



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

Notulen jaarvergadering Huurdersvereniging Ouder-Amstel op 21 mei 2015

- Locatie** : Dienstencentrum, Diederik van Haarlemstraat 3 te Ouderkerk a/d Amstel.
Aanwezigen : 17 leden + 4 partners, inclusief het bestuur
Presentielijst : wordt toegevoegd aan de notulen.

1. Opening door de voorzitter en mededelingen De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Mededelingen: De aanwezigen die de presentielijst nog niet hebben getekend worden verzocht dit alsnog te doen. Zij krijgen dit verslag toegezonden en het verslag wordt ook op de website geplaatst. De vergaderstukken liggen op de tafel bij de ingang en staan op de website van de HV. Er zijn geen agendapunten van de huurders binnengekomen.
2. Bepaling aantal aanwezige leden t.b.v. besluitvorming Er zijn te weinig leden om eventuele besluiten te nemen. Er dienen daarvoor 20 leden aanwezig te zijn. De vergadering wordt niet opgeschort, maar wordt verder voortgezet met instemming van de aanwezigen.
3. Vaststelling verslag jaarvergadering 4 september 2014 De leden van de huurdersvereniging die aanwezig waren op de jaarvergadering van 4 september 2014 hebben de notulen thuis ontvangen. Deze notulen worden geaccepteerd. Geen opmerkingen vanuit de huurders.
4. Vaststelling financieel beheer 2014/accountantsverklaring Eigen Haard De financiële stukken + accountantsverklaring van Eigen Haard liggen op de tafel bij de ingang en worden geaccepteerd.
5. Stand van zaken activiteiten najaar 2014/mei 2015 en doorkijk naar 2015 WoningNet: Als huurders ooit een nieuwe sociale huurwoning wensen, dienen zij zich voor 1 juli 2015 in te schrijven bij WoningNet om de woonduur te behouden en te laten omzetten in de inschrijfduur. Het inschrijfgeld is eenmalig € 50,- en jaarlijks € 10,-. De huurdersorganisaties in de regio en de politici hebben dit bedrag niet kunnen doen verlagen. In het land bedraagt de eenmalige bijdrage de helft. Waarom is het zo duur in Amsterdam? De Stadsregio Amsterdam heeft de Woningcorporaties opgedragen de kosten te onderbouwen. Wordt vervolgd! Huurverhoging van 1 juli 2015: <ul style="list-style-type: none">• 2,5% voor inkomen tot € 34.229,-;• 3% voor inkomens tussen de € 34.229,- en € 43.786,-;• 5% voor inkomens boven de € 43.786,- van bewoners in een sociale huurwoning.• Voor de bestaande vrije sectorwoningen ligt de huurverhoging nu tussen 2,5 en 4%. Chronisch zieken en gehandicapten met een aangepaste woning dienen toch persoonlijk jaarlijks een vermindering van de huurverhoging aan te vragen bij Eigen Haard. Zij dienen hun situatie schriftelijk te onderbouwen. Bij het beantwoorden van het bezwaar dienen deze huurders van Eigen Haard op papier te krijgen dat hun situatie (weer) is afgewogen in de besluitvorming. Dit is een landelijke regeling. Daarnaast kunnen huurders met een recente en blijvende verlaging van hun inkomen vragen om maatwerk bij Eigen Haard op vertoon van bewijzen. Dit geldt voor huurders die in 2014 een (gezamenlijk) inkomen hadden boven de € 43.000,- en nu onder de € 33.229,-. Met de nieuwe Woningwet krijgen huurdersorganisaties per 1 juli a.s. meer invloed op het beleid en de financiële keuzes van wooncorporaties/Eigen Haard en op de Prestatieafspraken tussen hen en de gemeente. We hebben bezwaar gemaakt tegen de maximale sociale huur in flat nr. 10, Paulus Potter aan het R.v.Rijnpark. Daarnaast worden de kale vrije sectorhuren van flat nr. 8, genaamd Jan Steen, aangeboden tussen de € 1.120,- en € 1.220,- per maand, zonder servicekosten en huur van een garageplek. Deze huren zijn bestemd voor de jaarinkomens tussen de € 47.500,- en € 70.000,-. Ook elders in de gemeente worden vrijkomende sociale huurwoningen aangeboden vanaf € 950,- huur. De middengroep inkomens worden hiermee uitgesloten. In de Prestatieafspraken 2013 - 2015 tussen de gemeente en Eigen Haard is afgesproken dat er vrije sectorwoningen beschikbaar zouden moeten komen voor de middengroep met een kale huur tussen € 680,- en € 880,-. De voorzitter heeft de gemeente en Eigen Haard een brief gestuurd over het nakomen van de prestatieafspraken en

