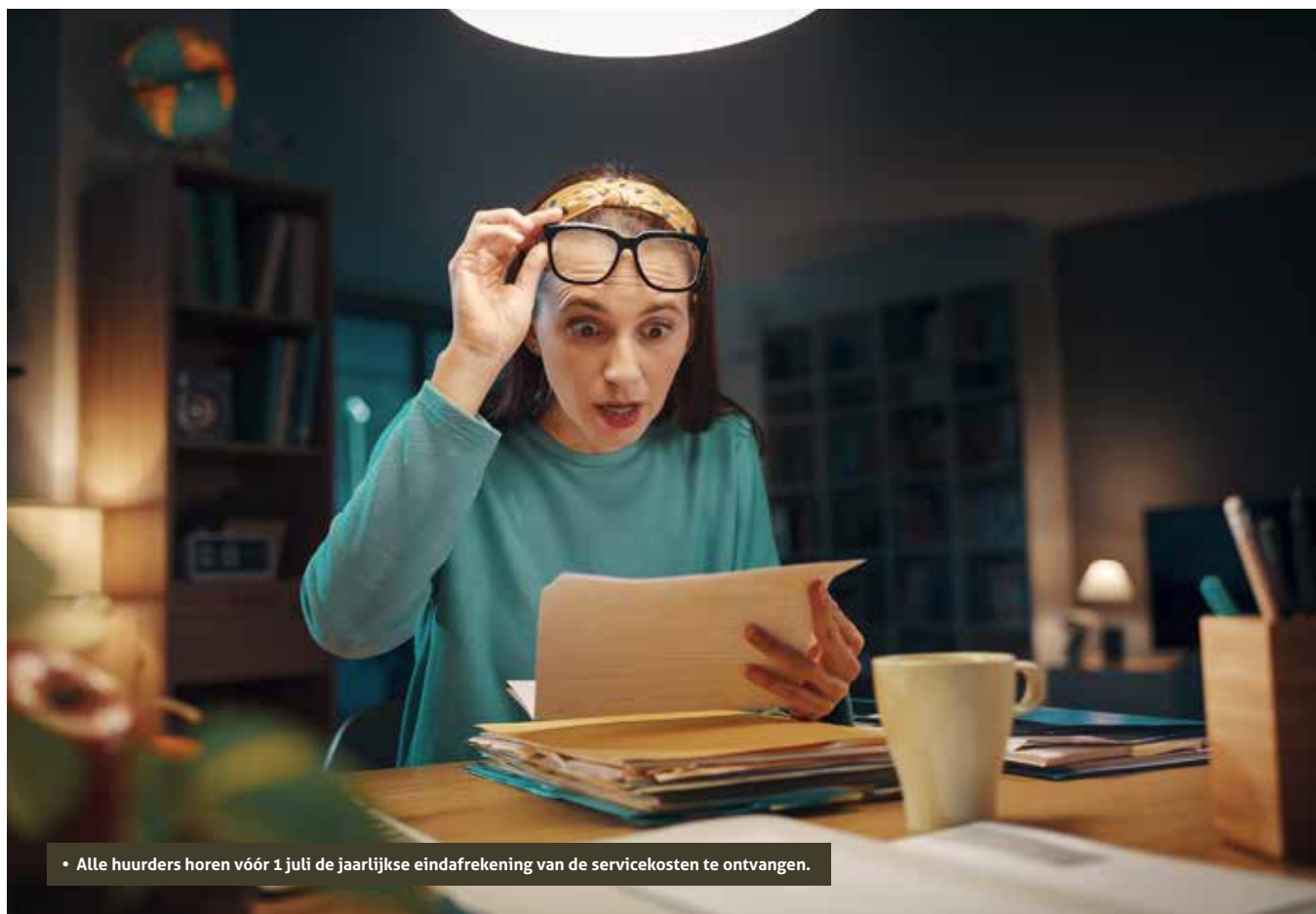
• Bewoonster Iselle werkt in haar tuin.

## Jaarlijkse afrekening

# Prominente vragen over servicekosten

De Huurderslijn van de Woonbond krijgt veel vragen over de servicekosten. Huurders worden geconfronteerd met slechte informatie, nieuwe posten en hoge kosten. De vragen stromen vooral

binnen wanneer de meeste huurders uiterlijk eind juni de jaarlijkse afrekening hebben ontvangen. We behandelen de antwoorden op de tien meest gestelde vragen.



• Alle huurders horen vóór 1 juli de jaarlijkse eindafrekening van de servicekosten te ontvangen.

**V**an onduidelijke jaarafrekeningen tot hoge voorschotbedragen: Woonbond-leden bellen met veel prangende vragen over de servicekosten. Het zijn de bedragen die vooral veel huurders van flats en etagewoningen betalen bovenop de kale huur. Daarvoor regelt de verhuurder bijvoorbeeld de schoonmaak en verlichting van gemeenschappelijke ruimtes, de glasverzekering of andere overeengekomen diensten, zaken en voorzieningen.

In een ideale wereld is alles goed en tegen redelijke kosten geregeld. In de praktijk bellen Woonbond-leden met grote regelmaat de Huurderslijn, omdat hun verhuurder de regels overtreedt. Veel vragen kunnen direct door de deskundigen worden beantwoord. Voor lastige vragen duiken de juristen van de vereniging dieper in de materie. Regelmatig wordt geadviseerd de Huurcommissie of de kantonrechter in te schakelen. Soms wordt verwezen naar het Juridisch Loket. Laten we beginnen met een veelgehoorde vraag:

## **Ik heb geen jaarafrekening ontvangen. Wat nu?**

Je hoort vóór 1 juli de jaarlijkse eindafrekening van het voorgaande jaar te ontvangen. Dat is de verhuurder wettelijk verplicht. In deze jaarlijkse afrekening staat hoeveel je vorig jaar vooruit hebt betaald en welke kosten de verhuurder werkelijk heeft gemaakt. Zo kun je zien of je geld terug krijgt of juist moet bijbetalen. En of de verhuurder gelijk heeft als hij/zij voor de komende tijd de voorschotbedragen wil verhogen.

Heb je op 1 juli nog geen afrekening voor 2022 ontvangen? Vraag deze dan per brief of e-mail op bij jouw verhuurder. Heb je drie weken na dit verzoek nog steeds geen afrekening gekregen? Een huurder van een sociale huurwoning kan dan de Huurcommissie inschakelen. Een huurder in de vrije sector kan naar de kantonrechter. Dat valt vooral aan te bevelen als je vermoedt dat jou te veel geld in rekening wordt gebracht. Of als je wordt geconfronteerd met een onverklaarbare verhoging van de voorschotbedragen.

## **Betaal ik niet teveel?**

De verhuurder moet op jouw verzoek aantonen waarop de bedragen in de eindafrekening zijn gebaseerd. Je hebt er recht op de achterliggende rekeningen van bijvoorbeeld de schoonmaker of de liftservice in te zien. De verhuurder mag alleen de werkelijk gemaakte kosten in rekening brengen. Over de servicekosten mag door de verhuurder dus geen winst worden gemaakt.

Bellers naar de Huurderslijn krijgen met enige regelmaat het advies samen op te trekken met andere huurders in hetzelfde pand of dezelfde flat. Samen sta je sterker. Als je de afrekening wantrouwt, is het verstandig met de burendieper in de papierberg te duiken.

Vraag de verhuurder eerst om inzage in de achterliggende stukken. Geef de verhuurder daaraan geen gehoor of ben je het niet eens met de afrekening? Vraag dan per brief of e-mail de rekening aan te passen. De verhuurder heeft drie weken de tijd om te reageren. Daarna kan een huurder van een sociale huurwoning naar de Huurcommissie. Deze onafhankelijke commissie stelt de juiste hoogte van de servicekosten vast. Een huurder in de vrije sector kan de kantonrechter vragen een uitspraak te doen.

## **Mogen de servicekosten worden verhoogd?**

Jouw verhuurder mag de servicekosten alleen verhogen als hij/zij met de jaarafrekening kan aantonen dat de oude voorschotbedragen te laag zijn. De kosten kunnen dus niet simpelweg met bijvoorbeeld 7% omhoog gaan met het argument dat alle prijzen gemiddeld met dat percentage zijn gestegen. De verhuurder zal moeten aantonen dat de doorberekende kosten van bijvoorbeeld de schoonmaker van het trappenhuis daadwerkelijk zo hard zijn opgelopen.

Zolang jouw verhuurder geen jaarafrekening verstrekt, hoef je geen verhoging van de servicekosten te accepteren. Je kunt dus gewoon het oude voorschotbedrag blijven betalen, ook al wil de verhuurder meer. Het is belangrijk dat je de verhuur-

**// Zonder jaarafrekening hoef je geen verhoging van de servicekosten te accepteren //**

der schriftelijk meldt dat je de betalingsverplichting opschort, omdat je eerst de jaarafrekening wilt ontvangen. Je zult later alsnog de verhoging moeten betalen als blijkt dat het hogere voorschotbedrag met de jaarafrekening kan worden onderbouwd. Als het om flinke bedragen gaat, kan het verstandig zijn deze bedragen alvast zelf opzij te leggen.

## **Mag de verhuurder het voorschot voor energie verhogen?**

Het is sinds het begin van de energiecrisis een veelvoorkomende vraag van huurders met blokverwarming. Deze huurders betalen de verwarming van de eigen woning via de servicekosten of als een apart bedrag voor zogenoemde nutsvoorzieningen. Als de energierekening stijgt, verrekent de verhuurder dit met de huurders. Een van de bellers naar de Huurderslijn moest 30% meer betalen. Een ander werd geconfronteerd met een verhoging van €200,- per maand. Soms ging het zelfs om nog hogere bedragen. Mag dat? Ja, het voorschotbedrag voor de nutsvoorzieningen mag eenmaal per jaar worden verhoogd, nadat je van de verhuurder de eindafrekening van het voorgaande jaar hebt ontvangen. Ben je het niet eens met de hoogte van het nieuwe voorschotbedrag? Dan zul je zelf moeten onderbouwen dat het voorschot hoger is dan je redelijkerwijs zou mogen verwachten. Heb je het gevoel dat de verhuurder je probeert 'te flessen', zoals een van de bellers het verwoordde? Vraag dan om de achterliggende rekeningen van de energieleverancier. →



## // Zogeheten 'roerende zaken' kunnen worden weggenomen zonder beschadiging van de woonruimte //

Vooraf op de pieken van de energiecrisis probeerden verhuurders tussentijds de voorschotbedragen te verhogen, zo vertelden diverse bellers. Dat mag niet. Je kunt zo'n tussentijdse verhoging weigeren. Wel moet je er dan rekening mee houden dat je later na ontvangst van de eindafrekening alsnog flink moet bijbetalen.

### Welke kosten betaal ik voor het lappen van de ramen?

Glasbewassing is een regelmatig terugkerend onderwerp voor de Huurderslijn. Het gaat namelijk nogal eens fout. Voor bereikbare ramen die de huurder ook zelf zou kunnen lappen, mag de verhuurder de kosten van de glazenwasser in rekening brengen. Voor onbereikbare ramen mag de verhuurder alleen de arbeidskosten van de glazenwasser doorberekenen. De benodigde hoogwerker komt voor rekening van de verhuurder. Als de kosten van zo'n hoogwerker niet worden gespecificeerd, dan is de regel dat 1/3 van de rekening van de glazenwasser door de huurder en 2/3 door de verhuurder wordt betaald. Dit is echter geen wet van meden en perzen. Het wachten is op een oordeel van de Hoge Raad.

