



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

Notulen jaarvergadering Huurdersvereniging Ouder-Amstel op 11 november 2021

- Locatie** : Dorpshuis, Dorpsplein 60 te Duivendrecht.
Aanwezigen : 17 leden/huurders 3 partners, inclusief het bestuur
Presentielijst : wordt toegevoegd aan de notulen.

a.	Opening door de voorzitter en mededelingen De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Het bestuur van Huurdersvereniging Ouder-Amstel wordt door de voorzitter voorgesteld. Een tweetal bestuursleden zit in het overkoepelend orgaan Alert.
b.	Mededelingen van de voorzitter Onze gastspreker is met de start van de vergadering nog niet aanwezig. Ingekomen stukken: In de mailbox van de huurdersvereniging ontvangen we regelmatig e-mails waarin wordt aangegeven dat woningen langdurig leegstaan. Met de aanwezigen is afgesproken dat als een huurder een woning 2 maanden leeg ziet staan de huurder een email stuurt naar de huurdersvereniging. We zullen deze informatie dan bij ons contactpersoon van Eigen Haard aanleveren. Tevens zullen we in ons eerstvolgende nieuwsbrief een stukje hierover schrijven. De afrekening van de servicekosten moet binnen een half jaar na het kalenderjaar bij de huurder bekend zijn. Als de verhuurder dit niet doet kan je de verhuurder in gebreke stellen. De Woonbond heeft voor huurders een voorbeeldbrief opgesteld. We zullen deze link plaatsen op onze website. Er zijn echter geen gevolgen voor de verhuurder als deze te laat afrekenet. Pas als de afrekening meer dan 2 jaar (gerekend vanaf de termijn van een half jaar) te laat is kan een huurder weigeren te betalen. Dit komt omdat dan ook de termijn eindigt dat een huurder naar de Huurcommissie kan stappen met een bezwaar over de afrekening. Met andere woorden, de afrekening servicekosten 2018 moet uiterlijk 30 juni 2021 bij de huurder binnen zijn. Er staat geen termijn voor hoeveel tijd de Huurcommissie nodig heeft. Dit ligt aan het aantal binnengekomen aanvragen. De voorbeeldbrief hebben we helaas niet kunnen achterhalen op de website waardoor ook wij de link naar de brief niet kunnen plaatsen op onze website.
c.	Gastspreker Wijkagent Horst Ysenhout Helaas is onze gastspreker zonder bericht niet op onze jaarvergadering gekomen. De wijkagent heeft zich later verontschuldigd bij de voorzitter.
d.	Notulen jaarvergadering 2019 We maken wel gebruik van de expertise van de Woonbond. Pag 1: Geen opmerkingen. Pag 2: De gluurverhoging is nog steeds niet afgerond. Het ligt nu bij de Hoge Raad om een uitspraak te doen. Pag 3: Geen opmerkingen. Pag 4: Liberalisatiegrens wordt op de website gezet. Wordt door Eigen Haard en de overheid vastgesteld. Pag 5: Geen opmerkingen Een huurder die in een jongerenwoning woont moet er na 5 jaar uit. Eigen Haard helpt de huurder niet. Het bestuur geeft aan om een bericht te sturen naar de Wethouder Barbara de Reijke. Notulen goedgekeurd.

