

VERSLAG

Onderwerp	: Huurdersoverleg 2011
Datum overleg	: maandag 28 maart 2011
Aanwezig	: Roel Bakker (bewoner Rietmolenstraat 50-18) Niels de Hart (bewoner Molenstraat 80) Bob Venema (bewoner Mina Krusemanstraat 21) Berdine Boks (bewoner Maanstraat 88 k-3) Laura Dumas (bewoner Wilhelminastraat 54-45) Ruud Mittendorff (directeur SJHT) Charel Kamphuis (stagiaire) Karin Steenwelle (Algemene Zaken SJHT, notulen)

Naar aanleiding van de nieuwsbrief 2011 hebben zes huurders gereageerd en zich aangemeld voor het huurdersoverleg van 28 maart 2011. Helaas heeft Maarten de Wit, bewoner Mina Krusemanstraat 187, zich wegens ziekte afgemeld voor het huurdersoverleg.

Agenda:

1. Opening
2. Huurbeleid 2011
3. Huurharmonisatie
4. Europese regelgeving
5. Projectbeheerderschap
6. Nieuwbouw
7. Rondvraag

1. Opening

Alle aanwezigen worden door Ruud Mittendorff welkom geheten en hen wordt uitgelegd wat de bedoeling is van het huurdersoverleg. Iedereen wordt voorgesteld. Het is momenteel niet meer verplicht een huurdersoverleg te organiseren maar de SJHT vindt het prettig om minimaal één keer per jaar met diverse huurders in gesprek te gaan.

2. Huurbeleid 2011

De minister heeft voor dit jaar verplicht dat de woningcorporaties de huurprijs met 1,3 procent mogen verhogen.

In het coalitieakkoord tussen VVD en CDA met gedoogsteun van de PVV van 30 september 2010 is afgesproken dat het inflatieverhogend huurbeleid gehandhaafd blijft. Het Centraal Bureau voor de Statistiek heeft de inflatie over 2010 vastgesteld op 1,3 procent. Echter tot op heden moet het definitieve huurbeleid 2011 nog worden vastgesteld door Minister Donner. Vooralsnog zal de SJHT de huren bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2011 met maximaal 1,3 procent verhogen. De SJHT

huurt ongeveer 170 eenheden van derden en deze huurverhoging wordt opgelegd door de verhuurder van de eenheden. Naar alle waarschijnlijkheid zal deze huurprijs ook met 1,3 procent worden verhoogd.

De SJHT is verplicht vóór 30 april 2011 haar huurders schriftelijk te informeren betreffende de huurverhoging per 1 juli 2010.

De huurverhoging is noodzakelijk voor de SJHT in verband met de

- Vpb (vennootschapsbelasting)
- Vogelaarheffing
- Heffing 2014
- Onderhoud
- Kosten stijgen meer dan inflatie

3. Huurharmonisatie

De panden die de SJHT in het verleden heeft gebouwd zijn met objectsubsidie gerealiseerd. Daardoor konden de huren zo laag mogelijk worden ingeschaald. In 1992 is de objectsubsidie volkshuisvesting vervallen. De sector is verzelfstandigd en moet zichzelf bedruipen. De huren zijn nooit verhoogd naar een marktconform niveau. Hierdoor ontstaat een onrendabele top. Het kost meer voor de SJHT dan dat het oplevert. Met verkoop van woningen valt dit te ondervangen maar tot op heden heeft de SJHT nog nooit een woning verkocht.

Het effect hiervan is, is dat de huurprijs van onzelfstandige eenheden tussen de 45 en maximaal 81 procent ligt met een gemiddelde van 59 procent. Bij zelfstandige eenheden ligt de huurprijs tussen de 51 en maximaal 89 procent met een gemiddelde van 65 procent.

Het doel van harmoniseren is genereren van (eigen) middelen die kunnen worden aangewend ten behoeve van de doelgroep. Door deze vrijgekomen middelen ontstaat er meer investeringsruimte, die concreet gebruikt kan worden voor renovatie-, leefbaarheids- en/of nieuwbouwprojecten.

Als gevolg van een inflatievolgend huurbeleid, de Vpb-plicht, Vogelaarheffing en een hogere stijging van de onderhoudskosten ten opzichte van de inflatie zijn de laatste jaren de uitgaven aanmerkelijk meer gestegen dan de inkomsten.

Daarnaast zorgt huurharmonisatie voor een eerlijke prijs-kwaliteit verhouding van het woningbestand van de SJHT. De SJHT is van mening dat de prijs van een wooneenheid in overeenstemming dient te zijn met de kwaliteit ervan. Vaak is dat nu niet het geval en hebben de wooneenheden een erg lage prijs in relatie tot de kwaliteit die wordt geboden. Huurharmonisatie brengt dit weer in balans. De SJHT heeft als doelstelling dat de huren bij nieuwbouw maximaal 90 procent van de maximaal redelijke huur mogen bedragen.

