



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVR - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

Nieuwsbrief van de Huurdersvereniging Ouder-Amstel.

Maart 2014/nr. 3.

Geachte huurders van Eigen Haard in Ouder-Amstel,

De Huurdersvereniging steekt nog steeds veel tijd en energie in het behartigen van uw belangen bij Eigen Haard, de gemeente Ouder-Amstel en via Alert. De leiddraad daarin is te bekijken of Eigen Haard en de gemeente zich in de praktijk houden aan het uitvoeren van de gemaakte afspraken en het signaleren als dat niet het geval is. Wij hebben daartoe intensief contacten met (groepen) bewoners. Via Alert dragen we bij aan de gezamenlijke advisering op belangrijke woonvraagstukken en het maken van beleid daarop.

Activiteiten rondom het opheffen van aanhoudende klachten.

Via onze website lieten wij u weten dat we op niveau van bestuur en directie van Eigen Haard een briefwisseling zijn gestart over reeds besproken klachten, die niet (voldoende) werden opgelost. Dat werd gevolgd door een stevig maar goed gesprek op 10 maart j.l. met Eigen Haard. Daarin zijn enkele zaken afgesproken, die u hieronder aantreft.

Afrekening service- en stookkosten van de Zonnehofflats.

De achterstand in de afrekeningen was en is een heet hangijzer, wat bij de bewoners veel boosheid en emoties oproept. Eigen Haard heeft een excuusbrief geschreven, de afrekeningen medio 2012/13 verzonden (maar niet direct betaald) en een spreekuurdag gehouden voor de bewoners op 13-3-2014 met uitleg over de afrekeningen. Dat liep storm! Er staan nog enkele afrekenperiodes open. Het spreekuur was ook een moment om klachten direct met elkaar te bespreken. Dat betreft goede communicatie en het versterken van de Bewonerscommissie.

Stand van zaken opheffen vochtproblematiek Hoofdenburg e.o.

O.g.v. ons bekende klachten over last van vocht door water onder de huizen, hielden we een enquête bij de bewoners voor Eigen Haard. Er was een verschil van mening met Eigen Haard over de precieze oorzaak ervan. Om tot een oplossing te komen werd er een proef gedaan in 1 zeer vochtige woning met vocht opzuigende bolletjes onder de vloer. Dat leverde onvoldoende resultaat op en binnenkort komt er een nieuwe proef in een andere woning met het afdichten van de vloer met purschuim. Deze investering komt deze zomer aan de orde in de begrotings- bespreking voor 2015 van Eigen Haard ter besluitvorming. Bij groen licht volgt daarna een direct aanbod aan de betreffende huurders. Wij wachten deze verdere ontwikkeling af.

Einde geldigheid fusieconvenant/start aanbod onderhoudsabonnement 1-7-2014.

De bij de fusie gemaakte afspraken lopen af per genoemde datum. Er is al veel aandacht besteed aan toegankelijkheid en snelle verwerking van klachten. Belangrijk daarin is de uitvoering van de wettelijke onderhoudsafspraken. Bij Eigen Haard worden deze verhelderd en aangescherpt. Zie hun website. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de verantwoordelijkheid van de huurder en de verhuurder. Er wordt een aanbod gedaan aan huurders om een deel van hun eigen onderhoud over te laten nemen door Eigen Haard tegen een maandelijks abonnement van EUR 6,68, tijdelijk zonder instapkosten.

Let op: al eerder werd afgesproken dat het verkrijgen van gratis zand en grond voor verzakte tuinen ook onder dit abonnement valt met ruimere mogelijkheden voor Ouder-Amstel en dat er hulp van vrijwilligers is te verkrijgen bij de verwerking via de contactpersonen van de Woonservice van Eigen Haard voor huurders die het zelf niet kunnen regelen en betalen.

De huurders in deze gemeente worden voor 1 juli a.s. individueel geïnformeerd over het onderhoudsabonnement, waarop zij op vrijwillige basis kunnen inschrijven.