### Mijn verhuurder brengt plots nieuwe kosten in rekening. Mag dat?

Nee, de verhuurder mag niet zomaar nieuwe kosten in rekening brengen. Zo moest een huurder plots voor het eerst maandelijks € 15,- servicekosten betalen

voor een glasverzekering en administratieve kosten. Dat mag niet. Tenzij de verhuurder met de huurder(s) heeft afgesproken dat er voortaan een extra service wordt geleverd waarvoor extra wordt betaald.

De verhuurder mag het servicepakket niet uitbreiden of inkrimpen zonder instemming van de huurder(s). Gaat het om een service die aan individuele huurders kan worden aangeboden? Dan kun je als individuele huurder deze service weigeren. Kan de nieuwe service alleen aan alle huurders gezamenlijk worden geleverd, bijvoorbeeld de schoonmaak van de centrale ruimtes? Dan moet minstens 70% van de huurders instemmen. Als minstens 70% instemt, moeten ook de nee-stemmers meegaan met de wijziging. Als je pertinent tegen bent, kun je de kantonrechter vragen zich over de kwestie te buigen. Dat moet binnen acht weken, nadat de verhuurder jou heeft laten weten dat de meeste andere huurders akkoord gaan met de nieuwe service.

## Servicekosten in Wet goed verhuurderschap

Gerommel met de servicekosten kan per 1 juli streng worden bestraft. Dankzij een lobby van onder andere de Woonbond zijn in de *Wet goed verhuurderschap* ook de servicekosten opgenomen. Als de verhuurder zich niet houdt aan de wettelijke regels, dan riskeert hij/zij een boete van maximaal € 22.500. Als alles volgens plan verloopt, openen alle gemeenten in de tweede helft van dit jaar een meldpunt, waar je signalen van slecht verhuurderschap kunt doorgeven.

Goed om te weten: instemming is alleen nodig voor een nieuwe service. Als de verhuurder het voorschot van een bestaande service verhoogt, is daarvoor geen instemming van de huurder(s) nodig. Zoals eerder gemeld, moet hij/zij de verhoging uiteraard wel met een deugdelijke afrekening kunnen onderbouwen.

### Moet ik betalen voor de wasmachine?

De verhuurder mag met de huurder overeenkomen dat voor het gebruik van zogenoemde 'roerende zaken' servicekosten worden betaald. Dan betaal je bijvoorbeeld € 5,- per maand voor een wasmachine van € 600,- die in tien jaar wordt afgeschreven. Mits dat in het huurcontract of op andere wijze is overeengekomen. Voorbeelden van roerende zaken zijn een wasmachine, gordijnen, lampen en meubilair. 'Roerende zaken kunnen weggenomen worden zonder beschadiging van betekenis aan de zaak of de woonruimte te veroorzaken', is de regel die de Huurcommissie hanteert in het *Beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten*.

Deze regel komt van pas als je met de verhuurder twist wat wel en niet in rekening mag worden gebracht. Anders dan voor roerende zaken mogen voor onroerende zaken namelijk geen servicekosten worden gevraagd. Deze onroerende zaken kunnen niet uit de woning worden weggenomen zonder de woonruimte te beschadigen. Denk aan radiatoren, een inbouwkoelkast of een tegelvloer. Voor deze onroerende zaken betaal je al via de kale huur. Die mogen dus niet via de servicekosten een tweede keer in rekening worden gebracht.

Let op: Als de verhuurder eerder niets met je afsprak, dan mag je er vanuit gaan dat de roerende zaken bij de gehuurde woning horen. Daar hoeft je dan niet plots op een later moment alsnog servicekosten voor te betalen. Van hydrofoorpompen tot zonneschermen: in de laatste anderhalf jaar zag de Huurderslijn diverse zaken



• De schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimte is een veelvoorkomende kostenpost.

## Huurtoeslag voor servicekosten

Ontvang je ook huurtoeslag voor de servicekosten, willen sommige bellers naar de Huurderslijn weten. Als het aan het kabinet ligt, tellen de servicekosten vanaf volgend jaar helemaal niet meer mee in de huurtoeslag. Tot eind 2023 krijg je in ieder geval nog huurtoeslag over vier mogelijke servicekosten. Het gaat om de kosten voor de schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes, de elektriciteit voor deze ruimtes, de huismeester en het gebruik van recreatieruimtes. Vaak staat in de jaarlijkse eindafrekening van de verhuurder om welke bedragen het gaat. Je mag voor elk van deze vier services maximaal € 12,- per maand bij de kale huur optellen.

voorbijkomen die na jaren gebruik plots door verhuurders in de servicekosten werden opgenomen. Dat mag dus gewoon niet.

### Moet ik servicekosten betalen voor een wko-installatie?

Een groeiend aantal complexen krijgt warmte en elektriciteit via een zogenoemde warmte-/koudeopslag (wko). Zo'n installatie is 'onroerend goed' en mag niet in de servicekosten worden opgenomen. Dat blijkt uit uitspraken van zowel de Hoge Raad als de Huurcommissie.

### Mag een vergoeding worden gevraagd voor nieuwe zonnepanelen?

Dat mag als de verhuurder met instemming van de huurder(s) nieuwe zonnepanelen heeft geplaatst. Sterker nog: de zonnepanelen passen beter in de servicekosten dan in de huur. Het is voor de huurder financieel gunstiger als de vergoeding voor de zonnepanelen in de servicekosten wordt verrekend. Als je door nieuwe regels vanaf 2025 steeds

// Heb je het gevoel dat de verhuurder je probeert te flessen? Vraag dan om de achterliggende rekeningen //

minder profiteert van de opgewekte elektriciteit, kan deze vergoeding namelijk worden verlaagd. Ook vervalt de vergoeding nadat de panelen zijn afgeschreven. Let op: als de zonnepanelen al bij de bouw zijn geplaatst, worden ze vaak als onroerend goed gezien. Dan vallen ze dus onder de huur en betaal je er geen servicekosten voor.

### Mijn verhuurder levert niet de service waarvoor ik betaal. Wat nu?

Het is een bekende klacht. De afgesproken service wordt niet geleverd, terwijl de verhuurder er wel maandelijks geld voor vraagt. Als je aantoonbaar te veel servicekosten betaalt, kun je deze terugvragen aan de verhuurder. Een van de bellers naar de Huurderslijn betaalt bijvoorbeeld voor het reinigen van de dakgoten, terwijl die al jaren niet worden schoongemaakt. In zo'n geval kan het betaalde voorschotbedrag tot € 0,- worden teruggebracht. Met dwarse verhuurders blijkt het slecht kersen eten. Als de verhuurder weigert de servicekosten aan te passen, kun je zoals gezegd naar de Huurcommissie (sociale huur) of kantonrechter (vrije sector). Bij de kantonrechter kun je doorgaans terecht tot vijf jaar nadat je de afrekening van de servicekosten uiterlijk behoort te ontvangen. De Huurcommissie hanteert een termijn van twee jaar. Voor de servicekosten van 2021 kun je dus nog tot 1 juli 2024 een procedure beginnen. Voor de servicekosten van 2022 kan dat nog tot 1 juli 2025.



Cor Elmendorp:

### 'Flinke klap geld voor matig werk'

Cor Elmendorp in Zoetermeer houdt regelmatig met zijn burens een inspectieronde in hun wooncomplex met 122 appartementen. Hij pleit voor meer inspraak.

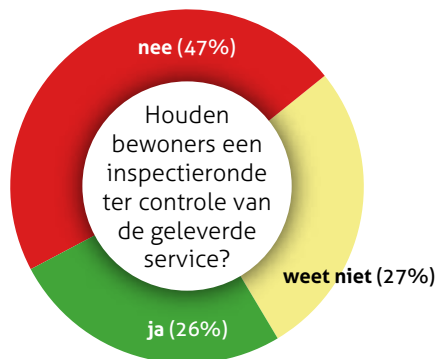
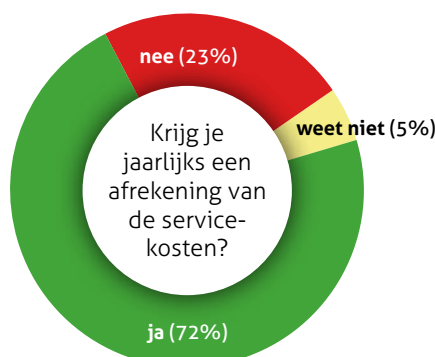
'Ik houd regelmatig alleen of met enkele andere leden van de bewonerscommissie een inspectieronde door het complex. Bijna alles wordt door de woningbouwvereniging voor kennisgeving aangenomen. Zonder zichtbare verbeteringen. We betalen als bewoners alleen al voor schoonmaak €43.000 per jaar. Dat is een flinke klap geld voor twee uurtjes matig werk per dag.

Ook over de administratie van de woningbouwvereniging zijn we ontevreden. We vinden elk jaar wel een fout in de afrekening van de servicekosten. Zoals de elektriciteitskosten voor de verlichting van de inpandige parkeergarage. Daar betaalden we met z'n allen aan mee, terwijl er ook mensen van buiten het complex parkeren. Toen wij zeiden dat de kosten anders moesten worden verdeeld, heeft de woningbouwvereniging dat pas na veel strijd aangepast. Zo is er ieder jaar wel wat.

Ondanks de tegenwerking van de woningbouwvereniging doe ik het graag. Ik ben een terriër. Als ik ergens in vastbijt, laat ik niet snel los. Het leven is al duur genoeg. Dan is het belangrijk erop te letten dat we krijgen waar we recht op hebben. Het zou niet zo moeten zijn dat woningcorporaties de zaken die ze uitbesteden, één op één kunnen doorberekenen aan de huurders zonder dat wij inspraak hebben in de wijze waarop het werk wordt uitgevoerd. Dat moet echt anders.'

# 'Beter overleg over servicekosten'

We worden onvoldoende geïnformeerd over de servicekosten, zegt de helft van het Woonbond-ledenpanel. Veel huurders hebben geen idee of de verhuurder voldoende doet om de kosten laag te houden.



Het ledenpanel van de Woonbond spreekt zich ditmaal uit over de servicekosten. 'Fijn dat jullie dit onderwerp onderzoeken!' schrijft één van de 501 respondenten. Ze is niet de enige die nadrukkelijk noteert dat we een belangrijk onderwerp behandelen. Logischerwijs is de online ledenpeiling ditmaal vooral ingevuld door bewoners van appartementen met servicekosten.

Deze kosten variëren voor de respondenten van €2,- tot €200,- per maand. Het is uiteraard sterk afhankelijk van de service die de verhuurder levert. De meeste panelleden betalen voor de verlichting van de gemeenschappelijke ruimtes (80% van de respondenten) en voor de schoonmaak van deze ruimtes (73%). Andere veelgenoemde posten zijn de glasverzekering (58%), de lift (39%), de administratie (38%), de glazenwasser (36%), het onderhoud aan de gemeenschappelijke tuin of ander groen (29%), een abonnement voor klein onderhoud in de woning (29%) en een huismeester of wijkmeester (28%).

### Geen afrekening

Een kwart van het ledenpanel ontvangt geen jaarlijkse eindafrekening van de gemaakte servicekosten. Van de huurders van commerciële verhuurders krijgt 29% niet deze wettelijk verplichte afrekening. Van de corporatiehuurders mist 19% zo'n afrekening. Wie deze wel ontvangt, vindt het vaak lastig te beoordelen of de gemaakte kosten niet te hoog zijn. Laat





Antoine Fonville:

## 'Schoonmaak in eigen beheer'

Antoine Fonville in Leeuwarden nam met zijn twintig burens de schoonmaak van hun appartementencomplex in eigen beheer.

