



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

Notulen jaarvergadering 2014 op 4 september 2014

Locatie: Dienstencentrum, Diederick van Haarlemstraat 3 te Ouderkerk a/d Amstel.

Aanwezigen: 23 leden + 5 partners, inclusief het bestuur + 1 medewerker van Eigen Haard

Presentielijst: wordt toegevoegd aan de notulen.

1. Opening door de voorzitter en mededelingen:

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Mededelingen:

- Bij de fusie in 2009 werden alle huurders automatisch lid van de Huurdersvereniging. Volgens het verenigingsrecht dienen huurders zich echter persoonlijk aan te melden. Zie de aanmeldingsformulieren.
- De financiële verantwoording 2013 is niet geagendeerd. Wordt besproken bij agendapunt 4.
- Eigen Haard heeft het voornemen om per 1 januari 2015 het spreekuur in het voormalig pand van de WS Ouder-Amstel te sluiten. Het aantal huurders dat van deze mogelijkheid gebruik maakt is minimaal waardoor de personele kosten te hoog worden. Het blijft mogelijk om bij EH aan te geven dat huurders een afspraak wensen in Ouder-Amstel.
- De jaarvergadering diende in mei 2014 plaats te vinden, maar door ziekte van de voorzitter is deze verplaatst naar september 2014.

2. Bepaling aantal aanwezige leden t.b.v. besluitvorming:

Indien er besluiten genomen dienen te worden, dienen er minimaal 20 leden aanwezig te zijn. Per adres kan er 1 stem worden uitgebracht.

3. Vaststelling verslag jaarvergadering 16 mei 2013:

De leden van de huurdersvereniging die aanwezig waren op de jaarvergadering van 16 mei 2013 hebben de notulen thuis ontvangen. Er zijn hier nog extra notulen beschikbaar. Deze notulen worden vastgesteld.

4. Jaarverslag 2013: zie nieuwsbrieven nr. 1 en 2:

Opmerkingen n.a.v. nieuwsbrief 2:

Klachtenafhandeling EH:

Het blijkt nog regelmatig voor te komen dat huurders niet wordt teruggebeld. De klachten worden niet altijd opgelost. De medewerkers van EH zijn niet goed op de hoogte van de problematiek binnen de gemeente Ouder-Amstel en verwarren straatnamen met Amsterdam. Uit de discussie blijkt dat EH beter reageert als huurders een email sturen met een klacht. Tevens geeft een huurder aan dat EH meedenkt met een huurder bij persoonlijke issues. Algemene indruk is dat de communicatie binnen EH nog niet op het gewenste niveau is. De HV zal dit nogmaals bespreken met EH.

Opheffen Bewonerscommissie Gijsbrecht van Aemstel e.a.:

De huurders zijn niet op de hoogte gesteld dat de bewonerscommissie zich heeft opgeheven.

Financiën:

De accountant van EH heeft de stukken goedgekeurd. De financiële verantwoording over 2013 is vastgesteld. De HV had een overschot van EUR 17,20 en heeft dit moeten overmaken aan EH.

5. Stand van zaken activiteiten 2014 (nieuwsbrief nr. 3) en doorkijk 2015:

m.n. ontwikkeling huurverhoging; prestatieafspraken gemeente/EH 2015; afrekening stookkosten flats; nieuwbouw/renovatie en leefbaarheid:

In maart 2014 is nieuwsbrief nr. 3 verzonden.

De HV heeft toen een boze brief gestuurd naar bestuur en directie EH i.v.m. de reorganisatie, de slechte bereikbaarheid en afhandeling van klachten. EH heeft haar verontschuldiging aangeboden en beterschap beloofd..

Vochtproblematiek:

In de wijk Hoofdenburg staat er water onder de huizen. De Bewonerscommissie Sluisvaart/Hoofdenburg heeft een enquête gehouden en aangeboden aan de HV. De HV heeft de problematiek besproken met EH. EH heeft een proef gedaan door bolletjes te plaatsen. Dit is niet positief gebleken. EH heeft bij de tweede proef pur schuim gebruikt. Deze proef is positief gebleken. De aanpassing van de woningen staat op de begroting 2015 van EH. Er is nog wel een discussie ontstaan over de kosten. EH vindt dat dit een woningverbetering is en wil een kleine huurverhoging en de HV vindt dat dit een basisvoorziening is zonder huurverhoging. Dit wordt dit najaar uitonderhandeld.

Een huurder geeft nog aan, dat er eenmalig dampen (gas) met deze proef kunnen ontstaan.

Nieuwe gemeenteraad: Rineke Korrel is na de gemeenteraad verkiezing de wethouder voor woningzaken. De samenwerking is goed.

Zonnehof: De afrekening servicekosten 2009/2013 is afgehandeld.

Levering gratis zand en grond:

De huurders die per 1-7-2014 een servicecontract van E 6,68 per maand hebben afgesloten kunnen zand en grond bestellen. De heer Larbi, opzichter bij EH, komt de verzakking beoordelen. EH heeft alle verzoeken voor zand en grond goedgekeurd dit jaar. Dat zijn er 30. Er zijn - indien noodzakelijk gebleken - vrijwilligers beschikbaar voor het ophogen van de tuin.