Marianne Copier, secretaris

De Vijnen 22

1191 LN Ouderkerk aan de Amstel

huurdersverenigingouderamstel@kpnmail.nl

gevraagd om voor de vakantieperiode opheldering te krijgen. De betaalbaarheid voor de huurders is en blijft een belangrijk item voor zowel de HV als de regionale huurdersorganisaties.

Huursombenadering:

Per 1 oktober 2015 vindt er landelijk een wijziging plaats hoe de berekening van de huren verder wordt opgebouwd. De inkomensafhankelijke huur vervalt dan, al dienen de huren in Nederland wel samen de verhuurdersheffing te blijven opbrengen. De schaarste punten in regio's komen ook te vervallen, maar worden dan wel landelijk in de huren doorberekend. Het is de bedoeling dat lage huren dan meer worden verhoogd dan hoge huren. De WOZ-waarde gaat voor 25% deel uitmaken van de huur.

Op het schrijven van de gemeentebelastingen staat de WOZ waarde van uw woning vermeld. U kunt bij een hoge inschatting vanaf 1 januari a.s. bezwaar maken tegen de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde. De WOZ-waarde zorgt voor de verhoging van de huur bij een mutatie van een woning. Voor huurders die niet verhuizen geldt dit nog niet.

Lokale zaken:

Bij niet functionerende liften in wooncomplexen moet niet alleen de leverancier gebeld worden maar ook Eigen Haard. Als zij niet met elkaar communiceren, kan de reparatie te lang gaan duren, met veiligheidsproblemen voor de bewoners. Mocht het probleem niet in één dag zijn opgelost dan verneemt de HV dit graag van de huurders ter bespoediging van de oplossing.

Isolatie vloeren in Hoofdenburg e.o. met pur schuim:

De heer Buitenhuis meldt dat in de puntentelling van deze woningen, waaruit de huur wordt opgebouwd, staat dat er 2 punten geteld zijn voor vloerisolatie bij de woningen van Hoofdenburg. Waarom moeten ze dan nu meer huur gaan betalen voor het aanleggen van pur schuim onder de vloer om vocht tegen te gaan? De HV gaat dit punt bespreken met Eigen Haard in het eerstvolgende overleg eind juni a.s. De voorzitter zal de uitslag terugkoppelen aan de bewoners.

Mevrouw le Feber, lid van de Bewonerscommissie aldaar, geeft aan dat enkele huurders sceptisch zijn over het vol spuiten van de vloer met pur schuim omdat het ongezond kan zijn door de chemisch reactie. Tevens is de besparing die wordt aangegeven erg optimistisch. Geadviseerd wordt dit te vermelden op de enquêteformulieren van Eigen Haard. Graag ontvangt de HV een exemplaar van deze enquête.

Stookkosten centrale verwarming wooncomplexen:

De HV is al geruime tijd bezig inzicht te krijgen in de stookkosten van centrale verwarmingssysteem in de Zonnehof vanwege grote kostenverschillen tussen bewoners. Elke huurder betaalt daar een vast bedrag aan algemene stookkosten van het gebouw, naast het eigen verbruik.

Tijdens het eerstvolgende overleg met Eigen Haard in juni a.s. wordt uitleg gegeven hoe de stookkosten zijn opgebouwd en waarom er zulke grote verschillen ontstaan. In juni a.s. komen de afrekeningen weer binnen bij de bewoners. We zorgen ervoor dat de bewoners waar nodig ook een duidelijker uitleg krijgen. Ook laten we ons hierbij ondersteunen door de Woonbond.

Warmtewet:

Er komt een nieuwe Warmtewet omdat de huidige Warmtewet te slecht functioneert. Dat zal wel even duren.

Burg. Stramanweg:

De laatste bewoners verlaten nu de Burg. Stramanweg voordat de sloop wordt gestart. Een aantal huurders zijn naar de nieuwe sociale huurflat aan het R. van Rijnpark verhuisd en anderen uitgewaaid in de regio. De huurders die in de wisselwoning zitten, hebben eenvoudige stoffering gekregen van Eigen Haard. Tevens blijft de huur hetzelfde voor 2 jaar als die van de Burg. Stramanweg + servicekosten. Zij kunnen terug naar de nieuwbouw.

