



# HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

## WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

**Nieuwsbrief van de Huurdersvereniging Ouder-Amstel**

**maart 2016/nr.7.**

Ook deze keer krijgt u weer veel informatie van ons. Dit vanwege de veranderende wet- en regelgeving op woongebied. De teksten roepen nu nog veel vragen op. Wij letten de komende tijd vooral op het vaststellen van het wetsvoorstel Doorstroming Huurmarkt; de komende huurverhogingen en de uitwerking daarvan in de praktijk.

Verder gebeurt er veel op lokaal terrein. Dat betreft zowel het starten van onze digitale huurdersraadpleging d.m.v. enquêtes (waarover verderop meer), de voorbereiding van de prestatieafspraken met Eigen Haard en gemeente, als gebeurtenissen waar bewoners mee te maken kunnen krijgen.

### Landelijke wet- en regelgeving:

#### Vervolg herziening Woningwet per 1 juli 2015

Naast het samen kunnen maken van de prestatieafspraken (zie nieuwsbrief nr. 6) zijn de regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen gedeeltelijk verruimd t.b.v. de middengroep inkomens.

- De woningcorporaties moeten 90% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Van deze 90%
  - moet minimaal 80% worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739,-.
  - mag maximaal 20% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €39.874,-. Statushouders, chronisch zieken/gehandicapten en studenten vallen ook in deze 90%, ongeacht de hoogte van hun inkomen.
- De laatste 10% mag vrij worden toegewezen. In deze vrije ruimte moet de woningcorporatie echter wel voorrang verlenen aan woningzoekenden die door ernstige persoonlijke of sociale omstandigheden moeite hebben met het vinden van een passende woning.

#### Passend toewijzen van huurwoningen

Per 1 januari 2016 moeten sociale huurwoningen passend worden toegewezen. Dit houdt in dat er bij het toewijzen van een woning wordt gekeken of de huur past bij het inkomen. Hierbij wordt er gekeken naar de maximum inkomensgrenzen waarbij een huishouden in aanmerking komt voor huurtoeslag.

Onderstaande tabel geeft per soort huishouden weer hoe hoog dit inkomen is en op welke huurwoningen dit huishouden kan reageren.

Type huishouden	Maximaal inkomen	Kan reageren op woningen met kale huur tot
Eenpersoonshuishouden	€22.100,-	€586,68
Tweepersoonshuishouden beneden de AOW-leeftijd	€30.000,-	€586,68
Tweepersoonshuishouden boven de AOW-leeftijd	€30.050,-	€586,68
Drie- of meerpersoonshuishouden beneden de AOW-leeftijd	€30.000,-	€628,76
Drie- of meerpersoonshuishouden boven de AOW-leeftijd	€30.050,-	€628,76

Hierbij geldt dat een huishouden met een inkomen boven de genoemde grens wel kan reageren op een dergelijke woning, maar bij toewijzing wordt er echter voorrang verleend aan een huishouden met een inkomen onder deze grens.

Per 1 januari 2016 moeten woningcorporaties 95% van hun nieuw te verhuren woningen via bovenstaande tabel toewijzen. De overige 5% is bedoeld om corporaties mogelijkheden te geven om in bepaalde gevallen toch een iets duurdere woning aan een huishouden toe te wijzen (wanneer er bijvoorbeeld op korte termijn geen passende woning beschikbaar is). Eigen Haard wil 100% passend toewijzen.

### Wetsvoorstel Doorstroming Huurmarkt 2015:

Op 9 februari 2016 is het wetsvoorstel Doorstroming Huurmarkt 2015 door de Tweede Kamer aangenomen. Momenteel wordt het behandeld in de Eerste Kamer. Dit kan nog tot veranderingen leiden, maar dat is pas na 29 maart a.s. bekend. Wij ondersteunen de Woonbond in haar acties naar de politiek om daar het maximale uit te slepen voor de huurders, die al zoveel extra huurverhogingen hebben betaald! Het doel is om de hieronder genoemde percentages huurverhoging nog te verlagen. Deze wet is bedoeld om de doorstroming in de huursector te bevorderen en moet zorgen voor een beter aanbod in zowel de sociale als de vrije huursector. Als de wet op tijd wordt aangenomen door de Eerste Kamer moet zij per 1 juli 2016 ingaan.

