



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

Nieuwsbrief van de Huurdersvereniging Ouder-Amstel

september 2016/nr.8.

In de vorige nieuwsbrief kreeg u veel informatie van ons over flinke veranderingen in de landelijke wet- en regelgeving. Wij geven u deze keer door wat wij in de praktijk (gaan) merken van deze veranderingen. We beginnen echter met belangrijke lokale zaken en nodigen u uit ons daar uw commentaar op te geven.

Lokale ontwikkelingen en acties:

Structuur huurdersvereniging en huurdersraadpleging.

Het verenigingsrecht is een groot goed, omdat daarin is vastgelegd wat de democratische deelname is van de leden van de huurdersvereniging. Dat willen wij ook zo houden. We merken echter in de praktijk dat veel leden geen gebruik maken van hun recht op inspraak in ons beleid, want de jaarlijkse ledenvergadering in mei trekt weinig leden. Van de plm. 430 leden komen er dan zo'n 20 personen. Zij zijn zeer welkom, maar het aantal is te laag voor het nemen van gezamenlijke beslissingen. Ook het horen wat er in de buurten speelt via de bewonerscommissies is verankerd in ons statuut, maar is een te smalle weg.

In de praktijk wordt ons bestuur vooral rechtstreeks – digitaal en telefonisch - door huurders benaderd met vragen over hun eigen situatie of ontwikkelingen en ongemakken in hun buurt. Dat is prima en wij ondernemen dan ook vaak acties bij Eigen Haard en de gemeente. Dat betekent echter dat er praktisch geen verschil bestaat tussen leden en de andere huurders van Eigen Haard in deze gemeente.

In de praktijk is het bestuur meer de kar gaan trekken, zeker onder invloed van alle veranderde wetgeving, heeft zich geschoold en doet dat nog steeds en is daardoor professioneler geworden. Dat maakt het alleen wisselen van bestuursleden na een periode van 3 jaar (zoals vermeld in de statuten) een te simpele handeling. Er bestaat immers een hoop opgebouwde kennis, die dan verloren zou gaan. Wat vindt u van deze gang van zaken?

Ondertussen gaan we gewoon door met het mailen en per post sturen van onze nieuwsbrieven.

In de komende tijd hebben wij uw informatie rondom het wonen in deze gemeente steeds hard nodig. Daarom zijn we dit voorjaar begonnen met de enquête Huurdersraadpleging. Hoewel er niet veel huurders hebben gereageerd, kregen we wel een flinke stroom informatie, vragen en opmerkingen van u. Dat waarderen wij zeer! Wij hebben u de resultaten gestuurd, samen met onze beantwoording van uw vragen en opmerkingen. De uitkomsten zijn gedeeld met Eigen Haard, de wethouder Wonen en de gemeenteraad. Samen concluderen we dat dit een goede werkwijze is, maar dat er nog het nodige verbeterd kan worden aan relevante vraagstelling. Dat nemen wij ons ter harte en komen volgend voorjaar met de 2^e enquête, die meer aanspreekt voor huurders in eengezinswoningen en wooncomplexen.

Wij nodigen u uit ons te laten weten wat u van deze beschouwingen vindt en wat eraan verbeterd kan worden.

Gebruik de e-mail, schrijf een brief of bel de voorzitter op!

Vernieuwing Woonvisie en starten Prestatieafspraken.

Het vernieuwen van de Woonvisie in deze gemeente is vertraagd en is een belangrijke schakel in het tot stand komen van de Prestatieafspraken. Het uitwisselen van informatie is ondervangen door alvast te gaan werken met de concept Woonvisie van B&W. Daar is ons bestuur blij mee, omdat we met onze zienswijze (en dat van andere belanghebbenden) alvast een bijdrage hebben kunnen leveren, voorafgaand aan de besluitvorming van de gemeente. U vindt onze zienswijze op onze website: hvouderamstel.nl.

De gemeente heeft de ingezonden zienswijzen samengevat en de nota Vaststelling Woonvisie is besproken in de Commissie Ruimte van 20 sept. jl. De gemeenteraad besluit hierover op 6 okt. a.s.