'We waren ontevreden over het schoonmaakbedrijf dat door de woningcorporatie werd ingehuurd. Dat kunnen we zelf vast beter én goedkoper, dachten we. Na lang soebatten en bijna ruzie met de corporatie kregen we toestemming om het zelf te regelen. We huren nu met elkaar een schoonmaakbedrijf in. Die doet het werk voor minstens €1.000 minder per jaar dan het bedrijf dat het eerst voor de corporatie deed. En belangrijker nog: het nieuwe bedrijf maakt ook beter schoon. Het grote voordeel is dat we nu buiten de woningcorporatie om zelf kunnen bepalen hoe het werk wordt gedaan. We vormen met 21 huurders een vereniging, waaraan elke huurder circa €40,- per maand servicekosten betaalt. Alleen de energiekosten voor de gemeenschappelijke ruimtes lopen nog via de corporatie. Het kostte in het begin echt wel even moeite om alles te regelen, maar sindsdien hebben we er alleen maar voordelen van. Zulk zelfbeheer is echt aan te bevelen. Het probleem met de woningcorporatie is dat deze te weinig doet om de servicekosten laag te houden. Een goed voorbeeld is de nieuwe verlichting in de trappenhuisen en de binnengalerijen. Deze verlichting staat altijd aan, zeven maal 24 uur, voor de volle 100%. We hebben gevraagd of dat niet energiezuiniger kan. De vreemde reactie van de corporatie? We mochten zelf op eigen kosten bewegingssensoren aanbrengen. Dat is een bizar voorstel, toch?'

de verhuurder eens 'transparanter gaan communiceren', noteert een respondent. 'Controleer altijd de achterliggende rekeningen bij de verhuurder', adviseert een ander.

Tekenend is dat ruim de helft van de respondenten simpelweg niet weet of de verhuurder voldoende doet om de servicekosten laag te houden. Een vijfde (18%) denkt van wel. Een kwart (26%) vindt van niet. En ruim de helft (56%) weet het simpelweg niet. 'Beter overleggen met bewoners', antwoordt dan ook de helft (52%) op de vraag wat de verhuurders moeten doen om de servicekosten laag te houden.

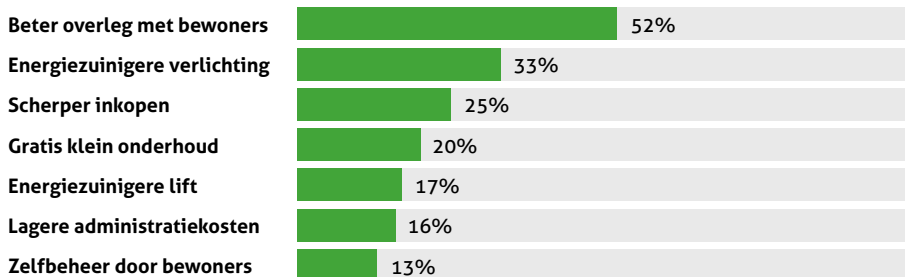
### Kwaliteit

De kwaliteit van de geleverde service verschilt sterk. Als een complex beschikt over een lift, dan werkt deze doorgaans goed. De meeste huurders zijn tevreden. Een vijfde (19%) heeft klachten.

Opvallend veel kritiek komt van het kwart van de respondenten met een huismeester of wijkbeheerder. Diens werk valt bij lang niet alle huurders in de smaak. Slechts een op de vijf respondenten is tevreden of zeer tevreden over diens werk. Anderen zijn op z'n best neutraal (32%), ronduit ontevreden (29%) of zelfs zeer ontevreden (18%).

Bijna een derde (29%) van de respondenten betaalt via de servicekosten behalve de doorsnee-kosten ook de verwarming van de eigen woning. Zij hebben blokkerwarming en daarom geen eigen energiecontract. De verhuurder zou de energierekening moeten beperken door de woning beter te isoleren, zegt de meerderheid van deze huurders (62%). Niet voor iedereen is het kommer en kwel. Eén huurder meldt vooralsnog soepel door de energiecrisis te laven, omdat het financieel voordelige energiecontract van de verhuurder nog tot eind 2024 doorloopt. ←

Wat zou de verhuurder moeten doen om de kosten laag te houden?



# Infographic

**De buurt moet een plek zijn waar je je thuis voelt, een ommetje kunt maken, verkoeling kunt vinden, even kunt sporten en buurtgenoten kunt ontmoeten. Nu we toch in buurten gaan ingrijpen vanwege woningbouw en de energietransitie, moeten we de kans grijpen om buurten meteen beter in te richten en socialer en gezonder te maken. Voor jong en oud.**

Dat zeggen de Rijksbouwmeester en de Raad voor Volksgezondheid & Samenleving in hun recente advies *Ruimte maken voor Ontmoeting*. Er moeten honderdduizenden woningen worden gebouwd tot 2030 om de wooncrisis op te lossen. Tegelijkertijd moeten alle wijken in Nederland voor 2050 van het gas af zijn. Benut die bouwopgave en ook de energietransitie om socialere en gezondere buurten te creëren. Belangrijke voorzieningen zoals zorg, winkels, groen en scholen moeten nabij zijn. Bewoners moeten kunnen bewegen, ontspannen, verkoeling vinden en vooral: elkaar ontmoeten.

Niet parkjes of pleintjes, maar de auto zal moeten wijken voor nieuwe woningen. Gaan de straten open voor een warmtenet? Gebruik dat om groen aan te planten, waterberging te realiseren en andere klimaataanpassingen te doen. Gezondheid en sociale kwaliteit moeten beter dan nu worden meegenomen in de aanpak van buurten, en dat krijg je voor elkaar door de bewoners erbij te betrekken, aldus de Rijksbouwmeester. Wat zo'n sociale en gezonde buurt dan nodig heeft, zie je op deze plaat.





# Ruimte voor ontmoeting





## Pimp je huurhuis

# Tien tips om je woning een *upgrade* te geven

Een huurwoning is misschien niet officieel jouw huis, maar wel jouw thús... Dus er is nooit een reden om in een dertien-in-een-dozijn-woning te leven. Een frisse *upgrade* hoeft niet duur te zijn.

Je huurbaas zal misschien niet blij zijn als je ineens een muurtje sloopt, maar met deze kleine, betaalbare aanpassingen, geef je jouw huis een elegante facelift zonder je borg kwijt te raken.

### Plak meubels niet tegen de muur

**1** Het druist misschien tegen je intuïtie in, maar toch: een woonkamer waarbij de belangrijkste meubels zoals de bank of eettafel los in de ruimte staan, oogt nog altijd luchtiger, ruimtelijker en groter dan een woonkamer waarbij deze voorwerpen tegen de muur zijn 'geplakt'. Heb je geen plek voor die rechthoekige vierpersoons eettafel? Overweeg dan eens om deze te vervangen voor een kleiner, rond exemplaar waar je – net zo goed – met vier personen aan kunt zitten.



### Wissel nieuwe meubels af met *vintage*

**2** Hergebruik is *hot*, want: duurzaam. Vintage en tweedehands vondsten geven een woning een spannende twist. Ja, óók als je zo iemand bent die graag woont in een huis dat zo futuristisch is als een ruimteschip. Die moderne hoekbank komt immers alleen maar mooier tot zijn recht als je er een authentiek detail zoals een oud drankenkastje of een platenspeler naast zet. Misschien vind je in een kringloopwinkel wel een toffe oorfauteuil. Even opnieuw laten stofferen bij je lokale stoffenwinkel, en je interieur is meteen *Instagram-proof*.



### Verbeter de afwerking

**3** Afgebladderde deurposten, vetvlekken op de keukenwanden: ze geven bepaald geen wauw-effect na een lange werkdag. Wat dat betreft is de verfkwast nog altijd de snelste en goedkoopste troef voor een gepimpt interieur. Afwerking is alles, de duivel zit in het detail. Denk ook aan oneffenheden zoals uitstekende boutjes en losse plinten: weg ermee. Ben je niet handig? YouTube leert je binnen *no time* hoe je murenvuller gebruikt om die lelijke boorgaten in de muur te dichten.



## Plaats nieuwe *hardware* in je badkamer

**4** Een simpele badkamer wordt al snel een viersterren-badkamer als je investeert in een nieuwe set luxe gebruiksvoorwerpen, zoals het zeepompje, de geurstokjes, de ophanging voor je handdoek en zelfs de wc-rolhouder. Als deze allemaal op elkaar zijn afgestemd – bijvoorbeeld in een thema van messing of zwart – ziet die kale badkamer er al meteen veel chiquer uit! Nu nog een paar dikke, boterzachte handdoeken...



## Koop kunstbloemen

**9** Geen interieur is compleet zonder een mooie bos bloemen op tafel. Het huis wordt levendig, luxe en gezellig met bloemen. Investeer je eenmalig in een mooi boeket zijdebloemen, dan kun je weer jaren vooruit. Dat is nog altijd goedkoper dan elke week je pinpas tevoorschijn halen op de plantjesmarkt. Nog een voordeel: nepbloemen zijn beter voor het milieu dan echte bloemen.



## Minimaliseer

**7** Kijk naar je spullen. En denk aan het advies van opruimgoeroe Marie Kondo: word je er blij van? Dan mag het blijven. Word je stiekem doodongelukkig van dat cliché schilderijtje? Weg ermee. Investeer in kwaliteit boven kwantiteit. Liever twee luxe en weelderige planten dan een wildgroei aan stoffige vetplantjes.



## Kies voor kleur

**5** Huurwoningen worden doorgaans opgeleverd als een blanco onbeschreven blad. Maar bekijk eens wat voor- en na-foto's van interieurmetamorfozes. Wat valt op? Precies. Geen witte muren. Slimme interieurstylisten begrijpen namelijk heel goed dat klinische, hagelwitte wanden niks doen voor sfeer.

## Vervang je kraan

**6** De kraan is het stralende middelpunt van jouw keuken of badkamer. En daardoor ook heel bepalend voor de *look & feel* van deze ruimte. Is jouw kraan maar een kraan? Voor minder dan €100,- heb je een nieuwe, coole kraan besteld op internet, die je door een handige vriend laat installeren. En die ook zo weer verwijderd is, mocht je huurbaas de voorkeur geven aan de oude kraan.

## 'Wrap' je keuken

**8** Even naar de keukenboer rijden om je te laten inspireren door natuurstenen aanrechtbladen en stoomovens, zit er bij een huurwoning helaas niet in. Maar wat je wel kunt doen: de keukenkastjes (laten) 'wrappen' met een speciale folie. Zo kun je een compleet andere kleur of stijl toepassen. Binnen een dag ziet jouw keuken eruit alsof ie is weggelopen uit een woonmagazine.

## Investeer in beddengoed

**10** Vraag een gemiddelde makelaar in het luxe segment naar de 'puntjes op de i' van een interieur, en hij of zij zal zeggen: het beddengoed. Dus als je dan ergens in investeert, investeer dan in je nachtrust. Een nieuwe set lakens of dekens is een relatief kleine investering met een groots effect voor je welzijn. ←



# Uitgesproken zaken

---

Huurders trekken aan het langste eind in rechtszaken over mogelijke privacyschending en loodvervuiling door oude waterleidingen. In één geval mag een vrouw ook van haar ex blijven huren, hoewel dat niet de bedoeling was.

