



# HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

## Notulen jaarvergadering Huurdersvereniging Ouder-Amstel op 29 augustus 2022

**Locatie** : Bindelwijk te Ouderkerk aan de Amstel  
**Aanwezigen** : 18 leden, 5 partners inclusief het bestuur  
**Presentielijst** : i.v.m. de privacywet mogen we de presentielijst niet verwerken in de notulen

### a. Opening door de voorzitter en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Na de gemeenteraadsverkiezingen begin dit jaar is er een nieuw college in Ouder-Amstel aangesteld en we verwachten veel van hen.

Op de uitnodiging van de jaarvergadering is een onjuist huisnummer vermeld. Excuses voor deze gemaakte fout.

Merel Tilstra is binnen de gemeente Ouder-Amstel beleidsmedewerker voor wonen en duurzaamheid. Merel geeft een presentatie over duurzaamheid.

Merel is vanuit de gemeente aanspreekpunt voor Eigen Haard voor wat betreft het verduurzamen van woningen. We moeten van het gas af en de woningen moeten worden verduurzaamd. Eigen Haard wil alle woningen naar minimaal label B hebben. Binnen de gemeente is nog een aanzienlijk aantal woningen dat dit energielabel nog niet heeft.

Huurders die in een niet-energiezuinige woning wonen kunnen gebruik maken van de expertise van de energiecoaches. De energiecoaches komen bij de huurders thuis en geven tips waar zij energie kunnen besparen. Om de tips van de energiecoach uit te kunnen voeren geeft de gemeente cadeaubonnen. De waarde van de cadeaubon is € 60,-. De bonnen zijn bedoeld voor energiebesparende artikelen zoals spaarlampen of radiatorfolie. Elk huishouden kan zo'n bon aanvragen via <https://regionaalenergieloket.nl>. In de presentatie staat een link naar de energiecoaches.

Een huurder uit de Waver heeft contact gehad met Eigen Haard. Zij hebben voor drie huizen dubbelglas en tochtstrips gekregen.

Eigen Haard heeft bij de Huurdersvereniging aangegeven dat zonnepanelen op het dak van de flats van de Zonnehof niet mogelijk zijn. De reden was dat de daken hiervoor niet geschikt waren. Als deze daken hiervoor niet geschikt zijn, zijn ze dat ook niet voor sedumdaken (groene daken).

Merel houdt zich ook bezig met het vergroenen van de gemeente waardoor er o.a. verschillende diersoorten kunnen leven binnen de gemeente, zoals de egel. Om de egel weer terug te brengen naar de tuinen is het wel wenselijk dat de tuinen worden ontdaan van tegels. In de omgeving van de Zonnehofflats heeft een inwoner een egelhuisje geplaatst. Eigen Haard heeft de huurder echter een waarschuwing gegeven.

De Zonnehofflats maken gebruik van stadsverwarming. Bij de installatie van stadsverwarming werd aangegeven dat het voor de huurders voordeliger is. Het voordeel is er niet meer. Tevens geeft een huurder aan dat de opbouw van de jaarlijkse eindafrekening niet duidelijk is. Het vastrecht is ten opzichte van de start met stadswarmte gigantisch in prijs gestegen.

In de flat Azaleahof hadden de bewoners de mogelijkheid om maandelijks hun verbruik te zien. Eigen Haard heeft het contract voor de service begin 2022 beëindigd. De huurders hebben geen inzicht meer in hun verbruiken en Eigen Haard kan deze informatie niet aan de huurders verstrekken. Huurders blijven in deze tijd, waarin de gasprijs exorbitant is verhoogd, in het ongewisse of hun voorschot toereikend is.

