

INHOUDSOPGAVE

Servicekosten?	2	Tweede leven	4
Burenoverlast	3	Bewoners aan de stuurknuppel?	6
Huurteam	3	Waarom geridderd?	7

Voorwoord: Alles heeft zijn tijd nodig.

Een bekend gezegde, om ongeduldige mensen in te dammen of aan te geven dat ambtelijke molens traag malen. Het is ook van toepassing op de huidige situatie van de huurmarkt. Er worden maatregelen aangekondigd die later weer worden afgezwakt of teruggenomen.

Onlangs presenteerden vier organisaties t.w. AEDES, Vereniging Eigen Huis, de makelaarsorganisatie NVM en De Woonbond een ambitieus hervormingsplan met als doel de vastgelopen totale woningmarkt vlot te trekken.

De VHH bepleit al geruime tijd dat zowel huurders als kopers gebaat zijn bij een geïntegreerde aanpak van de problemen. We zien in het gepresenteerde plan een aantal goede uitgangspunten die als basis kunnen dienen voor een verdere uitwerking.

De hoofdpunten bevatten een geleidelijke afschaffing van de hypotheekrenteaftrek en de overdrachtsbelasting en een geleidelijke huurverhoging van de huren naar het marktniveau (4,5 procent van de WOZ-waarde).

De hogere woonlasten worden gecompenseerd door lagere belastingen en een hogere woontoeslag.

We zijn ons ervan bewust dat dit plan nog vele vragen onbeantwoord laat, maar de gezamenlijke benadering biedt voldoende mogelijkheden om tot een goede oplossing te kunnen komen.

Het is nog geen gelopen race, het plan staat haaks op de plannen van zowel het kabinet Rutte als in de voornemens die zijn gemaakt tijdens het Kunduz akkoord. Het is noodzakelijk dat na de verkiezingen van september de Volkshuisvesting een belangrijke rol moet spelen tijdens de kabinet formatie.

Het is wachten op een nieuwe regering. Pas dan kunnen er wettelijke regelingen worden bekrachtigd.

Een zaak is wel duidelijk, de belangen van huurders zullen nauwlettend in de gaten moeten worden gehouden en onder de aandacht worden gebracht. Er is nog een lange weg te gaan, alles heeft zijn tijd nodig.

Bert van der Vliet
Voorzitter

Gewijzigde openingstijden kantoor VHH tijdens de vakantieperiode:

De VHH houdt na een intensief jaar vakantie om zo de accu op te laden voor een nieuw seizoen. Het kantoor is vanaf **2 juli tot 3 september** alleen op **maandagmorgen van 9.00 - 11.30 uur** geopend. Via internet kan men 24 uur per dag en 7 dagen per week op www.vhh2000.nl informatie vinden. Het bestuur.

Servicekosten, goed om bij stil te staan

De cursus van de woonbond over servicekosten bij de VHH was, voorzien met voorbeelden uit de praktijk, een aangename les.

Het is een begrip, dat veel verwarring bij huurders veroorzaakt.

Daarbij komt het ook vaak voor dat de verhuurder (te) laat met een onvolledige verantwoording komt. Naast de servicekosten werden ook de kleine herstellingen toegelicht, waarvoor een huurder een serviceabonnement kan nemen.

Servicekosten worden betaald voor: **in verband met de bewoning geleverde zaken en diensten kosten die bestemd voor een woongenot** (tekst Burgerlijk Wetboek art. 237.3).

Deze kosten worden naast de kale huur betaald aan de verhuurder, maar moeten net als de huurovereenkomst vooraf worden vastgelegd door de verhuurder. De servicekosten worden vooruitbetaald, maar de huurder in de sector tot aan 653 euro per maand kan naar de huurcommissie om de hoogte van servicekosten te laten toetsen. De verhuurder moet eenmaal per jaar (op 1 juli) verantwoording afleggen aan de huurders. De verantwoording moet uitgesplitst worden naar kostensoort en bedrag.

De verhuurder mag niets verdienen aan de servicekosten en moet daarmee ook jaarlijks verantwoording afleggen aan de huurder. Het pakket aan servicekosten kan gewijzigd worden, na overleg met de bewonerscommissie of huurderorganisatie. Daar is de steun van 70 procent van de huurders in een complex voor nodig. Servicekosten zijn onder andere stookkosten, nutsvoorzieningen, kabel (signaallevering), elektronische apparatuur, glasverzekering, administratiekosten (vijf procent van de servicekosten met minimum van € 7,50).