---

## Huurders halen recht

### Oude leidingen

### Huurprijsvermindering wegens lood

**In een appartementencomplex bestaan grote zorgen over het loodgehalte in de waterleidingen. De bewonersvereniging onderneemt collectief actie tegen de verhuurder. Wanneer dit geen effect heeft, start de bewonersvereniging een collectieve procedure. Het gerechtshof wijst een huurprijsvermindering aan alle huurders toe, ondanks heftig protest van de verhuurder.**

De bewoners van een appartementencomplex uit de jaren 1930 maken zich grote zorgen over de aanwezigheid van lood in het drinkwater. Na onderzoek blijkt dat er bij een groot aantal woningen overschrijdingen zijn van de loodwaardes in het drinkwater. In het complex is een bewonersvereniging actief die de belangen behartigt van de bewoners. De bewonersvereniging spreekt de verhuurder aan en dringt aan op het herstel van de waterleidingen van het complex. De verhuurder laat weten onderzoek te doen en de leidingen pas te vervangen bij een algehele renovatie.

Na diverse herinneringsbrieven van de huurdersvereniging laat de verhuurder weten dat de Vereniging van Eigenaren (VVE) de waterleidingen zal laten controleren. De bewoners wordt met klem aangeraden in de tussentijd water uit flessen te drinken.

Omdat de verhuurder niet overgaat tot algeheel herstel van de leidingen, geven de huurders zelf opdracht tot een groot-schalig onderzoek. Hieruit blijkt dat het loodgehalte in veel woningen de toegestane normen ver overschrijdt. Omdat er een acuut gevaar is voor de gezondheid van de bewoners, start de bewonersvereniging een kort geding. De vereniging vraagt hierin namens alle huurders om een huurprijsvermindering en om een veroordeling van de verhuurder tot herstel van de leidingen. Deze vorderingen worden in kortgeding toegewezen. De verhuurder gaat hiertegen in hoger beroep.

In hoger beroep voert de verhuurder aan dat de bewonersvereniging niet voldoet aan de wettelijke voorwaarden voor het kunnen starten van een collectieve procedure. Het gerechtshof is het daar niet mee eens en overweegt dat de bewonersvereniging opkomt voor alle huurders en dat er een spoedeisend gevaar is voor de gezondheid van alle huurders <sup>(1)</sup>. De bewonersvereniging heeft aangetoond dat deze voldoende representatief is. De gevraagde huurprijsvermindering is geen schadevergoeding maar een drukmiddel om de verhuurder tot actie te manen. Het

gerechtshof stelt de bewonersvereniging om deze redenen in het gelijk. Een mooi voorbeeld van hoe huurders door samen op te trekken ook in de rechtszaal succes kunnen oogsten.

---

### Huurovereenkomst

### Ex mag in woning blijven

**Na hun echtscheiding spreken twee ex-partners af dat de vrouw in het appartement van de man mag wonen. De man voelt de morele plicht om zijn ex onderdak te bieden en dit wordt in een schriftelijke overeenkomst vastgelegd. Na afloop van de afgesproken periode van drie jaar weigert de vrouw echter te vertrekken uit de woning en beroept zich op huurbescherming. Bij de rechter en het gerechtshof wordt ze in het gelijk gesteld.**

In de gerechtelijke procedure voert de man aan dat er geen sprake is van een huurovereenkomst. Er is volgens hem een overeenkomst in verband met de beëindiging van hun samenwonen. Beide partijen stond destijds niet voor ogen om een reguliere huurovereenkomst aan



Als huurder(s) en verhuurder het oneens blijven over hun (wederzijdse) rechten en plichten, kan de huurcommissie, de klachten-/geschillencommissie of de rechter over het geschil beslissen. In deze rubriek belicht *Huurwijzer* recente voorbeelden hiervan.



De huurder huurt een appartement in een complex van vijftig appartementen. In de woning bevindt zich een warmtemeter. De verhuurder heeft de huurder gevraagd om medewerking te verlenen voor de plaatsing van een op afstand uitleesbare digitale meter (een slimme meter). De huurder weigert dit vanwege (mogelijke) schending van zijn privacy. De verhuurder stelt het warmteverbruik van de huurder daarom vast op basis van het gemiddelde warmteverbruik van het complex, omdat het voor de verhuurder niet mogelijk is het individuele warmteverbruik te meten. De kantonrechter oordeelt dat deze berekeningsmethode is toegestaan <sup>(3)</sup>.

Op grond van privacywetgeving (artikel 35 AVG) is een 'effectbeoordeling van de gegevensbescherming' (DPIA) verplicht voor het plaatsen van een slimme meter. Dit is een onderzoek dat de risico's op de inbreuk van de rechten en vrijheden van – in dit geval – huurders onder de loep legt. Een DPIA kan aantonen dat een slimme meter aan de privacywetgeving voldoet.

In dit geval heeft de fabrikant van de warmtemeter verklaard dat er geen DPIA is uitgevoerd. Wel zijn de meters gecertificeerd. De kantonrechter concludeert dat er geen waarborg is dat de gegevens in het kader van de privacy goed worden verwerkt. De huurder staat om deze reden in zijn recht om de plaatsing van de slimme meter in zijn woning te weigeren.

In deze procedure is uiteindelijk een compromis getroffen. De verhuurder heeft meters geplaatst die niet op afstand uitleesbaar zijn. En de kantonrechter bepaalde dat de huurder verplicht is om aan de plaatsing mee te werken. ←

te gaan. De man voelde toen de morele plicht om de vrouw tijdelijk huisvesting te bieden.

Het gerechtshof oordeelt echter net als de rechtbank dat er een reguliere huurovereenkomst tot stand is gekomen <sup>(2)</sup>. De omstandigheden, de inhoud en de strekking van de overeenkomst zijn van belang om te bepalen of er sprake is van een reguliere huurovereenkomst. Bovendien dient het begrip 'huur', met het oog op de huurrechtbepalingen in Nederland, ruim te worden uitgelegd, aldus het gerechtshof. Het tegen betaling gebruiken van een woning, is de definitie van een huurovereenkomst.

De vrouw betaalt aan de man maandelijks een vergoeding voor het gebruik van de woning van € 700,-. Het gerechtshof oordeelt dat dit een reële vergoeding is voor het gebruik van de woning. De aard en inhoud van de gemaakte afspraken werpen geen ander licht op de afspraak, dan dat de vrouw tegen betaling het exclusieve gebruik van de woning heeft. Dat partijen

voor ogen hadden dat vrouw de woning voor een korte periode zou gebruiken, betekent niet dat de overeenkomst niet voldoet aan de wettelijke definitie van een huurovereenkomst, aldus het gerechtshof.

## Privacy

# Ruzie over slimme meter

**Een huurder weigert de plaatsing van een warmtemeter die op afstand uitleesbaar is uit angst voor de schending van zijn privacy. De kantonrechter geeft de huurder hierin gelijk omdat niet aan wettelijke randvoorwaarden is voldaan. De verhuurder mag het verbruik van de huurder in dat geval baseren op het gemiddelde warmteverbruik van het complex.**

- 1) Gerechtshof Amsterdam 11-10-2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:2874
- 2) Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 03-01-2023, ECLI:NL:GHARL:2023:14
- 3) Rechtbank Zeeland-West-Brabant 25-01-2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:552

# Leven of (over)leven op vier wielen

Voor de een lonkt de charme van het ontwakken op steeds een andere plek. Een ander vindt de ultieme vrijheid, buiten het systeem. Steeds vaker ook is wonen op wielen een pure noodgreep voor wie door de woningnood in de knel komt. Yourie, Daniël en Michel delen hun ervaringen van het (over)leven in een wagen.

Enkele honderden Nederlanders leven in een auto of camper. Het is een bijzondere vorm van dakloosheid, waarover harde cijfers ontbreken. Op deze pagina's de verhalen van Daniël, Yourie en Michel, die door Jan-Joseph Stok zijn gefotografeerd voor zijn onderzoeksproject Van Life.

**“Enkele honderden Nederlanders leven in een auto of camper”**

Daniël woont sinds 2019 in zijn oldtimer in het Gooi. Yourie heeft inmiddels weer een voordeur, maar woonde maandenlang in zijn auto. Het maakte hem sterker te ervaren dat hij in deze situatie weet te overleven. Voor Michel is het wonen in zijn camper al jaren de normaalste zaak van de wereld. Hij is voorzitter van de Vereniging Alternatief Wonen. Deze organisatie informeert mensen die overwegen om te gaan leven in hun auto of bestelwagen.



**Daniël**

## Minder spullen, minder zorgen

**In zijn zelf verbouwde Mercedes-vrachtwagen uit 1972 vindt Daniël (47) de zelfstandigheid waarnaar hij altijd zoekt. 'Ik wil mijn leven kunnen inrichten zoals ik dat wil.'**

**H**et alternatieve wonen past mij wel', zegt Daniël. Eerder woonde hij tien jaar antikraak in een oude kazerne in Bussum. Door ziekte en een scheiding belandde hij in 2019 op straat. Via hulpverlening kreeg Daniël een kamer aangeboden in een huis voor gescheiden vaders. Maar wonen met tien andere 'zielenpoten', daar paste hij voor. 'Doordat ik snel overprikkeld kan raken, heb ik meer tijd voor mezelf nodig dan anderen.'

Uiteindelijk koos ik voor zelfstandigheid en kocht voor weinig geld een tot camper omgebouwde vrachtwagen die ik gaandeweg opknop. De voorkant ziet er heel cool uit, de rest is een derdewereldlandje op wielen.'

Daniël zette er een nieuw dak op, vol zonnepanelen. 'Ik heb jaarrond genoeg stroom voor mijn inductiekookplaat, koelkast, douche met elektrische geiser, en boven de eettafel hangt een beeldscherm, zodat ik mijn werk kan doen.' Hij bouwt websites. En dat kan overal. 'Ik beweeg tussen Bussum, waar mijn zoon en ex wonen, en Zeist, waar mijn dochter in een woongroep verblijft.' Prachtige uitzichten

Michel Bijlsma

### Nooit meer terug naar een huis

Michel Bijlsma (49) heeft liever geen vaste grond onder de voeten. Hij woont samen met zijn vrouw en dochter van 14 in een Fiat Ducato, bouwjaar 1992.

**H**ij is altijd al een vrijbouter geweest, zegt Michel. 'Het nomadenbestaan zit in me. Mijn ouders hadden vroeger een eigen caravan- en camperbedrijf. Daarin ben ik min of meer opgegroeid. Met een huis had ik nooit binding. En toen mijn eigen bedrijf failliet ging en ik zag hoe makkelijk overheden met bezit omgaan van anderen, dacht ik: dit nooit meer, nu gaan we in een camper wonen. Dat was al in 2011.'

Voor Michel was de stap heel makkelijk. Voor zijn vrouw en dochter was het niet zo eenvoudig. 'Ik ben binnenvaartschipper van beroep en als ik twee weken van huis ben, huren mijn vrouw en dochter

Om problemen met de wet te voorkomen verkast hij regelmatig. 'Zo kunnen ze me nergens op pakken. Toch voel ik me redelijk opgejaagd en probeer ik niet te veel op te vallen. Vaak sta ik op alternatieve plekken, soms gedoogd. Een enkele keer kies ik voor een betaalde camperplaats of camping. Bij een boer heb ik een opslag en een wasmachine. Het fijne is: ik geniet vaak van een million dollar view. Het buitengebied is mijn gigantische achtertuin.'

**"Ik weet van mezelf: een rijtjeshuis of een appartement, dat werkt voor mij niet"**



een appartementje. Zodra ik weer thuis ben, vergezellen ze mij in de camper. Zo werkt dat voor ons.'

