



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

Nieuwsbrief van de Huurdersvereniging Ouder-Amstel

september 2015/nr.6.

Wij hebben u al laten weten dat er per 1 juli 2015 voor ons belangrijke veranderingen plaatsvonden in de landelijke en regionale wet- en regelgeving op het gebied van wonen. Nu informeren wij u hoe wij hier mee omgaan in onze contacten met Eigen Haard en de gemeente Ouder-Amstel. Verder spelen er een aantal lokale zaken die voor u en uw portemonnee interessant kunnen zijn.

Landelijke en regionale wet- en regelgeving:

De regionale huisvestingsverordening is in werking getreden. Bekend is dat in onze gemeente nu 25% van de eigen bewoners gehuisvest kan worden en dat iedereen die niet echt aan deze gemeente gebonden is meer kans maakt op een woning in de regio. Wij hebben de gemeente verzocht te benoemen welke bewoners hier wel terecht moeten kunnen en hebben voorgesteld om bewoners die in deze gemeente (mantel)zorg of begeleiding ontvangen daarin op te nemen. De regionale afspraken zijn daar echter leidend in. De uitkomsten zijn ons nog niet bekend.

Ook vervalt de woonduur van bewoners bij het bepalen van de voorrang bij woningtoewijzing en is de inschrijfduur geldig geworden. U kunt dit regelen door u in te schrijven bij WoningNet voor een (andere) sociale huurwoning in de toekomst of door uw inschrijving te handhaven. De overgangsregeling geldt wegens drukte tot 31-12-2015! (www.woningnetamsterdam.nl/contact). De inschrijfkosten blijven voorlopig gehandhaafd: € 50,-; bij verlenging € 10,- per jaar. Onderzocht wordt of de kosten terecht zijn.

Herziening Woningwet:

De positie van huurdersorganisaties in Nederland is versterkt: zij hebben voor 1/3 deel zeggenschap in de te maken Prestatieafspraken met de gemeente en de woningcorporatie. Zonder onze instemming zijn er geen Prestatieafspraken en dient de rechter een uitspraak te doen. We gaan ervan uit dat we in overleg tot goede afspraken komen, maar dit is wel een steuntje in de rug.

Er kunnen pas Prestatieafspraken gemaakt worden, als de gemeente eerst een Woonvisie heeft ontwikkeld. Daar wordt nu aan gewerkt. Wij hebben verzocht om weer de woonwensen van de bewoners op te nemen. De Woonvisie wordt voltooid in het 4^e kwartaal 2015 en de Prestatieafspraken daarna.

De ervaring leert dat zowel de wethouder als Eigen Haard nu flink investeren in de uitvoering van deze nieuwe wetgeving. Wij worden eerder betrokken in beleidsdiscussies.

Ons bestuur laat zich bijscholen op deze zaken, zodat wij u zo goed mogelijk kunnen vertegenwoordigen.

Wijziging Woningwaarderingstelsel (WWS) per 1 oktober 2015:

minister Blok heeft in de circulaire van 14 juli 2015 informatie gegeven over de voorgenomen aanpassingen in de WWS. De veranderingen gelden alleen voor zelfstandige huurwoningen. Wij vatten de circulaire kort samen:

- De WWS wordt vereenvoudigd door gebruik van een combinatie van WOZ en WWS;
- De WOZ-waarde bepaalt gemiddeld 25% van de maximale huurprijs;
- De WOZ-waarde per m² en de absolute WOZ-waarde worden ieder voor de helft meegewogen;
- De puntentoekening wordt: voor elke € 7.900,- van de WOZ-waarde geldt 1 punt; voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte per € 120,- geldt 1 punt. De kengetallen € 7.900,- en € 120,- zullen jaarlijks per 1 juli opnieuw worden vastgesteld op basis van de dan geldende WOZ-waarde.
- Voorbeeld: woning met een WOZ-waarde van € 150.000,- en woningoppervlakte 70 m²:
 $150.000/7.900 = 18,99$ punten
 $150.000/70/120 = 17,86$ punten = totaal 36,85 punten; na afronding 37 punten.
- Bij nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van een WOZ-waarde die na oplevering wordt vastgesteld in het taxatieverslag van de gemeente.
- De overige 75% (WWS) bestaat uit de optelling van de m² van de hele woning, zoals weer-gegeven in het puntenoverzicht in de circulaire van minister Blok.

