



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

Notulen jaarvergadering Huurdersvereniging Ouder-Amstel op 21 mei 2019

Locatie : Dorpshuis te Duivendrecht
Aanwezigen : 26 leden/huurders
Bestuur : Wil Post (voorzitter) Marianne Copier (secretaris) Wil Feddema (penningmeester)
Wouter Slokker (commissie betaalbaarheid) Mary de Ligter (werkgroep ouderen)

| | |
|----------|--|
| 1 | Opening door de voorzitter De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. Ze stelt het bestuur voor en introduceert de nieuwe consulent van de Woonbond Mary Moerman. |
| 2 | Mededelingen en ingekomen stukken Naar aanleiding van de huurverhoging die de huurders hebben ontvangen van Eigen Haard zijn er een aantal e-mails bij het bestuur binnen gekomen. Deze ingekomen stukken worden bij agendapunt 7, betaalbaarheid besproken. Verduurzamen van de woning. |
| 3 | Notulen jaarvergadering 2018 Pag. 1: geen opmerkingen pag. 2 : geen opmerkingen, maar wel naar aanleiding van. Er is één woning in de Waver vrijgekomen, gestript en volledig gerenoveerd. pag. 3: geen opmerkingen Verslag is goedgekeurd. |
| 4 | Financieel beheer 2018 De penningmeester legt verantwoording af aan de leden. Eigen Haard heeft twee dagen geleden na een controle haar goedkeuring gegeven op de begroting. Het bedrag wat in 2018 niet is gebruikt wordt ingezet om het voltallige bestuur verder te professionaliseren. Het financiële verslag wordt goedgekeurd. |
| 5 | Activiteiten 2018 a) Prestatieafspraken Prestatieafspraken zijn in goed overleg met Eigen Haard, gemeente en de HV Ouder-Amstel opgesteld en goedgekeurd. In de prestatieafspraken staan punten die we in 2019 zullen monitoren. De prestatieafspraken zijn terug te vinden op de website van HV Ouder-Amstel. b) Theresiabuurt In 2018 heeft de voorzitter met de Bewonerscommissie Theresiabuurt opgetrokken om de belangen van de huurders te behartigen. Bij de overleggen was ook een consultant van de Woonbond aanwezig ter ondersteuning van het sloop/renovatietraject. Het sloop/renovatietraject gaat om bijna 40 woningen waarvan een deel wordt gesloopt en gerenoveerd. Dat niet alle woningen worden gesloopt is een succes voor de huurders. Eigen Haard wil geen leegstand waardoor er nu ook tijdelijk verhuur plaatsvindt. De corporatie Woonzorg Nederland heeft tijdens dit traject meegedacht voor de huurders die zorg nodig hebben. Om huurders meer informatie te verstrekken over wonen met zorg zal de HV Ouder-Amstel volgend jaar een medewerker van Woonzorg Nederland uitnodigen. c) Oplevering Burgemeester Stramanweg Voor de oplevering van de Burg. Stramanweg hadden zich meer dan 1000 huurders ingeschreven. Vanwege de sloop/nieuwbouw van de Theresiabuurt zijn een aantal woningen beschikbaar gesteld voor deze huurders. |
| | |

