



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

Notulen jaarvergadering Huurdersvereniging Ouder-Amstel op 11 mei 2017

- Locatie** : Dorpshuis te Duivendrecht.
Aanwezigen : 22 leden/bewoners + 3 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: We hebben de taken onder de bestuursleden verdeeld en zij zullen daar ook uitleg over geven. Wouter gaat de agenda met ons doornemen.
2.	Vaststellen verslag jaarvergadering 26 mei 2016 Er zijn geen vragen. De notulen worden vastgesteld.
3.	Vaststelling financieel beheer 2016/accountantsverklaring Eigen Haard Wil heeft de taak van de penningmeester eind 2016 van Adrie Prins overgenomen. Door medische beperkingen heeft Adrie zijn functie neer moeten leggen. Wil geeft mondeling en op papier een onderbouwing van de kosten die in 2016 zijn gemaakt. De begroting van 2017 is aangepast. De posten waar niets op geboekt werd de afgelopen jaren zijn uit de begroting gehaald. De financiële stukken + accountantsverklaring van Eigen Haard zijn geaccepteerd.
4.	Stand van zaken activiteiten vanaf mei 2016 en doorkijk naar 2017: Herziening Woningwet 2015 Passend toewijzen per huishouden/huurverhoging 2016: De woningcorporaties zijn met deze herziening van de Woningwet gebonden om per 1-1-2016 voor sociale huurwoningen een passende huur te vragen o.g.v. het inkomen van het huishouden bij de toewijzing. Uitgebreide informatie over passend toewijzen hebben we vermeld in nieuwsbrief nr. 7. Sinds 1 januari 2017 is de huursombenadering van kracht. De gemiddelde maximale huur is 1% + de inflatie. De huur wordt omgeslagen over de gehele woonvoorraad per corporatie, waarbij de woningen met lage huur hoger worden geïndexeerd. Uitzonderingen zijn: chronisch zieken en gehandicapten; AOW-ers en huishoudens met 2 of meer kinderen. Voor hen geldt de inkomensgrens niet meer. Dat is te zien op de huuraankondigingen voor 1-7-2017. De sociale huurgrens is opgetrokken naar E 40.349,- bruto jaarinkomen. Daarin zijn de huurders in de lage middengroep inkomens opgenomen binnen de sociale huurgrens. Alle huurders hebben van de belastingdienst een brief ontvangen in welke categorie zij vallen. Dit jaar gelden dus twee inkomenscategorieën nl. een jaarinkomen onder of boven de E 40.349,-. De Woonbond is nog in een juridisch conflict gewikkeld met de overheid om de extra huurverhogingen van de laatste jaren terug te geven aan huurders. Wij verwachten dat de Woonbond niet in het gelijk zal worden gesteld. Digitale huurdersraadpleging OA: In 2016 heeft de huurdersvereniging voor het eerst een digitale huurdersraadpleging gedaan. Dit jaar gaan we medio juni opnieuw een enquête houden met als belangrijkste onderwerp vragen over betaalbaarheid. De huurdersvereniging vindt het belangrijk te weten wat er onder de huurders leeft. Als huurders input hebben voor de te maken enquête kunnen ze dat aan ons mailen. Afrekeningen service- en stookkosten Zonnehof: De huurdersvereniging en Eigen Haard hebben zich de afgelopen jaren beziggehouden met de afrekening stookkosten. Een aantal huurders hebben exorbitante hoge afrekeningen ontvangen waar geen duidelijkheid en inzicht in kon worden gegeven. Doordat er geen eenduidige verklaring voor gegeven kon worden heeft Eigen Haard deze keer voor de huurders die de hoge eindafrekening hadden en moesten bijbetalen de bijbetaling afgetopt naar maximaal E 500,-.

