



# HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

**Notulen jaarvergadering Huurdersvereniging Ouder-Amstel op 26 mei 2016 om 20.00 uur.**

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

**Aanwezigen** : 19 leden + 1 partner, inclusief het bestuur

**Presentielijst** : wordt toegevoegd aan de notulen.

<b>1. Opening door de voorzitter en mededelingen</b> De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. <b>Mededelingen:</b> 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 vooraf geen agendapunten van de huurders binnengekomen en worden nu ook niet toegevoegd.
<b>2. Bepaling aantal aanwezige leden t.b.v. besluitvorming</b> 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.
<b>3. Vaststelling verslag jaarvergadering 21 mei 2015</b> De leden van de huurdersvereniging die aanwezig waren op de jaarvergadering van 21 mei 2015 hebben de notulen thuis ontvangen. Deze notulen worden geaccepteerd. Geen opmerkingen vanuit de huurders.
<b>4. Vaststelling financieel beheer 2015/accountantsverklaring Eigen Haard</b> De financiële stukken + accountantsverklaring van Eigen Haard liggen op de tafel bij de ingang, worden gelezen en geaccepteerd.
<b>5. Stand van zaken activiteiten najaar 2015/mei 2015 en doorkijk naar 2016</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Stand van zaken activiteiten vanaf mei 2015 en doorkijk naar 2016: - gevolgen recente wetswijzigingen voor huurders: <b>Woningwet:</b> De Woningwet is sinds 1 juli 2015 van kracht. Dit maakt dat de Huurdersvereniging een gelijkwaardige partner is in de prestatieafspraken met de gemeente en Eigen Haard. Eerst dient de gemeente de Woonvisie gereed te hebben voordat in het najaar de prestatieafspraken gemaakt kunnen worden. Op de concept-Woonvisie van B&amp;W kan binnenkort worden ingesproken. De Gemeenteraad stelt de Woonvisie vast in oktober a.s., gebruik makend van de inspraak.</li><li>• <b>Wijziging Woningwaarderingstelsel (WWS)</b> Deze WWS is sinds 1 oktober 2015 van kracht. In nieuwsbrief 6 hebben we u hierover geïnformeerd, inclusief de berekeningsmethode. De WOZ-waarde wordt jaarlijks aangegeven op de aanslag en is de maatstaf voor de gemeentebelastingen. Het is verstandig om met de burens te vergelijken of zij ongeveer dezelfde WOZ-waarde hebben. Ook kunt u uitleg vragen bij de gemeente of daar bezwaar aantekenen.</li><li>• De ingang van de Huursombenadering is verschoven van 1 juli 2016 naar 1 januari 2017. Nadere info volgt.</li><li>• <b>Stand van zaken huurverhogingen;</b> <b>Passend woningen toewijzen/doorstroming:</b> Per 1 januari 2016 worden alle sociale huurwoningen passend toegewezen door woningcorporaties waaronder Eigen Haard. De hoogte van de huur moet in overeenstemming zijn met het inkomen. Er wordt niet meer te duur toegewezen aan huurders met lagere inkomens.</li><li>• <b>De wet Doorstroming Huurmarkt 2015:</b> is door de 1<sup>e</sup> Kamer in april 2016 aangenomen. De explosieve huurstijging voor huurders met lage inkomens wordt geremd. De huurder waarvan het inkomen hoger is dan € 35.000,- krijgt nog wel te maken met een extra huurverhoging. Dat geldt voor huurders met een midden- of een hoger inkomen. Dat is door de minister bedoeld om de doorstroming te bevorderen. Er zijn corporaties buiten de Randstad die de huurverhoging niet doorvoeren. Daar waar woningen schaars zijn, worden de extra verhogingen wel doorgevoerd. 2016 is een overgangsjaar voor de huurverhogingen van inkomensafhankelijke huur naar de huursombenadering. Zodra we meer info hebben zullen we dit op de website en in de volgende nieuwsbrief vermelden.</li></ul>

**Tijdelijke huurcontracten:**

Verhuurders mogen nu ook tijdelijke huurcontracten van max. 2 jaar afgeven. Dat betekent dat de huurbescherming wordt aangetast. Ook komt er eens per 3 jaar een inkomenstoets.

