



Nieuwsbrief no.2 - augustus 2017

Van de voorzitter

Beste huurder,

Het is alweer ruim acht maanden geleden dat er een doorstart is gemaakt met de Huurdersvereniging Uithoorn & De Kwakel (HvUK). We zijn met elf betrokken bestuursleden van start gegaan. In de afgelopen periode is er veel gebeurd.

In samenwerking met Eigen Haard hadden wij navraag gedaan of er interesse is voor een regelmatig verschijnende nieuwsbrief HvUK. Hierop zijn 896 positieve reacties binnengekomen, waaronder die van U. Ons streven is dat u vanaf nu om de maand (6x per jaar) een nieuwsbrief ontvangt.

De HvUK heeft inmiddels kennismakingsgesprekken gevoerd met gemeente Uithoorn en Eigen Haard. Wij hebben ons daarnaast aangesloten bij de Huurdersfederatie Alert. Deze federatie werkt op regioniveau samen met andere huurdersverenigingen van Eigen Haard. Els Vermeer en ikzelf (Piet ten Brink) hebben plaatsgenomen in het algemeen bestuur van Hf Alert. Ons doel is om met Hf Alert op regioniveau over o.a. diverse beleidszaken mee te praten. Dhiraj Baldew (ambtelijk secretaris Hf Alert) geeft ons secretariële ondersteuning.

Alle bestuursleden van HvUK hebben afgelopen voorjaar een driedaagse cursus “Oriëntatie volkshuisvesting” gevolgd. Deze werd verzorgd door Henk Stegink van het

Woonbond Kennis en Adviescentrum. Onze prioriteit ligt voor de komende tijd bij het Bod Uithoorn van Eigen Haard en het Actieplan Wonen van Gemeente Uithoorn.

Wij, als Huurdersvereniging HvUK, hebben een achterstand qua kennis. Om tot een goed resultaat te komen hebben wij professionele ondersteuning nodig. Hiervoor hebben wij dhr. Herman Leisink ingehuurd als adviseur.

Ook zijn wij bezig met het inrichten van onze nieuwe website:

www.huurdersvereniginguithoorndekwakel.nl

Wij houden u uiteraard via nieuwsbrieven en een ledenvergadering in het komend najaar op de hoogte van onze activiteiten en van ontwikkelingen die voor U van belang zijn.

Wordt vervolgd.

Variaties in huren bijna niet meer uit te leggen

Momenteel kunnen de huren van dezelfde woningen of appartementen in dezelfde straat/hetzelfde complex behoorlijk verschillen. Zowel naar boven als naar beneden. In het uiterste geval tot wel 100 euro meer of minder. Voor een nieuwe huurder is dit niet uit te leggen aan de zittende bewoner. Als de nieuwe huurder een hogere huur moet betalen leidt dit veelal niet tot vragen. Echter als de nieuwe huurder minder huur en soms beduidend minder huur betaalt dan roept dat veel vraagtekens op. Dat werd ook duidelijk tijdens onze laatste ALV waar hier vragen over werden gesteld.

Hoe is de situatie nu?

Eigen Haard hanteert nu de regel dat als een woning opnieuw wordt verhuurd de huur 72% van de maximale huurprijs van de woning mag zijn. De maximale huurprijs wordt op de volgende manier vastgesteld:

- Allereerst is het woningwaardingsstelsel (WWS) bepalend. Dit is een puntensysteem van de overheid. Dit puntensysteem bepaalt wat de maximale huurwaarde voor een sociale huurwoning mag zijn. Sinds 1 oktober 2015 telt ook de WOZ-waarde mee bij de berekening van het totaal aantal punten. De Waardering Onroerende Zaken (WOZ) is de waarde van de woning die jaarlijks door de Gemeente wordt vastgesteld.
- Naast het aantal punten moeten Woningcorporaties (Eigen Haard) sinds 1 januari 2016 'passend toewijzen'. Dit komt voort uit de nieuwe Woningwet van 2015. Passend toewijzen betekent dat de hoogte van de huur moet passen bij de hoogte van uw inkomen en huishoudgrootte.
- Sinds 2013 krijgen huurders van een sociale huurwoning met een inkomen boven de 43.000 euro (grens 2017) naast de jaarlijks reguliere huurverhoging ook nog een extra huurverhoging.