Eigen Haard wilde het probleem van deze hoge rekeningen oplossen door de standleidingen in de gebouwen te isoleren en per woning doorstroommeters te plaatsen. Dat is nu gebeurd. De doorstroommeters lezen uit wat er in de woning binnen komt naar de radiatoren en wat er wordt afgevoerd. Op basis van deze gegevens kan ook de huurder zien wat diens gebruik is. De afrekening over het 2^e halfjaar 2016 moet voor juli 2017 zijn afgerond. De afrekening over 2017 voor juli 2018. We willen graag van u horen hoe dit systeem bevalt.

Actiepunten huurdersvereniging:

- De toegezegde gebruiksaanwijzing hoe een huurder kan uitlezen wat hij/zij heeft verbruikt opvragen bij Eigen Haard of de leverancier.
- De Azaleahof heeft nog oude meters. De bewoners vragen of zij ook deze doorstroommeters kunnen krijgen om het eigen gebruik beter te kunnen bewaken. Dat wordt opgevraagd door de huurdersvereniging.

Contacten bewonerscommissies:

De afgelopen periode zijn een aantal bewonerscommissies gestopt doordat er geen nieuwe leden kwamen, maar vooral door het vechten met Eigen Haard om klachten op te lossen. Als een bewonerscommissie geen gehoor krijgt bij punten die opgepakt moeten worden door Eigen Haard is het advies om daarover contact op te nemen met de huurdersvereniging. Het bestuur zal met Eigen Haard contact opnemen om te inventariseren wat hieraan ten grondslag ligt en wat er alsnog verbeterd kan worden. In wijken waar geen bewonerscommissie meer actief is, zijn gelukkig enkele contactpersonen beschikbaar.

Structuur huurdersvereniging:

De huurdersvereniging informeert en vraagt informatie van de huurders in de gemeente door 2 x per jaar een nieuwsbrief te zenden; door de website en sinds kort door de digitale huurdersraadpleging. Het overleg met de bewonerscommissies om te communiceren over het wonen in wijken is nog steeds belangrijk voor ons, maar is door de huidige communicatiemiddelen verbreed. Dat betekent in de praktijk dat zowel leden als niet-leden van de huurdersvereniging door ons gehoord en geholpen worden. In regionaal verband (fed. Alert) wordt gestudeerd op een betere constructie.

Vernieuwing Woonvisie gemeente en starten Prestatieafspraken met gemeente en Eigen Haard:

Vanuit de overheid is in 2015 vastgelegd dat er prestatieafspraken gemaakt dienen te worden. De prestatieafspraken worden opgemaakt met de gemeente, Eigen Haard en de huurdersvereniging. Gemeente en Eigen Haard staan verder van de huurder af dan wij waardoor zij niet altijd weten wat er speelt. De huurdersvereniging is de aangewezen instantie om beide van informatie te voorzien en waar nodig te bemiddelen.

De huren zijn in 2017 voor een groot aantal huurders minder hoog gestegen. Voor zittende huurders die een permanente wijziging in inkomen hebben is de maatwerkregeling huurverlaging in principe beschikbaar om de huren betaalbaar te houden. Maatwerk is er voor huurders die hun partner verloren hebben en langdurig in de bijstand of de WIA terecht zijn gekomen. Er wordt zeer streng geoordeeld op de aanvragen. Indien Eigen Haard niet meewerkt aan maatwerk neem dan contact op met de huurdersvereniging. Bekeken wordt of er bemiddeld kan worden.

Ontwikkelingen renovatie of sloop/nieuwbouw J.C. v.d. Loosbuurt:

Eigen Haard is het project gestart om in de komende tijd te bepalen of bij deze oudere woningen renovatie of sloop/nieuwbouw nodig is. Dit gebeurt in overleg en samenwerking met de nieuwgevormde bewonerscommissie Theresiabuurt, waar de v.d. Loosstraat onder valt. Ook heeft Eigen Haard er een ontwikkelteam op gezet.