**• Activiteitenplan van Eigen Haard voor 2016:**

ons bestuur heeft overleg gehad over de activiteiten die dit jaar worden uitgevoerd. Samengevat komen de de activiteiten neer op de nieuwe wetten uitvoeren; kwalitatieve verbeteringen van bestaande woningen door grootschalig onderhoud en/of kleinschalige sloop-nieuwbouw. Vanaf 2017 worden de woningen langs de Burg. Stramanweg gebouwd. Er zijn weinig mogelijkheden voor nieuwbouw in deze gemeente. Renovatie wordt nu vooral uitgevoerd in individuele leegkomende woningen. De noodzaak daarvan in groter verband zal in de komende jaren nader worden onderzocht. Wij hebben inzage in de onderhoudsplanning van de woningen van dit jaar. Heeft u daar vragen over, neem contact met ons op! Ook hebben we aangedrongen op tijdige info aan de huurders als er aan hun woningen onderhoud gepleegd gaat worden.

**• Stand van zaken berekeningen service- en stookkosten wooncomplexen:****Stookkosten:**

in de Zonnehofflats hebben wij na veel commotie over erg dure bijbetalingen in 2015 de inning daarvan kunnen stopzetten. Klachten werden niet beantwoord, maar er kwamen wel aanmaningen binnen. Ons bestuur heeft steeds met Eigen Haard overleg gehad over het vinden van een oplossing. Eigen Haard is zowel een boekhoudkundig als een technisch onderzoek gestart. Het technisch onderzoek loopt uit. Rond half juli a.s. weet Eigen Haard wat de uitkomsten zijn en wat er moet verbeteren. Dan nemen ze contact op met de Bewonerscommissie van de Zonnehof en met ons bestuur en krijgen de bewoners uitleg. Ook de afrekeningen maken daar deel van uit.

Naast deze commotie heeft ons bestuur bij Eigen Haard ook gevraagd een cultuuromslag te willen maken zodat er intern beter onderling overlegd en afgestemd wordt en problemen niet over de schutting worden gegooid naar de huurders. Daar wordt serieus aan gewerkt.

In de R. van Rijnflats waren er onduidelijkheden over de verdeelsleutels van de servicekosten. Na een grote vergadering met bewoners in de Amstelstroom zijn leden van de Bewonerscommissie bij Eigen Haard geweest om te kijken wat er betaald wordt aan de servicekosten en of de kosten juist verdeeld zijn. Binnenkort wordt het afgerond en is het duidelijk voor huurders waarvoor zij betalen en hoe dit verdeeld is.

**• Digitale huurdersraadpleging: onze enquête voor huurders van Eigen Haard.**

In samenwerking met de Woonbond is de huurdersvereniging gestart met de digitale huurdersraadpleging. We kregen van Eigen Haard een bestand emailadressen en hebben deze huurders een email gezonden met een link naar de enquête. De huurdersvereniging heeft dit initiatief genomen om de huurders een stem te geven in voor hen belangrijke zaken welke opgepakt moeten worden in onze samenwerking met gemeente en Eigen Haard. De gemeente was zo vriendelijk om deze enquête aan te kondigen op hun pagina in Weekblad Ouder-Amstel. In de enquête wordt gesproken over “Wooncomplex” maar als u niet in een wooncomplex woont kunt u dit niet aangeven d.m.v. “niet van toepassing” in de enquête. Ook hebben sommige leden deze enquête niet ontvangen. We hebben de termijn voor het invullen van de enquête verlengd. Van de Woonbond ontvangen we de resultaten. We willen voor de volgende enquête eerst de kinderziektes eruit halen.

Marianne stuurt aan de huurders die de enquête niet hebben gehad nog een email met link naar de enquête.

**6. Aangemelde agendapunten door huurders/informatie-uitwisseling.**

n.v.t.

**7. Toelichting beleid Eigen Haard over verbetering woningen vanaf 2016 met de huidige energie-labels D/E/F. Energie labels:**

Er is een ingewikkelde overstap gaande van het systeem van energie-labels naar energie-index. Wij houden ons vooral bezig met de praktijk. De voorzitter heeft gevraagd naar het energiebeleid. Oudere woningen met genoemde labels dienen als eerste aanpak te worden. Zonnepanelen huren levert de huurder niets op dan alleen dat het milieutechnisch goed is. Op de R. van Rijnpark flats had men direct zonnepanelen moeten plaatsen. Hier is toen niet voor gekozen. Alle inwoners van de gemeente hebben een aanbod gekregen van de provincie en gebleken is dat de provincie meer aanmeldingen voor zonnepanelen hebben gekregen dan Eigen Haard, m.n. bij koopwoningen. Een bewoner geeft aan Eigen Haard de kopgevels heeft geïsoleerd.

