

INHOUDSOPGAVE

Cursus Huurcommissie bij VHH	2
Huren Vogelvrij?	3
Houd Huren Betaalbaar	4
Thema dagen	4
Van de Penningmeester	6

Voorwoord: Lente?

Eind februari, een voorzichtige lente, ontluikende natuur, nieuw leven in de wei, nieuwe kansen, optimisme, het algemeen gevoel in deze periode. Het is altijd prettig om zaken vanuit de zonnige zijde te bekijken, maar we moeten wel met beide benen op de grond blijven.

Als we kijken naar de ontwikkelingen in de woningmarkt, kunnen we nog geen lente ontdekken.

De nodige dynamiek blijft uit, de genomen maatregelen sorteren nog geen effect en nieuwe proefballonnen worden opgelaten. Met recht gaan er stemmen op om bij besluitvorming t.a.v. de woningmarkt ook de ervaringen uit het verleden te betrekken.

Als we het voorstel van de Regering om de woningcorporaties 75% van hun bezit aan huurders te koop aan te bieden, kunnen we leren van Engeland. Het kooprecht voor huurders werd in 1980 door Margaret Thatcher ingevoerd. Miljoenen woningen kwamen in handen van voormalige huurders.

De Hoogleraar huisvesting Duncan MacLennan heeft naar de gevolgen hiervan onderzoek gedaan. Als positief punt noemde hij dat het sociaal redelijk gemiddelde volkswijken had opgeleverd. Veel mensen die tot de midden-groep behoren zijn in hun woning blijven wonen. Deze nastrevenswaardige zaken zijn echter ook op andere wijzen te bereiken.

De nadelen zijn volgens MacLennan veel groter.

De corporaties raakten hun aantrekkelijkste woningen kwijt en bleven achter met een onevenwichtige portefeuille. Dit had tot gevolg dat er ook achterstandswijken ontstonden. Een kwetsbaar punt was verder dat veel

nieuwe eigenaren financieel niet sterk genoeg waren en zijn om de woningen te onderhouden. Bij de koop had men hier geen rekening mee gehouden. Opvallend is dat veel nieuwe eigenaren hun woning noodgedwongen weer moesten verkopen. De kopers waren in veel gevallen partijen die deze woningen op veilingen goedkoop verwierven om ze voor veel geld door te verkopen of aan corporaties aan te bieden. Een ander probleem is dat Gemeenten en corporaties geen woonruimte meer hebben voor mensen in acute noodsituaties.

Laten we hopen dat de Nederlandse Regering nadenkt voordat ze tot zulke wijzigingen overgaan. Naast de Regering hebben ook lagere overheden belang bij een goed functionerende woningmarkt. De Gemeente Haarlemmermeer hoopt dit voorjaar met de nieuwe "Woonvisie 2012 – 2015" te komen. Uitgangspunten en wensen voor de Haarlemmermeerse woningmarkt zullen worden geformuleerd. De VHH hoopt dat er voldoende aandacht zal bestaan voor de huidige en toekomstige huurders en dat ze op een goede manier kunnen worden bediend. De Gemeente Haarlemmermeer heeft hiervoor (beperkte) mogelijkheden. Er zullen met verhuurders bindende prestatieafspraken moeten worden gemaakt. Er zullen eisen gesteld worden aan projectontwikkelaars van nieuwbouwprojecten over het aantal woningen in de sociale sector, evenals kwaliteitseisen voor de woningen en woonomgeving. Verder heeft de Gemeente Haarlemmermeer met het formuleren van de grondpolitiek een groot sturingsmechanisme in handen om invloed op de woningbouw te kunnen uitoefenen.

We kunnen concluderen dat we tevreden moeten zijn met enkele goede lentedagen, maar we moeten rekening houden met een sombere lente en zomer voor de woningbouw.

Bert van der Vliet, voorzitter

Cursus Huurcommissie bij VHH

In twee sessies is begin februari aan de bestuursleden van de VHH en de bewonerscommissies de gang naar de huurcommissie uitgelegd. Henk Stegink van de Woonbond wist met een aantal voorbeelden het verhaal duidelijk neer te zetten.

De gang naar de huurcommissie is voor huurders met een huur onder de grens van 664 euro per maand, een methode om zijn of haar gelijk te krijgen bij een te hoge huur, ernstige gebreken, achterstallig onderhoud en servicekosten.

‘Daarbij kan de huurder een beroep doen op de huurcommissie om een bindende uitspraak te krijgen,’ vertelde Stegink.

Hij nam de praktijkvoorbeelden van de cursisten ter harte en behandelde deze tijdens de les.

De huurder hoeft niet zelf naar de huurcommissie te gaan, maar kan ook een vertegenwoordiger sturen.

Stegink gaf daarbij als voorbeeld, dat een huurteam veel lasten uit handen van de huurder kan nemen.

De huurcommissie kan ook bij huren boven de 664 euro een uitspraak doen, maar dan alleen vooraf om de redelijkheid van de huur vast te stellen.