De hoofdlijnen van het wetsvoorstel, zoals deze nu bij de Eerste Kamer ligt, zijn:

- Huursombenadering.
  - De eerder bekendgemaakte huursombenadering maakt per 1 juli 2016 beperkt deel uit deze wet, naast de inkomensafhankelijke huurverhogingen.  
De gemiddelde huursomstijging mag per corporatie niet hoger zijn dan de inflatie + 1%. Op individueel niveau zijn er huurverhogingen tot 2,5% mogelijk.
  - De huurharmonisatie telt in 2016 nog mee in de berekening van de gemiddelde huurstijging. Huurharmonisatie is de verhoging van de huur van een woning wanneer deze opnieuw wordt verhuurd tussen de jaarlijkse huurverhogingen in. Er is in feite sprake van een overgangsregeling tussen 1 juli 2016 en 1 januari 2017. Per 1 januari 2017 vervalt de tussentijdse huurharmonisatie vanwege de nu gewenste huurmatiging. Eigen Haard vermindert in 2016 de huurharmonisatie.
  - De kwaliteit van de woning komt beter tot uiting in de huurprijs. De huur mag met maximaal alleen de inflatie verhoogd worden als de huur al dicht bij de maximaal toegestane huurprijs ligt. Deze maximaal toegestane huurprijs wordt bepaald via het puntensysteem woningwaardering.
  - In de praktijk worden woningen echter grotendeels verhuurd op 70% van de maximale huurprijs, behalve bij recente nieuwbouw.
- Inkomenstoets.
  - De inkomens worden voortaan om de drie jaar getoetst i.v.m. bepaling van de passende toewijzing en de mate van de huurverhoging.
  - Gepensioneerden en huishoudens van minstens vier personen vallen buiten de hieronder genoemde extra huurverhogingen.
- Tijdelijke huurcontracten.
  - De mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten worden uitgebreid. Er komt ook een huurcontract van maximaal 1 jaar dat na de afgesproken termijn eindigt.
  - Er komt een tijdelijk huurcontract van maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woonruimten.

### Huurverhoging 2016 in de sector sociale huurwoningen

In februari jl. is bekend geworden met welke % de huren per 1 juli 2016 verhoogd mogen worden.

- Alle huurders krijgen een verhoging van 2,1% (0,6% inflatie over 2015 + 1,5% basis huurverhoging).
- Huishoudens met inkomen tussen € 34.678,- en € 44.360,- krijgen daarboven een extra verhoging van 0,5%, wat neerkomt op een huurstijging van 2,6%.
- Huishoudens met een inkomen hoger dan € 44.360,- krijgen daarboven een extra verhoging van 2,5%, wat neerkomt op een huurstijging van 4,6%.

Voor de bepaling van de inkomenscategorie wordt gekeken naar het belastbaar inkomen over 2014.

N.B.: De minister is voornemens om, als het Wetsvoorstel Doorstroming Huurmarkt 2015 tijdig door de Eerste Kamer wordt aangenomen, de maximale huursomstijging per 1 juli 2016 vast te stellen op inflatie + 0,4%. Dit houdt in dat de huurverhoging gemiddeld maximaal 1% mag zijn. Dit is al een aanpassing op de huursombenadering.

De vrije sector huurwoningen vallen niet onder deze regelingen. Hun huurcontract is daarin leidend in relatie tot de kwaliteit van de woningen.

### Algemeen:

- Voor huishoudens die langdurig in een sociale huurwoning wonen en waarvan het inkomen is gestegen tot boven de inkomensgrens van € 34.678,- gelden de hierboven genoemde extra individuele verhogingen bij de huurverhoging van 1 juli 2016. Bij vertrek uit de woning blijft dit een sociale huurwoning. In de praktijk echter worden de woningen van een goede kwaliteit dan binnen geldende afspraken bestemd voor de vrije sector.

- Tot nu zit er een flink gat tussen de maximale sociale huur en het gaan huren in een andere woning in de vrije sector. Dit belemmert de doorstroom. De overheid ziet dat in en wil nu in de wet vastleggen dat er voor de middengroep huurders, die niet kan kopen, in de vrije huursector gradaties in huur mogelijk zijn. In de praktijk is dat nog niet echt haalbaar, omdat er nog te weinig geschikte vrije sector huurwoningen bestaan. Speerpunt is dat daar vooral in wordt geïnvesteerd door woningcorporaties, m.n. in (sobere) nieuwbouw.
- Voorlopig wordt er voor de vrije sector in beperkte mate geput uit de vrijkomende sociale huurwoningen van een goede kwaliteit tot een maximum van 10%.
- Eigen Haard kiest er de komende tijd voor om huurders met een bruto-inkomen tot € 50.000,- per jaar tot haar doelgroepen te rekenen. De kale huren dienen dan maximaal € 1000,- te zijn.
- Door Eigen Haard dient nog bekeken te worden hoe om te gaan met de huren in onze gemeente van de veel duurdere vrijesectorwoningen en penthouses.