Naast de servicekosten is er ook het besluit kleine herstellingen. Let daarbij op het feit dat een servicecontract voor de kleine herstellingen niet door een verhuurder mag worden opgelegd.

Kleine herstellingen komen voor rekening van de huurder, maar op basis van drie categorieën: bereikbaarheid, specialistische technische kennis, noemenswaardige kosten. Bereikbaarheid voor bijvoorbeeld het glazen wassen. Hier werd als voorbeeld de ramen in de schuine wanden/daken bij Bolwerk De Schans als voorbeeld gegeven die duidelijk voor rekening van de verhuurder komen. Een ander voorbeeld is het reinigen van dakgoten, waarbij als richtlijn een hoogte van drie meter (ARBO) wordt gehanteerd. Voor de specialistische kennis gaat het besluit uit dat een reparatie eenvoudig, zonder enige basiskennis te bezitten, uitgevoerd kan worden. Bij de categorie noemenswaardige onkosten wordt uitgegaan van een plafond van 200 euro. Hier werd het voorbeeld van een te grote verhoging van de service (stook/elektriciteit) bij een huurder behandeld. Als richtlijn werd er 5- 10 procent verhoging aangegeven ,maar daarboven moet de verhuurder zich verantwoorden. Tijdens de cursus werd duidelijk dat enkele cursisten op herhaling waren en hun kennis over servicekosten tijdens gesprekken met de verhuurder goed konden gebruiken. Een informatie-map over dit onderwerp is beschikbaar bij de VHH.

Cursus Burenoverlast 7 november bij VHH

VHH organiseert 7 november 2012 een cursus burenoverlast. U krijgt hiervoor t.z.t. een uitnodiging.

In Nederland wonen we dicht op elkaar en hebben we allemaal ons eigen levensritme door verschillen in onder andere leeftijd, gezinssamenstelling, cultuur, dagindeling, etcetera. Enerzijds geeft dit dynamiek aan de samenleving, anderzijds kan dit leiden tot irritaties en overlast.

De Woonbond signaleert een stijgend aantal huurders dat klaagt over burenoverlast en ook bij verhuurders neemt het aantal meldingen landelijk behoorlijk toe. Dit kan van alles zijn. Harde muziek, dronkenschap, geschreeuw of bijvoorbeeld overlast van huisdieren. Wat de één als overlast ziet, vindt de ander echter heel normaal. Dus wanneer kan je dan spreken van overlast? En wie moet dit dan oplossen?

Idealiter lossen buren die onderlinge problemen hebben dit samen op. Maar steeds vaker lukt dit niet en is hulp

van derden nodig. Als praten niet (meer) helpt kunnen huurders naar hun verhuurder, de wijkagent of buurtbemiddeling stappen. Maar wat kun je als huurder zelf doen als er sprake is van burenoverlast? In deze cursus leert u de mogelijkheden kennen die in de praktijk worden toegepast.

We bespreken de juridische kant maar ook eventuele bevoegdheden van de huurdersorganisatie of bewonerscommissie.

Ook leert u welke stappen een klager moet nemen en wat de rol van de verhuurder is bij het oplossen van burenoverlast. En uiteraard krijgt u handvatten aangereikt om de verhuurder aan te spreken op de uitvoering van het beleid of om de verhuurder te stimuleren beleid te ontwikkelen op dit punt.

Een Huurteam in de Haarlemmermeer?

Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH) is op zoek naar mogelijkheden om de individuele huurder in de Haarlemmermeer meer te ondersteunen. Op dit moment helpt VHH vooral de georganiseerde bewoners terwijl VHH in Haarlemmermeer alle huurders, bewonersgroepen (in oprichting) en woningzoekenden kan helpen. Met de oprichting van een Huurteam kunnen individuele- en georganiseerde huurders gericht worden ondersteund. In veel grote en kleine steden zijn al Huurteams actief. Voor de oprichting van een Huurteam in de Haarlemmermeer kan dus gebruik worden gemaakt van de ervaringen van deze al bestaande Huurteams.

Wie kunnen er in de Haarlemmermeer straks gebruik maken van het Huurteam?