e.	<p>Financieel beheer 2020</p> <p>De penningmeester geeft een onderbouwing van het boekjaar 2019 en 2020. In de boekhouding komt naar voren dat we veel geld hebben uitgegeven aan drukwerk. Dit betrof onder andere een eenmalige grote verzending aan alle huurders die nog geen lid zijn. We hebben ons aan hen voorgesteld en gevraagd of zij lid willen worden. We hebben rond de 1600 brieven verstuurd. Het aantal nieuwe aanmeldingen was rond de 50 á 60 nieuwe leden.</p> <p>De accountants van Eigen Haard hebben over de beide boekjaren de financiële boekhouding goedgekeurd. In ons eerstvolgende over stellen we de begroting voor 2022 op en dienen deze in bij Eigen Haard ter goedkeuring.</p>
f.	<p>Bezigheden 2021-2021</p> <p>a. Prestatieafspraken</p> <p>Het zijn taaie onderhandelingen. Elk jaar hebben we overleg met een vertegenwoordiger van de gemeente, Eigen Haard en HV.</p> <p>Drie Speerpunten uit de afgelopen prestatieafspraken zijn:</p> <p><u>Meer en beter passende woningvoorraad</u></p> <p>Uitbreiding van de woningvoorraad in een dichtbevolkt gebied als de Randstad is moeilijk. Er wordt gekeken naar mogelijkheden tot inbreiding (bouwen binnen de bestaande bebouwing).</p> <p>Een aantal jaren geleden heeft de overheid besloten dat de woningcorporaties weer terug moeten naar hun kerntaak, en dat is de sociale volkshuisvesting. Elke corporatie moest haar bezit onderverdelen in een DAEB-tak (sociale huurwoningen, maatschappelijk onroerend goed, zorg onroerend goed) en een niet-DAEB-tak (bedrijfsonroerend goed, parkeerplaatsen etc). Deze scheiding is definitief. Er kunnen geen woningen van de ene naar de andere tak verplaatst worden. Woningen in de niet-DAEB-tak mogen ook sociaal verhuurd worden. Andersom kan niet. Alleen woningen in de niet-DAEB-tak kunnen bij mutatie als vrijesectorwoning verhuurd worden. Eigen Haard wil jaarlijks maximaal 12% van haar mutaties overhevelen naar de vrije sector.</p> <p><u>Verduurzaming</u></p> <p>Eigen Haard heeft de intentie dat in 2050 haar woningen CO2-neutraal zijn en minimaal energielabel B hebben. De woningen met de laagste labels worden als eerste gerenoveerd. Op dit moment loopt er een aantal projecten. Bij het agendapunt “Bezigheden 2021-2022” besteden we hier verdere aandacht aan.</p> <p><u>Leefbare buurten</u></p> <p>De leefbaarheid in Ouderkerk aan de Amstel scoort in alle wijken goed. Voor Duivendrecht ligt dit anders daar is de score laag. Er is sprake van verminderde veiligheid en een eenzijdigheid van de huurders. De afgelopen jaren heeft Eigen Haard geïnvesteerd in de flats van de Zonnehof in het opknappen van het trappenhuis en entree. Eigen Haard heeft studenten van de Academie van de Stad gevraagd te inventariseren wat er leeft en speelt. Statushouders of huurders die de taal nog niet spreken zouden beter begeleidt moeten worden. Tevens wordt er door een huurder aangegeven dat er rond de wijk ratten rondlopen. We blijven dit nauwgezet volgen.</p> <p>Tijdens het overleg van de prestatieafspraken zal het bestuur vragen hoeveel statushouders er in 2021 gehuisvest zijn en hoeveel woningen dit betrof. Ook wordt er gevraagd naar de taakstelling (=aantal te huisvesten statushouders) voor 2022.</p> <p>b. Theresiabuurt</p> <p><u>Stand van zaken Van der Loosstraat</u></p> <p>Vanaf de start zijn tussen Eigen Haard en de bewonerscommissie afspraken gemaakt. Nadat de afspraken voor iedereen duidelijk waren zijn die door Eigen Haard eenzijdig teruggedraaid en worden alle woningen gesloopt waar er eerst nog een gedeelte zou worden gerenoveerd. Het is frustrerend voor de huurders dat Eigen Haard zich niet aan de gemaakte afspraken houdt. Nadat de nieuwbouw aan de Burg. Stramanweg gereed is gekomen is een aantal huurders vanuit de Theresiabuurt hierheen verhuisd. Op dit moment wordt door het bedrijf Zwerfkei gezorgd dat de woningen worden bewoond totdat wordt gestart met de sloop. De laatste stand van zaken is dat huurders kunnen blijven wonen tot oktober 2022.</p>

c. SAVE projecten (Koninginnebuurt Ouderkerk aan de Amstel)

Er lopen in de wijk twee projecten. Eigen Haard is de woningen aan het verduurzamen en de gemeente heeft de straten opgebroken voor de riolering en het ophogen van de straat. De straten worden ongeveer 35 cm opgehoogd. Door deze ophoging moeten de tuinen ook opgehoogd worden. Tijdens een overleg in september 2020 is beloofd en vastgelegd dat de tuinen door Eigen Haard worden opgehoogd. Nu wil Eigen Haard onder deze belofte uitkomen omdat dit in principe voor rekening van de huurder is. Er is door de Huurdersvereniging deze week een brief uitgegaan naar Eigen Haard om dit op te lossen. De laatste info is dat de projectleider de zaak opnieuw gaat bekijken.

Bij de renovatie van de woningen gaat een aantal zaken goed maar helaas gaat er ook het een en ander fout. De uitvoerder Takkenkamp werkt correct en communiceert goed met de huurders. Eigen Haard heeft eerst een woning als voorbeeld gerenoveerd. Bij de renovatie van de voorbeeldwoning is er ondoorzichtig glas in de voordeur gezet. Dit is voor de bewoners een onveilige situatie. Je kan 's avonds niet meer zien wie er voor je deur staat. Daarom zouden er spionnetjes in de voordeuren komen.

De renovatie van de wijk is op 1 september 2021 gestart. Helaas is tijdens de renovatie besloten om geen spionnetjes in de deuren te plaatsen. Voor de uitvoerder Takkenkamp was het geen enkel probleem om dit uit te voeren maar werd door Eigen Haard niet gehonoreerd. Deze week is er ook een brief uitgegaan naar de projectleider met het verzoek om de spionnetjes in de deuren te laten plaatsen. De huurders hebben één maand huurcompensatie gekregen voor de overlast van de twee grote projecten.

g. Bezigheden 2021-2022

SAVE-projecten Zonnehofflats Duivendrecht

De huurdersvereniging is door Eigen Haard niet geïnformeerd over het SAVE-project. De huurdersvereniging heeft twee weken voordat de voorzitter vernam van dit project nog overleg gehad met de directie van Eigen Haard. Tijdens dat overleg heeft de directie het bestuur hierover niet geïnformeerd.

