



Koken met de buren

Gezocht: bewoners met goede ideeën

In november 2009 zijn 21 Betere buurt-prijzen uitgereikt. De eerste twee projecten zijn inmiddels gerealiseerd. Eén van de winnaars van de Betere Buurtprijs 2009 Haarlemmermeer heeft samen met haar buren een heerlijke maaltijd gemaakt. Het idee van de winnaars was om samen met haar buren te koken met als doel de saamhorigheid en gezelligheid in de flat aan de Kalslagerring te vergroten. In Amsterdam-Noord in de wijk Tuindorp Nieuwendam is een kennis-makingsbijeenkomst gehouden omdat er

nogal wat nieuwe bewoners in de buurt van de winnares zijn komen wonen. Circa 55 buren kwamen langs. Ymere wil samen met haar bewoners de leefbaarheid van buurten en wijken verbeteren. Daarom reikt Ymere Betere buurt-prijzen uit voor initiatieven en projecten van bewoners voor de buurt. De winnende projecten worden met financiële en praktische hulp van Ymere door de indieners zelf uitgevoerd. Heeft u een goed idee voor uw buurt? Dit jaar nodigen wij u weer uit om uw idee of project in te dienen.

Bonusregelingen voor Ymere-huurders

Tegelijk met het huurbeleid stelt Ymere jaarlijks ook een aantal bonusregelingen vast die per 1 juli gaan lopen.

Van Hoog naar Laag

Bent u ouder dan 65 jaar of medisch urgent en huurt u een woning van Ymere in Amsterdam? Dan krijgt u voorrang als u wilt verhuizen naar een woning van Ymere op de begane grond of één hoog in uw eigen buurt. Het blijkt dat veel ouderen graag naar zo'n woning willen verhuizen, maar niet als ze dan in een andere buurt terecht komen. Met de regeling Van Hoog naar Laag komt Ymere aan die wensen tegemoet. In 2010 onderzoekt Ymere of de regeling ook kan gaan werken buiten Amsterdam.

Trouwe Klantenbonus

Ymere-huurders die naar een andere woning van Ymere verhuizen en al negen

jaar of langer bij Ymere huren, kunnen een tegemoetkoming in de hogere huurlasten krijgen. Heeft u een socialehuurwoning van Ymere, een woonduur van negen jaar of langer en verhuist u naar een andere huurwoning van Ymere? Dan komt u misschien in aanmerking voor de Trouwe Klantenbonus. Ook als een huurder van Ymere een woning van Ymere koopt, is het mogelijk om de Trouwe Klantenbonus te ontvangen. Kijk voor de voorwaarden en de hoogte van het bedrag in de folder 'Trouwe Klantenbonus'. Die vindt u op onze website www.ymere.nl. Bij uw locatie kunt u terecht met vragen over de Trouwe Klantenbonus. Op onze website vindt u de contactgegevens van de dichtstbijzijnde locatie.

Meer informatie

Wilt u meer informatie of heeft u vragen? U kunt bellen met 0800-0006 of u kunt bij uw locatie terecht. Op www.ymere.nl vindt u de adresgegevens van uw locatie.

Huurtoeslag

Huurtoeslag is een toeslag die u als huurder kunt aanvragen als de huur in verhouding tot uw inkomen te hoog is. Het is een financiële tegemoetkoming van de overheid in de kosten van een huurwoning. Tot 1 januari 2006 heette huurtoeslag nog huursubsidie.

Als u op dit moment geen huurtoeslag ontvangt, dan kunt u op internet bij www.toeslagen.nl berekenen of u hiervoor in aanmerking komt. U kunt hierover ook informatie krijgen bij uw locatie van Ymere.

Ontvangt u al huurtoeslag?

Als u nu al huurtoeslag ontvangt, hoeft u niets te doen. De Belastingdienst past het bedrag automatisch aan op basis van uw nieuwe huur per 1 juli 2010. Als u vragen heeft over uw huurtoeslag kunt u contact opnemen met de Belastingdienst via telefoonnummer 0800-0543.

Huur betalen

U betaalt uw huur vooruit, dus aan het begin van de maand. Dat kan op verschillende manieren: via automatische afschrijving, acceptgiro of op kantoor met uw PIN of eventueel contant.

Het kan gebeuren dat u een keer vergeet de huur op tijd te betalen. Dan ontvangt u een herinneringsbrief. Heeft u problemen met het betalen van uw huur? Neem dan zo snel mogelijk contact met ons op. We kunnen afspraken maken over het inlopen van de achterstand.

Let op: heeft u een bank of instantie gemachtigd om de huur over te maken, dan moet u zelf op tijd de nieuwe huur doorgeven. Houdt u hierbij ook rekening met uw eventuele huurtoeslag. Wilt u meer weten? Lees dan onze folder 'Huur betalen'. Deze kunt u ophalen bij uw locatie of downloaden op www.ymere.nl.



