



# HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

## Notulen jaarvergadering Huurdersvereniging Ouder-Amstel op 17 mei 2018

- Locatie** : Dienstencentrum te Ouderkerk aan de Amstel.  
**Aanwezigen** : 19 leden/huurders + 7 partners, inclusief het bestuur  
**Presentielijst** : wordt toegevoegd aan de notulen.

<b>1.</b>	<b>Opening door de voorzitter en mededelingen</b> De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. De voorzitter Wil Post stelt zichzelf voor en geeft aan het voorzitterschap te hebben overgenomen van Janneke Verheul. De voorzitter geeft aan dat de presentielijst en de stukken voor deze vergadering op de tafel liggen. Er zijn geen agendapunten vanuit de huurders binnengekomen. Victor van de Hidde zal ons verder informeren over de prestatieafspraken
<b>2.</b>	<b>Mededelingen:</b> <b>Mededelingen:</b> Victor van de Hidde, interim adviseur Wonen, is door het bestuur gevraagd om ons te informeren over de prestatieafspraken tussen de Gemeente, Woningcorporatie Eigen Haard en de Huurdersvereniging Ouder-Amstel.
<b>3.</b>	<b>Vertegenwoordiger van de wethouder Wonen "Ouder-Amstel"</b> Victor van de Hidde stelt zich voor. De heer Van de Hidde is tijdelijk ingezet binnen de gemeente voor wonen. De heer Van de Hidde informeert ons over de gemaakte prestatieafspraken van 2018 en waar we ons als bestuur nog verder kunnen inzetten. De gemeente en Eigen Haard hebben zich zoveel mogelijk gehouden aan de prestatieafspraken. <b>Waarom worden prestatieafspraken gemaakt:</b> Prestatieafspraken worden gemaakt sinds 2016 omdat het in de wet staat. Voor het opstellen van de prestatieafspraken zijn alle partijen gelijkwaardig en van elkaar afhankelijk. De corporatie Eigen Haard dient naar vermogen bij te dragen aan de gemeente. Wat naar vernomen is wordt in onderling overleg met de gemeente corporatie Eigen Haard en de Huurdersvereniging Eigen Haard besproken. Afspraken prestaties: <b>Nieuwbouwlocatie:</b> als die er zijn bouwt de corporatie Eigen Haard woningen voor de sociale sector Worden de nieuwe woningen gebouwd voor de doelgroepen, zoals jongeren, ouderen of gezinnen? In gezamenlijk overleg moet dit besproken en vastgelegd worden. De gemeente kan met een particuliere investeerder woningen bouwen voor de sociale huur. Na 15 jaar mogen deze woningen verhuurd worden aan de vrije sector en vervalt de status sociale huur. Met de corporatie Eigen Haard vervalt deze status niet en blijven de woningen ook na 15 jaar sociale huur. <b>Betaalbaarheid:</b> hier wordt in de prestatieafspraken geen afspraken over gemaakt. Corporatie Eigen Haard doet aan passend toewijzen wat inhoudt dat corporatie Eigen Haard woningen toewijst naar vermogen/inkomen. Om de woningen betaalbaar te houden stelt de overheid hier regels voor op. De inkomensafhankelijke huurverhoging is nog van kracht waardoor een huurder meer betaalt voor een woning dan de ander in één complex. <b>Doelgroepen</b> het labelen van woningen voor jongeren, ouderen en statushouders. De corporatie Eigen Haard mag maximaal 50% van de woningen toewijzen aan woningzoekenden uit de eigen regio. Van deze 50% mag weer maximaal 50% worden toegewezen aan woningzoekenden uit de eigen kern/gemeente. In de prestatieafspraken wordt geen minimum afgesproken.  In de Prestatieafspraken kunnen ook afspraken gemaakt worden over De Nieuwe Kern met betrekking tot type woningen (bijvoorbeeld jongerenwoning, seniorenwoning, eengezinswoning) en de hoogte van de huren. Verder is er binnen de gemeente weinig bouwgrond beschikbaar voor extra woningen.  Het matigen van huren voor zittende huurders wordt nog niet meegenomen in de prestatieafspraken. Hierover zouden ook afspraken gemaakt kunnen worden.