Overdag heeft de camper een vaste staanplaats. Van hieruit fietst zijn vrouw naar haar werk en gaat zijn dochter met de trein naar school. Rond vijf uur stapt het gezin in de camper om te overnachten op wisselende plekken in de buurt. 'Vaak

Zijn kinderen zijn regelmatig bij hem. 'Hoewel het wonen in een voertuig voor mij werkt, zou ik voor mijn kinderen wel een huis willen hebben waar zij een eigen kamer kunnen hebben.' Tegelijkertijd weet Daniël dat hij in een rijtjeshuis of appartement niet functioneert. 'Prikkel bouwden dan te snel op. Binnen de kortst mogelijke keren krijg ik ruzie met de burens.'

Klein wonen bevalt Daniël. 'Minder spullen, minder zorgen. Ik waardeer mijn lage ecologische voetafdruk, ik betaal geen huur en de Mercedes is motorrijtuigenbelasting-vrij. Dat geeft vrijheid. Uiteindelijk voel ik mij nu echt onafhankelijk.' <

**"Voor mij is het pure vrijheid van leven, van onafhankelijk zijn en niet gebonden zijn"**

kiezen we een camperplaats. We staan ook wel op plekken waar het eigenlijk helemaal niet mag, bij een tankstation of ergens in een recreatiegebied. Of gewoon op een parkeerplaats. 's Ochtends zetten we de camper weer op het vaste stekkie en begint het ritueel opnieuw. Voor mij is dat pure vrijheid van leven.'

#### Gordijntjes dicht

Met z'n drieën in een camper vindt Michel niet te krap. 'Privacy hebben we zonder meer wel. Mijn dochter slaapt in de alkoof voorin de camper. Zij kan die afsluiten en heeft dan haar privéruimte. In het achterste gedeelte slapen mijn vrouw en ik. Ook kijken we daar 's avonds televisie. Een keuken, douche, toilet, alles zit er eigenlijk in.'

'Als ik krakkemikkig word en in een bejaardenhuis moet, dan misschien, maar anders denk ik niet dat ik ooit terugga naar een huis. Voor ons is de camper ons huis. Met de gordijntjes dicht zit je in je eigen bubbel. Daarin zie ik eigenlijk met een huis geen verschil.' <





**Yourie Verwij**

## Dakloosheid als persoonlijk experiment

**Voor Yourie Verwij (41) begon het wonen in zijn Volvo V70 stationcar als experiment, een onderdeel van zijn persoonlijke ontwikkeling waarin hij zijn angsten confronteert.**

**Y**ourie woonde drie jaar antikraak in Zuidlaren. Toen zijn medebewoners wisten dat dit zou eindigen, gingen zij op zoek naar alternatieven. Maar hij merkte dat hij die helemaal niet wilde. 'Ik dacht: ik krijg hier stress van!' Met het idee om als dakloze verder te gaan, had hij al eerder gespeeld. 'Rond 2017 werkte ik in Groningen in de nacht-opvang voor dak- en thuislozen. Ik begon me af te vragen wat ik zou doen als ik in die situatie terecht zou komen. Juist datgene waar je bang voor bent, moet je doen, vind ik. Om te onderzoeken wat erachter schuilgaat.'

De omstandigheden waren optimaal, vond Yourie. 'Als ik het nu niet ga onderzoeken krijg ik spijt, dacht ik.' De meeste bezittingen deed hij weg. Een week sliep hij buiten op een bankje. Toen kocht hij van een kleine erfenis een Volvo V70 stationcar, waarvan hij zijn optrekje maakte.

### Rustige plekken

Hoewel Yourie drie maanden geleden bij zijn vriendin introk, gebruikt hij zijn auto nog steeds af en toe als verblijfplaats. Als trainingsacteur en communicatietrainer bij justitie en politie reist Yourie door het hele land. Hij zoekt rustige plekken aan de rand van het bos om te overnachten.



**"Juist datgene waar je bang voor bent, moet je doen, vind ik"**

Het leven in zijn auto was een ontdekkingsstocht naar zichzelf. 'Mijn grootste angst was voor gedoe met de politie. Want in je auto slapen mag officieel niet. Er gebeurde helemaal niets, behalve die keer dat de marechaussee naast mijn bed stond. Ik bleek naast Kasteel Drakensteyn te staan. Ze hadden als taak om Beatrix beschermen. Na een lang gesprek liep het goed af.'

Yourie maakte al een hoop mee, is afgekeurd militair, werkte in de zorg en liep daar rond als cliënt. 'Eerder legde ik alles buiten mezelf. Als het niet goed ging, kwam het omdat het slecht weer was, ik even geen werk had, en mijn vrienden me in de steek lieten. In de auto ontdekte ik dat de omstandigheden er niet toe doen. Het draait om mindset en persoonlijke kracht. Ik ben nu vol vertrouwen, weet dat ik in mijn auto kán wonen en gebruik kán maken van mijn netwerk. Mij krijg je niet zomaar kapot.' ←

## Over de foto's

**Fotograaf Jan-Joseph Stok raakte gefascineerd door mensen die zich 's avonds terugtrekken in hun auto's en busjes. De foto's op deze pagina zijn door hem gemaakt als onderdeel van zijn project Van Life. Je kunt ze ook terugvinden op de website van Het Beelddepot.**

Vaak worden dakloze mensen in de media afgebeeld als mensen in vieze kleding die op bankjes in het park slapen. Deze negatieve beeldvorming houdt stereotypen in stand en belemmert een effectieve aanpak van dakloosheid. Het Beelddepot presenteert daarom nieuwe beelden die beter aansluiten bij de complexiteit van dak- en thuisloosheid en wil zo bijdragen aan een positievere toekomstperspectief. [hetbeelddepot.nl](https://hetbeelddepot.nl)

# Schadevergoeding voor gluurverhoging?

Afgelopen december heeft de Hoge Raad, de hoogste rechter in civiele zaken, eerdere uitspraken van lagere rechters bevestigd: de verstrekking van persoonsgegevens door de Belastingdienst om de inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk te maken, was onrechtmatig van 1 maart 2013 tot 1 april 2016. Wat kunnen huurders die in die periode een gluurverhoging kregen met deze uitspraak?



### 1. Krijgen gedupeerde huurders nu een schadevergoeding?

Nee. De vraag naar de schadevergoeding is ook in deze uitspraak van de Hoge Raad onbeantwoord gebleven. 'Onrechtmatigheid' is, in tegenstelling tot wat veel mensen denken, geen synoniem voor een recht op schadevergoeding. Hierover zal nog apart geprocedeerd moeten worden en dit kan in theorie ook tot de Hoge Raad. En dat betekent een nieuw traject van een jaar of vijf minimaal.

### 2. Kan ik als gedupeerde huurder nu wel schadevergoeding eisen bij de Belastingdienst?

Huurders zouden nu wel verder kunnen procederen om een vergoeding te eisen voor de schade die zij hebben geleden door de privacy-schending. Anders dan vaak wordt gedacht zou deze schade niet gelijkgesteld kunnen worden aan

de inkomensafhankelijke huurverhoging die huurders destijds hebben betaald. De inkomensafhankelijke huurverhoging zelf was namelijk rechtmatig, want die was wel wettelijk vastgelegd.

### 3. Wat ging aan deze uitspraak van de Hoge Raad vooraf?

De gluurverhoging werd in juli 2013 van kracht. In 2016 liet de Raad van State al weten dat de inkomensverstrekking door de Belastingdienst geen wettelijke grondslag had. Minister Blok van Binnenlandse Zaken introduceerde toen een reparatiewet, waarmee de inkomensverstrekking vanaf april 2016 legaal werd.

In een individuele zaak van een huurder tegen de gluurverhoging, oordeelde de bestuursrechter al in 2018 dat de huurder recht had op vergoeding door de Staat. De Belastingdienst ging hier tegen in hoger beroep bij de Raad van

State. Die vernietigde de uitspraak van de bestuursrechter weer, omdat de Raad vond dat de civiele rechtbank zich hier over zou moeten buigen.

Bij de civiele rechtbank liep al een hoger beroep van de Woonbond in een collectieve claim tegen de Staat. Eind 2020 bevestigde de civiele rechter dat de Belastingdienst tot april 2016 géén inkomensgegevens had mogen verstrekken, maar oordeelde niet over het recht op schadevergoeding. De Woonbond wilde na die uitspraak met de overheid in gesprek over schadevergoeding. Maar de Staat wilde de zaak juridisch uitprocederen en ging 'in cassatie' bij de Hoge Raad, naar het lijkt vooral om de zaak verder te rekken. De Hoge Raad kwam december 2022 met de genoemde uitspraak.

### 4. Gaat de Woonbond nu verder procederen?

De Belastingdienst geeft aan voor alle betrokkenen zo snel mogelijk duidelijkheid te willen over twee vragen. Namelijk of huurders door verstrekking van de inkomensgegevens in de periode van 1 maart 2013 tot 1 april 2016 schade hebben geleden. En of de Staat die schade zou moeten vergoeden. Op verzoeken om schadevergoeding kan pas worden beslist als over beide vragen duidelijkheid is.

De Belastingdienst onderzoekt momenteel of een proefprocedure kan worden gevoerd om deze openstaande vragen aan de orde te stellen. Dat onderzoek zal nog een aantal maanden duren, zo laat de Belastingdienst aan gedupeerde huurders weten.

Ondertussen onderzoekt de Woonbond of het de collectieve claim tegen de Staat moet voortzetten, of juist beter (een) individuele huurder(s) kan bijstaan in een claim om schadevergoeding. Huurders die tussen maart 2013 en april 2016 een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen, kunnen zich melden via [info@woonbond.nl](mailto:info@woonbond.nl) t.a.v. de juridische afdeling. De Woonbond zet in op een procedure die snel duidelijkheid biedt. ←



## Last van mieren in huis?

**Tuinmieren doen belangrijk werk als opruimers en verdelgers van insecten. Maar in de zomer willen ze wel eens je huis binnenmarcheren, op zoek naar voedsel.**

Met hun antennes vol reukreceptoren kunnen mieren al van verre ruiken dat je ergens een koekkrumel of een druppel limonade hebt laten liggen. Werksters zetten de weg ernaartoe uit via een geurspoor. En al snel volgt de hele kolonie. Krijtstrepen, vijfcentsmuntjes, koffiedik of komkommerschillen, sterk geurende kruidenplanten, het zijn allemaal huis-, tuin- en keukenmiddeltjes waarvan de afschrikkende werking sterk te betwijfelen valt. Ook lokdoosjes werken maar beperkt. Wil je geen mieren in huis, doe dan toch dat afwasje, spoel lege jampotten af en berg etenswaren luchtdicht op. Dicht gaten en kiertjes waar mieren doorheen komen en was bovendien aangelegde reuksporen weg met zeep. Ook de stofzuiger is je vriend. Lees meer tips op kad.nl

## Houd de bovenkamer koel

**Slapen op zolder is afzien in de zomer. *Keep it cool* met een 'watergordijn'.**

Maak een groot laken voldoende nat en hang het in de opening van je zoldertrap. Als je 's avonds en 's nachts het zolderraam en andere openingen tegenover elkaar open zet, waait de wind door het laken. Dat geeft een verkoelend effect zonder dat je een energieuwslurpende airconditioner nodig hebt. Bonus als je het laken beschildert met een tropisch strandlandschap om het zomerse gevoel te versterken! Om de boel extra koel af te koelen, zet je een vooraf ingevroren waterflesje uit de vriezer voor een strategisch geplaatste ventilator. Terwijl deze draait, verspreidt hij heerlijk koele lucht door de ruimte. Schrik je 's nachts wakker met een droge mond, dan drink je dat intussen ontdooide flesje in één teug leeg voor de nodige rehydratie.