	<p>Merel zoekt duurzaamheidsambassadeurs. Als huurders mee willen denken kunnen zij zich aanmelden bij Merel. In de presentatie staan haar contactgegevens.</p> <p>De presentatie van Merel plaatsen we op de website.</p> <p>Voor meer informatie over duurzaamheid kan je op de website van de gemeente de nieuwsbrief vinden.</p> <p>Barbara de Reijke is binnen de gemeente Ouder-Amstel wethouder voor wonen.</p>
<p><b>b.</b></p>	<p><b>Mededelingen</b></p> <p><b>Ingekomen stukken:</b> De afrekening van de servicekosten moet binnen een half jaar na het kalenderjaar bij de huurder bekend zijn. Eigen Haard heeft dit niet voor alle complexen gehaald. Wij zullen dit in ons overleg met Eigen Haard ook bespreken. Als de verhuurder na deze zes maanden nog geen afrekening heeft gestuurd kan een huurder de verhuurder in gebreke stellen.</p> <p><b>Geluidsoverlast Zonnehofflats</b> De Huurdersvereniging is benaderd door een huurder die geruime tijd bezig is met Eigen Haard om de geluidsoverlast van de verwarmingspompen in de flat Mercurius op te lossen. Uit metingen is gebleken dat de geluidsoverlast te hoog is. Het bedrijf dat de pompen heeft geïnstalleerd heeft een offerte gevraagd om de verwarmingspompen te vervangen. De huurders worden door hun contactpersoon op de hoogte gehouden.</p> <p><b>Ophogen Hoger-Amstellaan</b> De woningen zijn de afgelopen maanden gerenoveerd. Tevens heeft de gemeente de straat opgehoogd en voorzien van nieuwe leidingen. Hierdoor moeten ook de tuinen opgehoogd worden. Huurders hebben ons gevraagd of wij willen bemiddelen om Eigen Haard de ophoging van de tuinen voor haar rekening te laten nemen. In de Prinses Marijkelaan heeft Eigen Haard dit ook gedaan. De huurdersvereniging ziet hier geen mogelijkheid. Het ophogen van de eigen tuin is wettelijk voor huurders zelf. De enige verplichting die een verhuurder heeft is dat bij de start van een huurovereenkomst de voordeur bereikbaar is. Dat dit bij de Prinses Marijkelaan wel door Eigen Haard is gedaan komt omdat de wijkbeheerder dit in een overleg met de bewoners heeft toegezegd. In eerste instantie wilde Eigen Haard hier echter ook nog op terugkomen omdat het niet hun verplichting is. Uiteindelijk heeft de huurdersvereniging Eigen Haard aan haar eerder gemaakte afspraak weten te houden. We hebben de huurders verwezen naar Belservice. Belservice bestaat uit gepensioneerde vrijwilligers. Belservice hebben aangegeven dat zij dit niet kunnen doen. De huurders kunnen nog een verzoek indienen bij de gemeente of zij dit voor hen kunnen doen. Eigen Haard voorziet de huurder van zand en grond.</p>
<p><b>c.</b></p>	<p><b>Notulen jaarvergadering 2021</b> Goedgekeurd.</p>
<p><b>d.</b></p>	<p><b>Financieel overzicht</b> De penningmeester legt verantwoording af over het financiële boekjaar 2021. De accountants van Eigen Haard hebben de administratie van 2021 goedgekeurd evenals de begroting voor kalenderjaar 2022.</p> <p>Grote investeringen, ook al zijn ze begroot, moeten we eerst met de directie van Eigen Haard afstemmen.</p> <p>Voor een project in Duivendrecht hebben we een externe adviseur van de Woonbond gevraagd om de huurders te ondersteunen tijdens het project. De adviseur is van een onafhankelijke partij en kan de huurders adviseren tijdens dit project. Er is discussie ontstaan tussen de Huurdersvereniging en Eigen Haard over het uurtarief van de externe adviseur.</p>

