

INHOUDSOPGAVE

Beste huurder,	1	Zomersluiting 2018	7
Nieuwe VHH folder is uit	2	Overeenkomst bouw 180 sociale huurwoningen	7
Jaarvergadering VHH in teken van	2	in Haarlemmermeer	12
overdragen	2	Bestuur	12
Informatie over de regeling Passend Huren	3	Colofon	12
Huurverhoging en bezwaar maken	5		
Belastingdienst moet schade inkomensafhankelijke	6		
huurverhoging vergoeden			

Beste huurder,

Voor u ligt de Info nummer 2 van 2018. Terugkijkend op het eerste halfjaar kan worden gesteld dat er veel is gebeurd. Zoals bekend, hebben wij afscheid genomen van drie markante bestuursleden, te weten Okkie van der Vliet, Aris Verbeek en Theo Vermeij, respectievelijk voorzitter, vice-voorzitter en algemeen bestuurslid. De laatstgenoemde hield zich voornamelijk bezig met PR-zaken. Dit betekent een adering voor VHH, die niet zo één, twee, drie weer is ingevuld.

Gelukkig zijn we er wel in geslaagd enkele nieuwe bestuursleden aan te trekken, maar nog steeds bestaat er behoefte aan nieuw bloed mede gezien de verwachte uitbreiding van Haarlemmermeer per 1 januari 2019 met de gemeentes Haarlemmerliede/Spaarnwoude. Dit betekent dat er vanaf de hiervoor genoemde datum zo'n 500 huurwoningen erbij komen.

Een advertentie om nieuwe bestuursleden te werven heeft tot heden nog geen resultaat opgeleverd. Daarom bij deze ook via deze weg een oproep aan allen om u heen te kijken of er geschikte vrijwilligers zijn, die wat tijd kunnen en willen vrijmaken om de belangen van alle huurders in Haarlemmermeer te behartigen. Bij voorbaat dank hiervoor.

In april is weer gestart met het voorjaarsoverleg inzake de prestatieafspraken. Hier kwamen de afspraken van 2017 aan de orde. Een enkele afspraak, zoals o.a. "besparen in huis" is niet gerealiseerd aangezien een derde partij geen mogelijkheden zag een en ander voor elkaar te krijgen. Over de samenwerkingsagenda duurzaamheid kon nog geen akkoord tussen partijen worden

bereikt omdat de ambities en doelstellingen nog te ver uiteen liepen. Deze afspraak is naar 2018 doorgeschoven.

Het percentage vrijkomende huurwoningen dat voor de doelgroep beschikbaar kwam is gestegen naar 88% (in 2016: 78%). Dit is het gevolg van een kleiner aantal verkopen alsmede liberalisaties.

In 2017 zijn er 18 nieuwbouw woningen bijgekomen in de vorm van de Estafette in Hoofddorp, maar de verwachting is dat dit in 2018 en volgende jaren flink kan oplopen door inmiddels gestarte projecten in Nieuw-Vennep (Nieuwe Kom), Hoofddorp (tijdelijke woningen aan de Kaj Munkweg en Hoofdweg) en de verwachte projecten in Hoofddorp (Tudorpark en JC Beetslaan) en Vijfhuizen.

Al met al kunnen wij met tevredenheid terugkijken op het jaar 2017.

Vanaf september zal het overleg plaatsvinden met betrekking tot de prestatieafspraken voor 2019. Hierbij zullen ook de partijen aanschuiven namens de gemeente Haarlemmerliede/Spaarnwoude. Wij zien deze gesprekken met vertrouwen tegemoet.

Rest mij alleen nog u allen een bijzonder plezierige zomer te wensen!

Agnes Alkemade
voorzitter VHH

Nieuwe VHH folder is uit

Na de introductie van de vernieuwde VHH-website heeft de PR-commissie de VHH-folder onder handen genomen. De voor- en achterzijde houden het vertrouwde uiterlijk, maar aan de binnenzijde zijn er nieuwe zaken te vinden. Zoals de Huurders Advies Raad (HAR), die frequent door het bestuur wordt geraadpleegd over hun mening bij huurdersvraagstukken. Daarmee wil de VHH het contact met individuele huurders onderhouden. Aanmelden voor de HAR kan per email via info@vhh2000.nl.