Op de Burg. Stramanweg worden 36 woningen gerealiseerd waarvan 1/3 sociale huur/1/3 koop en 1/3 vrije sector. Het zijn grote gezinswoningen met 3 slaapkamers en een woonzolder. Voor eenpersoonshuishoudens is het daarom niet meer mogelijk om te huren aan de Burg. Stramanweg. De sloop start in september 2015 (wordt bespoedigd tot voor de bouwvakvakantie ter voorkoming van kraken) en de nieuwbouw wordt voorjaar 2017 opgeleverd.

De Hazelaar:

Een huurder heeft ons weekblad ingeschakeld doordat hij heeft aangegeven dat de galerijen niet meer door Eigen Haard werden schoongemaakt. Dat is ondertussen wel gebeurd. Het ophogen van de hele parkeerplaats is helaas niet mogelijk omdat de kosten ervan te hoog zijn om dit te realiseren. Er wordt wel gerepareerd waar dat nodig is.

Azaleahof:

De galerijen van de Azaleahof zijn opgehoogd met kunststof vlonders t.b.v. oudere en mindervalide huurders. Het schoonmaken van de galerijen is niet meer mogelijk, waardoor er vuil blijft liggen onder de vastzittende vlonders. Er komen veranderingen in het schoonmaakcontract voor de Azaleahof aan.

Er zijn elektronische deuropeners geplaatst, maar de lift is echter niet toegankelijk gemaakt voor de hier

aanwezige gehandicapte bewoner, die gebruik maakt van een scootmobiel.

Er komt weer een schouw in de diverse buurten van de gemeente tezamen met leden van de bewonerscommissies, indien bestaand. In principe zijn zij het beste ingelicht over de problemen en belemmeringen die in hun buurt spelen.

Bewonerscommissies:

De HV heeft met de contactpersonen van Duivendrecht eind vorig jaar veel aandacht besteed aan het werven van nieuwe bewonerscommissieleden. Er zijn nieuwe leden bij Hoofdenburg/Sluisvaart en Benning/Waver bijgekomen. Ook de Florabuurt is bezig met het opzetten en uitbreiden van een bewonerscommissie. De G.v.Aemstelbuurt heeft wel belangstellenden en heeft voor het opzetten van een formele bewonerscommissie de hulp van de contactpersoon voor Ouderkerk nodig. Zij zijn geïnformeerd en ervaren is deze taak. Ze horen echter niets van de contactpersoon van Eigen Haard. Gaarne contact!

Energielabels:

Begin 2015 heeft ieder huishouden een voorlopig energielabel gekregen vanuit de overheid met als doel de energiebesparing beter in beeld te brengen bij verhuurders en huurders. Voor huurwoningen geldt dat de verhuurder moet zorgen dat bij het tekenen van het huurcontract het energielabel wordt vermeld. Nieuwe huurders hebben recht op een energielabel. De oude labels zijn 10 jaar geldig (A t/m G) en worden na de afloop aangepast. Energiezuinige woningen krijgen hogere WWS-punten en dus meer huur. Dat moet wegvallen tegen een fikse besparing op de energiekosten. Wij wagen ons nog niet aan verdere uitspraken hierover.

Op de website www.zoekuwenergielabel.nl kunt u het voorlopige of bestaande label van uw woningen opvragen.

Op de site www.energielabel.nl kunt u meer informatie over dit zeer complexe onderwerp vinden.

Energiecoach:

Vanuit Eigen Haard is aan de huurders gevraagd of ze energiecoach willen worden. Een energiecoach wordt opgeleid door Eigen Haard en kan huurders in hun buurt informeren hoe ze energie kunnen besparen. Wij vinden dit een te betalen baan en geen vrijwilligerswerk.

Vanuit de Woonbond kan er een informatiecaravan naar Ouder-Amstel komen om de huurders te informeren hoe ze zelf energie kunnen besparen. Tevens kunnen ze informatie krijgen over zonnepanelen. Zonnepanelen kunnen worden gehuurd, of Eigen Haard en huurder betalen samen de aanschafkosten.