Gebleken is dat meerdere bewoners zelf uitvoerig hebben gerenoveerd en dat sommige woningen in zeer slechte staat verkeren. Dat vraagt om nuances in de aanpak!

Eigen Haard heeft een aantal woningen in deze buurt laten bezoeken en weet van de staat van de woningen. Medio augustus/september 2017 dient besloten te worden of er gerenoveerd of gesloopt gaat worden.

In Duivendrecht zullen woningen gebouwd worden voor de Zonnehofflats. Bewoners vertellen dat de bouw is vertraagd doordat de eerder gemaakte afspraken over de bouwgrond en de uitvoering van de woningen niet goed worden nagekomen. De club Vrienden van Duivendrecht maakt zich hard dat de gemeente maar ook de bouwonderneming zich aan de gemaakte afspraken houden. Het bouwgebied wordt steeds groter waardoor het groen wordt ingeperkt. De gemeente moet een zorgvuldige afweging maken. Eigen Haard is geen partij in deze bouwactiviteit.

Reigersbosch:

Woonzorg Nederland heeft Reigersbosch overgenomen. Woonzorg gaan starters/jongeren/jonge statushouders toelaten. Dit is een tijdelijke bestemming voor maximaal 10 jaar.

Entrada-gebouwen:

De Entrada-gebouwen te Duivendrecht wordt verbouwd van kantorencomplexen naar woningen. Op 15 mei a.s. is er een voorlichtingsavond in Entrada 100.

Burg.Stramanweg:

Er is een flinke vertraging opgetreden in de bouw van nieuwe woningen aan de Stramanweg te Ouderkerk aan de Amstel. De bewoners achter de Stramanweg hebben uitvoerig bezwaar aangetekend over de hoogte van de te bouwen woningen omdat het grote woningen worden met een zolder. De bedoeling was dat er koop/sociale- en vrije sectorwoningen gebouwd gingen worden. Doordat Eigen Haard in principe geen woningen meer verkoopt wordt bekeken of er een overgangsregeling nodig is of dat het nu 2/3 sociale huur en 1/3 vrije sector kan worden.

De Nieuwe Kern

Het bouwen van De nieuwe kern bij Station Duivendrecht zal nog steeds op zich laten wachten. Het kan nog jaren duren voordat de 1^e heipaal de grond in gaat.

Onderhoudscontract EH van € 6,68 per maand. Hoe bevalt u dat?

Over het algemeen zijn de huurders die gebruik maken van het onderhoudscontract positief. Een bewoonster van de Azaleahof geeft aan dat zij bij een gootsteenverstopping de reparatie zelf moest betalen. Wij spraken af te checken of dit niet gewoon in dit contract past!

Defecte lift Azaleahof:

Er zijn meerdere huurders die aangeven dat bij de bijna dagelijkse storingen er niet adequaat wordt gereageerd. De lift wordt wel gerepareerd maar het duurt lang voordat een liftmonteur is gearriveerd. Huurders geven aan dat zodra de liftmonteur de lift heeft gerepareerd hij regelmatig/soms dezelfde dag weer defect is. Eigen Haard personeel staat huurders soms onbeleefd te woord als op één dag de lift meerdere keren defect is. Bewoners die om gezondheidsredenen gebruik moeten maken en dit niet kunnen, kunnen 112 bellen.

Afgesproken wordt dat de voorzitter de volgende ochtend een brief schrijft aan Eigen Haard om zowel de klachten als het gebrek aan communicatie tussen Eigen Haard en de firma Thijssen Krupp aan de orde stelt en vraagt om een duurzame oplossing. De voorzitter van de bewonerscommissie krijgt daar een kopie van t.b.v. de bewoners.

Schoonmaak Saturnus:

Een verbindingsgedeelte van het trappenhuis wordt niet schoongemaakt door de schoonmakers. Zij hebben daar van Eigen Haard geen opdracht voor. Dit zal door ons onder de aandacht van Eigen Haard worden gebracht.