Derhalve is bij de huurharmonisatie uitgegaan van maximaal 80 procent van de maximaal redelijke huur. Er wordt echter ook gekeken naar de markt en om deze reden is bij de harmonisatie van verschillende adressen van de norm van 80 procent naar beneden afgeweken. De huurharmonisatie van het eigen bestand van de SJHT is per oktober 2010 ingegaan.

De huidige huurder zal niets vernemen van de huurharmonisatie. Deze harmonisatie zal alleen worden toegepast bij bewonersmutaties. Daardoor kan het zijn dat twee dezelfde appartementen een afwijkende huurprijs hebben.

Tot nu toe is de huurharmonisatie goed verlopen en in oktober 2011 zal deze worden geëvalueerd.

4. Europese regelgeving

Met ingang van 1 januari 2011 is een nieuwe inkomensregeling gestart in die gebaseerd is op Europese regelgeving. De huurder moet bewijzen dat zijn/haar inkomen niet meer is dan € 33.614 per jaar. De SJHT huisvest een specifieke doelgroep, studenten en jongeren tussen de 18 en 30 jaar met een minimaal inkomen. Voor een 1 persoonshuishouden mag niet meer dan € 1.537 bruto per maand worden verdiend en voor een tweepersoonshuishouden mag niet meer dan € 1823 bruto per maand worden verdiend.

- $1.537/\text{maand} \times 12 \times 1.08 = 19.919$ per jaar aan inkomsten
- $1.823/\text{maand} \times 12 \times 1.08 = 23.626$ per jaar aan inkomsten

In principe is dit niet van toepassing op de SJHT maar de SJHT moet de inkomensgegevens van de huurders wel goed registreren. Daarvoor heeft de SJHT een registratieformulier ontworpen waarbij de nieuwe huurder aan kan geven wat zijn/haar inkomen is.

Men vraagt zich af of de energielabeling ook voortkomt uit de Europese wetgeving. De SJHT heeft haar hele bestand gelabeld en gemiddeld zit de SJHT momenteel op een C-label.

5. Projectbeheerderschap

Bij dit huurdersoverleg zijn vier projectbeheerders aanwezig. De SJHT is uniek in Nederland doordat zij als enige met vrijwillige projectbeheerders werkt. De projectbeheerder fungeert als contactpersoon tussen enerzijds de SJHT en anderzijds de huurders van een bepaald complex of project. Hij/zij is het eerste aanspreekpunt tussen de huurders en de SJHT, verricht de oplevering van de eenheid, regelt de sleuteloverdracht en signaleert onrechtmatigheden.

De Raad van Toezicht van de SJHT bestaat uit maximaal acht en minimaal zes toezichthouders, waarvan twee junior toezichthouders. De juniortoezichthouders worden benoemd uit voordracht op te maken door de projectbeheerderscommissie, welke voordracht zodanig is dat ten minste twee van de toezichthouders uit de kring van de huurders van de wooneenheden van de SJHT afkomstig is. Momenteel zijn er twee vacatures voor juniortoezichthouders. Waarschijnlijk ontvangt de SJHT binnenkort een sollicitatiebrief van een huurder voor de functie van junior toezichthouder.

6. Nieuwbouw

De laatste jaren is er meer vraag naar zelfstandige eenheden dan naar kamers. De SJHT heeft de laatste jaren panden met een beperkt aantal eenheden gebouwd. De sociale controle in een 'klein' pand is beter. Indien nodig wijkt de SJHT hiervan af. Als uitzondering heeft de SJHT vorig jaar een pand met 52 eenheden aan de Deurningerstraat 136 aangekocht.

De nieuwbouwplannen van de SJHT zijn:

- 12 zelfstandige eenheden op de hoek Walhofstraat/Kottendijk: het is een modern en spraakmakend gebouw. Deze week of volgende week gaat de aanvraag voor bouwvergunning weg.
- 12 zelfstandige eenheden op de hoek Renbaanstraat/Deurningerstraat
- 10 onzelfstandige eenheden aan de Dr. Benthemstraat: een perfecte plek, bijna in de stad. Hier wordt groepsgewijze verhuur gerealiseerd. De aanwezige huurders zijn van mening dat er, met name op deze locatie, vraag is naar dit soort groepsgewijze verhuur.

Ruud laat de tekeningen zien en geeft toelichting op deze nieuwbouwpanden:

7. Rondvraag

Geen opmerkingen

8. Afsluiting

Ruud dankt de aanwezigen voor de aanwezigheid en belangstelling. De aanwezigen geven aan dat zij het huurdersoverleg als zeer interessant en nuttig hebben ervaren. De SJHT maakt een verslag van het huurdersoverleg welke aan alle aanwezigen wordt opgestuurd.