## Schone barbecue

**Het schoonmaken van de barbecue-roosters kan een crime zijn. Maar met bier, citroen en ui krijg je ze moeiteloos brandschoon.**



Vul een plantenspuit met bier en spuit het over het warme barbecue rooster. Het koolzuur en de natuurlijke enzymen in het bier helpen bij het losweken van vet en vastgekoekte resten. Trek er nog eentje open terwijl het bier zijn magische schoonmaakwerk doet en schrob na een paar minuten het rooster schoon. Snijd een citroen doormidden en wrijf het nog warme rooster vervolgens met de citroenhelften in. Het natuurlijke zuur van de citroen zal vet en aangekoekte resten losmaken. Bovendien zorgt de frisse citroengeur voor een heerlijke barbecuebeleving!

Hetzelfde werkt ook met een doormidden gesneden ui. Prik er een vork in om een handvat te maken. Wrijf met de ui over het warme barbecue rooster. Het uiensap geeft bovendien net die extra smaakdimensie aan je volgende barbecue.



## Snoeien in de zomer

Mensen denken dat het snoeien van heesters en bomen in de herfst en de winter moet gebeuren. Maar er zijn een aantal bomen die juist in de zomer gesnoeid moeten worden.

Voorbeelden zijn berk, catalpa, esdoorn en walnoot. Met uitzondering van de bolcatalpa en de bolesdoorn, die worden in het voorjaar gesnoeid. Het voordeel van snoeien in de zomer is dat je de vorm van de boom, volop in blad, goed kunt bekijken. En daarmee goed kunt behouden. De zomer is ook een goed moment voor de (zomer)snoei van druiven. Je kunt alle lange scheuten helemaal afknippen.



## Tuin- en balkontips van Joost

Zomertips voor balkon en tuin van Joost van der Spek, duurzaam hovenier en tuinontwerpster.



### Genieten van rozen



**Rozen, veel mensen vinden het moeilijk om ze goed te onderhouden. Rozen vinden het prettig om geplaagd te worden. Knip de uitgebloeide bloemen er gelijk uit. Op die manier bloeit de roos langer door.**

Er zijn drie verschillende hoofdcategorieën: de struik-, de klim- en de stamroos. Als je de uitgebloeide bloemen er gelijk uitknijpt, geeft de roos extra bloemen. Laat na de laatste bloei de uitgebloeide bloemen juist zitten, dat worden rozenbottels. Mooi om naar te kijken en lekker voor vogels.

Ook op een balkon kun je een roos houden in een ruime pot met luchtige aarde. Zo kan er een prachtige klimroos langs het balkon groeien. Om een goede bloei te houden, hebben rozen drie keer per jaar bemesting nodig, in het voor- en najaar en in de zomer. Neem de tijd om een roos uit te zoeken en let bij aankoop ook goed op welke soort je koopt. Niet iedere roos houdt van volle zon en/of wind, en let ook op de geur.

### Weg met die katten(poep)

**Sommige dieren zijn heel gewenst in een tuin. Denk aan kikkers, salamanders en egels. Of aan vogels op je balkon. Andere dieren kunnen overlast veroorzaken. Zoals een kat die zijn behoefte doet in je tuin of balkonbak.**



Vooral als je 's zomers buiten wil zitten om te eten, zit je niet te wachten op de penetrante luchtjes van je buurkat. Er zijn een aantal manieren om dit te voorkomen. Als er op je schutting of balkon een klimroos groeit, kunnen de meeste katten niet in je tuin of op je balkon. En als de bodem van je tuin of plantenbakken helemaal bedekt is met planten, zal de kat daar niet zijn behoefte doen.

Er zijn planten waar katten echt niet van houden. De meeste geraniumsoorten ruiken sterk en daar houden katten niet van. Geraniums kun je gemakkelijk splitsen. Graaf de plant uit en haal er een stuk af en plant dat op een andere plek terug. Het is een betaalbare en diervriendelijke manier om katten buiten te houden. Katten houden ook niet van sterk ruikende kruiden, zoals rozemarijn, salie, lavendel en citroengeranium.



## Autozwemmen

De parkeergarage onder ons wooncomplex 'Chicago' in Hoofddorp kampt al jaren met zware wateroverlast. De paddenstoelen groeien er uit de muur. Maar sinds Amvest anderhalf jaar geleden het tegelpad boven de garage liet vernieuwen, hebben wij als het zelfs maar een beetje miezert, stortregens in en om onze auto's, en staan we met onze schoenen in het water. Het is een zwembad! Ouderen moeten hun scootmobielen in deze garage opladen, jonge ouders moeten met hun kroost naar hun auto waden. Tal van klachten zijn ingediend. Ze laten het water af en toe wegzuigen, maar het is dweilen met de kraan open. In maart liep de centrale meterkast van het gebouw onder water. Levensgevaarlijk! De verlichting in de gangen viel uit en de lift werkte niet meer. Ook werkte het belsysteem niet meer en viel de waterdruk weg. De schade is na bijna drie dagen provisorisch hersteld, maar de echte vervanging kan niet plaatsvinden vanwege de aanhoudende lekkage. Amvest geeft aan protesten van bewoners geen gehoor, noch aan die van de bewonerscommissie, alles loopt via beheerder mvGD. En dan nu toch gewoon een huurverhoging vragen is echt bij de wilde spinnen af!

*Tineke Kottman, Hoofddorp*

## Mag het (halogeen)licht uit?

In ons woongebouw voor 50-plussers brandt de verlichting in de algemene ruimten 24 uur per dag. Het pand telt 140 wandarmaturen van 60 watt per armatuur, 140 plafondsspots en 50 buitenlampen. Allemaal zijn het

halogeenlampen. Nu willen wij bewoners die halogeenlampen een op een vervangen door LED-verlichting. Als bewoners zagen we vanwege de stijgende energiekosten ons voorschotbedrag in een jaar tijd bijna verdubbelen naar 30 euro per maand, keer 119 appartementen. Deze kosten kunnen volgens onze berekeningen met 60 procent omlaag door dit klusje van niets, dat heel goed zonder verdere verbouwingen mogelijk is. We namen de proef op de som, kochten zelf twee lampen en deden deze in de armaturen. En dat bleek geen enkel probleem. Met z'n drieën zijn wij al meer dan een jaar bezig om dat voor elkaar te krijgen voor het hele pand. Maar woningstichting sor weigert mee te werken in deze en komt met allerlei smoesjes. Verzekeringstechnisch mogen bewoners niet zelf op een trappetje gaan staan, is het verhaal. Ook moeten eerst de halogeenlampen opgemaakt worden die ze nog op voorraad hebben, werd gezegd. Maar die worden betaald van onze servicekosten! Kennelijk gaat sor ervan uit dat we het toch wel betalen.

*Daan Daniels, Cor Bosgieter & Hans Rauwerda, Rotterdam*

## 30+ en onder moeders vleugels

Ik ben leraar in het voortgezet onderwijs, 31 jaar en inwonend bij mijn moeder nadat ik eerder met een partner heb samengewoond in een huurwoning die we via via en met veel geluk konden krijgen. Ik heb net de laatste inkomensgegevens toegevoegd op Woningnet, en waar ik eerder veel progressie boekte op de wachtlijst, lijkt het alsof een marginale verandering in inkomen me onderaan de lijst heeft gezet. Op dit tempo kan ik pas op mijn 45e iets krijgen. Er is simpelweg geen woning waarvoor ik in aanmerking kom. Ondertussen stagneert mijn sociale leven en voel ik me doodongelukkig om bij mijn moeder in huis te moeten wonen. Als ik een brug zie weet ik niet of ik eronder moet slapen of er juist vanaf moet springen.

*Liam Wouterson, Weesp*

Hizir Cengiz



# Op straat

Onlangs kwam ik weer eens 'Crazy' tegen. Minstens twee meter, grote zwarte snor, altijd meerdere truien aan en daarbovenop een zelf ontworpen wit shirt. Als kind riepen vrienden en ik vanaf de speeltuin 'Crazy' naar hem, omdat hij zichzelf zo noemde. Zijn naam is Eithel, vertelde hij eens. Soms renden we op hem af. Meteen schreeuwde hij dan dat hij de enige is met 'bewijs van rijbewijs'.

Eithel woont in het pension pal tegenover de speeltuin. Het is een opvang voor mensen met een verslaving én psychische ziekte, die anders geen (vaste) woonplaats zouden hebben.

Ik vroeg de bewoners, zoals Eithel, het hemd van het lijf, over hun ideeën, jeugdijaren en wat maakte dat zij in deze omstandigheden waren beland. Misschien uit angst: je hoeft slechts een fout te maken, een verkeerde afslag of uitweg te nemen, een dag een beetje meer ongeluk te hebben, om evenzeer verslaafd, ziek en dakloos te worden.

Wat Eithel exact bedoelde met 'bewijs van rijbewijs' is me nooit duidelijk geworden. Hoe vaak ik het ook vroeg. Zelfs als een van ons wees naar een voorbijrijdende auto, dan hield hij vol: hij was de enige.

**'Bovenal leerde ik dat iedereen evenveel recht heeft op de straat, de buurt en het basketbalveldje. Iedereen'**

Eithel had vaak een zak vol basketballen op z'n rug en een camera met statief in zijn handen. Op een veldje filmde hij vanaf welke afstand hij raak schoot. Zijn scores hield hij elke keer nauwkeurig bij op een A4'tje. Een daarvan had hij laten drukken op zijn shirts. Als we geluk hadden, kregen we zo'n velletje papier.

Een paar weken geleden begeleidde ik een bewonersbijeenkomst. De bewoners vreesden voor de verslaafden uit hun buurt. Er was niets voorgevallen. Maar toch, het zou kunnen gebeuren. Sowieso was het voor hen ernstig genoeg dat verslaafden in hun buurt woonden en op straat hingen. Daarom moesten ze allemaal weg.

Ik dacht toen aan Eithel en al die andere mannen en vrouwen. Ik vertelde de bewoners over mijn ervaring. Dat er soms

wel een krijs vanuit het pension klonk, iemand met de ramen open keihard naar muziek luisterde, tegen de deur schopte omdat 'ie het gebouw niet in mocht. En ja, zo af en toe werd een van ons benaderd voor twintig of vijftig cent, maar het bleef altijd bij vragen. Ik vertelde de bewoners dat ik me niet kan herinneren dat het ooit fout is gegaan. Ter geruststelling, maar het mocht niet baten.

Op het speeltuintje leerde ik dat als je voorbij het geschreeuw en gekrijs zo af en toe luistert en als je ziet wat achter de kwetsbaarheid zit, dat het verschil tussen diegenen in het pension en jou, of: je ouder(s), nooit groot is. Hoe eng dat besef ook is. Bovenal leerde ik dat iedereen evenveel recht heeft op de straat, de buurt en het basketbalveldje. Iedereen.