Ook is er aandacht voor de prestatieafspraken, die de VHH samen met de gemeente Haarlemmermeer en Ymere maakt. Hierin worden afspraken op het gebied van huren vastgelegd. Deze afspraken voor langere tijd worden vastgelegd in een Raamovereenkomst.

De nieuwe folders zijn inmiddels verspreid in



dorps- en buurthuizen, maar mocht men deze missen dan kunnen de folders via de VHH-gebiedsvertegenwoordiger verzorgd worden of bij het secretariaat opgehaald worden.

Jaarvergadering VHH in teken van overdragen

Deze jaarvergadering was anders dan voorgaande edities. Met drie krasse knarren die afscheid namen van het bestuur, maar ook met drie opvolgers in het bestuur. De grote zaal van Trefpunt in Nieuw-Vennep was goed gevuld met leden van BC's uit alle gebieden. Na de pauze was er aandacht voor de huurverhoging bij Ymere en de Woonbond met energie-maatregelen die de huurders de nodige euro's opleveren bij een beperkte investering. Bij de opening gaf voorzitter Okkie van der Vliet aan dat hij verheugd was met de grote opkomst. De gebruikelijke agendapunten werden in een vlot tempo afgehandeld. Bij de behandeling van de notulen van de ALV van

april 2017 werden door een aantal aanwezigen vragen gesteld naar aanleiding van de inhoud en enkele kleine correcties aangegeven.

Het jaarverslag, dat samengesteld was met verhalen van gebieds- en SHY vertegenwoordigers werd goedgekeurd en daar waren geen vragen over net zoals bij het financieel jaarverslag. Penningmeester Harry van de Boer gaf uitleg bij de diverse posten en kreeg geen lastige vragen. Een aanwezige vroeg alleen of het budget voor IT wel voldoende was, maar de penningmeester gaf aan dit in 2017 de website vernieuwd was en dat dit extra kosten met zich meebracht. De financiële commissie vroeg aan de zaal om decharge te verlenen, wat onder luid applaus werd gedaan. Gemma Deimann melde zich aan als nieuw lid voor deze commissie.

De bestuursbenoemingen leverden een moment van overdragen van taken aan. Theo Vermeij, Aris Verbeek en Okkie van der Vliet hadden al aangegeven dat zij aftreden om meer tijd te hebben voor hun privéleven. Onder applaus werd het trio bedankt voor hun inspanningen in de afgelopen jaren. Tineke Vonck en Cor van Tilborgh waren aftredend, maar werden met algemene stemmen herkozen als bestuurslid. Ludo Vermeulen trad terug als gebiedsvertegenwoordiger voor Nieuw-Vennep, maar zijn taak wordt waargenomen door Jaap Vroegop tot er een nieuwe gebiedsvertegenwoordiger is benoemd. Richard Ramaker, Valerie O'Connor en Bert Slotboom presenteerden zich als bestuurslid en ook zij

werden met algemene stemmen verkozen. Richard volgt Aris Verbeek onder andere op als vertegenwoordiger bij SHY voor beleid, Valerie zal IT, webbeheer en PR op haar nemen en Bert volgt Agnes Alkemade op als secretaris, omdat Agnes de voorzittershamer van Okkie heeft overgenomen. Tijdens de pauze kreeg zij de voorzittershamer. Na de pauze was het beurt aan Arnaud Schuller van Ymere, die de huurverhoging voor 2018 presenteerde en Bram Meijer die vanuit de Woonbond de besparingen op het gebied van energie voor de huurders presenteerde. Al met al een mooie ALV en de VHH wil haar leden hartelijk danken voor hun aanwezigheid!