Renovatie Azaleastraat te Duivendrecht:

De renovatie aan de huizen in de Azaleastraat (verrotte vloeren) viel tegen. Daardoor hebben enkele huizen ook geruime tijd leeggestaan. Een aantal zijn inmiddels gerenoveerd en bewoond.

Burgemeester Stramanweg:

Deze oude huizen worden begin 2015 gesloopt. Een aantal tijdelijke huurders heeft door lange woonduur toch recht op huurbescherming. Zij komen in aanmerking voor de verhuisvergoeding en een andere woning. De nieuwe wethouder heeft hier een duidelijke bijdrage in gehad. Er wonen nog mensen in een schrijnende situatie. De HV kan deze huurders niet helpen omdat ze niet onder de huurbescherming vallen.

Rembrandt van Rijnpark:

Vanaf het 2^e kwartaal 2015 worden de laatste flats opgeleverd, 1 flat wordt sociale huur, 1 vrije sector en 2 koopflats.

Prestatie-afspraken EH-Gemeente:

In 2015 lopen de prestatieafspraken tussen EH en de gemeente af. De HV wil dat de huren in de vrije sector voor de middengroep (10% van de sociale huur) worden vastgesteld tussen EUR 700,- en EUR 900,-, afhankelijk van het inkomen.

Doorkijk naar 2015:**Betaalbaarheid:**

De HV richt zich het komend jaar weer op de betaalbaarheid van alle huren. De afgelopen 2 jaar zijn de huren met bijna 10% omhoog gegaan. Dit kan leiden tot leegstand of verhuur door derden.

In juli 2015 wordt de huursombenadering van kracht. Dit houdt in dat de hogere huren een lager percentage stijgen dan de lagere huren. De overheid meent dat huurders 1/3 van hun netto inkomen kunnen verhuuren.

Wat de huursombenadering gaat betekenen voor de chronisch zieken is nog niet bekend. Door Alert wordt dit de komende tijd in het vooroverleg met EH besproken.

Indien een huurder in 2014 blijvend in inkomen achteruit is gegaan door overlijden partner, pensionering, werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, kan de huur worden aangepast bij EH. Het inkomen moet dan gedaald zijn van E 43.000,- naar onder de E 34.000,- bruto per jaar. De huurder dient dit persoonlijk aan te vragen.

Vrije sector vanaf huurprijs E 700,- per maand:

Er zijn vragen over de bevoegdheid van EH om huren bij mutatie fiks te kunnen verhogen. Dan kan en is gebaseerd op richtlijnen van de regering. Binnen de gemeente wordt daardoor bij mutatie soms opgetrokken boven de sociale huurnorm. Dat neemt niet weg dat de HV de o.i. veel te hoge stijgingen aanvecht.

Zodra de 19 vrije sector flats aan het R.van Rijnpark worden opgeleverd, is het quotum (20 sociale huur optrekken naar vrije sector per jaar) voor 2015 op één na bereikt. De HV houdt vinger aan de pols.

Jongerencontract:

EH is in deze gemeente ook gestart met het aanbieden van jongerencontracten. Dit houdt in dat jongeren van 18 t/m 23 jaar in een goedkope woning mogen wonen en dan zelf op zoek moeten naar een andere woning. Er is veel belangstelling voor. Het is in deze gemeente nog weinig voorgekomen.

Warmtewet:

In de wet zitten nog onvolkomenheden. Zodra hier meer bekend over is wordt dit in de nieuwsbrief vermeld.

Leefbaarheid Zonnehofflats:

EH is in samenwerking met politie e.a. de leefbaarheid aan het aanpakken in de flat Jupiter. De flat heeft veel last van hangjongeren en vervuiling. Er zijn al camera's opgehangen, nu ook in de trappenhuisen.

Laatste nieuws vanuit de Woonbond:

De Woonbond heeft laten weten dat de herziening Woningwet niet eerder in de 1^e Kamer wordt behandeld dan dat de parlementaire enquête op 30-1-14 is afgerond. Op de huurtoeslag wordt mogelijk verder gekort.

Regeling voor gehandicapten:

Vanaf 1-1-2015 mogen gehandicapten zonder toestemming van de eigenaar aanpassingen doen aan de woning (gefinancierd door de WMO-regeling). Ook hoeven zij geen herstelkosten te betalen na vertrek.

Uitbreiding bevoegdheid huurdersorganisaties:

Per 1-1-15 veranderen de regels van de Huisvestingswet over lokale woningverdeling. De HV dient dan betrokken te worden bij het te maken beleid in het opstellen van nieuwe huisvestingsverordeningen.

6. Uitleg over het Onderhoudsabonnement ABC per 1 juli 2014 na einde van het fusieconvenant.

In het rode boekje van EH staat wat onder de verantwoordelijkheid van de huurder en verhuurder valt en wat valt onder het vrijwillig af te sluiten servicecontract van E 6,68. 33% van onze huurders heeft zich hiervoor aangemeld. Huurders vinden het een verkapte huurverhoging en er wordt weinig geboden voor deze huurverhoging. Bij de jaarlijkse inspectie van EH voor deze huurders kunnen zij het beste een overzicht opstellen met gewenste verbeteringen en deze bespreken met de medewerker van EH.

