



# HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

## WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

### Notulen jaarvergadering 2012 op 16 mei 2013

**Locatie: Dorphuis te Duivendrecht**

**Aanwezigen: 28 leden, inclusief het bestuur + 2 medewerkers van Eigen Haard**

**Presentielijst wordt toegevoegd aan de notulen.**

#### 1. **Opening door de voorzitter Huurdersvereniging**

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Op de tafel liggen de vergaderstukken evenals de koffie en thee. Na de vergadering is er de gelegenheid om een glaasje te drinken.

Bij deze vergadering zijn twee medewerkers van Eigen Haard (EH) die vragen van huurders kunnen beantwoorden.

Er is één agendapunt bijgekomen en wordt als eerste behandeld nl. Bereikbaarheid en communicatie tussen huurders en EH aangevraagd door bewoners van de R. van Rijnweg te Ouderkerk aan de Amstel

#### **Bereikbaarheid en Communicatie EH**

De voorzitter heeft veel klachten van huurders gekregen omtrent dit punt en heeft een brief aan de directie van EH geschreven op 12 april 2013. De directie schreef op 24 april 2013 excuses voor het gebrek aan service en belooft beterschap. Volgens Mevrouw de Korne van EH ligt dit aan het nieuwe registratiesysteem + de werkzaamheden voor de huurverhoging. In het convenant zijn echter afspraken gemaakt die nagekomen dienen te worden.

#### **Klachten van de huurders:**

1. Bewoners hebben aanmaningen ontvangen voor, volgens EH voor niet betaalde huur, die wel betaald was. Bewoners hebben geen excuus ontvangen; de aanmaningen zijn wel gestopt.
2. Grote miscommunicatie tussen de nieuwe huurders aan de R. van Rijnweg en EH. Verzoek om één persoon aan te stellen met mandaat voor de communicatie en besluitvormingen betreffende nieuwbouwprojecten. De nieuwe huurders weten nog van niets en vanaf eind mei a.s. worden de flats 4 t/m 6 opgeleverd.
3. De website EH is voor een huurder niet toegankelijk.
4. Een huurder wilde een klacht melden om 09.00 uur maar de medewerker EH kon melding niet doorsturen naar technische afdeling omdat volgens de medewerker de huurder te laat was (Technisch spreekuur is van 08.00 uur – 09.00 uur).
5. Een huurder wilde een klacht melden en werd verteld dat de huurder maar zelf een mailtje moest sturen naar de opzichter.
6. Een huurder heeft een klacht gemeld. EH medewerker is komen kijken maar daar moest eerst de opzichter een uitspraak over doen.
7. Is EH niet te snel gegroeid?

## **Mevrouw de Korne, hoofd Woonservice Zuid-oost, beantwoordt zo goed mogelijk de klachten van de huurders:**

De problemen zijn ontstaan volgens Mevrouw De Korne na de fusie met Woongroep Holland. EH is na deze fusie in februari 2013 gestart met een nieuw registratiesysteem waarvan de kinderziektes nog niet zijn verholpen. EH is druk bezig om de problemen op te lossen maar wanneer het opgelost is kan mevrouw De Korne niet mededelen; wel dat er extra personeel is ingezet om de achterstanden te verwerken.

EH heeft de organisatie ingericht met specialisten die hun taken uitvoeren en de specialisten communiceren niet of onvoldoende met elkaar.

Het reageren op een klacht/reparatie van een huurder zou binnen 4 dagen moeten zijn maar er wordt regelmatig helemaal geen actie door EH ondernomen. Brieven blijven door EH onbeantwoord die huurders sturen.

De communicatie bij de oplevering van het nieuwbouwproject loopt uiterst stroef. Eind mei zou de 1<sup>e</sup> flat van 3 flats opgeleverd worden aan de R. van Rijnweg. De aankomende huurders weten nog van niets. Mevrouw De Korne vraagt aan de huurders nog 3 maanden geduld te hebben.

### **Advies van de huurders aan EH**

1. Beslissingsbevoegdheid ligt binnen EH op een hoger niveau dan bij het personeel waar de huurders mee praat;
2. EH neem je verantwoordelijkheid;
3. Het had EH gesierd als ze de huurders over het nieuwe registratiesysteem hadden geïnformeerd en zich kwetsbaarder had opgesteld.