Informatie over de regeling Passend Huren

Huishoudens met een laag inkomen en een hoge huur die een sociale huurwoning bij Ymere huren, komen in aanmerking voor de regeling Passend Huren. De regeling is deels vergelijkbaar met het Woonlastenakkoord dat door Ymere met de gemeente Amsterdam is gesloten. De gemeente Amsterdam betaalt echter mee aan de regeling en is in staat gegevens aan te leveren van huurders van Ymere die tot 120% van het sociaal minimum verdienen. Een laag inkomen is een inkomen tot maximaal 120% van het sociaal minimum. In de Haarlemmermeer hebben we niet de mogelijkheden om huurders te selecteren op basis van die inkomensgrens. Wel kan de gemeente huurders met een bijstandsuitkering identificeren, daarom hebben we ons daar op geconcentreerd in 2017. Zit een huurder op bijstandsniveau, dan woont men niet passend wanneer:

- Een één- en tweepersoonshuishouden een netto huur betaalt van meer dan € 592,55 (1e aftoppingsgrens, 2017)
- Een driepersoonshuishouden een netto huur betaalt van meer dan € 635,05 (2e aftoppingsgrens)

De regeling houdt in dat de netto huur van deze huur-

ders (tijdelijk) verlaagd wordt naar die eerste of tweede aftoppingsgrens. Dit kan tijdelijk zijn, want als een huurder meer gaat verdienen past Ymere de huur weer aan.

Hoe is Ymere aan de namen van deze huurders gekomen?

Ymere heeft haar bezit (op basis van straatnamen, geen namen van huurders) met een huur boven €592,55 gedeeld met de gemeente Haarlemmermeer. Deze heeft een koppeling gemaakt tussen haar bestanden van mensen met een bijstandsuitkering en de woningen van Ymere. Kwam hier een match uit, dan zijn deze huishoudens gevraagd of men het een goed idee vond dat Ymere de regeling Passend Huren toepast en daarvoor de naam van deze huurders doorgeeft aan Ymere. Alleen als men daar middels een antwoordkaart positief op antwoordde, is de naam aan Ymere doorgegeven. Met deze mensen is Ymere aan de slag gegaan om de regeling uit te voeren. Deze wat ingewikkelde werkwijze is ingegeven om de privacy van de huurder te beschermen. De verhuurder

mag zonder toestemming van de huurder niet weten of men een laag inkomen heeft.

Wat is de looptijd van de regeling Passend Huren?

Voor Haarlemmermeer loopt deze van 1 december 2017 t/m 31 december 2018.

Dat heeft ook gevolgen gehad voor de hoogte van de aftoppingsgrenzen die per 1 januari zijn vastgesteld. De huurverhoging per 1 juli heeft geen effect, omdat de huurders met huurverlaging tot de aftoppingsgrenzen zijn verlaagd.

Ik heb ook een laag inkomen en een hoge huur.

Hoe kom ik nu in aanmerking voor deze regeling?

Ymere maakt alleen gebruik van de gegevens van de gemeente, het is niet mogelijk om zelf aan te melden. Indien iemand hiervoor in aanmerking komt, loopt dat via de gemeente.

Hoe ziet de regeling eruit in 2019?

In 2018 evalueren we de regeling. Dan kijken we ook naar mogelijkheden om de regeling uit te breiden voor huurders die een inkomen hebben tot 120% van het sociaal minimum. Met de huidige regeling verlagen we de huren van ongeveer 375 huurders.

Ik heb de brief van de gemeente ontvangen en ik heb gereageerd, maar ik heb niets meer gehoord.

Hoe zit dat en kan ik alsnog mee doen?

Tot 1 maart hebben we zogeheten nadruppe-laars met terugwerkende kracht aan de regeling mee laten doen. Huurders die na 1 maart zich melden moeten we helaas teleurstellen.

Ik heb in juli de brief van de gemeente ontvangen, heb daar positief op geantwoord en krijg nu een brief van Ymere dat ik er niet voor in aanmerking kom. Hoe kan dat?