*Hizir Cengiz studeert rechtsgeleerdheid in Leiden en is freelance journalist voor onder andere De Correspondent.*

beeld: DAVE ZILSTRA



## Burgerlobby voor betaalbare huisvesting



• Persoonlijke Ledenvergadering, Utrecht, 3 juni 2023

**De Woonbond werkt aan een burgerlobby voor betaalbaar wonen. Doel is beleidsmakers te voeden met praktijkverhalen.**

Op zaterdag 3 juni deelden bijna dertig leden van de Woonbond in een Utrechtse schuilkerk hun ervaringen, die belangrijk kunnen zijn voor de beoogde burgerlobby. Tijdens de Persoonlijke Ledenvergadering (PLV) vierden ze de recente successen van de Woonbond, maar wezen ze ook op de schaduwkanten, zoals de financiële problemen van huurders met een klein pensioen en het verdwijnen van sociale huurwoningen die na een bewonerswissel in de vrije sector worden getrokken. Het laatste punt kreeg veel aandacht. De Woonbond wil dat de woz-waarde

van woningen in de puntentelling slechts beperkt wordt meegewogen. Daarmee moet bij de komende regulering van een deel van de vrije sector niet worden gerommeld. Anders kunnen sociale huurwoningen op populaire plekken op den duur in de vrije sector belanden. Een lid in De Bilt waarschuwde: 'Ik zie dat de woningbouwvereniging nu al zo'n beetje alle leuke eengezinswoningen naar de middenhuur keilt.'

### Klem in de vve

Enkele leden vroegen op de Persoonlijke Ledenvergadering aandacht voor gemengde complexen met zowel huurders als eigenaar-bewoners. Huurders zitten daar te vaak klem tussen hun verhuurder en de Vereniging van Eigenaren (VVE). 'In de VVE vallen beslissingen waarop je als huurders invloed moet kunnen uitoefenen', zei Ruud Rottier van de Woonbond-commissie voor huurders in de commerciële sector. Het zou goed zijn daarover met de verhuurders heldere richtlijnen op te stellen én ze daaraan ook te houden.

## Huurdersfestival op 18 november

**Huurders uit het hele land ontmoeten elkaar op het Huurdersfestival van 2023. Het wordt op zaterdag 18 november gehouden in de Reehorst in Ede. Noteer de datum alvast in je agenda!**

De Woonbond komt samen met het Landelijk Huurders Platform van Woonzorg Nederland met een mooi programma, dat interessant is voor huurdersorganisaties, bewonerscommissies én voor individuele huurders. Met workshops, optredens, interessante sprekers, een marktplein vol kramen, muziek en heerlijk eten en drinken. Dit is dé dag waarop hurend Nederland zich verenigt! Kom je ook? Vanaf september kun je kosteloos kaarten bestellen. Hou de website van de Woonbond in de gaten.



• Huurdersfestival, Amersfoort, 2 november 2019

### COLOFON

Huurwijzer, woonmagazine voor huurders, wordt viermaal per jaar toegestuurd aan persoonlijke leden, lidorganisaties, en (leden van) aangesloten bewonersorganisaties van de Woonbond.

ISSN 1381-5938

**Redactie:** Ron van Gelderen, Mariëlle van Veen, Agnes Verweij (hoofdredactie), René Jongeneelen (vormgeving).

**Medewerkers:** Hizir Cengiz, Ad van Dun, Steven van der Jagt, Carrie Jansen, René Jongeneelen, Tristan van der Linden, Joost van der Spek, Zeno Winkels, Simone Zwiers.

**Contact:** Redactie Huurwijzer, Postbus 3389, 1001 AD Amsterdam, telefoon: 020-5517700, e-mail: redactie@woonbond.nl

**Advertenties:** Agnes Verweij, 020-551 77 34

**Druk, afwerking en distributie:** Senefelder Misset Doetinchem

**Verantwoordelijkheid:** Er kan geen verantwoordelijkheid worden aanvaard voor eventuele onvoorziene gevolgen, veroorzaakt door de inhoud van dit tijdschrift.

**Auteursrechten:** Overname van artikelen en/of beeldmateriaal is niet toegestaan zonder toestemming van de redactie en/of de rechthebbenden van het beeldmateriaal.

## Publicaties



Ook als voordelig E-boek

Bestellen kan via onze webwinkel op [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl) of bel 020-551 77 00. De prijs is inclusief verzendkosten.



Nieuwe editie

### Huurprijs en puntentelling 2023 / 2024

De jaarlijkse huurverhoging en het puntenstelsel hangen samen. Dit boekje brengt grip op de materie voor sociale- én vrijesectorhuurders.

**Boek: leden €6,35 | niet-leden €8,55**

**E-boek (pdf): leden €3,35 | niet-leden €5,55**

**80 pagina's, 1e druk, maart 2023**

artikelnummer VO22 (boek) / VO22D (e-boek)



**Van woningzoekende tot huurder**  
Dit naslagwerk biedt wegwijzers en tips voor het zoeken naar een huurwoning en belangrijke kennis over huurrechten en huurprijsbescherming.

**Boek: leden €10,- | niet-leden €18,95**

**E-boek (pdf): leden €4,75 | niet-leden €13,70**

**96 pagina's, 1e druk, december 2022**

artikelnummer RE 08 (boek) / RE 08D (e-boek)



### Huurders van commerciële huurwoningen

Met dit boek weet je wat je rechten en mogelijkheden zijn als huurder (of huurdersorganisatie) van een belegger of particuliere verhuurder.

**Boek: leden €22,25 | niet-leden €38,-**

**E-boek (pdf): leden €13,60 | niet-leden €28,-**

**104 pagina's, 1e druk, november 2022**

artikelnummer RE 07 (boek) / RE 07D (e-boek)



### Servicekosten

Over de wettelijke regels, de belangrijkste servicekostenposten, praktische richtlijnen voor het aanpakken van servicekosten en het procederen over servicekosten.

**Boek: leden €13,75 | niet-leden €19,25**

**E-boek (pdf): leden €7,95 | niet-leden €13,50**

**60 pagina's, 11e druk, december 2021**

artikelnummer SE 04 (boek) / SE 04D (e-boek)

## Over de Woonbond

De Woonbond is de landelijke vereniging van huurders en woningzoekenden en vertegenwoordigt ruim 1,6 miljoen huurders die samen ruim de helft van alle huurwoningen in Nederland bewonen. De Woonbond helpt huurders met problemen. We hebben twee soorten lidmaatschap: het lidmaatschap voor organisaties en het lidmaatschap voor individuele huurders.

### Persoonlijk lidmaatschap voor individuele huurders

- › Gratis telefonisch advies over je rechten als huurder.
- › De mogelijkheid een beroep te doen op het Juridisch Fonds.
- › Gratis viermaal per jaar het tijdschrift *Huurwijzer*.
- › Tot 50% ledenkorting op boeken.
- › Flinkte korting op een abonnement *Huurpeil*.
- › Je blijft op de hoogte van belangrijke ontwikkelingen.
- › Je steunt de enige landelijke belangenvereniging die jouw belangen behartigt bij alle relevante partijen!

## Contact

**Algemeen** 020-551 77 00

Maandag t/m donderdag: 9.00–16.00 uur, vrijdag: 9.00–12.00 uur.

Postbus 3389, 1001 AD Amsterdam

[www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl) / [info@woonbond.nl](mailto:info@woonbond.nl)

**Telefonisch advies (Huurderslijn)** Voor persoonlijke leden en bestuursleden van lidorganisaties: 020-551 77 55.

Maandag t/m donderdag: 10.00–13.00 uur, dinsdag: 18.30–20.00 uur.

**Lid worden (individuele huurders)** Meld je aan via [www.woonbond.nl/persoonlijk-lidmaatschap](http://www.woonbond.nl/persoonlijk-lidmaatschap)

**Lid worden (organisaties)** Bel een consultant in je regio voor informatie over het lidmaatschap (zie: [www.woonbond.nl/regiokantoren](http://www.woonbond.nl/regiokantoren)).

**Adreswijzigingen** Zelf wijzigen: log in op [service.woonbond.nl](http://service.woonbond.nl) en ga via *Mijn Woonbond* naar *Mijn gegevens*.  
Doorgeven: [woonbond.nl/verzoek-ledenadministratie](http://woonbond.nl/verzoek-ledenadministratie).

**Opzeggen lidmaatschap (persoonlijke leden)** Schriftelijk bij de ledenadministratie of via [woonbond.nl/opzeggen](http://woonbond.nl/opzeggen). Uiterlijk twee maanden voor het aflopen van je lidmaatschapsperiode van twaalf maanden.

**Opzeggen lidmaatschap (lidorganisaties)** Schriftelijk bij de ledenadministratie of via [woonbond.nl/opzeggen](http://woonbond.nl/opzeggen). Voor 1 oktober.

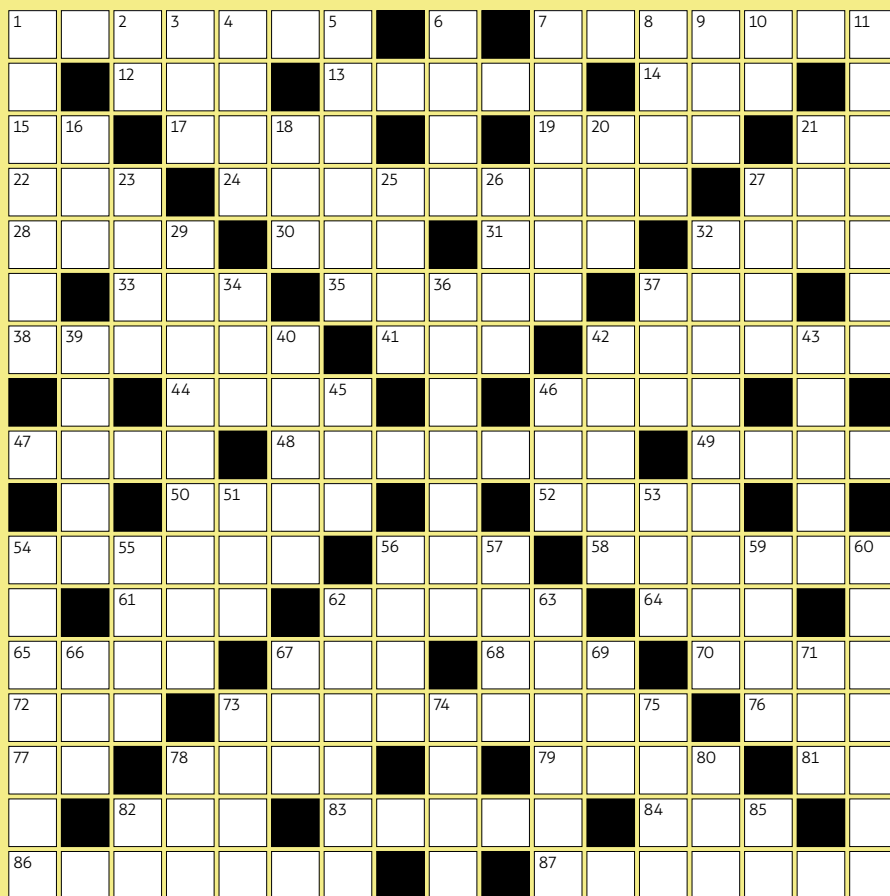
**Opzeggen abonnementen** Schriftelijk bij de ledenadministratie of via [woonbond.nl/opzeggen](http://woonbond.nl/opzeggen).

