

INHOUDSOPGAVE

Beste huurder	1	Nostalgie	4
Nieuwjaarsreceptie 2016-01-14	2	Inge Welman wil oplossingen realiseren voor problemen bij Haarlemmermeers huurders	5
Bezwaar maken tegen te hoge WOZ-waarde kan lonen voor huurders	3	SHY	6
Huurverlaging	3	Bestuur	8
Huurverhoging 2016	4		

Beste huurder,

In alle gesprekken die wij voeren met bestuurders komt het feit naar voren dat we een mooi sociaal woningcorporatie systeem hebben, maar dat er een tekort aan woningaanbod is. Sinds de tweede wereld oorlog hebben de ons omringende landen dat tekort weten op te lossen, maar wij in Nederland worstelen nog steeds met een tekort probleem. Ik zeg altijd maar "Ik heb een droom, ik droom dat we een 3% woningoverschot hebben".

Dit probleem wordt in de komende jaren nog versterkt door de asiel-statushouders. Ik begrijp dat we een vrijheidslievend en gastvrij land zijn voor vluchtelingen. Dat stamt al uit de tijd van de tachtigjarige oorlog met de vluchtelingen uit Vlaanderen. Ter verduidelijking lees maar het boek "Kenau Hasselaar" over de belegering van Haarlem, de Franse Hugonoten en de Hernhutter uit Bohemen. Dus je openstellen en de helpende hand toesteken is kennelijk een deel van onze volksaard.

De meesten zochten hun eigen weg in de Hollandse maatschappij hoewel de Hernhutters een permanente gemeenschap bouwden in Zeist.

In onze tijd wordt door de minister verwezen naar de gemeenten die het zeker te verwachten woningtekort dan maar moeten zien op te lossen in overleg met de corporaties. De vereniging van corporaties Aedes is ook van mening dat corporaties asiel-statushouders moeten huisvesten. Nu het overgrote deel van de asielzoekers alleen als voortrekker zijn gekomen kan de gemeente veelal opvang creëren door middel van tijdelijke opvang kampen, tijdelijke behuizing en door het ombouwen van kantoren te bevorderen. Er komt echter een tijd dat

gezinshereniging plaats vindt en dan is integratie in een woonwijk een urgente wens.

Het feit dat er door een tekort de reguliere woningzoekenden geen passende woning kunnen vinden maakt het noodzakelijk om woningen te gaan bouwen. Dat kan nog een goede economische groei motor zijn. Bovendien is geld lenen nog nooit zo goedkoop geweest. Corporaties zeggen: Wij willen wel maar volgens het ministerie moeten wij inbinden en alleen woningen verhuren aan huishoudens die gerechtigd zijn een gesubsidieerde woning te betrekken en bovendien mogen wij van de "Woon Autoriteit" (lees minister) onze schulden niet uitbreiden.

Dit is dus een ingenieus afschuif systeem.

De minister zegt gemeente los het maar op, de gemeente vraagt de corporatie gezamenlijk het probleem op te lossen en de corporaties zeggen de minister verbiedt ons extra financiële middelen in te zetten.

En zo wordt ons toekomstige probleem opgelost over de rug van de reguliere woningzoekenden, want een statushouder heeft van onze regering wettelijk voorrang.

WAT NU! POLITIEK KOM IN ACTIE!

oKkie van der Vliet voorzitter

Nieuwjaarsreceptie 2016-01-14

Dhr. van der Vliet heet iedereen hartelijk welkom en bedankt ieder voor hun komst naar de nieuwjaarsreceptie van Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH) en wenst u allen een gelukkig Nieuwjaar met veel gezondheid en maatschappelijke voorspoed.

Vorig jaar heb ik uw aandacht gevraagd voor de armoede onder huurders, nl. 28% kan hun huur niet of zeer moeilijk betalen. Daar vragen wij ook dit jaar uw aandacht voor want in de 28% is weinig veranderd. Dat blijkt ook wel uit de maatregel van de gemeente Amsterdam die gaat bezien of huishoudens met 120% minimum inkomen moeten worden bijgestaan.

Maar wij hebben niet stil gestaan in de onderhandeling over de huurverhoging. We hebben de vergadering onderbroken om de scherpe kanten van de verhoging eraf te halen. Deze onderhandeling pakken wij dit jaar ook weer op om gezamenlijk tot een aanvaardbare huurverhoging te komen.

Niet alleen het verwijderen van de scherpe kanten van de huurverhoging maar ook minister Blok heeft ons geholpen door te eisen dat 95% van de sociale woningen weder verhuurd moet worden aan huurtoeslag gerechtigden. En dat gaat volgens ons zeker helpen.