| |
|--|
| <p>6 Bezigheden 2019</p> <p>a) Professionalisering Huurdersvereniging Ouder-Amstel Van het bestuur wordt meer expertise geëist. Om het bestuur verder te ontwikkelen heeft het voltallige bestuur van de Woonbond workshops gevolgd. Eén workshop was besteed aan “hoe halen we meer uit de prestatieafspraken”. Een onderdeel hiervan was hoe onderhandel je met de corporatie en hoe blijft de samenwerking intact. We hebben goede en bruikbare handvatten gekregen van de consultant Woonbond. De laatste workshop ging over hoe we het contact met de achterban kunnen versterken. Om de achterban te kunnen versterken geven de leden verschillende mogelijkheden aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flyer bij de supermarkt; - Flyer in de mededelingen kastje van appartement complexen - Een redactioneel artikel in het weekblad van Ouder-Amstel <p>b) Uitspraak Gluurverhoging (20 mei 2019) De uitspraak van de Hoge Raad vond niet op 20 mei 2019 plaats maar is verplaatst naar 22 mei 2019. Als we de uitspraak hebben zullen we deze in de notulen verwerken en op onze website plaatsen. De Gluurverhoging houdt in dat de belastingdienst inkomensgegevens heeft verstrekt aan de corporatie. Op basis van deze gegevens zijn de inkomensafhankelijke huurverhogingen tot stand gekomen. Bezwaar kon degene met een inkomensafhankelijke huurverhoging maken over de periode van 2013 t/m 2015. Op dit moment kunnen huurders nog bezwaar maken over het jaar 2015. De jaren daarvoor zijn verjaard. (Toelichting bestuur: de uitspraak is opnieuw verzet en wordt verwacht op 3-7- 2019)</p> |
| <p>7 Informatie</p> <p>a) Betaalbaarheid Eigen Haard heeft een notitie huurverhoging gestuurd naar Alert, de regionale organisatie van huurdersverenigingen. Alert had daarop alle huurderverenigingen gevraagd om advies uit te brengen over de notitie. De huurverhoging zoals Eigen Haard deze had voorgesteld is door Eigen Haard doorgevoerd. De notitie die door de huurdersverenigingen was ingebracht heeft Eigen Haard genegeerd en niet overgenomen. De verhuurder moet voor woningen onder de €720,42 een verhuurdersheffing betalen aan de Rijksoverheid. Om een woning net boven deze huur aan te bieden ontlopen ze de verhuurdersheffing. Met het ontlopen van de verhuurdersheffing houdt de corporatie geld in haar bezit. Met het in hun bezit houden van het geld vond Alert dat de huurverhoging gematigd mocht worden naar 0% maar op zijn minst niet hoger dan de inflatie van 1,6% moest zijn. De WOZ waarde van woningen is opgenomen in de huurverhoging. Onderstaande link geeft antwoord op het percentage huurverhoging wat door de overheid is vastgesteld. https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2019</p> <p>Maatwerkregeling Eigen Haard Huurders die in moeilijkheden komen met het betalen van de huur, kunnen gebruik maken van de Eigen Haard Maatwerkregeling. Op de website van Eigen Haard staat de Maatwerk-regeling maar een huurder kan ook bellen of een afspraak maken.</p> <p>Huurders kunnen op de website www.toeslagen.nl controleren of ze in aanmerking komen voor huurtoeslag. De huurtoeslag is opgedeeld in schijven, afhankelijk van inkomen en hoogte huur.</p> <p>Er wordt gewaarschuwd om rekening te houden met een mogelijke stijging van het inkomen. Als het inkomen te hoog is geworden in de loop van het jaar, dan moet het te veel ontvangen bedrag terug worden betaald. Voor een berekening zie hieronder.</p> |

b) **Servicekosten**

Mary Moerman is sinds kort consulent bij de Woonbond en ze stelt zich voor. Een consulent van de Woonbond is er om de huurdersvereniging te ondersteunen bij vragen van van huurders over sloop/renovatie trajecten. Mary geeft een presentatie over onderhoud en noemt daarbij het verschil met servicekosten.

Welk onderhoud is de verantwoordelijkheid van de verhuurder en huurder.

Het klein onderhoud valt onder de verplichting van de huurder. Als er onderhoud gepleegd moet worden door een specialist dan valt het onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder.

Dak reparaties vallen onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder.

Verplichting van dagelijks onderhoud valt buiten de kleine gebreken. Daar kan je Eigen Haard voor bellen geeft de consulent aan.

In het Besluit kleine herstellingen staat wat voor rekening van de huurder/verhuurder is.