Elke huurder in Haarlemmermeer kan hulp inroepen van het Huurteam. Of men nu een huis of een kamer huurt. Van een corporatie of particulier verhuurder, iedere huurder is welkom bij het Huurteam.

Wanneer kan een huurder het Huurteam inschakelen;

Bijvoorbeeld:

- als de huurder wil weten of hij/zij niet teveel huur betaalt de huurder een all-in huurcontract heeft (in de huurprijs zijn de kale huur en servicekosten niet uitgesplitst)
- als de huurder van mening is dat de servicekosten erg hoog zijn en als de huurder van mening is dat de huurverhoging te hoog is
- als er onderhoudsklachten zijn en deze worden niet verholpen, dan kan een huurteam komen kijken of de huurder recht heeft op een tijdelijke huurverlaging *als er sprake is van vermindering van woongenot door overlast*

Tweede leven voor woningen in Graan voor Visch 16301 – 16640

Hoofddorp - Ymere gaat de woningen opknappen en verbeteren in deze wijk. Vanaf najaar 2012 kunnen de bewoners zo'n twee weken overlast ondervinden van de noodzakelijke werkzaamheden. De VHH ondersteunt dit initiatief, omdat voor een beperkte huurverhoging de woning verbeterd wordt, waarbij de energiebesparende maatregelen het wooncomfort verhogen.

In 2011 heeft de bewonerscommissie van Graan voor Visch 16301 – 16640 een enquête gehouden om de staat van de woningen te inventariseren. Uit de enquête bleek dat vooral de staat

van het schilderwerk erg slecht is en kozijnen rot. Bovendien is er een gebrek aan isolatie en dubbelglas en zijn sommige keukens en badkamers verouderd. Aan de hand van het resultaat heeft Ymere besloten om

onderhoud aan de woningen te verrichten en wordt per woning bekeken welke verbeteringen aan keuken, badkamer en toilet moeten worden uitgevoerd. Tijdens de werkzaamheden wil Ymere de kans aangrijpen om ook energiebesparende maatregelen uit te voeren. Dit kan alleen als er een meerderheid van 70 procent van de bewoners de energiebesparende maatregelen een goed idee vindt. Voor de verbeteringen (dus niet het onderhoud) vraagt Ymere een huurverhoging van 35 euro per maand. Door de uitvoering van de werkzaamheden worden woningen beter, veiliger en comfortabeler. Bovendien, het scheelt ook nog eens maandelijks in de portemonnee door de energiebesparingen. Ymere heeft in maart 2012 op een bewonersavond de voorlopige onderhouds- en verbeterplannen gepresenteerd aan de bewoners van deze wijk. Daarbij kwamen die zaken aan de orde, zoals het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud, bij akkoord van de bewoners *uitvoeren van energiebesparende maatregelen en een verbetering van de woning*.

Bij het noodzakelijk onderhoud wordt in ieder geval asbest verwijderd bij de verwarmingsketels op zolder, het metselwerk en voegwerk waar nodig hersteld of vervangen bij de carports, waar ook de houten boeidelen geschilderd worden. Bij de daken wordt het houten dakbeschoot waar nodig vervangen, schoorstenen worden verwijderd (pijpen voor de afvoer van rook en ventilatie blijven) en dakpannen vervangen. De bestaande houten kozijnen worden vervangen door houten of kunststof kozijnen voorzien van HR++ glas en politiekeurmerk veilig wonen. Het gehele buitenschilderwerk wordt aangepakt en oude CV installaties worden vervangen. De elektrische installaties van de woningen worden gecontroleerd op veiligheid en kapotte stopcontacten worden vervangen. Bij de energiebesparende maatregelen wil Ymere radiatoren vervangen, leidingwerk in kruipruimtes isoleren, (dak)ramen vervangen door HR++ glas, isoleren van kruipruimtes buitenmuren en daken. Bovendien wil Ymere mechanische ventilatie aanbrengen. Deze maatregelen worden alleen uitgevoerd als er een ruime meerderheid van de bewoners met de maatregelen akkoord gaat. Tegen de verhoging van 35 euro per maand voor deze

maatregelen staan de als maar hoger wordende energieprijzen, die de portemonnee raken. Bovendien zal het energielabel van de woningen door de maatregelen verbeteren van D naar B. Ymere zal waar nodig keuken, badkamer en/of toilet vervangen, als zij dat noodzakelijk vindt. Als de bewoner zelf verbeteringen wil laten uitvoeren, maar Ymere dit niet noodzakelijk vindt, is dit wel mogelijk tegen extra huurverhoging. De VHH onderschrijft, naast het noodzakelijke onderhoud, de energiebesparende maatregelen aan de woningen in Graan voor Visch 16401-16640. De woningen zullen aanmerkelijk verbeteren en het wooncomfort komt op een hoger peil.