Ook vaardigde minister Blok een nieuwe woningwet uit, waarin hij ruimte maakt voor prestatie afspraken waarbij huurders zeggenschap in de onderhandeling krijgen met gemeente en corporatie SJAP PO!!!

Intussen zijn we na een vertraagde start nu in onderhandeling met gemeente en Ymere als drie onafhankelijke partijen. Een heel nieuwe en spannende ervaring kan ik u vertellen. Maar

onderleiding van bureau Fraey vorderen we nu gestaag en hopen begin maart met resultaten te komen als basis voor afspraken juli 2016.

Om goed "feeling" te houden met wat leeft onder onze huurders hebben we de "HUURDERS ADVIESRAAD" opgericht en die hebben we al zaken voorgelegd waaruit duidelijke wensen en meningen naar voren kwamen. Bij deze onze dank dat u ons heeft willen bijstaan in belangrijke zaken.

DUS SO FAR SO GOOD.

Zij het niet dat er een nieuw probleem op ons Nederlandse bord komt te liggen nl. de Asiel statushouders. Iedereen van premier Rutte tot laag is nu bezig met kortstondige opvang, maar op den duur komt toch de vraag voor definitieve huisvesting en met gezinshereniging. Dat is niet zomaar opgelost en vereist visie van gemeente en corporaties.

Laten we voor het komende jaar wensen dat die visie ook gestalte krijgt.

oKkie van der Vliet voorzitter

Bezwaar maken tegen te hoge WOZ-waarde kan lonen voor huurders



Huurders krijgen binnen de eerste acht weken van 2016 voor het eerst een WOZ-beschikking op de mat. Vorig jaar heeft het kabinet besloten om de WOZ-waarde mee te laten tellen in het puntensysteem waarmee de maximaal toegestane huurprijs voor een sociale huurwoning wordt berekend. 2,6 miljoen hurende huishoudens hebben daarom nu een mogelijk financieel belang bij de hoogte van de WOZ-waarde. Huurders kunnen daarom nu ook bezwaar maken tegen de WOZ-waarde.

De Woonbond heeft hier vandaag een voorbeeldbrief voor op zijn website geplaatst. Bezwaar maken heeft alleen zin als de WOZ-waardering te hoog is.

De Woonbond heeft hier vandaag een voorbeeldbrief voor op zijn website geplaatst. Bezwaar maken heeft alleen zin als de WOZ-waardering te hoog is.

Bijvoorbeeld doordat de woning te groot is ingeschat, er geen rekening is gehouden met overlast uit de omgeving, of de woningen waarmee de huurwoning wordt vergeleken niet vergelijkbaar zijn. Op de website van de huurcommissie kunnen huurders berekenen wat de maximale huurprijs van hun woning is, met de huidige WOZ-waarde.

Een lagere maximale huurprijs betekent niet dat de huur direct omlaag gaat. Het gaat immers om het berekenen van de maximale huurprijs, die in veel gevallen boven de feitelijke huidige huurprijs ligt. Bij een hoge aanvangshuur of door huurverhogingen boven inflatie kan de huurprijs in principe wel tot deze huurgrens stijgen. Als de huidige huur op of dicht bij de maximale huur ligt kan een bezwaar tegen de WOZ er voor zorgen dat de huur niet meer kan stijgen.

Huurverlaging



Daarnaast kan de maximale huurprijs door een lagere WOZ-waarde ook onder de huidige huurprijs komen te liggen. In dit geval hebben huurders recht op huurverlaging. De huidige huurprijs ligt dan immers boven het nieuw geldende maximum. Huurders die al (bijna) de maximale huurprijs betalen, maken met een WOZ-verlaging dus kans op huurverlaging.

'Bezwaar maken tegen WOZ-waarde kan lonen, we raden huurders dan ook zeker aan kritisch naar de WOZ-waarde te kijken,' aldus Marcel Trip van de Nederlandse Woonbond. 'Kloppen de gegevens waarop de woning is getaxeerd, zoals bijvoorbeeld het aantal vierkante meters, zijn de referentiepanden vergelijkbaar, en wordt er wel rekening gehouden met eventuele overlast door verkeer of bedrijven in de omgeving.' Kopers krijgen bij bijna de helft van de bezwaren gelijk. De gemiddelde verandering in WOZ-waarde door een bezwaar is 10%. De maximale huurprijs zou bij een huurwoning van 70 vierkante meter met een WOZ-waarde van € 175.000,- bij een verlaging van de WOZ met 10%, bij benadering met € 20,- dalen.