Het kan inderdaad voorkomen, dat de indruk is gewekt dat men voor huurverlaging in aanmerking zou komen. Dit is ontstaan doordat de gemeente iedereen met een laag inkomen en

een huur boven €592,55 heeft benaderd. Huurders die een huishouden hebben van meer dan drie personen en een huur tussen € 592,55 en €635,05 betalen wonen echter al passend. Ze hadden niet door de gemeente benaderd mogen worden. Dat had voorkomen worden als de gemeente bij het matchen ook de huishoudsa-menstelling had betrokken. Dat is nu pas gebeurd, nadat de antwoordkaarten terugkwamen. Aan deze huurders is een aparte brief gestuurd met uitleg.

Ik krijg de regeling Passend Huren. Wat zijn de gevolgen voor mijn huurtoeslag?

Ymere heeft de nieuwe netto huur direct bij de Belastingdienst aangeleverd. Die heeft vervolgens indien nodig de huurtoeslag aangepast. De aanpassing zit zo in elkaar:

- Bij éénpersoonshuishoudens: het bedrag aan tegemoetkoming betekent voor 40% over dat bedrag een verlaging van de huurtoeslag.
Voorbeeld:
Netto huur was €692,- en wordt nu €592,-. Verschil is €100,-. De huurder krijgt dan €40 minder huurtoeslag per maand (40%). Netto voordeel voor de huurder is €60.
- Bij tweepersoons huishoudens: het bedrag aan tegemoetkoming heeft geen invloed op de huurtoeslag
Voorbeeld:
Netto huur was €692,- en wordt nu €592,-. Verschil is €100,-. De huurder krijgt dan geen lagere huurtoeslag per maand. Netto voordeel voor de huurder is €100,-.
- Bij drie- of meerpersoonshuishoudens: het bedrag aan tegemoetkoming heeft geen invloed op de huurtoeslag.
Voorbeeld:
Netto huur was €692,- en wordt nu €635,- (2e aftoppingsgrens). Verschil is €57,-. De huurder krijgt geen lagere huurtoeslag per maand. Netto voordeel voor de huurder is € 57,-.

Wat is een aftoppingsgrens?

Een aftoppingsgrens is de grens tot waar men optimaal

huurtoeslag ontvangt. Voor één of tweepersoonshuishoudens is de aftoppingsgrens lager dan voor drie- of meerpersoonshuishoudens. Het gaat hierbij om alle personen die bij de huurder in huis wonen of op hetzelfde adres staan ingeschreven. Een medebewoner is iemand die deel uitmaakt van het huishouden en die op hetzelfde adres staat ingeschreven. Bijvoorbeeld een partner, kind, een ouder of iemand anders die bij huurder woont. Een onderhuurder is geen medebewoner en telt niet mee voor het vaststellen van de toepasselijke aftoppingsgrens van de huurtoeslag.

Heeft de Regeling passende huur gevolgen voor mensen met een uitkering of toeslagen van de belastingdienst?

Nee, de huurkorting heeft geen gevolgen voor de uitkering of toeslagen. De tegemoetkoming vanuit de Regeling passende huur particulieren is bijzondere bijstand voor specifieke kosten en wordt daarom onbelast verstrekt. Er zijn daarom geen gevolgen voor een eventuele uitkering of toeslag.

Huurverhoging en bezwaar maken



Voor de meeste huurders is de brief met de huurverhoging voor 2018 op de deurmat gevallen. Bezwaar maken tegen de huurverhoging van maximaal 5.4 procent mag altijd, maar is helaas niet altijd succesvol. Huurders in de gemeente Haarlemmermeer kunnen met vragen over de huurverhoging bij de VHH terecht. Het is ieder jaar een verrassing voor huurders van niet-geliberaliseerde woningen hoe de huurverhoging op 1 juli zal uitvallen. Woningcorporatie Ymere, vertelt Cor van Tilborgh, woordvoerder van de Vereniging Huurders Haarlemmermeer, heeft de huurverhoging gedifferentieerd naar inkomen. Daarmee is Ymere tegemoet gekomen aan de eisen die de koepelorganisatie SHY (Samenwerkende Huurderorganisaties Ymere), waartoe de VHH behoort, heeft gesteld. Gezinnen, AOW'ers en huurders met een inkomen tot € 41.056,- (gezinsinkomen in 2016) worden extra ontzien.