### **2. Bepalingen aantal aanwezig leden t.b.v. de besluitvorming**

Het aantal huurders die bij de vergadering aanwezig zijn om te kunnen stemmen is voldoende om besluiten te mogen nemen.

### **3. Verslag jaarvergadering 6 juni 2012**

Notulen vastgesteld.

### **4. Jaarverslag 2012: reeds vermeld in Nieuwsbrief januari 2013/nr 1**

In januari 2012 hebben alle huurders de eerste nieuwsbrief van de Huurdersvereniging ontvangen via de post of via de mail. De HV krijgt een compliment voor dit initiatief.

### **5. Verslag kascommissie over de financiën 2012**

De kascommissie bestaat uit twee leden van een bewonerscommissie uit Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel. De penningmeester krijgt een compliment en wordt decharge verleend.

### **6. Continuering deelname bestuursleden**

Er zijn een aantal wisselingen geweest in het bestuur. De voorzitter meldt dat dit bestuursteam goed en stabiel samenwerkt. Van enkelen loopt de zittingstermijn in de loop van 2013 af. Zij kunnen hun termijnen echter zonder limiet laten verlengen en dat heeft ook de voorkeur. Mochten er echter leden zijn die belangstelling hebben voor een bestuursfunctie, dan kunnen zij dat laten weten en kan het bestuur de kandidatuur afwegen. Hiermee wordt positief ingestemd

## **7. Informatie-uitwisseling over huurverhoging per 1 juli 2013: Uitleg door medewerker van Eigen Haard: Jeroen Ohlenbusch.**

Jeroen is beleidsadviseur binnen EH en heeft zich de afgelopen periode bezig gehouden met de inkomensafhankelijke huurverhoging. De regering vraagt aan EH tot 2017 een bedrag af te dragen van 160 miljoen. De huurverhoging leveren ronde de 30 miljoen op. EH moet dus flink geld bijleggen. EH vindt het redelijk dat de hogere inkomens meer gaan betalen voor hun woning. EH heeft van de belasting voor 90% van de huurders de inkomensgegevens ontvangen. De laatste 10% wordt door EH nog uitgezocht. Van de 10% daarvan is 5% het inkomen van huurders bij de belastingdienst niet bekend en 4% van de inkomensgegevens kan EH niet koppelen aan huurders. Het woningwaarderingsoverzicht was dit jaar niet toegevoegd aan de brief over de huurverhoging. Deze is op te vragen bij EH.

### **Huurverhogingen:**

Niet alle corporaties hebben de inkomensgegevens ontvangen. Hierdoor heeft 1/3 van de corporaties de verhoging niet op tijd kunnen invoeren. De aanwezige huurders vinden dit ongelijkheid en vragen zich af of hier bezwaar tegen gemaakt kan worden. Bezwaren kunnen alleen gemaakt worden tegen de eigen huurverhoging. De huurverhoging is afhankelijk van het gezamenlijk inkomen per huishouden.

- 4% voor huishoudens met een inkomen tot EUR 33.614,-.
- 4,5% voor de middeninkomen tussen de EUR 33.614,- en EUR 43.000,- (0,5% extra)
- 6,5% voor inkomens boven € 43.000,- (2,5% extra).

Als u in 2013 uw baan verliest of om een andere reden uw inkomen is gedaald kan u bezwaar maken (hoe bezwaar te maken zie hier onder) en als u in uw huidige woning blijft wonen wordt uw verhoging aangepast aan uw inkomen. Na 1 juli 2013 kan de verhoging aangepast worden. De inkomensgegevens die EH heeft ontvangen van de belastingdienst blijven één jaar in hun bezit en worden dan vernietigd.

### **Huurders kunnen op drie manieren bezwaar te maken t.w.:**

1. Als het inkomen in 2011 niet correct is.
2. Het inkomen van huurders over kalenderjaar 2012 is gedaald door werkloosheid of door andere omstandigheden. De huurder wordt geacht dit zelf aan te tonen bij EH door een IB 60 formulier in te vullen en salarisstroken.
3. Huurders met een chronisch ziekte of gehandicapten hoeven geen extra verhoging te betalen; alleen de inflatie van 2,5%. De marges worden nog in de 2<sup>e</sup> kamer besproken.