## Tarieven

**Contributie (persoonlijke leden)** €39,50 per twaalf maanden. Bij automatische incasso krijg je €2,50 korting.

**Contributie (lidorganisaties)** De contributie bestaat uit een vaste basisbijdrage plus een gestapelde contributie, gebaseerd op het aantal woningen dat jouw organisatie vertegenwoordigt. Bereken online je contributie: [www.woonbond.nl/over-woonbond](http://www.woonbond.nl/over-woonbond)

## Kruiswoord



50	13	16	8	35	49		62	40	63	28	83	32	54	60
39	87		9	73	86	52		57	75	25	36	66	17	

**Horizontaal** 1 goede manieren in de omgang; 7 echtverbintenis; 12 opschudding; 13 bejaard persoon; 14 onaangepast persoon; 15 lengtemaat (afk.); 17 voetbalploeg; 19 etagewoning; 21 Verenigde Naties (afk.); 22 ogenblik; 24 zwerende kwakzalver; 27 reuzel (smeer); 28 melkklier; 30 voormalige Haagse voetbalclub; 31 muurholte; 32 boetseer materiaal; 33 explosieven opruimingsdienst (afk.); 35 klein strandmeer; 37 nagerecht; 38 ondoordringbaar woud; 41 plaats in België; 42 bierglas; 44 witte vlek op een paardenhoofd; 46 groot zeezoogdier; 47 wintervoertuig; 48 opgerold stuk vlees; 49 roomklopper; 50 inlands dorp op Java; 52 plaats in Noord-Holland; 54 ingevoerde koopwaar; 56 familielid; 58 voor altijd (tijdloos); 61 kippeneigenschap; 62 strafwerktuig; 64 tweetal muzikanten; 65 hoof van een bedrijf; 67 mannetjeshond; 68 elektrisch geladen deeltje; 70 gecasteerde hengst; 72 mensengeslacht; 73 medestander (makker); 76 rivier in Engeland; 77 aluminium (scheik. afk.); 78 Oostenrijkse keizerin; 79 christelijke omroep (afk.); 81 personeelszaken (afk.); 82 stap; 83 groep dieren; 84 waagkans; 86 gezelschap van vier muzikanten; 87 medemensen

**Verticaal** 1 rekening; 2 telegraaf restant (afk.); 3 tennisterm; 4 unie van producerende olielanden (afk.); 5 rondzwerende steppebewoner; 6 pronkzuchtig; 7 hevig (fel); 8 denkbeeld (illusie); 9 Europeaan; 10 soort onderwijs (afk.); 11 koffiekamer; 16 bloemaand; 18 uitroep van erkenning; 20 verbinding; 21 bezit van een boer; 23 taaie grondsoort; 25 grote steenmassa; 26 meisjesnaam; 27 grondstof voor textiel; 29 Belgisch stripblad; 32 gebedsplaats in Jeruzalem; 34 roeipen; 36 handgeklap; 37 beroep (stiel); 39 Mohammedaanse godsdienst; 40 rangtelwoord; 42 toestaand zonder oorlog; 43 voornaam zoon van Johan Cruijff; 45 geslachtsziekte; 46 lofdicht; 51 ernstig; 53 defibrillator (afk.); 54 diefstal (kraak); 55 klein meertje; 56 vrouwelijk varken; 57 signaal (teken); 59 natuurbos; 60 hersteld van een ziekte; 62 niet goed wijs; 63 bewerking van huiden; 66 paling; 67 vurig strijdpard; 69 hoogste punt van een huis; 71 grote loofboom; 73 slimmigheidje; 74 plaats in Zeeland; 75 ambtsgewaad; 78 plaaggeest; 80 Nederlandse omroepstichting (afk.); 82 familielid; 85 karaat (afk.)

### Oplossing Huurwijzer 2023-1

De oplossing van de kruiswoordpuzzel in Huurwijzer 2023-1 luidt: 'Thuis huist een mensenrecht'. Uit de goede inzendingen zijn vijf winnaars getrokken.

Ze krijgen een tegoedbon van € 20,-.

De winnaars zijn J. Koffeman in Ermelo, P.J. Janssen in Urk, A.J. van der Wulp in 's-Gravendeel, M. Kuipers in Winsum en G. Schop in Heerjansdam. Gefeliciteerd!

De oplossing vind je na het invullen van de genummerde vakjes hierboven. Stuur jouw oplossing voor 8 september naar [puzzel@woonbond.nl](mailto:puzzel@woonbond.nl) of naar de redactie van Huurwijzer, Postbus 3389, 1001 AD Amsterdam.

Vergeet niet je naam, adres en e-mailadres te vermelden. De oplossing en de prijswinnaars worden bekendgemaakt in Huurwijzer 2023-3.



**Luke Ruijs** aanstichter woningbouw

Student Luke Ruijs (22) riep in de lokale krant op tot meer woningen voor jongeren in Uitgeest. Zijn fietsronde met twee raadsleden leidt binnenkort tot de bouw van twintig studio's en appartementen. 'Het is belangrijk dat jongeren hun stem laten horen. Als je de goede mensen treft, kun je echt iets bereiken.'



## 'Jongeren, laat van je horen'

### Het begon met een oproep in *De Uitgeester*?

'Het was een column die als vanzelf uit mijn pen vloeide. Meer uit frustratie dan boosheid. De woningnood is enorm. Ik zie veel vrienden wegtrekken, omdat ze in ons dorp niets kunnen vinden. Dus moet er meer voor jongeren worden gebouwd. Naar aanleiding van mijn oproep stapten twee CDA-raadsleden naar me toe: "Ja, ja, je hebt wel gelijk. Laten we met z'n drieën een rondje fietsen om te zien waar kan worden gebouwd." Na dat rondje hebben we enkele locaties gebundeld in een advies aan de gemeenteraad. Met het resultaat dat nu op één van deze plekken twintig jongerenwoningen komen. Ze worden dit jaar gebouwd en volgend voorjaar opgeleverd.'

### Ga je er zelf wonen?

'Helaas niet. Natuurlijk heb ik wel even gedacht dat het een sluw plannetje kon zijn om ook zelf aan een woning te komen. Maar ik sta niet lang genoeg op de wachtlijst van de woningbouwvereniging. Voorlopig heb ik iets anders. Via een kennis van de baas van mijn broer vond ik een

goedkope huurwoning bij een particuliere verhuurder in buurgemeente Heemskerk. Helaas met een tijdelijk huurcontract, dat over tien maanden afloopt. Dus moet ik binnenkort op zoek naar iets anders. Dat voelt best onrustig. Terwijl jongeren het op veel gebieden beter hebben dan vorige generaties, hebben wij het op één punt slechter: huisvesting is echt een enorm probleem.'

### Doet de politiek voldoende?

'Als een jaar of vijftien geleden volop was gebouwd, hadden we nu niet zo'n gigantisch woningtekort. Alleen al in Uitgeest is behoefte aan 450 nieuwe woningen. Wat ik moeilijk vind te begrijpen, is dat iedereen de noodzaak voelt, maar dat de provincie de plannen voor bouwen in het buitengebied dwarsboomt. Wat moet de gemeente dan? Uitgeest is best een versteende gemeente. Je kunt niet in de wijken op alle laatste stukjes groen gaan bouwen. Dus zou de provincie soepeler moeten omgaan met woningbouw in het buitengebied. Dat is niet ideaal, maar nood breekt wet.'

**'Laten we met z'n drieën een rondje fietsen om te zien waar kan worden gebouwd'**

### Wat kunnen jongeren zelf doen?

'Laat van je horen. Spreek eens in bij de gemeenteraad. Of schrijf eens een ingezonden brief. Zelf zat ik enkele jaren in de jongerenraad van de gemeente. Het risico van zo'n raad is dat je een soort van schijnparticipatie creëert. Je moet ervoor oppassen dat er wel wordt geluisterd, maar niets wordt gedaan. Toch is het belangrijk dat jongeren hun stem laten horen. Als je op een politicus afstapt met het verhaal "ik ben 28 en woon nog steeds thuis", dan wordt het voor deze politicus een tastbaar probleem. Als je de goede mensen treft, kun je echt iets bereiken.'



# Schuurpapier

## Gestraft met een gluurverhoging

**Irma Rodenberg (64) deelt haar huurappartement noodgedwongen met haar twee volwassen zoons, schoondochter en kleindochter van twee. 'Zij kunnen dankzij de woningcrisis nergens heen, en ik word gestraft met een inkomensafhankelijke huurverhoging.'**

Omdat het inkomen van haar kinderen meetelt, overschrijdt Irma's jaarinkomen de grens van €48.836 en krijgt zij per 1 juli een (inkomensafhankelijke) huurverhoging van €100,- per maand. 'Aan kale huur betaal ik dan al 948 euro, ver boven de sociale huurgrens. Ook zag ik de servicekosten



aanzienlijk stijgen, waardoor ik maandelijks uitkom op 1.071 euro. Waar eindigt dit?'

Terwijl haar huur snel stijgt, daalde Irma's besteedbaar inkomen juist flink. 'Begin vorig jaar overleed mijn man, stopte zijn AOW en daalde het inkomen

uit zijn pensioen aanzienlijk. Ik werk parttime in het onderwijs en run daarnaast mijn eigen bedrijfje. Toen vorig jaar door ziekte mijn eigen inkomsten grotendeels wegvielen, nam mijn jongste een paar maanden de huishoudkosten op zich, zodat ik mijn rekenin-

gen kon blijven betalen. En mijn schoondochter koopt af en toe kleding voor me. Mijn kinderen doen wat ze kunnen, maar kostgeld betalen lukt ze niet. Mijn oudste heeft werk, maar ook schulden. Mijn jongste is al vanaf zijn zeventiende arbeidsongeschikt en ontvangt een kleine Wajong-uitkering.'

Dat betekent dat er weinig financiële ruimte is. Irma moet flink gaan bezuinigen en overweegt haar caravan op een mooie plek in Brabant te verkopen. Maar dat is een pijnlijke stap. 'Dat was het plekje waar mijn man en ik ons konden terugtrekken en daar kom ik tot rust. Mijn kinderen doen hun best een eigen huurwoning te vinden, maar staan niet lang genoeg ingeschreven. En als ze uiteindelijk het nest verlaten? Dan is een huurverlaging natuurlijk uitgesloten! En die blijvende hoge huur is precies het oneerlijke.'

## Mijn woontoeekomst

De man thuis is verhuisd. Omdat de relatie toch al over was. Ik huilde heel veel tranen. Want als je die gaat lopen opkroppen, krijg je er maar wallen van. Ik nam gordijnen. Want anders kreeg de buurman aan de overkant misschien rare ideeën. En ik ging nadenken over mijn toekomst. Want alleen is ook zo fucking alleen. In een veel te groot huis. Zou het nou niet leuk zijn om van mijn eetkamer, keuken en aangrenzend platje een gemeenschappelijke ruimte

te maken. En dan wat ander jong, middelbaar of oud volk in huis te nemen. Lekker gemixt. Ik vroeg het eens aan het internetje. Maar je mag niet met méér dan drie mensen wonen op één adres. En dat is te weinig voor dit grote huis. Je kan een woongroep starten maar dan moet je wel een gezamenlijke huishouding gaan voeren met een gezamenlijke bankrekening. En dat is nou net niks voor mij. Ik wil dat iedereen zijn eigen stekkie heeft. En dat mag dus niet.

Ook niet nu we 450.000 woningzoekenden hebben? Ik zou haast zeggen: schiet mij maar lek, maar dat wordt in Rotterdam tegenwoordig te vaak letterlijk genomen. Ja, er moet wat sanitair bij, maar dan kunnen er vier mensen bij mij inwonen. Dat lost niet de hele woningnood op. Maar het is wel fijn voor die vier. En voor mij. En als meer mensen met grote huizen dit gaan doen, komt er wel weer schot in de zaak. Hoewel dat ook weer zoiets is wat je bij

Columniste Carrie Jansen is van vele markten thuis en werkt bij Stichting Fier met mensen die te maken hebben gehad met huiselijk geweld, kindermishandeling en misbruik.



ons beter niet kan zeggen. Daarom hier een dringende vraag aan onze minister De Jonge. Wil je gaan regelen dat mensen elkaar in huis kunnen nemen. Of om het dan toch maar op z'n Rotterdams te zeggen: Dit is een schot voor open doel. Niet geschoten is altijd mis. Dus schiet op, Hugo, schiet op.