### **Lokale ontwikkelingen en acties:**

#### **Digitale huurdersraadpleging Ouder-Amstel:**

Op dit moment zenden wij 2 x per jaar nieuwsbrieven – op papier en per e-mail - aan huurders van Eigen Haard in deze gemeente, die hebben laten weten dit te willen ontvangen. Dit blijven we doen! Ook vindt u tussendoor nieuwsberichten op onze website.

Omdat wij bij het maken van de prestatieafspraken met Eigen Haard en onze gemeente onze achterban van huurders goed willen vertegenwoordigen, hebben we daarnaast besloten om samen met de Woonbond periodiek enquêtes op te stellen en per mail te verzenden aan alle huurders.

Deze werkwijze wordt aangekondigd in ons Weekblad Ouder-Amstel en alle huurders worden per brief uitgenodigd hieraan mee te doen. Omdat wij dit zonder u niet kunnen doen vragen wij u dan ook om u hiervoor aan te melden. Uw reacties op onze vragen worden gebundeld door de Woonbond en verwerkt in statistiek en rapportages. Uiteraard blijven uw reacties volstrekt anoniem. De resultaten worden daarna direct aan u teruggekoppeld en gebruikt in de prestatieafspraken. Wordt vervolgd!

#### **Vernieuwing Woonvisie en voorbereidingen prestatieafspraken:**

Hopelijk wordt de vernieuwing van de Woonvisie door de gemeente eind maart a.s. afgerond en is dan klaar voor de inspraak. Tussen Eigen Haard en ons bestuur is al overleg gaande ter voorbereiding van de prestatieafspraken, welke in het 2<sup>e</sup> halfjaar 2016 samen met de gemeente gemaakt zullen worden. De basis daarvoor is het concept Activiteitenplan Ouder-Amstel 2016 – 2019 van Eigen Haard. We willen dan eindelijk duidelijkheid over de kans van slagen van deelname aan het project van Groot naar Beter.

#### **Activiteitenplan Eigen Haard 2016:**

Dit sluit aan op de regels van de vernieuwde Woningwet van 1 juli 2015 zoals eerdergenoemd.

Eigen Haard wil zich vanaf 2016 vooral inzetten op het kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad door grootschalig onderhoud en/of kleinschalige sloop-nieuwbouw. Denk aan de nieuwbouw aan de Burg. Stramanweg. De toegankelijkheid van de woningen voor senioren en hulpbehoevenden is reeds in gang gezet door het ophogen van galerijen, verbeteren van de interne verlichting en het plaatsen van automatische deuropeners in enkele wooncomplexen.

Nieuwbouwwoningen hebben energielabel A. Bij renovatieactiviteiten wordt gestreefd naar het B-label. Eigen Haard verwacht circa 10 vrijkomende sociale huurwoningen te kunnen verhuren in de vrije sector. Ook wordt verwacht circa 5 bestaande huurwoningen bij leegkomst te kunnen verkopen. Vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen en de trage doorstroom wordt hiermee voorzichtig omgegaan. Verder wil Eigen Haard de bewonersparticipatie verbeteren door hen tijdig bij plannen te betrekken en heeft de leefbaarheid rond grote wooncomplexen steeds meer de aandacht.

Wij zien erop toe dat deze plannen in de praktijk voldoende gestalte krijgen en tot resultaten leiden, met als basis het verbeteren van de interne communicatie bij Eigen Haard en met de huurders.

Ons bestuur zet in op kleinschalige en sobere nieuwbouw in enkele buurten; renovatie waar het echt nodig is en extra aandacht voor passende(re) woningen voor gehandicapten.

We zijn blij met ontwikkelingen binnen de gemeente om kennis te nemen van andere woonvormen, b.v. woongroep projecten van actieve 50+ers. Ook lijkt ons containerbouw voor jongeren een goed plan. Een mix van bewoners in leeftijd en achtergrond in grote woningen en leegstaande of -komende gebouwen bevordert tevens de samenhang in buurten, wat onze voorkeur heeft.