### **Vermogensverklaring:**

Waarom worden er vermogensverklaringen gevraagd aan huurders. Volgens Jeroen is EH verplicht dit te vragen bij nieuwe huurders op grond van de Europese regels. De reden ervan is dat sociale huurwoningen bestemd zijn voor huurders die niet in staat zijn en middelen hebben om een eigen woning te kopen.

### **Prestatieafspraken EH met Gemeente Ouder-Amstel:**

De tekst van de prestatieafspraken is niet bekend gemaakt waardoor er voor de aanwezigen een samenvatting door de Huurdersvereniging beschikbaar is. De samenvatting wordt ook op de website geplaatst van HV. De heer Ohlenbusch ging akkoord met de inhoud van de samenvatting.

De gemeente Ouder-Amstel en EH hebben besloten om zich meer te richten op de midden inkomens om die te voorzien van betaalbare woningen.

Tevens is afgesproken dat 70% van de beschikbare woningen kunnen worden verstrekt aan inwoners uit de gemeente Ouder-Amstel.

Conform de prestatieafspraken heeft EH een gedeelte van hun woningvoorraad vrije sector woningen gemaakt. Jammer is wel dat EH hier niet verder over heeft gecommuniceerd.

EH is twee jaar geleden in Amsterdam gestart met het jongerencontract en wil dit nu ook in andere gemeentes gaan invoeren. EH heeft wooncomplexen aangewezen waar jongeren die jonger zijn dan 23 jaar een woning kunnen betrekken.

Zodra zij 26 jaar zijn worden zij geacht de woning te verlaten. Welke woningen in de gemeente Ouder-Amstel hiervoor in aanmerking komen is nog niet bekend. Deze woningen staan niet op de website van EH.

Er zijn concrete afspraken gemaakt dat EH en de gemeente Ouder-Amstel een aantal keren per jaar de afspraken zullen evalueren.

## 8. Ingebrachte agendapunten:

### **Afsprakenkader verschaffing gratis zand/grond voor tuinen.**

Diverse huurders uit de gemeente hebben bij EH een verzoek gedaan voor het verstrekken van zand en grond voor het ophogen van hun de tuin. Doordat de gemeente Ouder-Amstel op onstabiele grond is gebouwd is het regelmatig ophogen van de tuin noodzaak om de woning te kunnen bereiken. Hier is onduidelijkheid ontstaan of EH dit verplicht is zodra het convenant is beëindigd. Niet alle woningcorporaties handelen naar het Burgerlijk wetboek waarin de afspraken tussen huurder en verhuurder staan vastgelegd.

De voorzitter heeft informatie opgevraagd bij EH en bij de juristen van de Woonbond.

De voorzitter wil met EH gaan onderhandelen en vraagt de aanwezigen welke zaken zij belangrijk vinden:

- a. Het liefst het maximaal haalbare, genoemd in de nota
- b. Of, wel ophogen voor ouderen met weinig geld
- c. Zand en grond gratis blijven verstrekken en zelf verwerken
- d. Of ; straatwerk door professionals uit laten voeren

De aanwezig huurders vinden dat de HV naar de rechter mag stappen als de onderhandelingen negatief uitpakken..

Bewoners die zelf niet in staat zijn om hun tuin op te hogen kunnen individueel een beroep doen op o.a. het WMO loket van de gemeente of een vrijwilliger van Coherente.

Voor de tuinen van het Gijsbrecht kwartier, waar nu de straten worden opgehoogd, kan de Bewonerscommissie in dringende gevallen contact opnemen met de HV.

De Bewonerscommissies willen graag op de hoogte gehouden worden van de vorderingen. Dat wordt afgesproken.

## 9. **Huurders informeren over activiteiten door HV in 2013:**

- Landelijke/plaatselijke ontwikkelingen huurverhoging 1 juli 2013 (speerpunt HV)
- Prestatieafspraken gemeente Ouder-Amstel/Eigen Haard 2012/2015
- Nieuwbouw/renovatie en leefbaarheid.