Het is wel een feit dat de huurder de verhuurder op de hoogte moet stellen van het gebrek en hem zes weken de tijd moet geven om een reparatie uit te voeren of



een gebrek te verhelpen. Er zijn standaard formulieren, waarmee de huurder zijn of haar klacht kan melden bij de huurcommissie. De huurcommissie zal bij de huurder een woningopname laten uitvoeren om zeker te stellen dat de reparatie van het gebrek of het achterstallige onderhoud is verholpen. De huurcommissie, bestaande uit een vertegenwoordiger van de huurdersorganisatie, verhuurdersorganisatie en een onafhankelijke voorzitter doet haar uitspraak en deze is bindend voor alle partijen. Stegink gaf aan dat een huurder alleen opnieuw naar de huurcommissie kan gaan als de klacht niet afdoende verholpen is. Als de klacht weer terugkomt, dan dient de huurder weer de zes weken termijn in acht te nemen

Stegink vertelde dat er vier categorieën (A, B, C en buiten-) zijn, waar een verlaging van de huur mogelijk

is. Hij gaf in de A-categorie een achttal voorbeelden, zoals verversing van lucht door ventilatie, dan geldt een huurverlaging van 20 procent. Bij de B-categorie geldt een huurverlaging van 30 procent, maar dan moet condens, schimmel of houtrot voorkomen. Als de huurcommissie tot de uitspraak C-categorie komt kan de huurder op 40 procent korting rekening, maar dan moet er wel meer mis zijn, bijvoorbeeld warmteproblemen.

Bij de gang naar de huurcommissie voor servicekosten zijn de regels behoorlijk streng. Zo moeten deze redelijk zijn en overeenkomen met het algemeen geldend niveau. Bovendien moet er een jaar overzicht voor 1 juli aan de huurders worden aangeboden.

HUREN VOGELVRIJ?

De officiële huurbrief van de minister van november/december 2011 vermeldt een huurverhoging voor het jaar 2012 en deze geeft een inflatie correctie aan van een stijging van 2.3% (vorig jaar 1.3%). Een forse stijging dus in deze tijd.

Deze stijging geldt voor alle niet geliberaliseerde woningen. De huurders, die vorig jaar vielen onder de maximale sociale huurgrens van € 652,52 per 1 januari 2011 bij 142-punten, blijven ook dit jaar onder de laagste geliberaliseerde huurprijs van € 664,66 per 1 januari 2012 bij 142-punten. Als de verhoging van 2.3% toch uitkomt op € 664,66 of hoger dan is de verhuurder verplicht de huur onder de € 664,66 grens te houden. Zonder hierop nader in te gaan heeft Ymere als sociale verhuurder in de Haarlemmermeer naast bovenstaand gegeven een flankerend beleid voor trouwe

klanten evenals een kortingsregeling op de abonnementservicekosten. En deze beide regelingen blijven als vanouds gehandhaafd. Huurt u een woning maar is uw gezamenlijk huishoudelijk inkomen groter dan €43.000,00 dan kan de verhuurder per 1 juli 2012 de huur met 5% extra verhogen dus met totaal 7.3%. De belastingdienst deelt de verhuurder mede of de inkomens van alle personen die tot het huishouden worden gerekend hoger of lager bedraagt dan de grens.

Bovenstaand geldt ook voor lopende contracten van "zittende" huurders!

Als u nu verhuist naar een andere woning dan worden de voorwaarden en de huurprijs opeens heel anders bepaald en lijkt het verhuren wel "vogelvrij".

Wilt u weer een sociaal beschermde huurwoning dan komt u daar alleen voor in aanmerking indien uw

nog als sociaal verhuurd maar blijkt nu opeens geliberaliseerd. Hoe dat kan? Wel de minister heeft bepaald dat heel aantrekkelijke woningen waarvan de WOZ waarde €2.900,00 per vierkante meter of meer bedraagt 25 woning-waarderingspunten extra krijgen, waardoor de woning over de grens gaat van 142 punten een eis voor sociale huur en daarmee dus in feite geliberaliseerd.

‘De komende jaren zal de vraag naar goedkope huurwoningen toenemen door een toestroom van huishoudens die hun hypotheek niet meer kunnen betalen’

huishoudelijk gezamenlijk inkomen niet meer bedraagt dan €34.085,00. De belastingdienst deelt de verhuurder mede of de inkomens van alle personen die tot het huishouden worden gerekend hoger of lager bedraagt dan de grens van €34.085,00 per 1 januari 2012. Zo ja dan komt u bij de verhuurder in aanmerking voor een sociale huurwoning en bij de belastingdienst voor eventuele huurtoeslag. Zo niet dan bent u in principe overgeleverd aan de vrije geliberaliseerde huurmarkt.