De huurverhoging per 1 juli 2010

In deze nieuwsbrief vindt u informatie over de jaarlijkse huurverhoging en leest u meer over onderwerpen die voor u van belang kunnen zijn. Net als alle andere woningcorporaties bepaalt Ymere de huurverhoging binnen de regels die het ministerie van WWI (Wonen Wijken en Integratie) stelt. Dat betekent dat Ymere de huur met maximaal 1,2% mag verhogen. Dat is gelijk aan de inflatie over 2009.

Invulling door Ymere

Ymere heeft bepaald hoe dit jaar de huren worden verhoogd. De huurdersorganisatie SHY (Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere) heeft hierover een positief advies gegeven. Om het overzicht-

telijk te houden, werkt Ymere met twee huurverhogingspercentages. Deze zijn 0% en 1,2%. Daarbij gelden de volgende regels:

- Alle woningen krijgen 1,2% tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden.
- Bij bijzondere omstandigheden is de verhoging 0%. Bijzondere omstandigheden zijn bijvoorbeeld dat de woning binnenkort wordt gesloopt of gerenoveerd.

Een voorbeeld

Stel dat uw oude netto huur € 390,00 bedraagt. U krijgt een verhoging van 1,2%. Uw nieuwe huur wordt dan € 394,68.

Ruimte om te leven

Ymere gebruikt de huurinkomsten onder meer om woningen te onderhouden, te renoveren en om nieuwe huurwoningen te bouwen. Wij investeren niet alleen in stenen, maar ook in mensen. Zo werken we samen met bewoners en andere betrokkenen aan buurten waarin het prettig leven is. Dit blijven wij ook doen in economisch moeilijker tijden.

Het Puntensysteem

Voor een betere woning moet je meer huur betalen dan voor een woning die minder goed is. Daar zijn we het allemaal over eens. Maar hoe bepaal je nou wat een betere woning is? En hoe bepaal je welke huur daar bij past? Om dat zo eerlijk mogelijk te berekenen, is het zogenaamde WoningWaarderingsStelsel ingevoerd. Dat is bij u waarschijnlijk beter bekend als het puntensysteem.

Het puntensysteem

Het puntensysteem werkt eigenlijk heel eenvoudig. Het komt erop neer dat een woning punten krijgt voor allerlei kenmerken en voorzieningen. Een eengezinswoning krijgt bijvoorbeeld meer punten dan een flat. Een tuin en een balkon leveren ook extra punten op. Kamers krijgen één punt per vierkante meter. Ook voorzieningen als centrale verwarming, douche, dubbel glas en wastafels worden in punten uitgedrukt. Verbeteringen of bijzondere voorzieningen (voor bijvoorbeeld gehandicapten) kunnen extra punten opleveren. Ook de woonomgeving levert punten op.

Let op: voor onzelfstandige woningen geldt een ander puntenstelsel dan voor zelfstandige woningen. Onzelfstandige woningen zijn woningen zonder eigen keuken, wc of douche.

Maximale huurprijs

Met behulp van het puntensysteem berekenen we de huur die voor een woning gevraagd mag worden. Alle punten worden

daarvoor bij elkaar opgeteld. Met dit puntenaantal kan de maximale huurprijs van een woonruimte worden berekend. Bij een bepaald puntentotaal geldt een bepaalde maximale huurprijs. Ymere rekent echter voor de meeste woningen een veel lagere huur dan de maximale huurprijs. We hebben het dan over de netto (of kale) huur. Eventuele kosten voor geiser, water, service-abonnement, glasfonds enzovoort komen hier nog bij.

Uw huur is hoger dan de maximale huurprijs. Hoe kan dat?

Soms kan uw huur hoger uitvallen dan de maximale huurprijs volgens het puntensysteem. Dat kan in drie gevallen:

- Als u in een rijksmonument woont, mag 30% bij de maximale huur worden opgeteld.
- Als u in een serviceflat woont, mag het totale puntenaantal met 35% worden verhoogd.
- Als uw woning per 1 juli 141 punten of meer heeft (de maximale huur is in dat geval meer dan € 647,53). De eigenaar mag dan met de nieuwe huurder zelf een huur afspreken. De huurprijs is geliberaliseerd, zoals dat officieel heet. Vrij dus. De grens van de geliberaliseerde huurprijs gaat elk jaar per 1 januari omhoog.

Wat merkt u van het puntensysteem?