### **Zijn er nog zaken die de HV moet gaan oppakken.**

1. Voor de bewoners van de Zonnehof-flats te Duivendrecht is de afrekening van hun stookkosten nog steeds onduidelijk. Er zitten grote verschillen tussen de rekeningen van de bewoners. De meters die zijn geplaatst zouden verduidelijking moeten brengen. Het blijkt dat meters tussentijds worden vervangen waardoor je je verbruik niet meer kan controleren. Er zijn rekenfactoren die niet correct zijn.
2. Kan het centrale verwarming gedeelte in de zomer maanden niet uitgeschakeld worden?

### **Onderhoudsabonnement.**

In het najaar van 2013 ontvangen alle huurders van EH informatie omtrent het afsluiten van een onderhoudsabonnement. Om het abonnement af te sluiten gaat dit per huurder € 40,- kosten en per maand rond de € 6,-. De administratiekosten van € 40,- zullen nog door de HV worden aangevochten. Huurders kunnen met dit contract de eigen kleine verrichtingen door EH laten uitvoeren. Het houdt in een check in huis per jaar van benodigde reparaties of vervangingen. Denk aan bijvullen CV; vernieuwen luchtfilter, vervanging hang- en sluitwerk e.d. Het renoveren van woningen wordt gedaan als een woning tussen de 25 en 30 jaar is bewoond zodra de bestaande huurders het pand hebben verlaten. Grote renovatieprojecten (het renoveren van wijken) vinden zelden plaats bij EH. De buitensloten van woningen met kunststof kozijnen en deuren zijn door de Politie afgekeurd.

### **10. Rondvraag en sluiting/informeel samenzijn.**

Chris Bergher wil het bestuur bedanken voor het vele werk wat ze het afgelopen jaar gedaan hebben.

**PRESENTIELIJST JAARVERGADERING 2012 LEDEN HUURDERSVERENIGING  
OUDER-AMSTEL, DD. 16 MEI 2013 IN HET DORPSHUIS DUIVENDRECHT**

John Kuijl	G.v. Aemstelstraat 7	Ouderkerk a/d Amstel
Fam. W. Toonen (2)	Pieter Lastman 8	Ouderkerk a/d Amstel
Fam. Jansen (2)	Sluisvaart 69	Ouderkerk a/d Amstel
Fam. v.d. Starren/Stuijt (2)	Hoofdenburg 64	Ouderkerk a/d Amstel
N.A.Meekel	Hoger Amstellaan 28	Ouderkerk a/d Amstel
Frances Clements	Burghzatenplein	Ouderkerk a/d Amstel
Lilian Geel	W.v.Egmontlaan	Ouderkerk a/d Amstel
Mw. Sutorius	Jupiter 1007	Duivendrecht
P. Rinewald	Hoofdenburgsingel 17	Ouderkerk a/d Amstel
J. van Putten	Mercurius 102	Duivendrecht
C. Knaack	Saturnus 6	Duivendrecht
Jan de Jong	Hoofdenburg 50	Ouderkerk a/d Amstel
J. Philippo	Achterdijk 44	Ouderkerk a/d Amstel
L. van Buuren	Jupiter 505	Duivendrecht
Lars Oostveen	R.v.Rijnweg 213	Ouderkerk a/d Amstel
Fam. M. Droog (2)	R.v.Rijnweg 199	Ouderkerk a/d Amstel
Mary de Ligter	Scholekster 18	Ouderkerk a/d Amstel
Jascha van Leeuwen	Azaleahof 26	Duivendrecht
Wouter Slokker	Govert Flinck 3	Ouderkerk a/d Amstel
Wil Feddema	Hoofdenburgsingel 154	Ouderkerk a/d Amstel
Chris Bergher	Saturnus 78	Duivendrecht
Marianne Copier	De Vijnen 22	Ouderkerk a/d Amstel
Adrie Prins	Azaleastraat 8	Duivendrecht
J.Janssen Groesbeek	Govert Flinck	Ouderkerk a/d Amstel
Janneke Verheul	Govert Flinck 15	Ouderkerk a/d Amstel

Marianne Copier, Secretaris HV  
De Vijnen 22  
1191 LN Ouderkerk aan de Amstel  
[huurdersverenigingouderamstel@kpnmail.nl](mailto:huurdersverenigingouderamstel@kpnmail.nl)