Project Van Groot naar Beter:

Doorstroming van huurders van grote (vierkamer) naar kleinere huurwoningen voor dezelfde huur en met een verhuisvergoeding. Gemeentes om ons heen hadden van Groot naar Beter al ingericht. De gemeente Ouder-Amstel heeft geruime tijd geen geld beschikbaar willen stellen om de daarbij behorende verhuisvergoeding te kunnen betalen samen met Eigen Haard. De gemeenteraad heeft dat onlangs wel besloten. Nu we de regeling beschikbaar hebben stagneert de uitvoering om ons onbekende redenen. Binnenkort heeft de huurdersvereniging overleg met de directie van Eigen Haard en zullen we dit met hen bespreken.

5. Aangemelde agendapunten door huurders en informatie-uitwisseling.

Ter plekke hebben bewoners van de Azaleahof het agendapunt defecte lift in gebracht (zie boven).

6. Ingehuurd: energiedeskundige: uitleg eigen energiebesparing met tips en voorbeelden.

De energiedeskundige is helaas zonder enig bericht niet verschenen.

7. Rondvraag en sluiting.

Uitleg van Groot naar Beter: Als je van een 4 kamerflat naar 2 kamerflat gaat behoud je dezelfde huur. Waarom? De huur kan hoger worden doordat er bij een mutatie van een woning meer huur gevraagd mag worden. Er geldt wel voorrang, maar geen verhuisvergoeding voor die huurders die willen verhuizen vanwege een overlast gevende buur.

Actie huurdersvereniging:

Onderhoudsproblemen in de woning Mercurius 407. Janneke zal bij huismeester Karin Eekelschot uitzoeken was de huisbaas kan/zal doen en wat de bewoonster zelf moet doen. Ze neemt daarna contact op met de bewoonster. Karin is 's ochtends 06 bereikbaar voor huurders. Het aantal uren en taken van de huismeester is door Eigen Haard

in de Zonnehof al eerder flink ingekort. De contacten zijn kort en zakelijker geworden.

Adoptie groen:

Vroegere randen van tuinen, die bewoners mochten gebruiken van de gemeente, dienen nu gekocht of gehuurd te worden. In weekblad van Ouder-Amstel van deze week staat hier meer over te lezen.

De voorzitter sluit de vergadering en nodigt de aanwezigen uit voor een drankje.

PRESENTIELIJST JAARVERGADERING 2017
LEDEN HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL
d.d. 11 mei 2016 in het Dorpshuis te Duivendrecht

A.Terrazas	Azaleahof 45	Duivendrecht
J. Kuijl	G. van Aemstelstraat 47	Ouderkerk a/d Amstel
A.en M. Janssen (2 x)	Sluisvaart 69	Ouderkerk a/d Amstel
Mw. M. Daza	Mercurius 407	Duivendrecht
Mw. Z. v/d Wielen	Hoofdenburg 16	Ouderkerk a/d Amstel
Mw. M. Klare	Neptunus 403	Duivendrecht
S. van Leeuwen	Azaleahof 26	Duivendrecht
L. van. Buuren	Jupiter 505	Duivendrecht
Dhr/mevr. Tulleken	Saturnus32	Duivendrecht
C.J. Jansen	J.C. v.d. Loosstraat 24	Ouderkerk a/d Amstel
Mw. B. Schuman-Zeelenberg	Saturnus 76	Duivendrecht
G. Hoolwerf	Mercurius 509	Duivendrecht
G. Kleuver	Azaleahof 6	Duivendrecht
C. Jongasma	Azaleahof 38	Duivendrecht
J. Kist	Jupiter 804	Duivendrecht
Hans v.d. Ancker	Azaleahof 50	Duivendrecht
Mw. H. Zwaan	Azaleahof 46	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
Wouter Slokker	Govert Flinck 3	Ouderkerk a/d Amstel