Klik op [Bezwaarschrift_WOZ_beschikking_2016_Hmeer.docx](#) voor een bezwaarschrift Gemeente Haarlemmermeer.

Of via de website van Gemeente Haarlemmermeer.

<http://haarlemmermeer.cocensus.nl/haarlemmermeer-bezwaar>

Huurverhoging 2016

Na uitputtende en diverse onderbroken onderhandelingen is de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) dinsdagavond 15 maart erin geslaagd een voor onze huurders zo goed mogelijk resultaat te bereiken.

Bijgaand een overzicht van het bereikte overeengekomen huurverhogings resultaat met Ymere

Onderstaand geldt alleen voor huurders met een sociaal huurcontract.

Geliberaliseerde huurder hebben een huurcontract waarin de jaarlijkse verhoging is vermeld.

Huurverhoging 2016 maximaal overeenkomst

SHY/YMERE 15 maart	HUUR DIFFERENTIATIE					
	< € 409	€ 409-<€560	€560-<€ 586	€ 586-€ 628	€ 628-€ 710	> € 710
laag inkomen <= € 34.678	2.1%	1.9%	1.6%	0.6%	0%	0%
inkomen >€ 34.678< 44.360	2.6%	2.6%	2.6%	2.4%	1.9%	0%
hoger inkomen >€ 44.360	4.6%	4.6%	4.6%	1) 4.6% 2) 3.6%	1) 4.6% 2) 3.6%	1) 4.6% 2) 3.6%

Huurplafonds:

maximaal redelijk volgens WWS-systeem.

- 1) woningmarkt gebied 1 < € 950/mnd Haarlemmermeer overig.
- 2) woningmarkt gebied 2 < € 800/mnd Haarlemmermeer Abbenes, Rijsenhout en Zwanenburg.
- 3) woningmarkt gebied 3 < € 775/mnd Haarlemmermeer komt niet voor.

0% voor ouderen in categorie €628-€ 710.

0.6% voor ouderen in categorie € 586-€628.

0% Gezinnen in bijstand tot maximaal 120% bijstands niveau.

Laag inkomen met huur hoger dan €710 verlagen naar € 710.

Bij inkomensval door kinderen die huis verlaten dan passend herhuisvesten of passend huren.

Nostalgie



grote nagebouwd. Nederland was het eerste land dat zo een stap heeft gezet en het was hard nodig aangezien arbeiders rond die tijd massaal vanaf het platteland naar de grote steden trokken en hun onderkomen vonden in de bedompte kelders of donkere eenkamerwoningen. Vaak met grote gezinnen. De krotwoning kan tot eind 2017 worden bezocht.

Bron: Archief Jan Wies

In 1901 werd de woningwet in Nederland ingevoerd. Om zelf te ervaren hoe de arbeidershuizen er voor en na die tijd uitzagen, heeft Museum Het Schip een krotwoning op ware

Inge Welman wil oplossingen realiseren voor problemen bij Haarlemmermeers huurders



Inge Welman is sinds januari kandidaat bestuurslid bij de VHH. In dit interview geeft zij aan wat haar motivatie is om bestuurslid te worden bij onze huurderbelangenvereniging, maar ook wat haar hobby's zijn.

'Ik ben geboren en getogen in Badhoevedorp', vertelt zij, 'en woon nu al weer ruim 25 jaar in Hoofddorp'. Zij heeft drie volwassen zoons die allemaal studeren en het huis uit zijn. De afgelopen zeven jaar heb ik zelf veel met instanties en woningcorporaties te maken gehad in mijn gedwongen zoektocht naar een sociale huurwoning. Die fase heeft mij bloed, zweet en tranen gekost. De kennis en ervaring die ik hiermee heb opgedaan wil ik graag inzetten voor andere huurders. Toen de VHH een vacature plaatste in de lokale media was mijn besluit snel genomen. Ik vind het heel interessant om te zien wat er allemaal leeft in hurend Nederland in het algemeen en bij hurend Haarlemmermeer in het bijzonder. Om

mijn kennis op het gebied van regels in huurdersland te vergroten start ik in maart met een basiscursus Volkshuisvesting. Daarbij is het ook zeer prettig om nieuwe mensen te ontmoeten en nieuwe dingen te leren.

In de wijk Graan voor Visch doe ik buurtwerk op vrijwillige basis. Samen met een vriendin heb ik de leiding over een atelier waar mensen op inloopbasis hun eigen creativiteit ontwikkelen. Ontmoeting, gezelligheid en ontspanning leveren zeer persoonlijke creaties op. 'En ook vriendschappen', vult zij aan. Zelf teken en schilder ik graag én ik maak onder andere sieraden.