e.	<p><b>Activiteiten 2021-2022</b></p> <p><b>Prestatieafspraken</b></p> <p>Elk jaar worden er prestatieafspraken gemaakt tussen de huurdersvereniging, de gemeente en Eigen Haard. Hierin komen verschillende onderwerpen zoals betaalbaarheid, leefbaarheid en nieuwbouw aan bod. Deze zijn te vinden op de website van de Huurdersvereniging. Ook zijn er dit jaar landelijke prestatieafspraken gemaakt door Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten, het Rijk en de Woonbond. Deze Nationale Prestatieafspraken zijn onder andere te vinden via <a href="https://aedes.nl/nationale-prestatieafspraken">https://aedes.nl/nationale-prestatieafspraken</a>.</p> <p><b>Theresiabuurt</b></p> <p>Er wonen nog vier huurders die verplaatst moeten worden. Het bestemmingsplan voor de Theresiabuurt ligt ter inzage bij de gemeente. Als er geen bezwaren worden ingediend verwacht Eigen Haard dat 1 maart 2023 de sloop zal worden gestart.</p> <p><b>SAVE projecten (Koninginnebuurt Ouderkerk aan de Amstel)</b></p> <p>De huurdersvereniging heeft een enquête gehouden na afloop van het SAVE-project in de Prinses Marijkelaan. De huurders waren zeer tevreden over de aannemer Takkenkamp, zowel over de verrichte werkzaamheden maar ook in hun communicatie naar de huurders. Over Eigen Haard waren de bewoners minder positief. Eigen Haard heeft zelf ook een telefonische enquête gehouden. Volgens deze enquête zouden bewoners juist negatief over Takkenkamp en positief over Eigen Haard oordelen. Een bewoner uit de wijk geeft aan dat Eigen Haard de cijfers over hen zelf en die over Takkenkamp heeft opgeteld en gemiddeld. Eventuele stagnatie in de renovatie is niet door toedoen van de aannemer maar van de betreffende huurder die niet mee wilde werken.</p> <p>We zullen met ons eerstvolgende overleg met de directie van Eigen Haard de enquête bespreken. Na het SAVE-project leveren de zonnepanelen voldoende op. Tevens is de maximale temperatuur in de woning 26 graden geweest tijdens de afgelopen zomerwarmte. De isolerende maatregelen hebben dus wel effect.</p>
f.	<p><b>Activiteiten 2022-2023</b></p> <p><b>SAVE-projecten Zonnehofflats Duivendrecht</b></p> <p>Het was in eerste instantie onduidelijk wat de bedoeling was. Renoveren, asbestverwijdering of verduurzamen. De communicatie naar de huurders laat hier te wensen over. “De huurders horen wel wanneer ze aan de beurt zijn.” Dat geeft onvrede.</p> <p>De aannemer is inmiddels gestart maar de huurders verwachten dat er vertraging gaat oplopen in verband met de levering van materialen.</p> <p>Het is niet alleen maar negativiteit, de voorzitter hoort ook goede verhalen maar er gebeurt wel heel veel. We proberen een overzicht op de website te plaatsen met daarin wanneer welke flat gerenoveerd wordt.</p> <p><b>Projecten Begoniastraat, Korenbloemstraat en Azaleastraat</b></p> <p><b>Begoniastraat:</b> De huizen worden gerenoveerd. De woningen worden gestript en weer opgebouwd.</p> <p><b>Korenbloemstraat:</b> Deze woningen zijn ouder dan die in de Begoniastraat. Als ze gesloopt worden kan Eigen Haard meer woningen terugbouwen in deze straat.</p> <p><b>Azaleastraat:</b> In de Azaleastraat gaan geruchten rond dat de woningen gesloopt worden. De huurders vinden dat er ongelijkheid ontstaat tussen de Begoniastraat (renovatie) en Azaleastraat (sloop). Het betreft hier soortgelijke woningen. De voorzitter heeft contact met “Mooi Noord-Holland”. Bepaalde woningen mogen niet zomaar gesloopt worden omdat deze onder beschermd dorpsgezicht kunnen vallen. Tijdens het maken van de notulen is bekend geworden dat de Begoniastraat geen beschermd dorpsgezicht heeft.</p>