Hoe was de situatie voorheen?

In het verleden waren er ook verschillen in huur in dezelfde straat voor dezelfde woning. Verschillen ontstonden door ligging (hoek-, middenwoning, tuingrootte) of door verbeteringen aan de woning bv. spouwmuurisolatie of dubbelglas. Gezien deze verschillen door de jaren heen doorwerkten in de jaarlijkse huurverhoging waren de huren na een aantal jaren in hetzelfde huizenblok niet meer gelijk.

Met name tussen 2008 - 2014 zijn veel sociale huurwoningen aangeboden bij nieuwe verhuring voor de maximale huurprijs. Heeft u in die periode een woning betrokken dan kan het gebeuren dat bij nieuwe verhuring nu de huurprijs aanzienlijk lager kan zijn.

Met deze opsomming hebben wij getracht u inzicht te geven hoe het is gekomen dat huren van dezelfde woning zo divers kunnen zijn. Heeft u nog vragen, schroom niet om deze te stellen.

Verhuizen en de positie daarbij van stadsvernieuwingsurgenten

In onze jaarvergadering werden er vragen gesteld over mogelijkheden om buiten Uithoorn te verhuizen. Iedereen die ingeschreven staat op WoningNet kan reageren op alle aangeboden woningen mits zij voldoen aan de voorwaarden van passend toewijzen.

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 geldt de wet 'passend toewijzen'. Met deze nieuwe wet wil de overheid er voor zorgen dat u woont in de woning die bij uw inkomen past en er niet meer betaald wordt dan men financieel kan dragen. Dit betekent dat de huur van de woning moet passen bij het inkomen en de samenstelling van het huishouden van de woningzoekende. De samenstelling van uw huishouden en uw inkomen bepalen op welke woningen u kunt reageren. Hieronder ziet u tot en met welke netto huur u kunt reageren. De netto huur wordt ook wel de kale huur genoemd en is de prijs die u betaalt voor de woonruimte. De bruto huur is de kale huurprijs plus eventuele servicekosten.

Grootte huishouden	Inkomen tot en met	Maximale netto hu
1 persoon	€ 22.200	€ 592,55
1 persoon	€ 36.165/€ 40.349***	€ 710,68
2 personen	€ 30.150*	€ 592,55
2 personen	€ 36.165/€ 40.349***	€ 710,68
3 of meer personen	€ 30.150*	€ 635,05
3 of meer personen	€ 36.165/€ 40.349***	€ 710,68

* Voor AOW-gerechtigden met 2 of meer personen zijn de grenzen in bovenstaande tabel niet € 30.150/€ 30.151 maar € 30.175/.

** Heeft u een inkomen van meer dan € 22.200 (alleenstaanden) of € 30.150 (twee of meer personen), dan kunt u wel op de woningen met een lagere huurprijs reageren, maar woningzoekenden met een laag inkomen krijgen voorrang voor deze woningen.

*** € 40.349 is de maximale toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen (bij de situatie van sloop is de grens hoger, zie sociaal plan Europarel)

Stadsvernieuwingsurgenten

Voor SV-urgenten (stadsvernieuwingsurgenten) zijn er afspraken gemaakt in de

Stadsregio. Voor Uithoorn is dit belangrijk voor de bewoners van de Gasperiflat en Churchillflat. Vanwege sloop moeten deze bewoners op zoek naar een andere woning en krijgen zij voorrang op de reguliere woningzoekenden. SV-urgenten worden tijdens een huisbezoek geïnformeerd over de mogelijkheden en worden ook gevraagd naar welke gemeente hun voorkeur uitgaat.

