

Wie zijn wij.

Het dagelijks bestuur.

Voorzitter: Dhr. P. Roest (Peter)

Penningmeester: Mw. R. Wals (Rita)

Secretaris: Dhr. H. Dil (Henk)

De Kloc.

De klachten ondersteuning commissie.

Dhr. R. Stoppel (Rokus)

Dhr. T. Honing (Tobias)

Overige bestuursleden.

Mw. A. Reus—Boogaard (Anneke)

Mw. B. Groenhoff (Bep)

Contact met ons opnemen. Lid worden?

Telefoon. 020-4821797

E-mail. huvela@hetnet.nl

Web. <https://www.huurdersvereniging-landsmeer.nl>

De huurdersvereniging Landsmeer is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel

onder nummer 34127465



De Huurdersvereniging Landsmeer voor en met
de huurders van Eigen Haard.

Informatieboekje 2

2020

Foto. Helmkruidstraat 6. Modelwoning verduurzamings-project deze buurt.



Al ruim 27 jaar de paraplu voor de Landsmeerse huurder.

Voorstel nieuwe woonruimte verdeling.

Er circuleert momenteel een lijvig stuk door de gemeenten die te maken gaan krijgen met deze voorstellen. Het is niet mogelijk om in dit schrijven diep in de materie te duiken en de voor en tegens uit te kristalliseren. Maar de **HVL** wil wel een poging doen een standpunt hierin toe te lichten. Het bestuur is nog in gesprek en ervaart dat een breed gedragen nieuw systeem heel moeilijk te realiseren is.

Doel van een nieuw systeem is meer kansen te creëren voor mensen die héél hard een woning nodig hebben. Dus meer dan nu al mogelijk is op basis van urgentie of dreigende dakloosheid. Dit betekent dat de bestaande regelingen via woningnet en mogelijkheden van gemeente en corporaties zeker niet slecht zijn maar door de tegenwoordige woningcrisis niet voldoende soelaas bieden.

Het nieuwe systeem gaat volgens een puntensysteem, die opgespaard kunnen worden. Men noemt dit **Wachtpunten-Zoekpunten en Spoedpunten**.

De woningzoekende met de meeste punten krijgt de woning.

Lopende dit jaar wordt bekeken of en wanneer het nieuwe systeem kan worden ingevoerd. Het nieuwe systeem van woonruimteverdeling zal de nodige kosten met zich mee brengen en technisch uitvoerbaar moeten zijn. Dit betreft voornamelijk de inrichting van Woningnet en Woonmatch die de klus moeten klaren. Na vaststellen van het definitieve beleidsvoorstel wordt het voorstel in de tweede helft van 2020 uitgewerkt in een huisvestingsverordening en geïmplementeerd op de aanbodpagina's (Woningnet/Woonmatch). Implementatie vindt plaats in 2021. Dit is een afspraak nog voor de coronacrisis dus kan hierdoor nog afwijken.

Het voorstel kwam tot stand na overleg met 15 Gemeenten en 14 Corporaties en, bewonersbijeenkomsten en huurdersorganisaties.

Wordt vervolgd.

Mededeling:

*I.v.m. de corona-crisis kan er **géén** Algemene LedenVergadering plaatsvinden. Uiteraard betreuren wij dit maar, ook wij zijn gebonden aan de richtlijnen van het RIVM en aan de maatregelen die de Overheid aan Nederland heeft opgelegd.*

Onze locatie als vanouds in de Speeltuinvereniging

Jonge Kracht.

*Zodra de maatregelen zullen worden opgeheven maken we bekend wanneer een **ALV** kan plaatsvinden. Tot die tijd zullen we zo goed als mogelijk onze activiteiten voortzetten en de dagelijkse werkzaamheden blijven verrichten.*

U Allen veel gezondheid en sterkte toewensend.

Namens

Het Bestuur.

Mei 2020

Nieuwe leden.

Dank aan degene die zich hebben aangemeld.

Er zijn nu 348 huurders lid van onze vereniging. Dit aantal kan volgens ons nog groeien omdat in Landsmeer 946 woningen door Eigen Haard worden verhuurd.

De contributie is € 8.00 voor een héél jaar. Dus wat let U, wordt lid.

Een voordeel van het lidmaatschap van de HVL is de hulp invoeren van onze KLOC bij een probleem met de verhuurder Eigen Haard.

Want....samen staan we sterker.

Als een probleem, onderhoudsklacht of anderszins, niet of onvoldoende wordt opgepakt door de Verhuurder kan deze hulp worden ingeroepen van de KLOC.

KLOC staat voor de KLachten Ondersteunings Commissie.

Voor het invoeren van deze hulp zijn wel een aantal regels van toepassing.

1^e : U dient als huurder, minimaal 2 keer met de verhuurder over uw onderhoudsklacht of probleem contact te hebben gehad.

Dit contact moet aantoonbaar zijn d.m.v. mails, digitale meldingen of brieven.

2^e : U roept bij de HVL de KLOC hulp in via mail, de website of per telefoon. Het nummer is 0204821797. Deze contactpersoon legt de voortgang van werkwijze KLOC aan u uit. Veelal zal één of beide leden van onze commissie u bezoeken om e.e.a. door te spreken. Op basis hiervan geven ze aan wat ze gaan ondernemen of dat uw klacht of probleem niet bij de verhuurder kan worden neergelegd. Als het wel wordt opgepakt zullen zij hierover contact opnemen met personen werkzaam bij de verhuurder en dit met u terugkoppelen. Duidelijk moet wel zijn dat u de klager blijft en als zodanig zal de KLOC dit ook oppakken. De reden hiervan is dat de privacy wetgeving het anders onmogelijk maakt om op te kunnen treden via de KLOC leden.