Daarnaast ben ik circa zeven jaar een klankbord voor mensen met klachten op gebied van stress, burn-out, zingeving en spiritualiteit. Het is mijn droom om het atelier te koppelen aan het klankbord. Ik weet uit eigen ervaring dat ontspanning en creativiteit een probleemoplossend vermogen aanboren. 'Dat gun ik iedereen', besluit zij.

Woningaanbiedingen voortaan per e-mail

dinsdag 2 februari 2016

Heeft u als woningzoekende gereageerd op een woning op WoningNet en staat u bovenaan de wachtlijst? Dan ontvangt u deze woningaanbieding vanaf 14 april altijd per e-mail. Hiermee heeft u snel de informatie beschikbaar.

Vanaf 14 april gaan woningaanbiedingen per mail

Kreeg u woningaanbiedingen tot nu toe telefonisch, dan krijgt u uiterlijk 14 maart een brief of email met instructies. Vanaf 14 april gaan alle woningaanbiedingen per mail. Het is alleen voor uitzonderingsgevallen mogelijk de informatie per telefoon te ontvangen. Woningzoekenden die precies tijdens de omzetting een woningaanbieding hebben, worden door de betreffende corporatie opgebeld.

Bron Ymere



Nieuws

Nadere uitwerking Warmtewet

Sinds 1 januari 2014 geldt de Warmtewet, die huurders in complexen met een collectieve warmte-installatie beschermt tegen te hoge kosten voor de warmtelevering. De wet is ingewikkeld en veel onderdelen ervan zullen dan ook nader moeten worden uitgewerkt. Een dergelijke uitwerking is onlangs in het overleg tussen Ymere en de koepel van Ymere-huurders SHY ter tafel gekomen.

Belangrijk punt is het plaatsen van nieuwe warmtemeters als de warmte-installatie wordt vernieuwd. Ymere zal dat altijd doen, desnoods via juridische stappen, behalve bij huurders in complexen met verenigingen van eigenaren (VvE). Op dit moment is het onduidelijk of VvE's ook onder de Warmtewet vallen.

SHY heeft ingestemd met de uitwerking onder voorwaarde dat garantie voor warmtelevering ook van toepassing is voor een buitentemperatuur van 15 graden en hoger. Ymere heeft daarmee ingestemd.

Advies over ondernemingsstrategie Ymere

“Er zijn in de wereld steden met wijken waar verschillende bevolkingsgroepen elkaar niet meer ontmoeten. Wij geloven dat diverse wijken en een diverse stad goed zijn voor ieders welzijn.”

Dat zei Jeroen Frissen van Ymere bij de behandeling van de ondernemingsstrategie van Ymere. In het licht van de recente aanslagen in Parijs hebben deze woorden wel een heel bijzondere betekenis gekregen.

Ymere wil zorgen voor goede en betaalbare woningen voor mensen met een bescheiden inkomen in de Metro-poolregio Amsterdam, maar niet helemaal duidelijk is tot waar die zich uitstrekt. SHY wil daarom een betere omschrijving van het werkgebied en duidelijkere taal.

Draagvlak

Ook de rest van de ondernemingsstrategie bevat weinig concrete voorstellen. Als voorbereiding is in het digitaal klantenpanel van Ymere een onderzoek uitgezet. Daaruit kwamen concrete zaken als: er moet draagvlak aan ondersteuning zijn voor huurders die het moeilijk hebben; gemengde wijken vragen om maatwerk. Met deze adviezen zou het hele stuk meer structuur hebben kunnen krijgen.

Van de 16 adviezen die SHY en SBO over de ondernemingsstrategie hebben aangeleverd, heeft Ymere er 13 overgenomen, waaronder die over een duidelijker taal. Over drie adviezen wordt nog overleg gevoerd: over het huisvesten van grote gezinnen in de binnenstad, verkoop een tandje lager en wonen en zorg.

Er ligt een mooie taak voor de afdeling communicatie van Ymere: schrijf helder en duidelijk wat jullie plannen zijn! Dan krijgen slogans als betaalbaar wonen, goed wonen en gemengde wijken ook inhoud.

Subsidie voor extra woningen vergunninghouders

Er komt 90 miljoen euro beschikbaar voor de huisvesting van 14.000 vergunninghouders die nu in asielzoekerscentra (azc) op een woning wachten.