(bron: Ymere informeert – april 2012)



Bewoners aan de stuurknuppel in de Cockpit !

Recent heeft Ymere een externe adviseur in dienst genomen om strategie en tactiek vorm te geven in het concern. Men heeft daarvoor een "Cockpit" model geïntroduceerd. In deze cockpit wordt breed en uitvoerig gebrainstormd door operationele staf op concern, vestiging en complex niveau over vastgoedsturing, strategische, tactische en operationele beleidszaken. Uiteraard komen zaken aan de orde als willen we als concern nog groeien indien de kans zich voordoet, in welke wijk van de stedelijke groei gemeenten willen we investeren middels projectontwikkeling, welke locaties in de stad zijn voor ons aantrekkelijk voor stadsvernieuwing en als laatste maar niet de minste wat te doen ten aanzien van grondposities. Opvallend waren de "nieuwe" invalshoeken te weten; "maatschappelijke urgentie", "beleggersoptiek" en "stakeholders perspectief" maar de doelgroep, huurder of onze klant was kennelijk niet interessant genoeg om te vermelden. Het werd gedurende de discussie dan ook de vraag of je en zo ja wanneer en in welke situatie wordt de huurder betrokken bij beleidsbepaling, want je wilt als directie toch voorkomen dat je bedrijfsplannen voortijdig op straat komen te liggen. Op zich een legitieme vraag maar die los je niet op door je klanten bij voorbaat uit te sluiten.

Zijn bovengenoemde zaken momenteel wel zo belangrijk voor de CORPORATIE?

De corporaties zijn er op gericht om mensen aan een betaalbare huurwoning te helpen, een zeer loffelijk en sociaal gegeven.

Het Europese parlement heeft recent bepaald, dat die grens ligt bij een inkomen van € 34.085,- (2012). Dit standpunt is door onze regering overgenomen door minister Spies en die heeft zelfs gemeld, dat corporaties 75% van hun bezit moeten verkopen. Dit is heel andere koek, want van de overgebleven 25% met huur inkomsten tot ca. € 658,- per maand per woning kan je financieel als corporatie niet overleven.

Er liggen dus heel andere tactische en strategische vraagstukken op tafel die in het directe belang zijn van de HUURDER!

Het nieuwe overheidsbeleid, dat corporaties dienen te volgen omvat het leveren van goedkope huurwoningen en het verstrekken van huurtoeslag als die goedkope woning nog steeds te duur blijkt te zijn. En dat alleen voor huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.085,- per jaar en huishoudens met een hoger inkomen worden aan de "woningmarkt" overgeleverd. In de praktijk blijkt dat het voor de overige huishoudens ook bijzonder moeilijk is om een betaalbare huurwoning onder de € 950,- huur per maand te bemachtigen. Verdienen wij als één van de rijkste landen van de wereld dan zo weinig, dat we geen behoorlijke huur kunnen betalen of zijn onze woningen te duur. De minister vindt het verantwoord om een woning met een WOZ waarde van € 2.900,- per vierkante meter nog duurder te maken in huur!

Een goed bruikbaar en leefbaar appartement van 100 vierkante meter zou volgens de woz waarde dus waard zijn € 290.000,-. Een passende huur bij een levensduur van 50 jaar aan onderhoud & management van 1.5% en een financiering van 3% betekent een huur van ca. € 1.500,-. Dus voor velen onbetaalbaar indien je 25% van je inkomen mag verwonen. Dus de woningen zijn inderdaad duur en hoe komt dat? Een eenvoudige analyse laat zien, dat van de € 290.000,- er 25%-30% weggaat naar grondaankoop en gemeentelijke kosten; blijft over € 217.500,-, hierover wordt 21% btw betaald; blijft over € 171.825,-, voor ontwerp en ontwikkeling is ca. 17.5% nodig; blijft over € 141.750,-, om de woning te bereiken heb je trappenhuisen e.d. nodig d.w.z. ca. 25% van de bouwkosten; blijft over ca. € 106.000,-, voor het feitelijke woonoppervlak en dat is 37% van de WOZ waarde.