Op 7 september jl. zijn vertegenwoordigers van de gemeente, het bestuur van Eigen Haard en van de Huurdersvereniging gestart met het proces van het maken van de Prestatieafspraken. We spraken af hoe hiermee om te gaan en over welke onderwerpen we gaan praten. De onderwerpen komen vooral voort uit de eerdergenoemde wet- en regelgeving en geeft ruimte voor eigen uitvoering/finetuning binnen de gemeente. De al eerder gemaakte afspraken met de Stadsregio hebben daar ook een rol in.

Eigen Haard bracht daartoe eerder dit jaar een bod uit van mogelijke activiteiten voor de komende jaren en de gemeente bekijkt of dit bod past op de wensen en mogelijkheden in deze gemeente. De Huurdersvereniging brengt de wensen, standpunten en meningen in van de huurders van Eigen Haard, getoetst aan onze praktijk.

Samen willen we komen tot een helder afsprakenpakket dat binnen de schaarste aan woningen toch zoveel mogelijk recht doet aan de noden en wensen van (toekomstige) huurders. De afspraken gelden voor de komende jaren, waarbij het eerstkomende jaar het meest wordt uitgewerkt. Er wordt per jaar naar de stand van zaken gekeken.

Eigen Haard heeft recent besloten om voorlopig niet of nauwelijks huurwoningen te verkopen, gezien de druk op de woningmarkt!

De start- en eindbijeenkomst zijn gepland en tussentijds wisselen de ambtelijke vertegenwoordigers van de 3 partijen de nodige informatie uit en bereiden te besluiten teksten voor.

De afgesproken inhoudelijke onderwerpen zijn:

- Beschikbaarheid woningvoorraad: evenwicht tussen sociale huur en vrije sector huur.
- Betaalbaarheid woningvoorraad: toepassing regels passend verhuren op het inkomen.
- Huisvesting specifieke groepen: jongeren, ouderen, statushouders en de effecten op starters.
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen.
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed: zoals eerder de Hekmanschool en Aemstelwijk.
- Woonruimteverdeling.

Heeft u tips of opmerkingen over deze onderwerpen: laat het ons weten via info@hvouderamstel.nl, per post op adres de Vijnen 22, 1191 LN Ouderkerk a/d Amstel of telefonisch aan de voorzitter: 020-4961927.

Stand van zaken uitvoering landelijke wet- en regelgeving:

We checken en merken in de praktijk dat Eigen Haard goed bezig is om leegkomende of nieuwe woningen passend toe te wijzen aan huurders in de sociale sector en afgestemd op hun inkomen tot € 35.739,- met huurtoeslag. Daarmee wil men voorkomen dat er huurschulden ontstaan vanwege te hoge huren. Voor zittende huurders met een inmiddels te dure huur en (dreigende) schulden zijn er helaas minder mogelijkheden. Minder huurverhoging en huurverlaging zijn strikt gelimiteerd.

Wat kan er wel? Zie voor meer informatie het hoofdstuk "Maatwerkregeling huurverlaging bij Eigen Haard/Alert".

Eigen Haard heeft o.g.v. de Woningwet in haar beleid bevestigd dat regionaal rond 10% van de huurders met gezinnen met een inkomen tot € 39.874,- ook een sociale huurwoning toegewezen kunnen krijgen. Zij vallen in de lage inkomensgroep vrije sectorhuur. Afgesproken is dat deze groep en de groep met een inkomen tot € 43.000,- bij nieuwe huurcontracten niet meer gaan betalen dan € 850,- kale huur per maand. In onze gemeente geldt tevens dat € 850,- het maximum is voor deze huurwoningen in Duivendrecht. In Ouderkerk kunnen daarnaast huurders met een inkomen tot € 50.000,- (hoge inkomensgroep) per jaar een vrijesectorwoning gaan huren met een kale huur tot € 1.000,-. Dat komt omdat de koopwoningen in Ouderkerk duurder zijn dan in Duivendrecht en er behoefte is aan een aanvullende huurmaatregel. Voor de huurders van de huidige vrijesectorwoningen van Eigen Haard in Ouderkerk die op dit moment meer betalen dan € 1.000,- per maand dient nog een aanpak bedacht te worden. De bewoners van sociale huurwoningen met een te hoog inkomen worden op dit moment door Eigen Haard met voorrang bemiddeld naar een passende vrijesectorwoning. Daar wordt al gebruik van gemaakt. De overheid heeft recent besloten dat de huurtoeslag vanaf 1 januari 2017 verhoogd zal worden. De huurtoeslag zal dan gemiddeld per woning stijgen met € 10,50 per maand.

