



Verslag Ledenvergadering 22 juni 2015 van huurdersorganisatie Plichtgetrouw Bennekom.

Huurdersorganisatie PG: Peter Houweling, Roel van den Berg, Ronald Arends, Dhr Booij, Arian van den Heuvel

Plichtgetrouw: Dick van den Berg

Woonbond Ede: Hans Kregting

Notulist: Arian van den Heuvel

Locatie: 'De Brink' Bennekom

Datum: 22-06-2015

1. Peter Houweling opent de vergadering. Eens per jaar belegd de huurdersorganisatie PG een ledenvergadering voor alle huurders van PG. Namens het directe bestuur van PG is Dick v.d. Berg aanwezig. En namens Woonbond Ede Hans Kregting.
2. Peter legt kort uit dat de huurdersorganisatie de belangen van de huurders van PG behartigd. Je kan het vergelijken met een ondernemingsraad. Eens per jaar belegd deze organisatie een ledenvergadering voor alle huurders van PG. De huurdersorganisatie PG heeft adviesrecht hetgeen betekent dat we advies geven over belangrijke zaken als huurverhoging en andere zaken wat betreft huren.
3. Huurverhoging 2015. Dick van den Berg Vicevoorzitter van het directe bestuur van PG legt uit dat er gekozen is voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Anders dan de jaren hiervoor waar gekozen werd voor een generieke huurverhoging van 2 tot 3 %. PG volgt hiermee Woonstede Ede. Maar de grondbeginselen van dit besluit hebben een politiek karakter. Plichtgetrouw kiest voor de inkomensafhankelijke huursom. Dat betekent een jaarinkomen van **lager <34.000 2% hoger >34.000 3% en hoger >43.800 5%**.

Vraag vanuit een van de leden: Wat vindt het bestuur zelf van deze politieke aanbeveling?

En wat gebeurt er met een woning die verlaten wordt en veel te duur achterblijft?

Dick reageert: We zijn niet blij met de huidige politieke gang van zaken. Maar we moeten wel mee om de begroting sluitend te krijgen. Corporaties moeten door dit besluit jaarlijks een grote som geld overmaken aan de schatkist. Dat brengt deze impopulaire maatregel met zich mee.

Vraag: Gepensioneerde en AOW'ers komen niet meer in aanmerking voor een hypotheek.

Deze groep mensen komen alleen maar in de problemen door deze maatregel.

Dick: We erkennen het probleem, maar kunnen hier momenteel weinig aan veranderen.

Vraag: Kan de huurverhoging nu anno 2015 ook aangepast worden wanneer blijkt dat je tov 2013 door bijvoorbeeld werkloosheid minder inkomen hebt dan de jaren hiervoor?

Hans: Dat kan alleen wanneer je goed kunt aantonen dat dit ook daadwerkelijk het geval is. Een dergelijk bezwaar wordt niet zomaar gegrond verklaard. Wanneer blijkt dat je in 2014 door werkloosheid minder verdient hebt, dan 2013 kan je doormiddel van een IB 60

makkelijk aantonen dat dit ook het geval is. Een IB 60 kan je telefonisch aanvragen bij de belastingdienst. Je hebt enkel je sofinummer nodig en de aanvraag duurt 2 minuten. Vervolgens kan je de IB 60 doorsturen naar info@woonstede.nl t.n.v. Cor van de Brink.

Vraag: Kan je huur nog verlaagd worden wanneer blijkt dat er in voorgaande jaren minder verdient is?

Dick: Je kan dan onder een coulanceregeling vallen. Er zal per geval bekeken moeten worden of er voldoende reden is om een huurverlaging door te voeren. Mocht in 2016 blijken dat je in 2015 ten onrechten te veel huurverhoging hebt gehad wordt dit niet meer teruggedraaid. Advies is dan ook een **bezwaarschrift tot 1 juli 2015** in te dienen.

Vraag: Kan de sociale huurgrens ook boven de 710/mnd. komen te liggen?

Hans: Dat kan alleen wanneer de politiek besluit deze huurgrens te verhogen. Nu betekent het dat je woning nooit boven de 710/mnd. aan kale huur uit kan komen. Ongeacht wat je verdient.