Bij deze huurkrant krijgt u van ons een voorstel tot verhoging van de huurprijs. Daarin vermelden we wat uw oude en nieuwe huur is. U vindt hierin ook de puntentelling voor uw woning. De huurtoeslag waar u mogelijk voor in aanmerking komt, is hier niet in opgenomen. Hierover krijgt u bericht van de Belastingdienst (zie 'huurtoeslag' op pagina 4 in deze krant).

Let op: wilt u zelf uw punten narekenen? Dat kan via www.wwi.nl.



Energie label nu in puntensysteem?

De overheid wil het energie label opnemen in het puntensysteem. Dit energie label geeft aan hoe goed de woning is geïsoleerd en loopt van A tot en met G. De bedoeling is om de huidige punten die worden gegeven voor isolatie en verwarming te vervangen door het energie label van de woning. Voor elk energie label (A tot en met G) is een maximaal aantal punten vastgesteld. Doordat deze wetswijziging op dit moment nog niet door de politiek is goedgekeurd, zegt Ymere de huurverhoging aan op basis van het oude puntensysteem (dus zonder het energie label).

Ymere maakt het u makkelijk

Ymere kan uw huurtoeslag verrekenen met de huur die u aan ons moet betalen. U betaalt ons dan een lager bedrag en de Belastingdienst maakt uw huurtoeslag aan ons over. Veel huurders kiezen voor deze makkelijke regeling. Wilt u dit ook? Neem dan contact op met uw locatie van Ymere. De Belastingdienst kan uw huurtoeslag ook maandelijks rechtstreeks aan u overmaken. In dat geval betaalt u ons het volledige huurbedrag.

Let op: in het voorstel huurverhoging is de huurtoeslag niet meegenomen. Als u uw huurtoeslag via Ymere laat lopen, wordt uw maandelijkse huurbedrag dus lager dan in het voorstel dat u heeft gekregen.



Bezwaar maken tegen uw huurverhoging?

Als u het niet eens bent met uw huurverhoging dan kunt u daar bezwaar tegen maken. Dat kan alleen schriftelijk. Dit bezwaarschrift moet u dan vóór 1 juli 2010 inleveren bij uw locatie van Ymere. Wij zorgen ervoor dat uw bezwaarschrift bij de huurcommissie terecht komt (dit geldt niet voor woningen die verhuurd zijn met een geliberaliseerde huurprijs). Deze onafhankelijke commissie bepaalt of u gelijk heeft.

1. Wanneer kunt u bezwaar maken?

Er zijn vijf redenen waarom u bezwaar kunt maken tegen de huurverhoging:

- Uw netto huur is hoger dan de netto huur die u volgens het puntensysteem eigenlijk maximaal zou moeten betalen.
- De netto huur is met meer dan 1,2% verhoogd.
- U heeft ons voorstel voor uw huurverhoging te laat gekregen.
- Er heeft eerder een huurverlaging plaatsgevonden op basis van een onderhoudsprocedure door de huurcommissie, waarbij het onderhoudsgebrek nog niet is verholpen.
- U krijgt voor de tweede keer binnen één jaar een huurverhoging.

Let op: De laatste reden geldt niet als uw woning dat jaar is opgeknapt. Het geldt ook niet als u een uitgestelde huurverhoging heeft gehad. Daarmee bedoelen we dat uw vorige huurverhoging later is ingegaan dan 1 juli 2009. In beide gevallen moet u de huurverhoging gewoon betalen.

2. Wat doet u bij ernstige onderhoudsgebreken?

U kunt geen bezwaar maken tegen de jaarlijkse huurverhoging vanwege ernstige onderhoudsgebreken. Daarvoor bestaat een andere procedure. Als u klachten heeft vanwege ernstige onderhoudsgebreken, dan kunt u daarvoor het hele jaar bij de huurcommissie terecht. Maar vóór de commissie uw zaak behandelt, moet u

het gebrek eerst schriftelijk melden bij uw locatie van Ymere. Ymere heeft dan zes weken de tijd om het gebrek te verhelpen. Is dat na die zes weken niet gebeurd, dan kunt u bij de huurcommissie een verzoek tot huurverlaging doen. Als de huurcommissie vindt dat u gelijk heeft, kan zij besluiten uw huur te verlagen. Aan deze procedure zijn kosten verbonden. Deze zogenaamde legeskosten bedragen € 11,00. Als u gelijk krijgt van de huurcommissie, krijgt u dat bedrag terug.

Let op: De legeskosten moeten binnen vier weken na het inschakelen van de huurcommissie worden betaald. Voor meer info zie: www.huurcommissie.nl

3. U huurt een geliberaliseerde woning en u wilt bezwaar maken tegen de huurverhoging?

Als u bezwaar heeft tegen de verhoging van de huurprijs van een geliberaliseerde woning moet u zich wenden tot de kantonrechter.