

Verslag overlegvergadering Alert en Eigen Haard op woensdag 1 februari 2012

Aanwezig namens Alert : de heren Ten Have en Roest en de dames Holtkamp en Morren

Aanwezig namens het ASW : de heer Kuipers

Aanwezig namens Eigen Haard : de dames Heidrich en Verwey en de heren Ohlenbusch en de Lijster

1. Opening

Mevrouw Heidrich heet de aanwezigen welkom.

2. Mededelingen

- Eigen Haard heeft in 2011, 28 woningen met een jongerencontract verhuurt. De heer Ten Have vraagt hoe een dergelijk contract er uit ziet. Mevrouw Heidrich zegt toe een korte rapportage, met een voorbeeld huurcontract aan Alert te verstrekken.
- De heer Roest en mevrouw Verwey maken een aparte afspraak over de begroting.
- Het schotelbeleid en het ZAV beleid wordt geagendeerd op de agenda van 28 maart.
- Mevrouw Heidrich heeft vernomen dat Alert teleurgesteld is over de reactie op het huurharmonisatiebeleid. De heer Ten Have geeft aan dat Alert eerder bij beleidswijzigingen moet worden betrokken.
- Mevrouw Verwey maakt een termijnagenda voor de overlegvergaderingen, zodat Alert zich alvast kan voorbereiden.

3. Verslag 14 december 2011

- De heer Ten Have vindt het nieuwe organigram onduidelijk. Mevrouw Heidrich zegt toe het oude format op het nieuwe organigram toe te passen.
- De heer Kuipers geeft aan dat zijn naam verkeerd is gespeld. Mevrouw Verwey past het aan.
- Mevrouw Morren heeft nog vragen over punt 5. mevrouw Heidrich geeft aan dat de discussie wat haar betreft is gesloten. Er komt een zinsnede in de huurverhogingsbrief dat de huurders desgewenst de puntentelling bij Eigen Haard kunnen opvragen.

Verslag wordt hiermee vastgesteld.

4. Huurverhogingsbeleid 2012

De heer Ohlenbusch deelt een presentatie uit en geeft een korte toelichting. Startende met een terugblik op 2011.

Het inflatiecijfer is inmiddels bekend, namelijk 2,3%

De Donnerpunten zijn administratief in het systeem van Eigen Haard ingevoerd.

Voor de hogere huurverhoging voor inkomens boven de € 43.000 euro (inflatie + 5%) is nog een wetsvoorstel. Het is niet waarschijnlijk dat dit voorstel op tijd wordt aangenomen. De corporaties krijgen van de belastingdienst alleen te horen of de huurder een inkomen hebben hoger dan € 43.000. Het zogenaamde stoplichtsysteem.

Het begrip maximaal redelijk is vervangen door de maximale huurgrens. De maximale huurgrens is met 1,8 % verhoogd naar € 664,66. De aftoppinggrens laag is met 1,3 % verhoogd naar € 524,37. De heer Ten Have vraagt zich af waarom er niet met het inflatiecijfer wordt gerekend. Volgens mevrouw Heidrich wordt er met het inflatiecijfer van 2011 gerekend.

Uitgangspunten voor Eigen Haard zijn: dat de zittende huurder wordt beschermd door Het Woon Waardering Stelsel (WWS). Eigen Haard heeft wel een inventarisatie gemaakt van alle vrije sector woningen waar nog ruimte zit. Mogelijk wordt deze ingezet bij de huurronde van 2013.

Mevrouw Heidrich geeft aan dat de huurverhoging van het bedrijfsontroerend goed, garages en parkeerplekken gematigd is.

De adviesaanvraag volgt binnenkort.

Mevrouw Morren vraagt nog om een lijst van woningen die geen huurverhoging krijgen. Bij de Woongroep Holland was dat gebruikelijk. De heer Ohlenbusch zegt toe een lijst te verstrekken.

5. Wijzigingen verkoopbeleid

De heer de Lijster geeft een toelichting op de adviesaanvraag over de wijzigingen in het Verkoopbeleid, die op 26 januari naar Alert is verzonden.

In 2005 is het verkoopbeleid met Alert besproken en vastgesteld. De adviesaanvraag beperkt zich dan ook tot de gewijzigde uitzonderingen.

De heer de Lijster geeft aan dat de verkoopuitzonderingen zijn geëvalueerd en dat de uitzonderingen hierop zijn aangepast.

De heer Ten Have vraagt waarom differentiatie van wijken zo nodig is. De heer de Lijster geeft aan dat het de doorstroming moet bevorderen, je voorkomt hierdoor eenzijdige wijken met een leefbaarheidproblematiek. Er wordt niet alleen naar complexen gekeken, maar de wijkvisie wordt hier ook bij betrokken.

Mevrouw Heidrich geeft aan dat differentiatie geen doel is, maar een middel.