Toch loont het, waar mogelijk, om bezwaar te maken tegen de huurverhoging. Zoals bij ernstige gebreken aan de woning, waarbij de huurcommissie aan de huurder een tijdelijke huurverlaging heeft toegekend. Dit geldt ook als de procedure bij de huurcommissie nog loopt en de huurcommissie nog geen uitspraak heeft gedaan. De maximaal toegestane huurprijs is afhankelijk van het puntenaantal dat met behulp van het Woning-WaarderingStelsel is vastgesteld. Komt de huur door de huurverhoging hoger te liggen dan de maximaal toegestane huurprijs volgens het puntenstelsel? Dan zal het bezwaar van de huurder zeker succes hebben. De huur mag niet hoger worden dan deze maximaal toegestane huurprijs. Als het (gezins-)inkomen in 2016 boven de € 41.056,- lag, maar in 2017 is verlaagd, dan hoeft men in 2018 geen extra inkomensafhankelijke huurverhoging van 5.4% te betalen en geldt voor u het lagere percentage (3,9%) als maximum. Men kan met succes bezwaar maken tegen het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging. Als de huurder assistentie nodig heeft bij het bezwaar maken kan deze uiteraard terecht bij de VHH! De openingstijden vindt u achterop deze INFO en op onze website: vhh2000.nl.

Gezocht: (toekomstige) HAARLEMMERMEERDERS met interesse voor huurderbelangen



Vereniging Huurders Haarlemmermeer is een onafhankelijke en zelfstandige vereniging die de belangen van alle huurders in Haarlemmermeer in hun woon- en leefomgeving op professionele wijze behartigt. Wegens uitbreiding van het bestuur zoeken wij inwoners van de gemeente Haarlemmermeer (inclusief Haarlemmerliede en Spaarnwoude), bij voorkeur huurders, die op vrijwillige basis de doelstellingen van de VHH helpen te verwezenlijken.

Als gebiedsvertegenwoordiger vertegenwoordigt u bewonerscommissies en individuele huurders van één van de kernen binnen de Haarlemmermeer. U overlegt daarbij met onder meer Ymere, de gemeente en dorps- en wijkraden. In samenwerking met het zittende bestuur doet u kennis en ervaring op. Ook het volgen van cursussen behoort tot de mogelijkheden.

Naast een goede onkostenvergoedingsregeling ontvangt u een vrijwilligersvergoeding voor uw werkzaamheden.

Interesse? Neem contact met ons op! Dat kan telefonisch via 023-5626276, per e-mail via info@vhh2000.nl of per brief: Wormerstraat 29, 2131 AX te Hoofddorp.

Belastingdienst moet schade inkomensafhankelijke huurverhoging vergoeden

De Belastingdienst heeft in de periode van 2013 tot en met april 2016 inkomensgegevens verstrekt aan de verhuurder, terwijl hier geen wettelijke basis voor was. Op grond van deze gegevens heeft de verhuurder een hogere huurverhoging doorgevoerd, de zogenaamde gluurverhoging. De Belastingdienst overtrad hiermee zijn geheimhoudingsplicht en de huurders die hier financiële schade door hebben ondervonden, hebben mogelijk recht op een schadevergoeding. Voormalig minister Blok voerde in april 2016 een wetwijziging door die het verstrekken van gegevens vanaf april 2016 naar oordeel van de rechter wel mogelijk maakte.

Heeft u in de periode van 2013 tot april 2016 een inkomensafhankelijke huurverhoging betaald? Op de website van de Woonbond vindt u een Excelbestand waarmee u de totale