Deze link naar de website van de overheid geeft een overzicht wie voor welke kosten verantwoordelijk zijn.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/onderhoud-huurwoning>

Indien de huurder de verhuurder heeft aangeschreven over een gebrek, dan heeft de verhuurder 8 weken tijd om het gebrek op te lossen. Het is niet verstandig om als huurder de huur zelfstandig aan te passen, als de verhuurder haar afspraken niet nakomt. De verhuurder kan dan een incassobureau inschakelen, wat kostenverhogend werkt. Ook het gebrek zelf oplossen wordt niet geadviseerd. Als de verhuurder het niet eens is met deze oplossing, dan bestaat de kans dat je de kosten zelf moet betalen.

Bij mutatie wordt de woning beoordeeld en indien nodig gerenoveerd. Een huurder die vindt dat hij/zij een nieuwe keuken nodig heeft zal zelf contact op moeten nemen met Eigen Haard.

Projectmatig een straat/wijk voorzien van een nieuwe keuken of badkamer doet Eigen Haard niet. Dus neem zelfinitiatief en neem contact op met Eigen Haard. Een medewerker van Eigen Haard doet een beoordeling en als een nieuwe keuken nodig is wordt deze geplaatst. Als een huurder aanpassingen wil (meer kastje) bij het plaatsen van een nieuwe keuken geef dat aan bij de beoordelaar. De kosten van het meerwerk en extra kastje komen voor rekening van de huurder.

In de servicekosten zit een post riool. Volgens de consulent zou dit, als het geen verstopping is die je zelf hebt veroorzaakt, voor rekening van de verhuurder komen en mag de post riool niet in rekening worden gebracht.

Hand-outs van de presentatie worden uitgedeeld.

Sociaal huurakkoord:

Huurtoeslag

Het huurtoeslagsysteem werkt met de zogenaamde rekenhuur. Dit is de kale huur plus die servicekosten die ook voor toeslag in aanmerking komen. Dit zijn de volgende onderdelen: huismeester, schoonmaak, energiekosten gemeenschappelijke ruimten (zoals lift, of verlichting gevel, centrale hal of galerij) en kosten voor onderhoud aan algemene recreatieruimtes. Van elk onderdeel mogen de kosten tot maximaal € 12,- bij de kale huur worden opgeteld.

Berekening huurtoeslag

Schijf 1: basishuur

Het eerste gedeelte van de huur is de zogenaamde basishuur. Deze betaalt de huurder volledig zelf. De minimum basishuur (voor mensen met de laagste inkomens (is circa € 228,-). De maximumbasishuur (voor huishouden met een inkomen tegen de huurtoeslaggrens) ligt tussen de € 383,- en € 439,-. Dit is afhankelijk van het type huishouden (één- of meerpersoons en wel of geen AOW).

Schijf 2: Kwaliteitskortingsgrens.

De kwaliteitskortingsgrens is € 424,44. Dit is de huurgrens waarbij jongen onder de 23 jaar nog huurtoeslag kunnen aanvragen. Dit gedeelte van de huur, van de basisgrens tot de kwaliteitskortingsgrens, wordt voor 100% vergoed via huurtoeslag.

Schijf 3: lage/hoge aftoppingsgrens.

Het deel van de huur vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot de lage of hoge aftoppingsgrens wordt voor 65% vergoed via huurtoeslag. De lage aftoppingsgrens is € 607,46 en geldt voor één- en tweepersoonshuishoudens. De hoge aftoppingsgrens is € 651,03 en geldt voor huishoudens die bestaan uit drie of meer personen.

Schijf 4: liberalisatiegrens

Het laatste deel van de huur wordt voor 40% vergoed. Dit is het deel van de lage of hoge aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens van € 720,42.

