

# Concept verslag

## Overleg Huurdersvereniging Lingewaarden - SWB

datum : 4 november 2014  
 aanwezig : Huurdersvereniging: D.J. Bult, W. van Kullenburg, R. van IJzendoorn,  
 W. van Hoorn  
 SWB: J. Huibers, J. Heesen  
 afwezig : -

		Actie:
1.	<p><b>Opening en vaststelling agenda</b>            Deze vergadering was anders dan normaal. Doel van de bijeenkomst was om op een aantal beleidspunten afstemming te bereiken. Het betreft zaken die al lange tijd op de agenda staan en nu echt vragen om een vervolg. In dit beknopte verslag op hoofdlijnen de uitkomsten van de bespreking en de afspraken die zijn gemaakt.</p>	
2.	<p><b>Servicekosten</b>            Besproken zijn 3 punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beleid SWB rondom kleine reparaties:</b> in het besluit Kleine Herstellingen staat benoemd welk onderhoud voor rekening huurder komt en welk onderhoud voor rekening verhuurder. SWB wijkt in positieve zin af van dit besluit en neemt als service een belangrijk deel van het onderhoud/reparatie dat feitelijk voor rekening huurder is voor eigen rekening. Voor een beeld van het onderhoud dat feitelijk voor kosten huurder is zie:  <a href="http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/onderhoud-huurwoning">http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/onderhoud-huurwoning</a>.            Deze dienstverlening is door SWB vastgelegd in document Woonwijzer Serviceonderhoud (bijgevoegd bij dit verslag). Hoewel SWB feitelijk servicekosten in rekening mag brengen voor deze dienstverlening doet zij dat niet. Hiermee is dit geen onderdeel van het servicekosten-beleid.</li> <li>• <b>Servicekosten in complexen:</b> de vraagpunten van de HV rondom servicekosten gaan feitelijk over de servicekosten die in rekening worden gebracht in de wooncomplexen van SWB. Daarvan is vastgesteld:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Welke servicekosten per component nu feitelijk in rekening worden gebracht (zie bijlage 2);</li> <li>○ Dat tijdens de vergadering niet vastgesteld kon worden of de verschillen tussen complexen logisch verklaarbaar zijn en of de kosten die hier staan vermeld getuigen van een goede prijs-kwaliteitverhouding. SWB heeft hierover afgesproken dat zij dit binnen 6 maanden gaat beoordelen. Concreet betekent dit dat uiterlijk <b>5 mei 2015</b> het overzicht uit bijlage twee opnieuw aan de HV wordt verstrekt met daar waar nodig een toelichting op prijsverschillen en toelichting op de verhouding prijs-kwaliteit.</li> </ul> </li> <li>• <b>Uitgangspunten servicekostenbeleid SWB:</b> SWB hecht aan simpele, maar correcte beleidsuitgangspunten. Ten aanzien van servicekosten spraken we af:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Definitie servicekosten: voorschotbedragen die de huurder</li> </ul> </li> </ul>	

	<p>naast de huur maandelijks betaalt voor de overeengekomen service of diensten die de verhuurder zelf levert of die worden uitgevoerd door een ingeschakelde derde. Wettelijk zijn de servicekosten geregeld in het Besluit Servicekosten en Kleine Herstellingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o SWB heeft als beleidsuitgangspunt terughoudend te zijn in het bieden van extra service die niet tot haar kerntaken behoort. Dit betekent dat aanvullende diensten geboden worden daar waar dit door diverse mogelijke oorzaken (vaak bouwtechnische aanpassingen) niet voorkomen kan worden. Dit betreft vaak zaken als glasbewassing, afrekening gas en elektra gemeenschappelijke ruimten, etc. Zie ook bijlage 2 voor een overzicht van type kosten.</li> <li>o Het staat huurders vrij om de noodzakelijke diensten zelf uit te voeren of zelf uit te besteden. Bij uitbesteden kan dit direct aan een derde plaatsvinden of aan SWB, mits hierbij aan de wettelijke eisen wordt voldaan (zoals instemming van 70% van de betrokken huurders).</li> <li>o Daar waar uitbesteed wordt aan SWB geldt dat wij ons houden aan de geldende wet- en regelgeving en ons toetsen aan het beleidsboek Servicekosten van de Huurcommissie.</li> <li>o Bovenstaande afspraken zijn samengevat in een notitie Servicekostenbeleid dat apart is bijgesloten bij dit verslag en waarop SWB instemming vraagt van HV Lingewaarden.</li> </ul>	
<p><b>3.</b></p>	<p><b>Overname en ZAV-beleid</b>  Ten aanzien van het ZAV- en overnamebeleid zijn de volgende zaken besproken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De versie van het ZAV-beleid dat SWB nu hanteert, wijkt af van het beleidsdocument waarop de HV haar advies heeft uitgebracht. Dit blijkt te liggen in de wijze waarop het ZAV-beleid in de mutatiekaart is verwerkt. Gedeeld wordt dat er geen verschil mag bestaan in het vastgestelde beleid en het beleid dat feitelijk wordt toegepast. Na de eerst komende actualisatie van het ZAV-beleid (daarvoor is dit de aanzet) wordt het beleid, na advies van de HV, vastgesteld en dat is dan ook het beleidskader waar SWB mee werkt.</li> <li>• Gedeeld is dat we ZAV- en overnamebeleid beschouwen als integraal onderdeel van de woonlastenproblematiek. SWB wil niet oneindig zaken overnemen die ook een prijsopdrijvend effect hebben op de huurprijs. Daarbij volgt de volgende hoofdlijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Overnames door SWB kunnen plaatsvinden, maar niet tegen vergoeding. Verrekening van de overname in de nieuwe huurprijs is daarmee dan ook niet nodig;</li> <li>o Overnames van roerende betreffen regelingen tussen huurders onderling. SWB is daarin nooit partij. Wel heeft SWB een Inspanningsverplichting zo snel mogelijk een nieuwe huurder te vinden om eventuele overname mogelijk te maken.</li> <li>o Ook overname van onroerende zaken wil SWB zoveel mogelijk onderdeel laten zijn van een overeenkomst tussen vertrekkende en nieuwe huurder.</li> </ul> </li> <li>• Het ZAV-beleid zal op deze punten worden aangepast. Het</li> </ul>	