	<p><b>Levensloop bestendigen woningen opnemen in de prestatieafspraken</b>  Verduurzamen van de woningen. Hoe gaat corporatie Eigen Haard dit doen.  Een aantal oudere woningen in de Waver hebben te koop gestaan. Wat gaat de corporatie Eigen Haard doen met deze woningen. Meenemen met ons eerstvolgende overleg met Eigen Haard.  De ronde hoep is een opvangplaats voor water. Is de corporatie hiervan op de hoogte en zitten zij in de werkgroep? Meenemen met ons eerstvolgende overleg met Eigen Haard.</p>
4.	<p><b>Vaststelling financieel beheer 2017/accountantsverklaring Eigen Haard</b>  De penningmeester is niet aanwezig en wordt vervangen door een bestuurslid. De financiën zijn door de corporatie Eigen Haard gecontroleerd en goedgekeurd.</p> <p><b>Uitnodiging Jaarvergadering</b>  Het verzenden van de uitnodigingen voor de jaarvergadering per post is niet alleen veel werk maar is ook een flinke kostenpost. Besloten is met instemming van de aanwezigen dat de uitnodigingen per email worden verstuurd. Voor de leden waarvan we geen emailaccount hebben wordt de uitnodiging vermeld in het Weekblad voor Ouder-Amstel.</p>
5.	<p><b>Bezigheden vorig jaar:</b></p> <p>a. <b>Bouwoverlast Schoolweg</b>  De omwonende aan de Schoolweg hebben afgelopen zomer overlast gehad door de werkzaamheden rond de Jan Hekmanschool. De aannemers hebben niet gewerkt conform de afspraken waardoor er extra overlast werd gecreëerd. Corporatie Eigen Haard had voorafgaand aan de werkzaamheden een bewonersavond georganiseerd. Er zijn geen bewoners naar deze avond geweest.</p> <p>b. <b>Van Groot Naar Beter</b>  Ouderen boven de 65 jaar kunnen gebruik maken van de regeling van Groot naar Beter. Huurders die van deze regeling gebruik willen maken kunnen zich aanmelden bij corporatie Eigen Haard. De bouw van de Nieuwe Kern is nog in de ontwerpfase.</p> <p>c. <b>Huurdersraadpleging</b>  Veel huurders hebben gereageerd. De uitslagen staan op de website. Om betaalbaarheid bij de corporatie aan de orde te brengen hebben we feiten nodig voor de onderbouwing. We moeten hier dan dieper op in gaan.</p> <p>d. <b>Huurbeleid 2018</b>  Corporatie Eigen Haard vraagt aan Alert (orgaan dat tussen de huurdersverenigingen en corporatie in staat) advies omtrent de huurverhoging. Alert vraagt aan de huurdersvereniging wat ons advies is. Ons standpunt is om de huurverhoging te matigen nadat we al een aantal jaar geconfronteerd zijn met behoorlijke verhogingen. Voor huishoudens met een inkomen onder de €41.056,- en een relatief hoge huur lijkt dit ook te zijn gebeurd. We houden de verhogingen scherp in de gaten. De belastingdienst verstrekt geen concrete inkomensgegevens aan de corporaties, maar slechts in welke categorie het huishoudinkomen valt (in 2018: valt het inkomen boven of onder de grens van € 41.056,-. Binnen de corporatie is deze info enkel beschikbaar voor die medewerkers die de huurverhoging doorvoeren. Andere medewerkers/afdelingen hebben hier geen inzage in.</p>
6.	<p><b>Bezigheden komend jaar</b></p> <p>a. <b>Professionalisering Huurdersvereniging Ouder-Amstel</b>  De Woonbond heeft van de overheid subsidie ontvangen om de huurdersverenigingen te verbeteren. Door de veranderde regelgeving zullen ook wij ons verder gaan professionaliseren. We hebben ons opgegeven voor de trajecten:  - prestatieafspraken (wat kunnen wij eruit halen)  - Relatie met de verhuurder (bijvoorbeeld: onderhandelen)  - Vernieuwen en versterken (het mobiliseren van de achterban)  We verwachten dat we met deze onderwerpen sterker in onze schoenen staan.</p> <p><b>Bewonerscommissies.</b> Leden van de bewonerscommissie geven aan dat ze niet gehoord worden door corporatie Eigen Haard. Bewonerscommissies moeten worden versterkt maar ook in hun positie. De HV geeft aan dat bewonerscommissies ook bij hen aan de bel kunnen trekken als er problemen met Eigen Haard ontstaan. De HV kan de commissies hierin dan ondersteunen.  De corporatie Eigen Haard verkoopt geen woningen meer. Alle in de verkoop staande woningen zijn ingetrokken.</p>