Marianne Copier, secretaris

De Vijnen 22

1191 LN Ouderkerk aan de Amstel

huurdersverenigingouderamstel@kpnmail.nl

Let op!: de maximaal mogelijke huurprijs van de woning is voor zittende bewoners niet de huur die u nu betaalt, maar de grens aan wat de woningcorporatie mag vragen. Uw huurcontract is daarin bepalend.

- Eenmalige aanpassing:- 3,8% van de huurprijs per 1 oktober 2015. Is reeds opgenomen in de nieuwe maximale huurtabellen van minister Blok.
- Het kan zijn dat bij het vergelijken van de oude en nieuwe puntentelling de huurprijs van een individuele woning onder de thans gevraagde huurprijs komt te liggen. Dan kan de huurder vanaf 1 oktober 2015 een huurverlaging voorstellen aan de verhuurder tot het nieuwe niveau van de lagere huurprijs, eventueel via de huurcommissie;
- Bij nieuwe verhuringen kan het nieuwe WWS effect hebben op de status van de huurprijs: de aanvangshuurprijs kan daardoor in de sociale huur vallen of in de vrije sectorhuur.
- Er dient nog nader overleg plaats te vinden tussen verhuurders/huurdersorganisaties en bewonerscommissies om tot goed begrip en goede uitvoering van deze nieuwe regels te komen. Dat kan worden vastgelegd in de Prestatieafspraken.
- De Waarderingskamer heeft aangegeven dat gemeenten bij het verzenden van de WOZ-beschikkingen in de eerste 8 weken van het kalenderjaar ook een beschikking moeten verzenden aan de huurders. De WOZ-waarde is tussendoor ook door iedere huurder bij de gemeente op te vragen.
- De WOZ-waarde van de woning is ook bepalend voor de hoogte van gemeentelijke belastingen!

Het is moeilijk om nu al de complexe inhoud en de uitwerking van deze informatie te begrijpen! Ter verduidelijking kunt u de circulaire per mail bij ons opvragen. Daarin is opgenomen de puntentelling voor alle ruimtes in de woning, zodat u zelf kunt uitrekenen hoeveel WWS punten uw woningen straks heeft. Tot slot zullen wij het onderdeel nieuwe puntentelling op onze website plaatsen.

De huursombenadering per 1 juli 2016:

Zie voor de uitleg onze vorige nieuwsbrief. Zowel van de kant van de verhuurders als vanuit de belangenbehartiging van de huurders is de wens naar voren gebracht om de huurverhoging per 1 juli 2016 te laten bestaan uit het inflatiepercentage + 1%. Daar zijn uitzonderingen op mogelijk, bv. bij commerciële huur. Ook de totale huursom van alle woningen per wooncorporatie en het eigen kapitaal spelen daar een rol in, want de wooncorporatie dient als bedrijf gezond te blijven en daarin een evenwicht te vinden. De financiële haalbaarheid wordt op dit moment bekeken. In oktober a.s. wordt dit in de 2^e Kamer besproken.