Een woning is dus als een eerste levensbehoefte véél te duur.

Het zou een goede strategie van de corporaties kunnen zijn om woningen betaalbaar te maken.

Hoe je dat bereikt vergt een andere tactische COCKPIT.

oKkie van der Vliet.

Waarom geridderd ?

Sinds 1978 doe ik vrijwilligerswerk waarvan een deel niets met volkshuisvesting te maken had. Tot 1984 ben ik vrijwilliger geweest voor de jeugd in Zwaanshoek waar ik toen woonde. Er werden druk bezochte disco-avonden georganiseerd waar ik met meerdere vrijwilligers deze avonden begeleidde.

In 1982 zijn wij naar Hoofddorp verhuisd en werd ik gevraagd voor het bestuur van de Bewonerscommissie Sont / Grote Belt waar we begonnen met 98 later uitgebreid naar 140 woningen in zowel gestapelde bouw als eengezinswoningen, die in bezit waren van Woningbouw Vereniging Haarlemmermeer (WVH). In die periode is er een experiment gestart, gesubsidieerd door Stichting Experimenten Volkshuisvesting, genoemd gedecentraliseerd beheer waarbij de Bc een deel van de beheerstaken van WVH uitvoerde zoals klachten afhandeling, schouwen van woningen bij huuropzegging, tekenen van het huurcontract en opleveren aan nieuwe huurders. De besparingen die WVH hierdoor behaalde kwamen ten goede aan verbeteringen aan het complex. Tevens was ik vanaf 1989 lid van de Bewonerscontactraad en had daarom veel overleg met andere Bc. en WVH.

Van de Bc ben ik enige tijd voorzitter geweest tot ik gevraagd werd om namens de huurders bij WVH zitting te nemen in het bestuur. De directie van de WVH vond toen al dat zij met 3500 woningen te klein was om te overleven. Meerdere fusies volgden tot uiteindelijk de laatste met Ymere. Ook de belangenorganisaties moesten wel samengesmeed worden. Na veel overleg is de Stichting Huurders Belangen Haarlemmermeer (S.H.B.H) gefuseerd met de Bewoners Contactraad van Woningbouw Vereniging Haarlemmermeer. In 1996 is deze stichting omgezet naar de huidige vereniging de "Vereniging Huurders Haarlemmermeer" (VHH).

Vanaf die tijd ben ik bestuurslid van de VHH waarvan voorzitter vanaf najaar 2007 tot april 2011. Daarnaast nog actief geweest in het bestuur van de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) waar ik deelnam in het overleg met de Raad van Bestuur van Ymere en de werkgroep beleid.

Dankwoord.

Voor mij was het een totale verrassing dat ik naar voren werd geroepen. Wethouder Jeroen Nobel, met ambtsketen, sprak mij toe met veel lovende woorden over de periode dat ik mij ingezet heb voor de volkshuisvesting in de Haarlemmermeer en daar buiten. Op dat moment besepte ik en Betty niet goed wat ons overkwam. Na een nacht geslapen te hebben is het tot mij doorgedrongen dat het toch de waardering is voor wat je de laatste 30 jaar voor de volkshuisvesting hebt betekend. Wat mij erg trof is dat de aanwezigen die mij feliciteerden vertelden dat ik het kruisje echt verdiend heb. Vanaf deze plek bedank ik ieder die zich ingezet heeft om mij te ridderen. Een woord van dank aan Betty en de kinderen Richard en Patrick die mij vele uren hebben moeten missen vanwege de vele vergaderingen zowel overdag maar ook 's avonds. Bedankt voor de bloemen.

Theo Vermeij



Colofon

Redactie:
 Theo Vermeij
 Cor van Tilborgh
 Ab de Groot
 Jeannette Heemskerck- Boekestein
 Agnes Alkemade

Drukwerk en Vormgeving: Paswerk, Cruquius

Adres:

Wormerstraat 29
 2131 AX Hoofddorp
 Tel.: 023 - 5626276
 Fax: 023 - 5626326
 Email: info@vhh2000.nl
 Website: www.vhh2000.nl