Marianne Copier, secretaris

De Vijnen 22

1191 LN Ouderkerk aan de Amstel

huurdersverenigingouderamstel@kpnmail.nl

Sloop, nieuwbouw en renovatie

Eind juli a.s. moeten alle bewoners de huizen aan de Stramanweg verlaten hebben, die daarna worden gesloopt. Daarop volgt nieuwbouw t.b.v. de sociale huur en de vrije sector en/of enkele koopwoningen voor starters. De vaste bewoners kunnen er terugkeren. Tijdelijke bewoners, die kunnen aantonen meer dan 7 jaar op hetzelfde adres te wonen (Leegstandswet), kunnen in principe recht doen gelden op een ander huis + verhuisvergoeding. Dat vereist juridische hulp.

De nieuwbouw van 4 flats aan de R.van Rijnweg wordt nu gerealiseerd. De appartementen in 2 flats worden te koop aan geboden; 1 flat in de vrije sector en 1 flat in de sociale huur. Eronder wordt een parkeergarage gebouwd.

In Ouderkerk Tuindorp wordt eind dit kwartaal gestart met de bouw van de 6 resterende huurwoningen, waarvan 5 sociale huur en 1 vrije sector.

Er zijn op dit moment geen buurtrenovaties gepland. Wel wordt er per leegkomende woning gerenoveerd als dat nodig is en kunnen zittende huurders verbeteringen afspreken tegen enige vergoeding in de huur.

Verhuur vrije sector en verkoop sociale huurwoningen.

Veel bewoners vragen zich af (en aan ons) of er nu veel woningen uit de sociale huur verdwijnen richting vrije sector en verkoop. In enkele buurten hebben bewoners ook een koopaanbod gehad. Een enkele huurder maakt daar gebruik van. Over de werkelijke percentages zijn Prestatieafspraken gemaakt met de gemeente.

De vrije sector is ontstaan door Europese regelgeving op de verhouding huur/jaarinkomen.

Er is veel discussie over betaalbaarheid omdat als algemene norm wordt gebruikt dat huurders zo'n 1/3 deel van hun inkomen aan huur besteden. Wij vinden dat rijkelijk veel en protesteren er vaak tegen. Afsproken is dat er max. 20 vrijkomende sociale huurwoningen de vrije sector ingaan. Dit is vooral gericht op de groep middeninkomens, die niet meer terecht kan in een sociale huurwoning. De max. prijs daarvoor is nu echter EUR 920,- kale huur per maand en dat is een veel te grote financiële sprong voor veel huurders uit de middengroep. Dit bevordert de doorstroom niet. Wij willen maatwerk door een individuele check door Eigen Haard op de betaalbaarheid bij de belangstellenden uit deze groep, evt. gevolgd door een aftopping van de gevraagde huur om de woning bereikbaar te maken.

Eigen Haard wil de gelden van de verkoop gebruiken voor investeringen in de bestaande woningvoorraad. 10% van de leegkomende woningen kan in de verkoop.

Huidige adviesaanvragen aan Eigen Haard via Alert.

Op dit moment is het belangrijkste natuurlijk de huurverhoging per 1-7-2014. Dat ziet er in principe hetzelfde uit als nu: basisverhoging 2,5% (inflatie) + extra 1,5% = 4% of + 2,5% = 6,5% afhankelijk van uw inkomen.

Er zijn wel landelijke afspraken gemaakt over het beter omgaan met de privacy van huurders (gluurverhoging) en er loopt nog een rechtszaak, waarvan nog geen datum bekend is.

Wel heeft Eigen Haard besloten in de regio Amsterdam geen huurverhoging van 4% op te leggen aan gezinnen die langdurig in de bijstand zitten. Dat geldt dus ook voor Ouder-Amstel.

Verder behandelen we binnen Alert de adviesaanvraag over kwaliteitsbeleid bij mutaties: wat wordt er standaard aan onderhoud geboden bij wisseling van bewoners in welke prijsklasse.

Wilt u specifieke informatie over alle hierboven genoemde onderwerpen, dan kunt u die bij ons opvragen. Dit kunt u doen d.m.v. van een mail naar huurdersverenigingouderamstel@kpnmail of een verzoek aan het adres van ons secretariaat. U kunt ook de nieuwsberichten op onze website bekijken.

Namens de Huurdersvereniging,
Janneke Verheul en Marianne Copier.