Lokale acties en ontwikkelingen:

Nakomen Prestatieafspraken 2012-2015 bij toewijzing vrije sectorwoningen aan de middengroep:

Aangezien wij in de praktijk niet konden terugvinden dat dit besluit (huur tot € 860,-) werd uitgevoerd en er wel sociale huurwoningen in de vrije sector terecht kwamen voor € 900,- en € 1.000,-, heeft de voorzitter op 9 juli jl. een gesprek gehad met de wethouder en de directeur wonen van Eigen Haard en hun personeel. Gebleken is dat er destijds een afspraak is gemaakt om 50% van de vrijkomende huurwoningen, die naar de vrije sector gingen, bestemd was voor de middengroep huurders, maar dat zij daar te weinig gebruik hebben gemaakt. Daarom werden die woningen duurder verhuurd aan de hogere inkomensgroep. Wij en de huurders wisten niet van het bestaan van de 50% regeling en waren verbijsterd dat daar geen ruchtbaarheid aan was gegeven. We hebben bij beiden aangedrongen op heldere en tijdige informatie over belangrijke beslissingen aan de huurders.

Verdere ontwikkelingen Prestatieafspraken:

De gemeente is begonnen met het opnieuw opstellen van de Woonvisie, als basis voor de te vernieuwen Prestatieafspraken vanaf 2016. Speerpunten voor ons zijn:

- uitvoering betaalbaarheid voor diverse huurdersgroepen naar draagkracht;
- uitvoering en bekendmaking van onze toetreding tot het project van Groot naar Beter (sociale huur: verhuizen van ouderen voor de huidige huur naar een passende woning vanwege de doorstroom);
- voorrang voor gehandicapten naar een beter passende woning als hun huidige woning niet meer aan hun beperkte mogelijkheden kan voldoen.

Daarnaast is aan de gemeente gevraagd om zo spoedig mogelijk aan de bewoners te laten weten hoeveel vluchtelingen wij hier dienen op te vangen en welke maatregelen er getroffen kunnen worden voor huisvesting en begeleiding. Er is onrust ontstaan bij bewoners over nog langere wachttijden voor sociale huurwoningen als de vluchtelingen alleen terecht zouden kunnen in deze huurwoningen.

Uitvoering Warmtewet en gevolgen voor service- en stookkosten:

We hebben van de Woonbond en van Eigen Haard informatie ontvangen aan welke eisen de verhuurder dient te voldoen en over de werking van de centrale systemen in wooncomplexen en de verdeling van de

Marianne Copier, secretaris

De Vijnen 22

1191 LN Ouderkerk aan de Amstel

huurdersverenigingouderamstel@kpnmail.nl

kosten tussen Eigen Haard en individuele bewoners. Kortweg: de huurder betaalt de warmte vanaf het moment dat dit de woning binnenkomt en Eigen Haard betaalt de warmte en het warmteverlies vanaf de centrale ketel tot de woning.

Thans wordt gerekend in gigajoules en is er in de Zonnehof een gigajoulesmeter geplaatst nadat de warmte uit de centrale ketel komt. Voor 2015 is een maximum warmtetarief vastgesteld per woning: vastrecht € 281,78; variabel tarief per gigajoule: € 22,64; meetkosten € 24,78. De meters op de radiatoren in de woningen zijn nog geen gigajoulesmeters. Er wordt daar in eenheden gemeten. Het kostenverdeelstelsel in de Zonnehof voldoet aan de gestelde normen. Per woning wordt het vastrecht betaald als aandeel in de kosten en in het variabele deel vindt u uw zelf gemaakte stookkosten terug. Op dit moment worden er nog ligcorrecties van de woningen toegepast. B.v. ligt uw woning aan de koude buitenkant. De Warmtewet voldoet in de praktijk nog niet en wordt in de komende jaren in onderdelen aangepast. Wij hebben alle verkregen gegevens samen doorgenomen met deskundigen van de Woonbond en hebben geconstateerd dat Eigen Haard de berekeningen naar behoren uitvoert. Er wordt nu bij uitvoerder ISTA een digitaal portal gemaakt, waarin iedere bewoner het eigen gebruik kan zien en daar vragen over kan stellen. Wij houden u daarvan op de hoogte.