Huurverhoging 2020.

Als u dit leest heeft u de huurbrief van de verhuurder Eigen Haard reeds ontvangen. Van de belastingdienst een brief waarin u heeft kunnen lezen welke gegevens van u zijn doorgegeven aan de verhuurder om te kunnen bepalen hoe hoog de verhoging voor u zou mogen zijn. Dit is toegestaan door de Overheid. Ondanks de adviezen van de Woonbond en het overleg met Aedes, de koepel van de corporaties, waarin werd afgesproken de huurverhoging te matigen het zogenaamd Sociaal Huurakkoord.

Op basis van dit gegeven heeft Alert, de koepel van huurdersverenigingen, een advies uitgebracht aan de verhuurder.

*In de brief van de verhuurder staat dat de huuraanpassing 2020 tot stand is gekomen na (advies) gesprekken met Huurdersfederatie Alert. **Dat is wel erg sterk uitgedrukt.** Wat er van het advies is overgebleven kunnen we geen feestje op bouwen. De verhuurder houdt zich aan de ruimte die door de Overheid is toegestaan. T.w. inflatie (2,6%)+2,5% voor lage inkomens en (2,6%) + 4% voor de hogere inkomens.*

De grens is € 43.574,--.

Zit je daar onder is het laag, daar boven vallen de hogere inkomens.

Wat het resultaat van de gesprekken wel heeft opgeleverd is een uitgebreidere maatwerkregeling. Dat houdt in dat meer huurders gebruik kunnen maken om in aanmerking te komen voor een huur die beter past bij hun inkomen. Ook de inspanningen van de HVL hebben er toe bijgedragen dat de verhuurder meer rekening gaat houden met de omstandigheden die momenteel spelen in de samenleving. De HVL heeft er zelfs voor gepleit om tijdens de coronacrisis de verhoging 2020 niet te doen plaatsvinden en erop in te zetten daar waar nodig huren te bevroren en zelfs te verlagen. Helaas vindt de verhuurder dit niet nodig omdat zij de verhoging noodzakelijk acht voor nieuwbouw en verduurzamen van bestaande bouw.

De verhuurder gaat er van uit dat huurders in de problemen door verlies van inkomen door de crisis gebruik kunnen maken van de bestaande regelingen. De zogenaamde vangnetregelingen van de Overheid. Nou de praktijk laat zien dat dat geen vetpot is. Het is in de visie van de **HVL** niet sociaal om in deze coronatijd de huren te verhogen.

Nu dit eenmaal toch een feit is zit er niets anders op u te adviseren zoveel als mogelijk gebruik te maken van de regelingen die er zijn. Als het maar enigszins mogelijk is om bezwaar te maken tegen de verhoging dat ook te doen. De **HVL** heeft u voorzien van de **Huurwijzer van de Woonbond** waarmee u zich met de nodige informatie op weg kunt helpen.

Huurtoeslag aanvragen?

Onderstaand schema laat zien bij welke huurprijzen en inkomens huishoudens **géén** huurtoeslag meer krijgen. (Bedragen tussen haakjes gelden voor AOW- huishoudens).

Dit kan inhouden dat juist nu méér huishoudens in aanmerking komen voor huurtoeslag al is het maar een klein bedrag per maand. Elke euro toeslag is er één. Ga voor een berekening naar de site van de belasting dienst voor een proefberekening.

Als een huurprijs gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom, krijgt een huishouden **géén** huurtoeslag meer als het inkomen hoger is dan.....

Huurprijs: Eenpersnshh: Tweepersoonshuishh: Drie-en meer personen.

€ 432,52	€ 23.762 (€ 24.467)	€ 30.931 (€ 32.322)	€ 30.931 (€ 32.322)
€ 619,01	€ 28.950 (€ 28.892)	€ 37.761 (€ 37.951)	
€ 663,40			€ 39.223 (€ 39.157)
€ 737,14	€ 31.826 (€ 31.346)	€ 37.761 (€ 41.075)	€ 39.223 (€ 41.075)

Tot en met 2019 gold voor huurtoeslag een harde inkomensgrens maar in 2020 niet meer. Dit betekent als uw inkomen wat hoger wordt (is) uw toeslag niet vervalt of alsnog kunt aanvragen. Kijk op (www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen). Lees de toelichting huuraanpassing 2020 van uw verhuurder.

Betaalbaar wonen.

De verhuurder gaat er prat op een sociale verhuurder te zijn door te beweren dat meer huurders betaalbaar wonen met ingang van 1 juli 2020. Dit denkt men te realiseren door de lage huren wat extra te verhogen en de hoge huren te bevrozen en soms zelfs te verlagen, afhankelijk van het inkomen. Kijk voor de maatwerkregelingen op (www.eigenhaard.nl/huur2020).

De **HVL** vindt een extra verhoging van lage huren onacceptabel omdat dit vaak oudere huurders betreft die er al lang wonen en zelf de woning naar hun zin en woonbaar hebben gemaakt. De woningen hebben meestal een slecht energielabel. De **HVL** adviseerde deze woningen geen huurverhoging te geven. De verhuurder ging daar niet in mee maar meldde dat bij verduurzaming en/of renovatie dit **géén** huurverhoging tot gevolg zal hebben. Let daarop als uw woning aan de beurt komt.

Sociale-huurwoning en huur boven de liberalisatiegrens?

Betaald u meer dan € 737,14 (grens) en uw inkomen is niet hoger dan € 53.068,-- dan topt de verhuurder de huur af op € 878,--. Alert wilde dit op € 863,--.