Volledige huursombenadering per 1 januari 2017/Huurbeleid 2017.

De afgelopen jaren is er veel verandering geweest in de manier waarop de verhogingen van de sociale huurwoningen worden berekend.

- Vanaf juli 2013 kwam de inkomensafhankelijke huurverhoging. Er ontstonden drie inkomenscategorieën aan de hand van de categorie waarin het inkomen van een huishouden viel werd de maximaal toegestane huurverhoging berekend. (NB: de streefhuur ligt echter rond de 75% van het maximum!).
- Via het woningwaardingsstelsel (WWS) wordt er aan elke woning een aantal punten toegekend. Het eindtotaal bepaalt de maximale huur die een corporatie mag vragen voor een woning. Sinds 1 oktober 2015 telt ook de WOZ-waarde van uw woning mee in de puntenberekening. Het totaal aantal punten op basis van de WOZ bestaat uit de som van twee verschillende berekeningen:
 1. De WOZ-waarde / € 7.995,-
 2. WOZ-waarde / oppervlakte woning / € 122,-.

Per 1 januari 2017 gaat de wet Doorstroming Huurmarkt gelden. Hier wordt niet alleen de individuele huurverhoging geregeld, maar ook de totale huurverhoging van het woningbezit van een corporatie (de huursombenadering).

Voor de maximale stijging van de huren gelden de volgende regels:

- De huursom mag niet meer stijgen dan de inflatie + 1 %.
- De individuele huur voor inkomens tot € 39.874,- mag niet meer stijgen dan inflatie + 2,5%.
- De individuele huur voor inkomens vanaf € 39.874,- mag niet meer stijgen dan inflatie + 4 %.
- De individuele huur voor gepensioneerden en gezinnen vanaf 4 personen mag niet meer stijgen dan inflatie + 2,5% ongeacht het inkomen.
- Ook de huurverhoging die wordt ingevoerd bij een nieuwe huurder in een woning telt mee voor de huursom.

Het idee is dat de huur van relatief goedkopere woningen meer zullen stijgen dan gelijke woningen met een hogere huur. Hoe Eigen Haard binnen deze regels de huurverhoging gaat toepassen is echter nog niet bekend.

Maatwerkregeling huurverlaging bij Eigen Haard/Alert.

Bij huurders van Eigen Haard waar het inkomen structureel is gedaald door pensionering, arbeidsongeschiktheid of het overlijden van uw partner/medebewoner is het mogelijk tot enige huuraanpassing te komen. Het maatwerk kan een lagere huurverhoging betekenen of een huurverlaging.

- Huurders die in 2016 een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen van 4,6 % en die nu een inkomen hebben onder de € 34.678,- komen in aanmerking voor een lagere huurverhoging van maximaal 1,1%.
- Huurders die een structurele inkomensdaling in 2015 en 2016 tot onder de huurtoeslaggrens hebben, komen in aanmerking voor een huurverlaging tot aan de huurtoeslaggrens van € 710,68, als zij kunnen aantonen dat zij geen huurtoeslag hebben gekregen vanwege de te hoge huurprijs.
De huur wordt in 2016 of 2017 met terugwerkende kracht aangepast. Hiermee kunt u tot 1 september 2017 huurtoeslag over 2016 aanvragen.
- Huurders die een structurele inkomensdaling in 2016 van boven de € 34.678,- tot boven de huurtoeslaggrens hebben, komen in aanmerking voor een huurverlaging tot net boven de huurtoeslaggrens op € 712,-. Is de regeling op u van toepassing dan verlaagt Eigen Haard uw huur met terugwerkende kracht tot de datum waarop uw inkomen daalde. Let op: deze groep komt niet in aanmerking voor huurtoeslag!