Overige ontwikkelingen:

- Eigen Haard is gestopt met de verkoop van huurwoningen in deze gemeente vanwege veranderende overheidsregels;
- Wij hebben gegevens opgevraagd over het aantal sociale huurwoningen in deze gemeente en de bij WoningNet geregistreerde behoefte aan deze woningen. We willen dat aantal (30%) zo goed mogelijk in stand houden, maar wel o.g.v. feitelijke gegevens (> Prestatieafspraken);
- Nieuwbouw van huurwoningen in de sociale sector worden voortaan verhuurd op de maximum huurprijs (€ 710,68, naast servicekosten) om kostendekkend te zijn. Eigen Haard mag dat doen en ons bezwaar daartegen bij de Paulus Potterflat heeft geen resultaat opgeleverd;
- Een deel van de bewoners heeft voor € 6,68 per maand een extra jaarlijks servicerondje ingehuurd in hun woning op een bij Eigen Haard reeds langer bestaande regeling. Eigen Haard heeft ons laten weten dat dit niet kostendekkend gebleken is en dat de termijn (voor hetzelfde geld) is verlengd naar anderhalf jaar. Wij zijn daar niet blij mee. Daarnaast is meegedeeld dat iedere bewoner zich met klachten direct kan melden bij Eigen Haard voor onderhoud en reparaties.
- Daarom is het jammer dat we hebben moeten constateren dat Eigen Haard deze zomer de klachten van bewoners slechter afhandelt! Dat geldt zowel voor de termijn daarvan als voor de interne afstemming tussen afdelingen. We hebben daarin bemiddeld, vooral in dringende zaken.
- We hebben ons in de afgelopen periode 3 x gemengd in de afhandeling van persoonlijke crises bij woonzaken. We doen dat alleen als de nood hoog is en er geen uitweg gezien wordt.
- In dit najaar willen wij alle Bewonerscommissies met 2 bestuursleden persoonlijk bezoeken om samen tot goede afspraken te komen over informatiewisseling. Ook overwegen we een digitaal huurderspanel in deze gemeente op te richten. Wij willen hierin zowel leden van de bewonerscommissies als geïnteresseerde individuele contactpersonen opnemen om standpunten te kunnen uitwisselen over relevante huurdersvragen. Wie meldt zich hiervoor namens de Waver?

Een schrijnende situatie:

een oudere dame valt in haar woning. In paniek belt ze 112. De voordeur is afgesloten en wordt samen met de ramen door de brandweer ingeslagen en de ambulance neemt haar mee. Daarna komen er reparatierekeningen binnen voor de schade.

We zochten uit met Eigen Haard en verzekeringsdeskundigen wie verantwoordelijk is voor welke schade. Gebleken is dat verzekeringen alleen uitbetalen bij brand, inbraak, storm- en waterschade.

Doordat mevrouw om hulp heeft gevraagd wordt ze zelf verantwoordelijk geacht voor de schade. We zoeken nog uit of er wat aan de kosten te doen is, maar willen u daarom alvast waarschuwen! U kunt familie of buren een reservesleutel geven voor noodsituaties. Ook kunt u zelf een brand/inbraakverzekering en een inboedelverzekering af te sluiten. Dat kan voor een laag bedrag per maand. Check b.v. www.independen.nl, die uw adviezen kan geven.

Tot slot: wilt u adreswijzigingen en wijziging van e-mailadressen aan ons melden, zodat wij u onze nieuwsbrieven kunnen blijven sturen?

Namens het bestuur van de Huurdersvereniging,

Janneke Verheul en Marianne Copier.

Marianne Copier, secretaris
De Vijnen 22
1191 LN Ouderkerk aan de Amstel
huurdersverenigingouderamstel@kpnmail.nl

Marianne Copier, secretaris
De Vijnen 22
1191 LN Ouderkerk aan de Amstel
huurdersverenigingouderamstel@kpnmail.nl