Heeft u het geluk om met een laag inkomen wel in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, dan zijn er toch nieuwe voorwaarden bij het bepalen van keuze mogelijkheden. Bijvoorbeeld: Van een kennis hoorde u, dat er een mooie woning zou vrij komen in een aantrekkelijke buurt. De woning werd voorheen

De woningen iets minder aantrekkelijk en daardoor onder de WOZ waarde van €2.900,00 per vierkante meter krijgen 15 extra woningwaarderingpunten. Er vindt dus een grote verschuiving plaats van sociale huurwoningen naar de geliberaliseerde huurmarkt. De woningen die nu te huur worden aangeboden hebben te maken met een nieuw woningwaarderingstelsel waarbij de nieuwe energiewaarde berekeningen en de woz waarde van de gemeente voor de bepaling van 15 of 25 extra punten de belangrijkste nieuwe factoren zijn.

Naast de huishoudens met een laag inkomen zijn er ook velen die met een inkomen tussen de €34.085,00 en €43.000,00 min of meer beschermd huurden en deze oud huurdersgroep wil Ymere tegemoet komen met een "woonticket" systeem waarbij zij voorrang krijgen op toewijzing tot het corporatieve voorraad geliberaliseerde woningdeel.

Als u dit alles te veel vindt dan kun u ook nog overwegen de huurwoning te kopen middels een koopgarant regeling van Ymere.

De corporaties worden gedwongen deze maatregelen van de regering uit te voeren, omdat ze de bestaande huurtoeslag regelingen zelf moeten gaan betalen.

Ook Ymere vestiging Haarlemmermeer is intern en in overleg met de VHH te rade gegaan naar de mogelijke consequenties van alle maatregelen.

De uitkomst bleek dramatisch want er kwamen vrijwel geen woningen meer beschikbaar voor de sociale verhuur en ook de huishoudens met een "midden" inkomen kwamen in het gedrang. Dus eigenlijk werd het bestaansrecht van de corporatie teniet gedaan.

Er zijn daarom interne en in overleg met de VHH wensen geformuleerd die op het volgende neerkomen:

- Het bestaande huurprijsbeleid van ca. 80-90% van de maximale toegestane huur volgens het WWS punten huurwaardesysteem blijft gehandhaafd.
- Het woningbestand zou voor 75-80% voor de sociale verhuur moeten blijven.
- Driekwart van de grote woningen moeten in het bezit blijven voor de grote gezinnen.

- Aandacht moet blijven voor studenten, starters en voort toekomstige wonen & zorg huisvesting.

Voorts is het de bedoeling om het aantal woningen dat vrij komt voor de geliberaliseerde markt af te grendelen in de Haarlemmermeer op 125 stuks per jaar om zodoende voldoende sociale huurwoningen vrij te houden voor de lopende woonvraag.

De woningen die geliberaliseerd worden vooral te bestemmen voor de middeninkomens met een passende huur tot ca. €900,00 en daarbij wordt dan uitgegaan van gemiddeld 4.3% van de WOZ als jaarhuur.

De komende jaren zal de vraag naar goedkope huurwoningen toenemen door een toestroom van huishoudens die hun hypotheek niet meer kunnen betalen. Als VHH zullen we dan ook nauwlettend toezien of de overgang van 125 woningen naar de geliberaliseerde huurmarkt niet te veel is. Tot slot één ding is zeker de huurmarkt verandert en de slogan HOUD HUREN BETAALBAAR blijft onverminderd van kracht!

Okkie van der Vliet

HOUD HUREN BETAALBAAR

Op woensdag 25 april 2012 wordt er door dhr. Schüler een presentatie gegeven over het nieuwe huurbeleid van Ymere met als onderdeel o.a. de 15/25 extra woningwaarderingpunten in de schaarste gebieden.

P.S. Overheidsinformatie leert ons inmiddels dat bij toewijzing van een sociale huurbewoning met een inkomen tot € 34.085,00 alleen het inkomen van de hoofdbewoner en eventuele partner wordt gerekend.

Thema dagen:

Op woensdag 16 mei 2012 organiseert de VHH een thema middag / avond met als onderwerp: "Servicekosten"

Deze middag/avond zal worden geleid door Jane Purperhart van De Woonbond."

Op woensdag 9 november 2012 organiseert de VHH een thema middag / avond met als onderwerp "Burenoverlast"

Deze middag/avond zal worden geleid door Jane Purperhart van De Woonbond. Een officiële uitnodiging voor deze dagen volgt.

Oproep Algemene ledenvergadering



Uitnodiging

Hiermee nodigen wij u uit tot het bijwonen van de Algemene Ledenvergadering op 3 april 2012 in zalencentrum Het Trefpunt, Hoofdweg 1318, 2152 LS Nieuw Venneep.

Aanvang: 19.30 uur

Wij vertrouwen u allen te ontmoeten op 3 april aanstaande.



Van de Penningmeester

U kunt vanaf 1 januari wederom een verzoek voor een bewonerscommissie (Bc) -bijdrage voor 2012 indienen.

Wilt u aanvullend een begroting + activiteitenplan 2012 bijvoegen en tevens een financiële verantwoording en een (kort) activiteitenplan 2011 (of een jaarverslag / verslag ledenvergadering).

Harry van de Boer,
penningmeester

Colofon

Redactie:
Theo Vermeij
Cor van Tilborgh
Ab de Groot
Jeannette Heemskerk- Boekestein
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