Om precies te begrijpen wat dit voor u kan betekenen kunt u deze regels checken op de websites van Eigen Haard en van Alert onder de titel *Maatwerkregeling Huurverlaging*. Daarin wordt ook genoemd hoe u zich voor deze maatregelen kunt aanmelden en welke persoonlijke papieren u daarbij nodig hebt. Mocht u deze teksten niet begrijpen, dan kunt u vooraf telefonisch of per mail bij Eigen Haard checken of deze regels op u van toepassing zijn. Eigen Haard beoordeelt uw verzoek aan de hand van de ingeleverde bewijsstukken.

Eigen initiatieven tot huurverlaging:

Regels woningruil:

U moet zelf op zoek gaan naar een ruilpartner/hoofdbewoner. Kijk op www.woningruil.nl. U hebt voor woningruil toestemming nodig van Eigen Haard (website woningruil/aanvraagformulier) Bij een sociale huurwoning mag het jaarinkomen niet hoger zijn dan € 35.739,-. Informeer altijd eerst bij Eigen Haard naar de toekomstige huurprijs voordat u een ruilpartner zoekt. (= passend wonen). Ook dient de ruilwoning te passen bij de gezinssamenstelling. Ruilen kan pas na het ondertekenen van beide nieuwe huurcontracten. Kosten: € 250,- borg (krijgt u terug van uw huidige woning) en € 42,- administratiekosten.

Kamerverhuren:

U heeft schriftelijke toestemming nodig van Eigen Haard. Er wordt gecheckt of u daarvoor voldoende woonruimte heeft. De hoofdhuurder blijft zelf in de woning wonen en houdt er zijn/haar hoofdverblijf.

De kamerhuurder is verplicht zich op uw adres in te schrijven en een kamerhuur-overeenkomst te tekenen. Eigen Haard verlangt een getekend exemplaar. De verhuur kan gevolgen hebben voor toeslagen die u van de belastingdienst ontvangt.

Eigen Haard gaat voor de kamerhuur uit van de bruto huurprijs, gedeeld door het aantal kamers van de woning en een kleine vergoeding voor gebruik van gas, water en elektriciteit van maximaal € 100,-. Dat maakt samen de maandelijkse kamerhuur uit. De aanvraag kamerhuur bij Eigen Haard kost € 42,-.

Friendscontracten:

Eigen Haard is bezig met deze contracten om een vrijesectorwoning te kunnen verhuren aan meerdere gelijkwaardige huurders die alleen deze huur niet kunnen betalen. Dit wordt nog nader uitgewerkt.

Als hier meer over bekend is informeren wij u hier uiteraard over.

Besluiten van Eigen Haard over de openstaande service/stookkosten van de Zonnehof.

We zijn heel blij dat er een oplossing is gevonden voor de erg hoge stookkosten in de Zonnehofflats te Duivendrecht. Er is uitvoerig onderzoek naar gedaan. Het heeft heel lang geduurd, maar dan "heb je ook wat". Dit najaar worden er in alle woningen aldaar doorstroommeters geplaatst met een thermostaat, zodat het eigen gebruik duidelijk te zien is. De betrokkenen krijgen hiervoor een duidelijke handleiding. Ook worden transportbuizen van de warmte in algemene ruimten geïsoleerd. De bewoners worden dringend verzocht thuis te zijn of iemand daar neer te zetten als zij aan de beurt zijn voor de plaatsing van de meters. Dan kan de krappe planning voor de winter worden gehaald! Eigen Haard zoekt naar een aanvaardbare oplossing voor de financiële afhandeling van de hoge stookkosten.

Namens het bestuur van de Huurdersvereniging Ouder-Amstel,

Janneke Verheul
Wouter Slokker
Marianne Copier.

Links:

Website Huurdersvereniging Ouder-Amstel : <http://www.hvouderamstel.nl>
Website Eigen Haard : <http://www.eigenhaard.nl>
Email Huurdersvereniging Ouder-Amstel : info@hvouderamstel.nl