Bij het plaatsen van zonnepanelen op flats dient 70% van de huurders daarmee akkoord te zijn. In de eerstvolgende nieuwsbrief wordt hier aandacht aan besteed. Tevens zal een advertentie in het weekblad OA worden geplaatst om te attenderen op de komst van de informatiecaravan in oktober a.s.

Er zijn nu weinig leden van de bewonerscommissies aanwezig. De heer Toonen, flat Pieter Lastman wil regelmatig door hun bewonerscommissie geïnformeerd worden over hun activiteiten, b.v. via een bulletin per flat.

Levering zand en grond:

Er zijn o.g.v. de verzakkingen van tuinen in OA eerder afspraken gemaakt tussen Eigen Haard en de HV over het aantal m³ zand en grond voor de tuinen. Daarnaast is in het onderhouds ABC van Eigen Haard een algemene regeling opgenomen voor alle huurders, die een serviceabonnement hebben van € 6,68 per maand. Die regeling is veel soberder (m³ en tijdsbestek) dan onze al voor de fusie bestaande afspraak. Voor Ouder-Amstel geldt dat het aantal m³ zand en grond dat nodig is wordt bepaald door en verstrekt via de plaatselijke opzichter van Eigen Haard, aan huurders met het genoemde serviceabonnement. De telefonisten van Eigen Haard kennen deze 2 verschillende regelingen niet en een van de contactpersonen kent de abonnementsafpraak niet.

Doorkijk naar activiteiten 2015:

Prestatieafspraken:

Wij verwachten binnenkort overleg met de directie van Eigen Haard en Burgemeester en Wethouders van OA over het nakomen van gemaakte Prestatieafspraken en zullen onderdeel gaan uitmaken van de opzet van de nieuwe Prestatieafspraken, die 1 januari 2016 dienen in te gaan na het updaten van de Woonvisie van de gemeente.

Huismeesters bij wooncomplexen:

Nadat de gratis fulltime huismeester in de Zonnehof flats is afgeschaft en diens taken zijn gescheiden (geen onderhoud meer), werkt daar een parttime huismeester en wil Eigen Haard de kosten van de inzet gaan verrekenen met de bewoners. Daar wordt een enquête over gehouden onder de bewoners vanwege de betaling via de servicekosten. We hebben uitgezocht dat Eigen Haard dat formeel mag doen. Dit geeft daar veel onrust.

Eigen Haard is bezig om in diverse complexen een huismeester aan te stellen. De taken van de huismeester zijn: toezicht schoonmaak en reparaties van het gebouw naast het bewaren van de leefbaarheid. De kosten van de huismeester mogen voor max. 70% verhaald worden op de servicekosten van de huurders. Wel moet 70% van de huurders per complex akkoord gaan met het aanstellen van een huismeester. Binnen het R. van Rijnpark wordt nu door Eigen Haard de behoefte hieraan onderzocht en is de enquête verstuurd aan de bewoners.

Eigen Haard gaat daartoe ook een voorstel aan de bewoners van de Azaleahof en De Hazelaar doen.