<p>b. <b>Prestatieafspraken</b> Door Victor is hier al veel over gezegd. We moeten weer om de tafel voor 2019. Betaalbaarheid en duurzaamheid, zijn twee belangrijke onderwerpen voor de prestatieafspraken. Zo moeten woningen van het gas af. Voor de bestaande bouw geldt dit nog niet maar nieuwbouwprojecten worden (veelal) al gasloos gebouwd.. Meenemen in de prestatieafspraken. We houden alles in de gaten.</p> <p>c. <b>Stand van zaken Van der Loosstraat</b> De voorzitter sluit regelmatig aan bij overleggen. Vanuit de Woonbond is een adviseur ingezet om de huurders te ondersteunen. Er is nog geen besluit genomen door de corporatie Eigen Haard of de 38 woningen gesloopt of gerenoveerd gaat worden. Dit wordt eind juni aan de bewonerscommissie medegedeeld. 58% van de bewoners wil graag renoveren.</p> <p>d. <b>Oplevering woningen Burgemeester Stramanweg</b> De Stramanweg zal 2/3 bestaan uit sociale en 1/3 uit vrijesectorwoningen. Om de nieuwe huurders een warm welkom te heten is een barbecue gewenst. Bewoners uit de Veenerickstraat geven aan dat dit bij hen destijds ook is gebeurd en erg goed is ontvangen.</p>															
<p>7. <b>Informatie-onderwerpen</b></p> <p>a. <b>Passend wonen</b> Passend wonen is ingevoerd en is onderdeel van de Woningwet die op 1 juli 2015 is ingegaan.</p> <table border="1" data-bbox="209 748 1517 938"> <thead> <tr> <th>Type huishouden</th> <th>Inkomensgrens</th> <th>Huurgrens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 persoons onder AOW</td> <td>EUR 22.400,-</td> <td>EUR 597,30</td> </tr> <tr> <td>1 persoons boven AOW</td> <td>EUR 22.375,-</td> <td>EUR 597,30</td> </tr> <tr> <td>2 persoons</td> <td>EUR 30.400,-</td> <td>EUR 597,30</td> </tr> <tr> <td>3 en meer persoons</td> <td>EUR 30.400,-</td> <td>EUR 640,14</td> </tr> </tbody> </table> <p>b. <b>Onderhoudsabonnement Eigen Haard</b> Er is een aantal huurders aanwezig die gebruik maken van het onderhoudsabonnement en zij zijn tevreden. Het onderhoudsabonnement valt niet onder de huurverhoging. Eenmaal per anderhalf jaar vindt er een screening plaats. De huurder dient zelf het initiatief te nemen om de screening plaats te laten vinden.</p> <p>c. <b>Servicekosten</b> In de laatste nieuwsbrief hebben we hier al uitgebreid over geschreven. De verhuurder mag op de servicekosten geen winst maken. Binnen een half jaar na afloop van het boekjaar moet de huurder de afrekening hebben ontvangen. Administratiekosten servicecomponenten mogen 5% zijn van de werkelijke kosten. Stookkosten via derden 1% administratiekosten van de werkelijke kosten. Voorschotten mogen pas verhoogd worden op het moment dat het jaar ervoor is afgerekend. Op de website <a href="http://www.servicekosten.info">www.servicekosten.info</a> is ook veel informatie te vinden.</p>	Type huishouden	Inkomensgrens	Huurgrens	1 persoons onder AOW	EUR 22.400,-	EUR 597,30	1 persoons boven AOW	EUR 22.375,-	EUR 597,30	2 persoons	EUR 30.400,-	EUR 597,30	3 en meer persoons	EUR 30.400,-	EUR 640,14
Type huishouden	Inkomensgrens	Huurgrens													
1 persoons onder AOW	EUR 22.400,-	EUR 597,30													
1 persoons boven AOW	EUR 22.375,-	EUR 597,30													
2 persoons	EUR 30.400,-	EUR 597,30													
3 en meer persoons	EUR 30.400,-	EUR 640,14													
<p>8. <b>Aangemelde agendapunten door huurders en informatie-uitwisseling.</b> Er zijn geen agendapunten bij de huurdersvereniging aangemeld. In de notulen van 17 mei 2017 is uitgebreid geklaagd over de lift in de Azaleastraat. De lift heeft geruime tijd geen storingen gehad maar helaas beginnen de storingen weer toe te nemen. Houdt ons op de hoogte. Punt van aandacht van het servicecenter van corporatie Eigen Haard is: Dat men altijd zegt dat je de 1<sup>e</sup> bent die belt maar dat blijkt niet zo te zijn. Huismeester bij de Zonnehof. Communicatie tussen huismeester en EH is nog niet optimaal. Algemeen advies vanuit het bestuur van de huurdersvereniging is om klachten bij te houden in een dossier. Mochten er zaken niet adequaat opgelost te worden neem dan contact op met je bewonerscommissie in je eigen wijk. Als zij het probleem niet opgelost krijgen kunnen ze bij de huurdervereniging terecht. Het dossier is dan belangrijk om concreet en onderbouwd bij Eigen Haard aan te kunnen geven waar het misgaat</p>															
<p>9. <b>Rondvraag, sluiting en drankje.</b> We danken u allen voor de komst en een drankje is beschikbaar.</p>															