**Vloerisolatie Hoofdenburg:**

De vloerisolatie was tijdens de bouw niet meegenomen bij de huizen van Hoofdenburg. De woningen van de Sluisvaart zijn niet tijdens de bouw geïsoleerd maar later. Tevens zijn er 2 jaar geleden matten onder de vloer aangebracht.

Ons bestuur is lang bezig geweest om de isolatie als basisvoorziening op te laten nemen door de huisbaas. Het werd echter een woonverbetering met een kleine huurverhoging. We weten nog steeds niet hoeveel bewoners

	<p>hiervan gebruik hebben gemaakt. De dakgoten worden zowel aan de voorkant als aan de achterkant van de woning netjes schoongemaakt.</p> <p>Als klachten niet of onvoldoende worden afgehandeld vernemen we dit graag d.m.v. een email.</p>
<b>8.</b>	<p><b>Rondvraag, sluiting en informeel samenzijn</b></p> <p><b>Mevrouw de Vos:</b> In een vrijgekomen woning in de Van der Loosstraat zou een gezin geplaatst moeten worden. Nu komt er één persoon in. Hoe kan dit? Eigen Haard mag zelf direct aan 10% van de huurders een woning aanbieden met calamiteiten in de persoonlijke sfeer. Daarnaast kunnen statushouders (mensen met een verblijfstitel) wel een woning krijgen maar hebben geen voorrang.</p> <p><b>De heer van Leeuwen:</b> heeft een vrijwillig onderhoudscontract met Eigen Haard voor de eigen woning. De heer Van Leeuwen verwacht dat er jaarlijks gekeken wordt naar zaken die onder dit onderhoudscontract vallen. Eigen Haard houdt zich niet aan de afgesproken termijn en komt wanneer het hen uitkomt. De afgesproken verbetering van de badkamer gebeurt nu niet meer. Het komt niet betrouwbaar over.</p> <p>De voorzitter meldt dat de jaartermijn voor het vrijwillig onderhoud direct na het afsluiten is verschoven naar anderhalf jaar wegens ontbrekende kostendekking. Bezwaar van ons heeft niet geholpen. Wel de melding dat dat alle huurders per klacht contact kunnen opnemen.</p> <p>Volgens Eigen Haard vindt eerst in 2018 schilderwerk plaats in de Azaleahof, maar of dan ook de centrale ruimtes worden meegenomen is nog niet bekend. Ons bestuur kijkt voor het onderhoud aan de Azaleahof eerst in de eigen gegevens en neemt bij onduidelijkheid contact op met Eigen Haard. Dit onderhoudscontract loopt bij het Gijsbrecht van Aemstelkwartier, Benning en de R.v.Rijnflats wel goed. De voorzitter geeft aan de termijnen niet goed lopen maar de service vaak wel. Dat is kennelijk afhankelijk van de onderhoudspersoon!</p> <p>Een huurder geeft aan dat oudere bewoners altijd gratis gebruik kunnen maken van het Belklusteam. De voorzitter sluit de vergadering.</p>

**PRESENTIELIJST JAARVERGADERING 2016**  
**LEDEN HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL**  
**d.d. 26 mei 2016 in het Dienstencentrum**  
**te Ouderkerk a/d Amstel**

A.de Vos-van Wees	Carel Fabritius 15	Ouderkerk a/d Amstel
A.F. Scheltinga	Swanenvelt 32	Ouderkerk a/d Amstel
C. Knaack	Saturnus 6	Duivendrecht
H. v.d. Ancker	Azaleahof 50	Duivendrecht
J.J. van Leeuwen	Azaleahof 26	Duivendrecht
C.J. Jansen	J.C. v.d. Loosstraat 24	Ouderkerk a/d Amstel
A.B.M. Jansen (2)	Sluisvaart 69	Ouderkerk a/d Amstel
T. W. Bakker	Sluisvaart 79	Ouderkerk a/d Amstel
G.G.B. Buitenhuis	Hoofdenburg 58	Ouderkerk a/d Amstel
N.M..Weesendorp	Willebrordstraat 5	Ouderkerk a/d Amstel
W.J. Janssen	Hoofdenburg 48	Ouderkerk a/d Amstel
H.F. Dijkema	Mercurius 602	Duivendrecht
C. van Waas	Jupiter 903	Duivendrecht
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
Adrie Prins	Azaleastraat 8	Duivendrecht

Marianne Copier, secretaris  
De Vijnen 22  
1191 LN Ouderkerk aan de Amstel  
[info@hvouderamstel.nl](mailto:info@hvouderamstel.nl)