	<p>Het kan zijn dat er dan minder schoonmaakwerk verricht wordt en het geld wat hiermee wordt bespaard dan wordt besteed aan de huismeester. Dan worden de servicekosten niet hoger.</p> <p>Nieuwbouw Zonnehof: De grond tussen de flats is van Eigen Haard. Er wordt onderhandeld met de bouwer om de grond te verkopen en daar zorgwoningen of appartementen te bouwen. Mochten huurders last hebben van de sloop- en bouwwerkzaamheden, dan dit s.v.p. melden bij de HV.</p> <p>Nepbrieven Service/stookkosten: De HV heeft bericht ontvangen van Eigen Haard dat er nepbrieven worden rondgestuurd met het Eigen Haard logo dat huurders bij moeten betalen aan servicekosten met een frauduleus rekeningnummer. Niet doen dus!</p>
6.	<p>Stand van zaken project “van Groot naar Beter”/aansluiting Ouder-Amstel De HV heeft in het blad van Alert hieraan aandacht besteed. Eigen Haard heeft eerder met diverse omliggende gemeenten daartoe regelingen getroffen, maar niet met onze gemeente. Onze bewoners kunnen daar dus nog geen gebruik van maken! Onze wethouder wil eerst informatie hebben van eigen Haard wat de resultaten hiervan zijn in de andere gemeenten, voordat dit hier wordt afgesproken.</p> <p>Wij hebben via Alert aan de huurdersorganisaties van de gemeenten Amstelveen, Uithoorn en Aalsmeer laten vragen of en hoeveel bewoners gebruik hebben kunnen maken van deze regeling, met welke voorwaarden en of de huurders tevreden zijn.</p> <p>Binnen de gemeente zijn er enthousiaste huurders die van deze regeling gebruik wil maken. De regeling geldt dan echter voorlopig voor huurders die een sociale huurwoning huren en waarvan hun inkomsten onder de € 34.000,- bedragen, omdat er sprake is van een verhuisvergoeding. Wordt vervolgd!</p>
7.	<p>Aangemelde agendapunten huurders/informatie-uitwisseling Er zijn geen agendapunten ingediend.</p>
8.	<p>Rondvraag, sluiting en informeel samenzijn De heer Van Leeuwen De heer Van Leeuwen heeft als gehandicapte bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging maar nog geen beslissing ontvangen van Eigen Haard. Hij informeert de HV wat de beslissing is geworden.</p> <p>De heer C. de Wit</p> <ul style="list-style-type: none"> • De heer De Wit is enkele jaren geleden verhuisd van de Burg. Stramanweg naar de Veenerickstraat en heeft geen huurgewenning gehad, maar wel de verhuisvergoeding. Hij wil weten of hij nog recht heeft op huurgewenning, want hij vertrok ook vanwege de sloop. De voorzitter gaat dit uitzoeken in de sociale plannen en koppelt het terug aan de heer De Wit. • In de Veenerickstraat is het moeilijk om de auto te parkeren vanwege restaurantgangers van de overkant en vakantiegangers voor Schiphol. Is een blauwe zone mogelijk? Janneke meldt dat mensen op de openbare weg overal mogen parkeren, dus deze mensen zijn niet te verjagen. Kan er een blauwe zone door de gemeente worden toegekend? Volgens mw. Clements, v/h voorzitter van de bewonerscommissie G. van Aemstel is dit al al aangevraagd en door de gemeente geweigerd. Janneke checkt het huidige standpunt van de gemeente. <p>Mevrouw Clements: Wat gebeurt er met de schouw van de contactpersoon van Eigen Haard daar waar geen bewonerscommissies meer zijn? Wie kan er mee? Dit wordt in Ouderkerk georganiseerd door Hennie Lodeweges. We vragen het na. Mevrouw Clements vindt dat de website van EH slecht bereikbaar is. Advies: google op onderwerp.</p> <p>De voorzitter sluit de vergadering.</p>

PRESENTIELIJST JAARVERGADERING 2015
LEDEN HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL
d.d. 21 mei 2015 in het Dienstencentrum
te Ouderkerk a/d Amstel

W. Toonen (2 x)	Pieter Lastman 8	Ouderkerk a/d Amstel
L. le Feber	Hoofdenburg 8	Ouderkerk a/d Amstel
J.A. Pilmeijer (2x)	Johannes Vermeer 15	Ouderkerk a/d Amstel
C. de Wit	Veenerickstraat 13	Ouderkerk a/d Amstel
Y. Kosten	Carel Fabritius 7	Ouderkerk a/d Amstel
F. B. Clements	Burghzatenplein 13	Ouderkerk a/d Amstel
A. F. Mattijssen	Johannes Vermeer 2	Ouderkerk a/d Amstel
A. Claessens (2x)	Scholekster 26	Ouderkerk a/d Amstel
J.J. van Leeuwen	Azaleahof 26	Duivendrecht
C.J. Jansen	J.C. v.d. Loosstraat 24	Ouderkerk a/d Amstel
G.G.B. Buitenhuis (2x)	Hoofdenburg 58	Ouderkerk a/d Amstel
Janneke Verheul	Govert Flinck 15	Ouderkerk a/d Amstel
Wil Feddema	Hoofdenburgsingel 154	Ouderkerk a/d Amstel
Marianne Copier	De Vijnen 22	Ouderkerk a/d Amstel
Jose Janssen Groesbeek	Govert Flinck 10	Ouderkerk a/d Amstel
Mary de Ligter	Scholekster 18	Ouderkerk a/d Amstel
Wouter Slokker	Govert Flinck 3	Ouderkerk a/d Amstel