Sinds 2015/2016 hebben de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam afspraken gemaakt over de verdeling van regionale stadsvernieuwingsurgenten. Er is afgesproken dat de woningcorporatie een aanvraag indient bij de regiogemeente waar de sv-kandidaat graag wil wonen. De stadsvernieuwingsurgente huurder kan pas reageren op woningen in een andere gemeente nadat de desbetreffende gemeente schriftelijk toestemming heeft gegeven. Het is dus niet vanzelfsprekend dat iemand met een sv-urgentie uit Uithoorn ook daadwerkelijk met voorrang in een andere gemeente kan wonen. Sinds 2017 hanteren gemeenten naast deze werkwijze een maximum voor het aantal op te nemen regionale sv-urgenten. Verder stellen sommige gemeenten alleen kleine woningen en appartementen beschikbaar voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Voor 2017 gelden de volgende afspraken. Deze afspraken worden ieder jaar opnieuw gemaakt.

Gemeente	Maximaal aantal woningen	Criteria
Aalsmeer	2	
Amstelveen	5	
Amsterdam	50	max 3 kamers
Beemster	1	
Diemen	2	
Edam-Volendam	1	
Haarlemmermeer	10	
Landsmeer	1	
Oostzaan	1	max 3 kamers; geen eengezinswoning
Ouder Amstel	2	
Purmerend	5	
Uithoorn	3	
Waterland	1	
Wormerland	1	max 3 kamers; geen eengezinswoning

Zaanstad	10
totaal	95

Zoekt u een woning in Uithoorn dan is uw sv-urgentie gewoon geldig en heeft u voorrang op de reguliere woningzoekenden. In Uithoorn geldt wel dat grote woningen bestemd zijn voor grote gezinnen. Zij hebben voorrang op deze woning.

Sociaal plan Europarel

Het sociaal plan Europarel is een uitwerking van het sociaal statuut Uithoorn. In dit plan staan aanvullende maatregelen en verplichtingen van Eigen Haard en huurders voor de herhuisvesting van sv-urgenten (peildatum 01-07-2017). Voor elk sloop-/nieuwbouwplan wordt een sociaal plan op maat gemaakt. Het is een aanvulling op het sociaal statuut. Voor de Europarel zijn dit enkele punten:

- Verhuiskostenvergoeding van € 5.910,- (prijspeil 2017).
- Huurtoeslag (afhankelijk van inkomen en huishoudsamenstelling).
- Huurgewenning voor huishoudens met een inkomen minder dan € 43.150,- en die geen recht op huurtoeslag hebben
- Geen huurverhoging vanaf peildatum voor de te slopen flats.
- Geen dubbele huurlasten voor huurders met een stadsvernieuwingsurgentie als u naar een andere woning van Eigen Haard verhuist.

Op maat gemaakte regelingen Europarel:

- Mogelijkheid voor terugkeer, met voorrang, naar de nieuwbouw.
- Hulp voor ouderen, minder-valide bewoners.
- Aanvullend maatwerk bij het vinden van een betaalbare woning volgens passend toewijzen.

Tot zover onze tweede nieuwsbrief.

Wij willen iedereen die onze algemene ledenvergadering heeft bezocht hartelijk danken

voor hun interesse. De komende tijd hopen wij verder te groeien en onze kennis te vergroten zodat wij een blijvende rol kunnen gaan spelen in het behartigen van de belangen van de huurders. Als U vragen heeft kunt U altijd contact met ons opnemen.

Vriendelijke groet,

Piet ten Brink

Voorzitter Huurdersvereniging Uithoorn & De Kwakel (HvUK)

Aan deze nieuwsbrief werkten mee: Piet ten Brink, Els Vermeer, Ans van der Aart en Dhiraj Baldew.



Copyright © 2017 Huurdersvereniging Uithoorn de Kwakel, All rights reserved.

U heeft aangegeven informatie te willen ontvangen van Huurdersvereniging Uithoorn De Kwakel

Our mailing address is:

Huurdersvereniging Uithoorn de Kwakel
Coudenhoveflat 1a
Uithoorn, Nh 1422 VG
Netherlands

[Add us to your address book](#)

Want to change how you receive these emails?
You can [update your preferences](#) or [unsubscribe from this list](#).

MailChimp