De heer Ten Have vraagt of het voortkomt dat er woningen > 80 m² maar twee kamers hebben. De heer de Lijster geeft aan dat we zulke woningen in ons bestand hebben.

Met de Amsterdamse Federatie is afgesproken dat de definitie van grote woningen binnen Amsterdam is aangepast. De definitie is nu > dan 70 m² en 5 of meer kamers. Dit standpunt wordt door alle corporaties gedeeld. Onder deze definitie vallen ca 1600 woningen. De heer Ten Have vraagt naar het verschil ten opzichte van de oude definitie. De heer de Lijster zoekt het uit. (zie hier onder).

<i>Woningen EH per 1/1/2011</i>	<i>Oude definitie</i>	<i>Toevoegen kameraantal ivm grote gezinnen</i>	<i>Nieuwe definitie</i>
	>80 m ²	>80m ² en 5+kamers	>70m ² en 5+kamers
<i>Totaal Amsterdamse voorraad</i>	1.564	935	1.665
<i>Waarvan in verkoopvijver</i>	406	163	163

In praktijk heeft de definitiewijziging een positief effect op de beschikbaarheid van woningen voor grote gezinnen. De nieuwe definitie houdt in dat er 1.665 woningen beschikbaar zijn in plaats van 1.564 in Amsterdam.

De korting is 10% voor zittende huurders in bestaande bouw en 5% voor andere huurders. Verder bestaat er de startersrente regeling. De koopgarantie regeling moet nog worden vastgesteld in Amsterdam. De koopgarant regeling wordt al wel toegepast in Amstelveen.

AMV woning is een Aangepaste Minder Valide woning.

De heer Ten Have vraagt naar het verschil tussen een zelfstandige en onzelfstandige HAT eenheid. Een onzelfstandige Hat eenheid deelt een voordeur en sanitair met andere onzelfstandige Hat eenheden.

Mevrouw Morren vraagt naar de uitzonderingen bij gebiedsontwikkeling. Deze zijn niet vooraf te benoemen, die worden per plan vastgesteld.

6. Rondvraag

- Mevrouw Verwey vraagt of de Alert nog wensen heeft aangaande het projectenbezoek. De heer Ten Have geeft aan dat hij graag projecten wil bezoeken die hij niet kent, bijvoorbeeld Zaandam. Mevrouw Verwey stelt een lijst van mogelijkheden op. Het projectenbezoek staat gepland in de eerste week van juli.
- De heer Ten Have vraagt of Eigen Haard koolmonoxidemelders plaatst. Mevrouw Heidrich geeft aan dat het de verantwoordelijkheid is van de huurders, maar soms gebeurt dat wel projectmatig.
- Mevrouw Heidrich vraagt naar de stand van zaken van de aansluiting van de Bewonersraad bij Alert. De heer Ten Have geeft aan dat hij net een brief heeft ontvangen waarin 15 à 20 voorwaarden voordat de Bewonersraad zich aansluit bij Alert. Mevrouw Heidrich verzoekt toch in gesprek te gaan en wellicht is het handig om een onafhankelijke gesprekleider in te huren.
- Mevrouw Morren geeft aan dat er is afgesproken dat een jaar na de fusie het fusieconvenant wordt geëvalueerd. Mevrouw Heidrich geeft aan dit na de zomer te organiseren
- Mevrouw Verwey geeft aan dat zij van de heer van Heteren heeft begrepen dat het mis is gegaan met het versturen van het Alertblad. Het betreft hoofdzakelijk het bestand van de WGH. Het verzendhuis probeert nog het een en ander recht te zetten. Mevrouw Verwey stelt het intern bij Eigen Haard aan de orde.
- Tot slot wordt de situatie bij Vestia kort besproken.
- De heer ten Have heeft nog twee punten voor de rondvraag die hij nog toe zal sturen. De reactie volgt op het volgende overleg. Het gaat over klachten van bewonerscommissieleden die opmerken dat woonservicemedewerkers (participatiemedewerkers) niet goed op de hoogte zijn van het

bewonerscommissiereglement en de daaruit voortkomende afspraken en de geringe behulpzaamheid van Eigen Haard bij (huur)schuldhulpverlening in Amsterdam en Aalsmeer.

7. Sluiting

Mevrouw Heidrich sluit de bijeenkomst en dankt de aanwezigen voor zijn of haar inbreng.

Termijnagenda

28 maart 2012

- Huurbeleid 2012
- ZAV beleid
- Schotelbeleid
- Huurders in gemengde complexen

6 juni 2012

- Algemene Huurvoorwaarden
- Basis Sociaal Plan

4 juli 2012

- projectenbezoek

26 september 2012

- Jaarverslag

31 oktober 2012

- Wijk en Voorraad Strategie

19 december 2012

- Onderhoudsabonnement
- Evaluatie Samenwerkingsovereenkomst