



Verslag ALV 17 mei 2017

Locatie : Wijkkantoor Havensteder, Fluiterlaan 339 te Cap ad IJssel
Tijd : 20.00 uur
Aanwezig : Cor Kievid, voorzitter
: Wim de Bruin, secretaris
: Arjan Braal penningmeester
: Steve Fok lid bestuur
: Roël Bout lid bestuur
: Vijay Kisoensingh lid bestuur

Aanwezige huurders-organisaties :HV De Vogel, HV Roek&Buizerd, BC Purmerhoek, HV 't Slot, BC Vivaldi,
Buurtcontacten/huurders :Hr/mv Den Engelsman, hr. Van Delft

Gasten : Rivka van Straaten/Barbara Klomp
Afwezig met bericht : Cees Boonstra

1. Opening.
2. Mededelingen
 - ✓ Rivka doet mededeling over Havensteder doet!
3. Vaststellen verslag vergadering 8 november 2016.
 - ✓ Vertegenwoordiger 't Slot maakt opmerking over beknoptheid verslag. Secretaris stelt dat verslag ALV geen letterlijk verslag is.
4. Informatie aan/van de huurder.
Hier zijn geen punten binnengekomen. Ook Havensteder heeft hier geen punten.
5. (Her) benoemen bestuurslid.
 - ✓ Aftredend is Roël Bout. Stelt zich herkiesbaar. Vanuit de organisaties zijn geen tegenkandidaten aangemeld. Roël Bout wordt bij acclamatie herbenoemd.
6. Pauze
7. Stand van zaken De Brug
 - ✓ Cor Kievid doet verslag
 - Koersplan in relatie tot prestatieafspraken is behandeld.
 - Er zijn wijzigingen rond de Warmtewqet. Momenteel echter nog niet veel informatie.
 - In het najaar organiseert De Brug een jaarvergadering
 - Op 31 mei is er een themabijeenkomst in de Red Apple.



8. Huursombenadering. Barbara Klomp (Havensteder) geeft uitleg over en toelichting op de huursombenadering

Achtereenvolgens worden volgende punten behandeld:

- Huursombenadering
- Opbouw huurverhoging 2017
- Aantallen
- Proces met De Brug
- WWS en maximaal redelijk
- Betaalbaarheid
- Inkomensafhankelijke huurverhoging

Huursombenadering

- Per 1 januari 2017
- Huren van alle woningen bij elkaar mogen in 1 jaar niet meer stijgen dan 1,3%
- Keuze Havensteder: verdelen over huurverhoging en harmonisatie (huurverhoging na verhuizing)
- Nieuwe streefhuur woningen 85% (tenzij categorie)
- Verschillen binnen complexen kleiner
- Verschillen tussen zittende en nieuwe huurders verkleinen

Opbouw huurverhoging 2017

Wettelijke maximale huurverhoging: 2,8%

- Inkomensafhankelijk (boven € 40.349): 3% (maximum 4,3%)
- Vrije sector: 1,7% (inflatie) of 3% voor nieuwe contracten (stijging markthuur)
- Onzelfstandig: 1,8%

Aantallen

- Hier werd een overzicht van de percentages over de diverse huurmogelijkheden gegeven.

Proces met De Brug

- Positief advies huursombenadering
- Positief advies huurverhoging
- Vooraf betrokken bij vormgeving

Wensen van de Brug:

- Prijs-kwaliteit is leidend
- Aandacht voor betaalbaarheid
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging

Prijs-kwaliteit

- Woningwaarderingssysteem (WWS) bepaalt maximale huur (100%)
Punten voor:
 - Oppervlakte woning
 - Energielabel
 - Toegankelijkheid
 - Etc.
- Gemiddelde huurverhoging in % Havensteder: 80%
- Streven: 85% (financieel gezond), ook bij vrijkomende woningen



Betaalbaarheid

- De Brug: kwetsbare groepen ontzien
- RIGO 2014: gezinnen met recht op huurtoeslag in de knel
- Maatregel: maximaal inflatie alle huishoudens boven € 635 (tweede aftoppingsgrens)
- Omdat: gezinnen (grotere woningen, hogere huur) ontvangen geen huurtoeslag meer boven deze grens.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

- 3%
- 2017: maximaal 4,3%
- Inkomen > € 40.349
- 2.800 huishoudens

Uitzonderingen:

- pensioengerechtigde leeftijd (65 jaar + 9 maanden)
 - huishouden bestaat uit 4 of meer personen
 - indicatie chronisch ziek of gehandicapt
-
- Maatregel: maximaal inflatie alle huishoudens boven € 635 (tweede aftoppingsgrens)
 - Omdat: gezinnen (grotere woningen, hogere huur) ontvangen geen huurtoeslag meer boven deze grens.

Vanuit de zaal werden o.a. vragen gesteld zoals

-Hoe bereken ik mijn punten

-Hoe bereken ik mijn percentage van de maximale huur.

-Welke max huur betaal ik

In zijn algemeenheid geldt dat dergelijke vragen beantwoord kunnen worden

-via het contactformulier op de site van Havensteder

-via telefoonnummer 010-8902525 (Twee keer keuze 1 toetsen)

9. Rondvraag

-Gevraagd wordt naar ondersteuning van Havensteder bij afrekening servicekosten, Rivka deelt mee dat die ondersteuning gegeven wordt.

-Gevraagd wordt naar MJOB. Moet voor 2017 nog behandeld worden. Zelfde geldt voor investeringsplan.