	geactualiseerde ZAV-beleid is bij dit verslag bijgesloten en is een document waarop SWB formeel advies aanvraagt bij de HV.	
4.	<b>Algemene huurvoorwaarden</b> Dit agendapunt is inhoudelijk niet besproken. Op dit moment zijn er vanuit de Huurdersvereniging geen opmerkingen over de Algemene Huurvoorwaarden.	
5.	<p><b>Samenwerkingsovereenkomst en representativiteit HV</b></p> <p>Zowel de HV als SWB delen de wens dat de representativiteit van de HV groter wordt. Gedeeld worden de huidige maatregelen die de HV zelf aan het treffen om het aantal leden te laten groeien. Genoemd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Communicatie-uitingen als nieuw logo en verbeterde en actuele website.</li> <li>• Het voornemen om een enquête uit te zetten onder alle huurders van SWB met daarin vragen over de HV en SWB om zo meer zicht te krijgen op tevredenheid van huurders, actuele thema's en te werken aan bekendheid. Ten aanzien van dit punt wordt SWB verzocht een actueel adresbestand te verstrekken. Jaap zegt toe hier zorg voor te dragen.</li> <li>• De HV meldt ook dat zij lid is geworden van de Woonbond. Periodiek juridisch advies wordt verwacht, maar dienstverlening vanuit de Woonbond valt de HV tot op heden erg tegen. Zeker als dit wordt afgezet tegen de kosten die het lidmaatschap met zich meebrengt.</li> </ul> <p>Vervolgens is gekeken naar de Samenwerkingsovereenkomst tussen HV en SWB. Deze is al enige tijd onderwerp van gesprek en de wens bestaat om op korte termijn een geactualiseerde versie vast te kunnen stellen.</p> <p>Besproken wordt het voorliggende voorstel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorstel Artikel 6 lid 2<sup>e</sup> over representativiteit: HV is akkoord met een dergelijk artikel, maar deze is wel heel strikt geformuleerd. SWB zegt toe met een aangepast voorstel te komen.</li> <li>• Artikel 15 lid 2a: toevoeging woord 'beleid' is akkoord.</li> <li>• Artikel 19 lid 3: verwijdering 'en/of woningen' is akkoord.</li> <li>• Artikel 10 lid 1: toevoegen 'danwel bij wetwijziging'.</li> <li>• Bijlage 1: onderwerp i: toevoeging 'beleid met betrekking tot' akkoord en verwijdering punt 3 en 4 ook akkoord.</li> <li>• Bijlage 1: onderwerp j: toevoeging 'beleid met betrekking tot' akkoord.</li> </ul> <p>De wijzigingen zijn doorgevoerd in een nieuwe definitief concept welke is bijgesloten bij dit verslag en beschikbaar is voor ondertekening door HV en SWB.</p>	JH
6.	<p><b>Communicatie</b></p> <p>We hebben over communicatie het volgende afgesproken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij grootschalige projecten (zoals nu project Bomenbuurt) wordt de HV voortaan tijdig op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen en planning.</li> <li>• Ook deelden we dat communicatie in het algemeen bij SWB de volle aandacht heeft. Geschetst is de beweging die SWB nu als organisatie maakt. Daarbij hoort: aandacht voor de primaire taken, heldere communicatie naar de huurder, daar waar nodig organiseren meer aandacht voor de huurder. Allemaal zaken die raken aan het onderwerp communicatie. Afgesproken wordt dit thema ook verder met elkaar te bewaken.</li> </ul>	

<b>7.</b>	<b>Rondvraag</b> Tijdens de rondvraag is een aantal opmerkingen gemaakt welke hieronder beknopt staan benoemd. De punten zijn tijdens het opstellen van dit verslag al in behandeling. Dit lijstje is daarmee niet bedoeld als compleet en woordelijk verslag, maar als herinneringslijstje: <ul style="list-style-type: none"><li>• Situatie mevrouw De Haas rondom in rekening gebrachte kosten elektrapunt in berging.</li><li>• Container voor de deur bij Engelshof 12.</li><li>• Tuinonderhoud Appelgaard Lienden.</li><li>• Naamplaatjes Blommeland.</li><li>• Familie De Ridder Engelshof 16.</li></ul>	
-----------	--	--

Verslag akkoord bevonden in het overleg van 11 februari 2015,  
J. Huibers, D.J. Bult,

  
Manager Wonen, SWB

  
Voorzitter FV Lingewaarden