#### **Afrekeningen service- en stookkosten:**

Rond de jaarwisseling ontstond grote commotie in de Zonnehofflats te Duivendrecht bij de jaarlijkse afrekeningen. Een groep huurders moest onwaarschijnlijk veel bij betalen en raakten zeer belast.

Wat het meeste stak was dat bewoners geen antwoord kregen op hun klachten, maar wel aanmaningen ontvingen. Wij hebben in overleg dit proces kunnen stoppen. Met Eigen Haard werd in januari jl. afgesproken uitvoerig onderzoek te doen naar de oorzaken en daarnaast intern tijdig te screenen hoe deze kosten kunnen oplopen. De huuradministratie heeft haar werkwijze met de afrekeningen reeds aangescherpt. De resultaten van genoemd onderzoek worden eind maart/begin april a.s. verwacht. Wij verwachten hierover open communicatie met de bewoners en zien hier nauwlettend op toe. Ons streven blijft verder dat bewoners begrijpelijke gespecificeerde afrekeningen krijgen over hun verbruik. Voor de R. van Rijnflats in Ouderkerk is gevraagd om afrekeningen van de servicekosten van de laatste 3 jaar, afhankelijk van de opleveringstermijn van de flats. Alle huurders moesten bijbetalen en de verdeel-sleutels van de kosten waren onduidelijk. Daarover is grootschalige uitleg gekomen en besloten is door Eigen Haard dat de verjaarde kosten over 2012 vervallen. Omdat er krap begroot was moet het verbruik over 2013 en 2014 wel bijbetaald worden.

#### Contacten met de bewonerscommissies:

Wij hebben ondersteund dat er nieuwe leden kwamen, daar waar oude leden opzegden of waar de hele bewonerscommissie verdween. Dat is grotendeels gelukt en dat is te danken aan uw inzet! In buurten waar dat niet lukte zijn en worden contactpersonen gezocht. Dat geldt voor de G. van Aemstelbuurt en de Waver.

In de Zonnehof wisselden de voorzitters en enkele leden. In de Azaleahof ontstond een nieuwe bewoners commissie + een contactpersoon voor de flat de Hazelaar i.p.v. de bewonerscommissie Florabuurt. In de Benning/Theresiabuurt ontstond een nieuwe bewonerscommissie i.p.v. Ouderkerk Zuid/Waver. Jaarlijks worden de bewonerscommissies apart bezocht door ons bestuur om info uit te wisselen. Daarmee is de gezamenlijke jaarlijkse bijeenkomst vervallen. Dit staat los van onze jaarlijkse ledenvergadering in mei. Deze meer intensieve manier van werken wordt over en weer als zeer prettig ervaren.

#### Energiebesparing:

Naast de maatregelen van de overheid en van Eigen Haard zelf (door verbeteren van de energie labels), kan ook de huurder zelf een bijdrage leveren in de besparing. Het verbaast ons dat wij op onze eerdere vragen over energiebesparing nog nauwelijks reacties hebben gehad! Ook melden hier geen huurders die energiecoach voor hun buurt willen worden!

Daarom verzoeken wij u ons te laten weten of u eerst door ons goed geïnformeerd wilt worden over wat de overheid en de huisbaas hieraan kan doen. Dan kunnen we daarbij bekijken wat u zelf kunt doen. We kunnen als u dat wenst dit dan opnieuw op de agenda zetten van onze ledenvergadering op donderdag-avond, 19 mei a.s.

#### Inbraakbeveiliging:

U kunt uw woning alleen beveiligen als u uw sleutels niet aan de binnenkant in het slot laat zitten en de deur dichttrekt. De slotenmaker liet zien hoe eenvoudig het dan is om binnen te komen!

De beveiliging werkt alleen als u de deur in het nachtslot draait. Laat ook 's nachts niet uw sleutels in het slot zitten want er is een truc om dan van buitenaf toch het slot is te openen.

Tot slot: Eigen Haard heeft laten weten dat ook zij gaat stoppen met het toezenden van acceptgiro's voor het betalen van de huur. U wordt hierover nog geïnformeerd door Eigen Haard. Wij vragen uw aandacht ervoor om te voorkomen dat u huurachterstand krijgt omdat u dan zelf aan de tijdige overmaking van de huur moet denken. U kunt het ook regelen door een automatische maandelijkse afschrijving te laten doen door uw bank of door Eigen Haard te machtigen de huur maandelijks van uw rekening te laten afschrijven.

Namens het bestuur van de Huurdersvereniging Ouder-Amstel,

Janneke Verheul,  
Marianne Copier,  
Wouter Slokker.