Er is een klankbordgroep opgestart en zij hebben kritisch gereageerd op de plannen die in het SAVE-project gedaan moeten worden. De plannen zijn: Asbest vervangen en een eigen warmwaterafleverset plaatsen.

De communicatie voor dit grote SAVE-project is door een externe partij gedaan. Eigen Haard heeft dit SAVE-project uitbesteed aan Rutgers. Rutgers heeft eerder in Utrecht een groot project uitgevoerd voor een corporatie. Het project kan van start gaan als 70% van de huurders akkoord gaat. Als de 70% niet gehaald wordt om alle werkzaamheden in één keer uit te voeren dan worden de werkzaamheden in een aantal aparte projecten uitgevoerd gaf Rutgers aan. Dan zullen de werkzaamheden over verschillende jaren worden uitgesmeerd.

De klankbordgroep is gevraagd om een neutrale brief op te stellen. In de brief heeft de klankbordgroep aangegeven wat de voor en tegens zijn voor deze renovatie. Op grond van deze info kan de huurder een gedegen besluit nemen. Een voorbeeldwoning geeft huurders ook een goed inzicht in wat er gaat gebeuren met hun woning.

De Zonnehofflats hebben sinds vorig jaar stadsverwarming. De ketels op het dak moeten vervangen worden en bij iedere huurder moet een warmteregelaar geïnstalleerd worden.

In de Zonnehof is bij Mercurius een start gemaakt aan de buitenkant waardoor de uitstraling van de flat is veranderd. De vraag van een huurder is moet hier geen toestemming voor worden gegeven vanuit de gemeente.




Actie: HV: We vragen dit na bij de gemeente.

h. Uitleg Wet Eenmalige huurverlaging 2021

Wouter Slokker geeft uitleg over deze wet. De eenmalige huurverlaging geldt voor huurders met lage inkomens en een hoge netto huur (de huur zonder stook-en servicekosten). De aanvraag moet vóór 31 december 2021 binnen zijn bij Eigen Haard. Je hebt voor deze eenmalige huurverlaging een inkomensverklaring 2020 nodig. Deze kan je via DigiD downloaden van de website van de Belastingdienst. Mensen zonder DigiD kunnen deze opvragen door de Belastingtelefoon te bellen. Is het inkomen pas in 2021 gedaald?

Toon dan met behulp van uitkeringsspecificaties of loonstroken aan dat het inkomen gedurende minimaal een half jaar onder de gestelde grens uit komt. Ook is er een uittreksel uit het bevolkingsregister nodig waarin staat hoeveel personen er op het adres wonen.

Hieronder het schema wie er in aanmerking komt voor huurverlaging:

		
Inkomen =< € 23.725,-	Inkomen =< € 32.200,-	
Inkomen (AOW-leeftijd per 1-1-2021) =< € 23.650,-	Inkomen (AOW-leeftijd per 1-1-2021) =< € 32.075,-	
Netto huur hoger dan € 633,25		Netto huur hoger dan € 678,66

Als de netto huur hoger is dan € 633,25 / € 678,66 wordt deze tot deze bedragen verlaagd.

Buiten deze wet kan een huurder altijd huurverlaging aanvragen als de huurder huurtoeslag wil aanvragen, maar de rekenhuur (netto huur + bepaalde servicekosten) is hoger dan € 763,47.

i. Aangemelde agendapunten door huurders

Besproken bij agendapunt B.

j. Rondvraag, sluiting en drankje.

Gluurverhoging:

De gluurverhoging is in behandeling bij de Hoge Raad. Er is nog geen uitspraak gedaan.

Stadsverwarming

Met de stijgende energieprijzen hebben huurders die stadsverwarming hebben geen keuze voor een energiebedrijf.

Vastrecht:

Eigen haar heeft het vastrecht verdubbeld t.o.v. vorig jaar. De huurder heeft contact gehad met Eigen Haard. Eigen Haard heeft geen duidelijk antwoord kunnen geven waarom het verdubbeld is. De huurdersvereniging neemt contact op met ons contactpersoon van de Woonbond. De huurder stuurt de huurdersvereniging de

afrekening van 2018 en 2019.

De Nieuwe Kern:

De grond waarop de woningen van De Nieuwe Kern gebouwd moeten gaan worden is niet allemaal van de gemeente. Ook de gemeente Amsterdam, Ajax en Prorail zijn van delen eigenaar. Dit zorgt voor vertraging want iedere partij wil hier zo goed mogelijk uitkomen. Amsterdam wil dat De Nieuwe Kern wordt voorzien van 40% sociale huurwoningen. Gemeente Ouder-Amstel wil vasthouden aan 30%.

Nieuwsbrief:

De wijkbeheerder vragen om de nieuwsbrief op te hangen in de kastjes van de Zonnehofflats. Tevens in steekwoorden opstellen van een A-4tje wat de huurdersvereniging doet en beschikbaar stellen voor in de kastjes.

Sluiting en uitnodiging voor drankje:

De voorzitter sluit de vergadering en dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid, inzet en nodigt de aanwezigen uit voor een drankje.