Vraag: Ik kan als AOW'er geen hypotheek krijgen. Verstrekt PG ook hypotheeken?

Dick: Nee.

Vraag: Ik hoor enkel over huurverhoging. Kent men ook huurverlaging?

Hans: Voor 2016 hebben we huurverlaging geadviseerd. Vooral voor de inkomens <34.000 euro. Maar het is de vraag of dit advies ter harte genomen wordt. Waarschijnlijk niet.

4. Peter legt uit waar je op moet letten wanneer je een voorstel krijgt voor huurverhoging. Kijk goed wat je inkomen in 2013 was. Kijk vervolgens wat je situatie in 2014 was en beoordeel nu of je inkomen niet sterk gedaald is door bijv. werkloosheid. Hij wijst nogmaals op de mogelijkheid tot bezwaar(zie boven) tot 1 juli 2015.
5. **Kan de huurorganisatie een huurverhoging blokkeren?** Peter: Nee een huurorganisatie kan een corporatie alleen van advies dienen. Dit adviesrecht is voor een corporatie niet bindend. Echter wanneer een advies gegeven wordt zal dit direct de mening van huurders vertegenwoordigen. Het is dus zaak voor PG om een advies serieus af te wegen. Daarnaast is het belangrijk een verworpen advies met voldoende redengeving te onderbouwen.
6. **Wat kan een huurder doen wanneer hij/zij het niet eens is met de huurverhoging?** Dick: Betreffende de inkomensafhankelijke huur kan je bezwaar indienen wanneer je vermoed dat je onder de inkomensgrens tov 2013 zit. Dit is eerder besproken en kan je doen door bij de belasting een IB 60 aan te vragen en deze in te dienen bij Woonstede.(zie boven).

Vraag: Waar kan ik huurverlaging aanvragen? Dick: Plichtgetrouw besteed administratiezaken en onderhoudszaken uit aan Woonstede. Huurverlaging kan je aanvragen wanneer je vermoed dat je woning niet meer voldoet aan het aantal toegekende punten. In dit geval vraag je dat dus ook aan bij Cor van den Brink van Woonstede.

7. Een van de ingediende vragen van leden was: Welke inspraak hebben huurders tov onderhoud?

Dick: Jaarlijks besteed PG 700.000 tot 800.000 aan onderhoud. Je kan een vervanging of renovatie weigeren. PG kent keuzemogelijkheden wat betreft bij keukens, tegels etc. Ook is het mogelijk zelf voorzieningen aan te brengen. Dit kan je doen door een ZAV in te dienen. ZAV staat voor zelf aan te brengen voorzieningen.

Vraag: We hebben een inspectie van douche en keuken gehad en er zijn foto's gemaakt. Wat houdt dit in? Dick: Dit is naar alle waarschijnlijkheid een driejaarlijkse inspectie.

Vraag: Woonstede heeft bijvoorbeeld voor het plaatsen van een keuken de mogelijkheid om deze door de huurder zelf te laten betalen. Hoe zit dit?

Hans: Dit klopt, dit is om de maandelijkse huurkosten voor de huurder laag te houden. Hans voegt toe dat voorzieningen die gewoon aan vervanging toe zijn gewoon vervangen dienen te worden. Daar heb je recht op als huurder.

Vraag: De heer Dirksen woonachtig op de Schapenoordseweg is verontwaardigd en boos dat zijn thermostaatkraan die aan vervanging toe was vervangen wordt door een gewone kraan. Hij vindt dat Woonstede de dienst uitmaakt.

Dick: Plichtgetrouw heeft onderhoud uitbesteed aan Woonstede. Het vervangen van een thermostaatkraan voor een gewone kraan is bekend.

Vraag: Mevrouw verneemt net dat er drie jaarlijkse controle is geweest. Ze stelt dat dit ongelukkig is, omdat ze al tijden met een ondeugdelijke groepenkast zit. Bij het minste slaan de stoppen door. Er is wel controle geweest. Echter, is dit gedaan bij haar burens die zelf voor een nieuwe goede groepenkast hebben gezorgd. Op deze manier schiet ze er bij in. Mevrouw geeft verder aan dat ze het schilderwerk uitgevoerd door Peters van Ton te wensen overlaat. Het is niet netjes. Ook dit wordt gezien als actiepunt.