Dat staat in het akkoord dat het Rijk eind november met provincies en gemeenten sloot over onder meer huisvesting, onderwijs en zorg voor vergunninghouders. De gedachte is om 14.000, veelal alleenstaande, vergunninghouders voor vijf jaar onder te brengen in kamers met gedeelde voorzieningen. Woningcorporaties mogen per kamer maximaal € 145 per maand aan huur vragen. De corporaties krijgen per gehuisveste vergunninghouder € 6.250 subsidie. De regeling moet begin 2016 ingaan.

Meer informatie: www.aedes.nl

Uitleg nieuwe puntenstelsel

In het huidige puntenstelsel leveren oppervlakte, energielabel, keuken, sanitair e.d. allemaal punten op. In 2011 zijn daarnaast de Donnerpunten ingevoerd voor gebieden met woningschaarste. Woningen aldaar werden daardoor tot € 123 per maand duurder. In het vernieuwde systeem vervallen de punten voor woonvorm, woonomgeving, hinderlijke situaties en de Donnerpunten. Die worden vervangen door punten gebaseerd op de WOZ-waarde.

De WOZ-punten worden via de volgende berekening vastgesteld:

- Voor elke € 7.900 van de WOZ-waarde: 1 punt. Plus:
- De WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte gedeeld door € 120 : 1 punt

Rekenvoorbeeld: woning met WOZ-waarde van € 200.000 en een oppervlakte van 50 m²:

- $200.000 : 7.900 = 25,32$ punten,
- $200.000 : 50 = 4.000 : 120 = 33,33$ punten,
- Die twee opgeteld maakt een totaal van 58,65. Afgerond 59 punten.

Ymere levert jaarlijks bij het huurverhogingsvoorstel een puntentelling en een opgave van de WOZ-waarde aan. Huurders die deze gegevens niet meer hebben, kunnen die bij Ymere opvragen.

Met die gegevens kunnen huurders op de site van de huurcommissie momenteel zowel de oude maximale huur als de nieuwe maximale huur berekenen.

Ga daarvoor naar de [Huurprijscheck](#).

Gemeenten schat jaarlijks de WOZ-waarde in door te kijken naar vergelijkbare, onlangs verkochte panden in de buurt.

De nieuwe puntentelling geldt niet voor onzelfstandige woningen.

Bestuur

Het werkgebied Haarlemmermeer is onderverdeeld in 6 gebieden: Gebied 1 t/m 6.

De gebiedsbestuursleden houden contact met de bewonerscommissies binnen hun gebied.

De bestuursleden hebben ieder een specialisatie waarin zij autonoom werken. Dit binnen het kader van uitgezet beleid. Bestuursleden presenteren tijdens de algemene bestuursvergaderingen de voortgang via schriftelijke rapportage aan het bestuur.

Het bestuur wordt ondersteund door een secretariael/administratief medewerkster mevr. Jeannette Heemskerck-Boekestein.

Bestuurslid	Specialisatie	Functie
Dhr. oKkie van der Vliet	Beheer - Beleid en overleg	Voorzitter
Mevr. Agnes Alkemade	Beleid en overleg	Secretaris
Dhr. Harry van de Boer	Beleid en overleg	Penningmeester
Dhr. Theo Vermeij	Public Relations - Automatisering	2e Penningmeester Bestuurslid
Dhr. Cor van Tilborgh	Gebied 1 - Gebiedsgericht werken Public Relations	Bestuurslid
Mevr. Tineke Vonck	Gebied 2 - Gebiedsgericht werken	Bestuurslid
Dhr. Chris Sinke	Gebied 3 - Gebiedsgericht werken	Bestuurslid
Mevr. Linda Schouten	Gebied 4 - Gebiedsgericht werken	Bestuurslid
Dhr. Aris Verbeek	Gebied 5 - Gebiedsgericht werken	Vice voorzitter Bestuurslid
Dhr. Ab de Groot	Gebied 1 - Gebiedsgericht werken Public Relations	Bestuurslid
Dhr. Jaap Vroegop	Gebied 6 - Gebiedsgericht werken	Bestuurslid
Mevr. Inge Welman		Kandidaat Bestuurslid
Dhr. Raymond van der Lans		Kandidaat Bestuurslid

Colofon

Redactie:

Theo Vermeij

Cor van Tilborgh

Ab de Groot

Agnes Alkemade

Drukwerk en vormgeving: Paswerk, Cruquius

Adres:

Wormerstraat 29

2131 AX Hoofddorp

Tel.: 023 - 5626276

Email: info@vhh2000.nl

Website: www.vhh2000.nl