7. Aangemelde agendapunten huurders:

Uitzetten van de centrale verwarming in de Azaleahof te Duivendrecht:

Huurders hebben aangegeven dat in de Azaleahof de verwarming in de zomer uit wordt gezet, ook als het koud is. Volgens EH wordt de verwarming niet uitgezet maar op een lagere temperatuur gezet. Oplossing zou zijn om een buitensensor te plaatsen. De voorzitter verzoekt EH om de huurder die deze klacht heeft aangemeld, direct zelf te beantwoorden.

Verandering van woning:

Er is onrust ontstaan in de Benning bij het verlaten van enkele woningen waarin huurders bij hun intrek 20 jaar geleden aanpassingen hebben gedaan, volgens hen met mondelinge toestemming van WS Ouder-Amstel. EH is veel strenger en eist (kosten van) herstel in de oude staat. De HV gaat uitzoeken hoe de rechten en plichten van verhuurder en huurder destijds zijn geregeld en wat daar juridisch de basis voor is. Ook is er coullance gevraagd om (na leegstand) toch nog met de volgende bewoner tot een vergelijk te kunnen komen.

8. Informatie-uitwisseling

- EH is een financieel gezond bedrijf.
- Elke twee jaar dient de CV ketel nagekeken te worden. De fa. Breeman stuurt een schrijven wanneer ze komen. Niet iedere huurder krijgt deze uitnodiging en moet hier zelf achteraan. De HV gaat dit met EH opnemen.
- De HV houdt de leegstand binnen de gemeente goed in de gaten en vraagt de huurders dit te melden.
- Volgens huurders wordt een dure leefstaande woning in de Benning ook via een bemiddelaar, Jaap.NL, aangeboden. Daardoor wordt de sociale huurnorm onterecht verlaten.

9. Rondvraag, sluiting en informeel samenzijn

Woning mede gebruiken als bedrijf.

Doordat er nu veel mensen flexibel mogen werken en er veel ZZP-ers zijn kan er gewerkt worden in de woning. Een regeling daarvoor is de HV niet bekend. De grens zal liggen bij hinder en overlast.

Mag een huurder zomaar een vijver in zijn tuin plaatsen?

Zie het onderhoudsboekje en het huurcontract. De grens is waarschijnlijk als het een onveilige situatie oplevert.

Aanpassingen aan woning:

Moet een huurder voor elke aanpassing aan zijn/haar woning toestemming vragen aan EH? Daar is een regeling voor bij EH. Om misverstanden bij mutatie te voorkomen is het wel wenselijk om schriftelijke goedkeuring voor de aanpassing aan de woning van EH te verkrijgen.

De voorzitter sluit de vergadering.

PRESENTIELIJST JAARVERGADERING 2013
LEDEN HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL
d.d. 4 september 2014 in het Dienstencentrum
te Ouderkerk a/d Amstel

John Kuijl	G.v. Aemstelstraat 47	Ouderkerk a/d Amstel
Fam. W. Toonen (2)	Pieter Lastman 8	Ouderkerk a/d Amstel
C. Knaack	Saturnus 6	Duivendrecht
E. Sutorius	Jupiter 1007	Duivendrecht
Dhr. Claessens (2)	Scholekster 26	Ouderkerk a/d Amstel
Ans de Vos-van Wees	Carel Fabritius 15	Ouderkerk a/d Amstel
Marloes Homan (2)	Govert Flinck 18	Ouderkerk a/d Amstel
Bert Buitenhuis	Hoofdenburg 58	Ouderkerk a/d Amstel
Martien de Haan	Waver 9 E	Ouderkerk a/d Amstel
A. Fogarott	Scholekster 20	Ouderkerk a/d Amstel
J.J. van Leeuwen	Azaleahof 26	Duivendrecht
A..Mattijssen	Johannes Vermeer 2	Ouderkerk a/d Amstel
A.Jansen (2)	Sluisvaart 69	Ouderkerk a/d Amstel
Y. Kosten	Carel Fabritius 7	Ouderkerk a/d Amstel
J.B. Posthumus	Vink 24	Ouderkerk a/d Amstel
R.J. van Leeuwen (2)	Mercurius 202	Duivendrecht
M.I.Friedman	Saturnus 13	Duivendrecht
Mary de Ligter	Scholekster 18	Ouderkerk a/d Amstel
Janneke Verheul	Govert Flinck 15	Ouderkerk a/d Amstel
Wil Feddema	Hoofdenburgsingel 154	Ouderkerk a/d Amstel
Jose Janssen Groesbeek	Govert Flinck 10	Ouderkerk a/d Amstel
Marianne Copier	De Vijnen 22	Ouderkerk a/d Amstel
Anky de Korne	Eigen Haard	Amsterdam.

Marianne Copier, secretaris
De Vijnen 22
1191 LN Ouderkerk aan de Amstel
huurdersverenigingouderamstel@kpnmail.nl