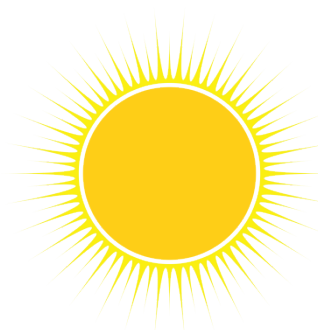
schadevergoeding kunt berekenen. Hiermee wordt rekening gehouden met het cumulatieve effect (het effect van een

extra huurverhoging in 2013 op de jaren erna). Daarnaast heeft de Woonbond een modelbrief opgesteld om een schadevergoeding te eisen bij de Belastingdienst. Let op, voor huurders die in 2013 een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gehad is het van groot belang om de brief met enige spoed te versturen, omdat hiermee ook de verjaring wordt gestuit. De verjaring van een dergelijke vordering is namelijk vijf jaar. Heeft u na het lezen van de informatie op de website van de Woonbond meer vragen? Dan kunt u de huurderslijn van de Woonbond bellen op 020 -5517755 voor meer informatie.

Zomersluiting 2018

Als half Nederland op vakantie is, nemen de bestuursleden van de VHH ook een moment van rust om de batterij op te laden voor een nieuw seizoen huurderszaken. Het VHH-kantoor is vanaf 2 juli tot en met 31 augustus gesloten. Telefonisch is in de vakantieperiode de VHH bereikbaar op 023-5626276 en ook via info@vhh2000.nl kan men zijn vragen over huren kwijt. In deze periode

worden de voicemailberichten en inbox met grote regelmaat door het secretariaat gecontroleerd. Vanaf 3 september kan men met huurvraagstukken weer terecht op het kantoor aan de Wormerstraat 29 in Hoofddorp.



Overeenkomst bouw 180 sociale huurwoningen in Haarlemmermeer

De bouw van 180 sociale huurwoningen worden onderdeel van het TudorPark in Hoofddorp en gaan zorgen voor groter aanbod van betaalbare huurwoningen in de wijk. "Onze huurders wonen er graag. Daarom ben ik ook blij dat van alle huizen in TudorPark straks 30 procent een betaalbare sociale huurwoning is. De vraag naar dit soort woningen is groot in Haarlemmermeer. We bouwen ze in dezelfde kenmerkende Tudor-bouwstijl", volgens Monique Kwaak, ontwikkelingsmanager bij Ymere. Annemarie Jol, directeur klant en markt bij Van Wijnen geeft aan trots te zijn een bijdrage te kunnen leveren aan het terugdringen van het woningte-

kort in de sociale woningvoorraad in de Metropool Regio Amsterdam, en dit met onderscheidende en aansprekende architectuur.

De wijk TudorPark ligt tussen de Bennebroekerweg en de Toolenburgerplas in Hoofddorp-Zuid. In TudorPark worden circa 1200 nieuwbouwwoningen gebouwd, geïnspireerd op de Engelse tudorstijl die verschillen in type, grootte en uitstraling. Het project is een mix van koop- en huurwoningen, zowel sociale huur als vrije sector.

Bron: dewoonwijk.nl



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 Heemskerk-Boekestein.

BESTUURSLID	SPECIALISATIE	FUNCTIE
Mevr. Agnes Alkemade	Beleid & overleg	Voorzitter
Dhr. Bert Slotboom	Beleid & overleg / Public Relations	Secretaris
Dhr. Harry van de Boer	Beleid & overleg	Penningmeester
Dhr. Cor van Tilborgh	Gebied 1 – Gebiedsgericht werken / Public Relations	Bestuurslid / Redacteur
Mevr. Valerie O'Connor-Vesters	Gebied 1 – Gebiedsgericht werken / Public Relations	Bestuurslid
Mevr. Tineke Vonck	Gebied 2 – Gebiedsgericht werken	Bestuurslid
Dhr. Richard Ramaker	Gebied 3 – Gebiedsgericht werken	Bestuurslid
Mevr. Dea Storm	Gebied 4 – Gebiedsgericht werken	Bestuurslid
Dhr. Jaap Vroegop	Gebied 5 & 6 – Gebiedsgericht werken	Bestuurslid
Mevr. Lina Zonsveld	Ondersteuning secretariaat	Bestuurslid

Colofon

Redactie:
Cor van Tilborgh
Bert Slotboom
Valerie O'Connor-Vesters

Adres:

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

Drukwerk en vormgeving: Paswerk, Cruquius