Dick: Dit is een actiepunt. Notulist schrijft het adres op. Knoopkruid 11. Dick voegt er aan toe dat bij slechte afhandeling van reparaties of niet nakomen van afspraken er altijd contact opgenomen kan worden met Harry Wouters. Hij is voor het onderhoud en toezicht van PG. Bij blijvende klachten of geschillen kan er altijd ook contact opgenomen worden met Dick van den Berg. Hij heeft naast zijn rol als vicevoorzitter ook een maatschappelijke rol. Klachten van dien aard kunnen besproken worden. Hij stelt dat het dan raar moet lopen wanneer een klacht dan alsnog bij de klachtencommissie van Woonstede terecht komt. Het mail adres is: info@woningcorporatieplichtgetrouw.nl. U kan ook de website van PG bezoeken.

Vraag: Meneer kruit vraagt in hoeverre PG ook verantwoordelijk is voor het plantsoen op het Baron van Wassenaerpark? En wie is er überhaupt verantwoordelijk?

Hans: wanneer een servicecontract zegt dat een corporatie ergens verantwoordelijk voor is dan is dat zo. In dit geval vermoed ik dat het om een openbaar terrein gaat. En hier is de Gemeente Ede verantwoordelijk voor.

8. Hoe kijkt PG aan tegen eventuele verkoop van woningen?

Dick: PG heeft altijd het standpunt gehad dat ze geen woningen verkopen uit hun bestand. Echter zal dit in de toekomst mogelijk gaan veranderen. Dat heeft ook te maken met de veranderende regels en verplichtingen die corporaties hebben en krijgen. Ook PG moet roeien met de riemen die ze hebben. En mocht blijken dat verkoop een noodzaak wordt, gaan we ook verkopen. Het plan speelt dat er in 2027 ook gesloopt gaat worden en nieuwbouw gepleegd zal worden. Het betreft hier dan de woningen van 50 jaar en ouder.

Vraag: Waarom bouwt PG geen huurwoningen op het ziekenhuisterrein?

Dick: Dat heeft te maken met de grondprijzen. Hij voegt er nogmaals aan toe dat nieuwbouw en verkoop van woningen samenvalt met 'wat' de politiek wil. PG wil dit komende jaren afwachten.

Hans Kregting geeft toelichting op in te dienen advies ten aanzien van huurverhoging 2016.

Hans geeft aan dat er met de huidige gang van zaken rond het verhogen van de huren problemen ontstaan. Woonbond Ede wil af van de gemiddelde verhoging van 2,75% omdat de armoede toeneemt. Er staat 27 juli een gesprek met Aedes (overkoepelende landelijke huurorganisatie) op het programma. Voorstel is om de huur met 1% plus de inflatie te verhogen. Standpunt van Woonbond Ede is 'wat kan de huurder betalen'. En dus niet 'wat gaan we vragen van de huurder'. Wat kan de huurder betalen en wat kan je hiermee doen? En niet andersom 'Wat willen we allemaal gaan doen en leggen de rekening bij huurder'. Statement is 'betaalbare huursommen'. Er gaat ook gekeken worden welke woning bij welk inkomen past. Tot slot benadrukt Hans de sociale kant van de huursector. Desnoods krijgen inkomens >45.000 een extra belasting aanslag.

Reactie uit de zaal: Een extra aanslag voor >45.000!. De man stelt dat een aantal jaar geleden dit inkomen geen enkel probleem was. Nu wordt deze groep gestraft. Hij schets ook het debacle van de hypotheekrenteaftrek. Die is debet aan dit hele euvel. Bovendien komen we huizenbezitters bij het minste of geringste met van alles tegemoet.

Hans: Erkent het probleem. Echter blijft hij bij zijn standpunt dat huurders met lagere inkomens moeten kunnen blijven huren (huur betalen).

Actiepunten

- Dick gaat op de Knoopkruid 11 kijken wat hij aan het euvel van de groepenkast kan gaan doen. Ook het schilderwerk wordt bekeken.