Dit geldt echter alleen voor eenpersoonshuishoudens of huishoudens met een persoon in de AOW-leeftijd of een gehandicapt persoon. De overige huishoudens betalen dit gedeeld volledig zelf.

| | Huishoudgrootte | | |
|-----------------------------------|-----------------|------------|--------------------|
| | 1 persoon | 2 personen | 3 of meer personen |
| Huurtoeslaggrens (€720,42) | 0% | 0% | 0% |
| Hoge aftoppingsgrens (€651,03) | 40% | 0% / 40% * | 0% / 40% * |
| Lage aftoppingsgrens (€607,46) | | | 65% |
| Kwaliteitskortingsgrens (€424,44) | 65% | 65% | |
| Basishuur (vanaf €224,99) | 100% | 100% | 100% |
| | 0% | 0% | 0% |

De basishuur is afhankelijk van de hoogte van het inkomen

Meerpersoonshuishoudens krijgen hier geen huurtoeslag behalve als:

- minimaal 1 persoon de AOW-leeftijd bereikt heeft
- het huishouden vanwege ene handicap van een bewoner in een aangepaste woning woont

Link:

<https://www.woonbond.nl/veelgestelde-vragen-sociaal-huurakkoord>

<https://www.woonbond.nl/publicatie/sociaal-huurakkoord-2018>

a) Politiekeurmerk veilig wonen

Mary de Ligter van de commissie Ouderen heeft via Eigen Haard antitreksloten laten plaatsen, die voorzien waren van het Politiekeurmerk. Zij had zelf als bewoner contact opgenomen met eigen Haard en deelde haar ervaringen. De kosten voor haar eengezinswoning waren €2,50 en ze zijn €1,20 voor appartementen per maand. Deze kosten komen boven op de maandelijkse huur.

Het was voor meerdere huurders aantrekkelijk om hiervan op de hoogte te zijn. We gaan een stukje op onze website plaatsen. Voor meer informatie kunnen huurders op de website van Eigen Haard informatie vinden.

<https://www.eigenhaard.nl/weten-en-regelen/sociale-huur/woning-aanpassen/politie-keurmerk-veilig-wonen>

| |
|--|
| <p>8 Aangemelde agendapunten door huurders</p> <p>Jascha van Leeuwen: Eigen Haard wil de Azalea appartement verduurzamen. Om de verduurzaming te bespreken waren 7 van de 48 huurders uitgenodigd voor een gesprek. Tijdens het overleg werd duidelijk dat de beschikbare locatie niet toegankelijk was voor rolstoelgebruikers. Er werd gesproken over dubbelglas in de bestaande kozijnen, maar niet over vervanging. In de woningen zit eveneens asbest. Of dat aangepakt gaat worden is zelfs nog onbekend. Volgens de projectleider van Eigen Haard zou de huur ongeveer € 5,- per maand verhoogd worden. Een lid van de Huurdersvereniging (Wouter Slokker) zal op de eerstvolgende vergadering van 6 juni a.s. om 18.30 uur eveneens aanwezig zijn.</p> <p>Een aantal huurders hadden de huurverhoging aangemeld. Zie hiervoor punt 7 betaalbaarheid.</p> <p>Tip: Belangrijke informatie publiceren in het Weekblad voor Ouder-Amstel.</p> |
| <p>9 Rondvraag en sluiting met een drankje</p> <p>Het gemeentehuis van Ouder-Amstel is met de nieuwe ingang niet rolstoel vriendelijk. De voorzitter neemt dit mee als ze een gesprek heeft met de wethouder.</p> <p>Tijdens de vergadering is verder nog ter sprake gekomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is een te kort aan woningen in de gemeente, niet alleen seniorenwoningen maar ook voor jongeren en doorstromers. • Vijf kamerwoningen in de Zonnehof gaan bij mutatie uit de sociale huur naar de vrije sector Dit zal door het bestuur worden gecontroleerd of dit wel is afgesproken. • Om meer huurders te benaderen is een advertentie in het weekblad Ouder-Amstel een mogelijkheid. Met een periodiek abonnement kunnen de kosten misschien lager uitvallen. • Huurders weten niet wanneer en waar er (groot) onderhoud gaat plaatsvinden. <p>Sluiting</p> <p>De voorzitter sluit de vergadering en dankt de aanwezige voor hun positieve en waardevolle input.</p> |