	<p><b>Buurtschap Waver:</b></p> <p>In het buurtschap Waver wordt de dijk verhoogd. Dit heeft gevolgen voor de tuinen en bestrating. Het Waterschap heeft aangegeven dat zij rekening houden met het leggen van kabels voor glasvezel en dat het ophogen eventueel wordt gedaan door het betreffende bedrijf.</p> <p>Het is nog onduidelijk wat er met het “dorpshuis” gaat gebeuren. Het dorpshuis houdt hier voor jong en oud diverse activiteiten. Het zou voor buurtschap Waver een aderlating zijn als het Dorpshuis verdwijnt.</p>
g.	<p><b>Website</b></p> <p>De huurdersvereniging is de website aan het aanpassen. Deze was vooral gericht op de huurdersvereniging zelf, en minder op wat er relevant is of kan zijn voor de huurders. De huurdersvereniging wil informatie over voor huurders interessante onderwerpen plaatsen. Aan de huurders de vraag of, als zij ideeën of onderwerpen hebben, deze met ons willen delen. Dan kunnen we kijken of we dit in de website kunnen plaatsen. Hierbij gaat het vooral om onderwerpen die voor een grotere groep huurders relevant kan zijn.</p> <p>Op de website zullen we de rubriek “Ideeën van huurders” aanmaken. Hier kunnen huurders hun ideeën insturen.</p>
h.	<p><b>Aangemelde agendapunten door huurders</b></p> <p><b>Ongedierte</b></p> <p>Ongedierte kan worden veroorzaakt doordat er eten buiten gelegd wordt, voortijdig vuilniszakken buiten worden gezet of het voeren van eendjes. Ga dieren niet bijvoeren, ze kunnen prima zelf aan hun voedsel komen. Als u last heeft van ongedierte bel dan met de gemeente.</p> <p><b>Veiligheid</b></p> <p>Het aantal meldingen in de afgelopen 12 maanden in de gemeente Ouder-Amstel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouderkerk aan de Amstel 31 meldingen;</li> <li>• Duivendrecht 124 meldingen.</li> </ul> <p>Bovenstaande aantallen hebben we ontvangen vanuit de gemeente. Voor uw eigen veiligheid doe in de avonden de deur niet zomaar open als er gebeld wordt en u verwacht niemand.</p> <p>Op <a href="https://onderzoek.amsterdam.nl/interactief/dashboard-veiligheid?gebied=101">https://onderzoek.amsterdam.nl/interactief/dashboard-veiligheid?gebied=101</a> zijn cijfers te vinden over overlast en veiligheid. Door op de kaart op Ouderkerk of Duivendrecht (of een wijk van Amsterdam) te klikken krijgt u de betreffende cijfers te zien.</p> <p>Eigen Haard heeft in één complex videobellen ingericht. Bij dit complex was de veiligheid onvoldoende gewaarborgd.</p> <p>In het complex Azaleahof worden brievenbussen open gemaakt. De huurders hebben met Eigen Haard contact gezocht om dit op te lossen. Eigen Haard heeft geen voorraad van de betreffende brievenbus deurtjes voor de opengebroken brievenbussen.</p> <p><b>Rookmelders</b></p> <p>Vanuit overheidswegen is vastgelegd dat elke woningen vóór 1 juli 2022 moet worden voorzien van een rookmelder. Eigen Haard kan hier niet aan voldoen. De rookmelders zijn moeilijk verkrijgbaar waardoor het langer gaat duren voordat iedereen voorzien is. De huurders hadden van Eigen Haard wel enige communicatie verwacht dat het langer gaat duren.</p>
i.	<p><b>Rondvraag / overige besproken punten</b></p> <p><b>Gluurverhoging</b></p> <p>Helaas is er nog steeds geen uitspraak.</p> <p><b>Huurverhoging</b></p> <p>Voor huurders die de AOW-gerechtigde leeftijd hadden bereikt was er een uitzondering op de maximaal toegestane huurverhoging. Deze uitzondering geldt niet meer. Voor de zittende huurders mag de huur boven de</p>

sociale huurgrens (€763,47) uitkomen. Voor nieuwe huurders geldt dat een corporatie passend moet toewijzen. Dit betekent dat huurders met een lager inkomen een woning met een lagere huur toegewezen moeten krijgen. Hierdoor kan het voorkomen dat een nieuwe huurder minder huur betaalt dan een zittende huurder.

### **Flexwoningen**

In de "Nieuwe Kern" worden flexwoningen gebouwd. Huurders kunnen in een flexwoning vijf jaar wonen. Na deze vijf jaar moeten zij op zoek naar andere woonruimte. De huurdersvereniging wil met Eigen Haard in gesprek om te zorgen dat deze huurders na vijf jaar niet op straat komen te staan. Zowel de huurder als de verhuurder moeten hun best doen om dit te voorkomen.

### **Puntentelling**

De puntentelling, het zogeheten woningwaarderingssysteem (WWS), geldt nog steeds voor sociale huurwoningen. Elke woning krijgt op basis van een groot aantal kenmerken een puntenaantal. Dit puntenaantal bepaalt de maximale huurprijs die een woning mag hebben. Meer informatie en een berekening is te vinden op

- <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling>
- <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/nieuwe-huurprijscheck/huurprijscheck-zelfstandige-woonruimte>

### **Collectieve afspraken**

Een huurder brengt in of we niet collectieve gastarieven kunnen afspreken met een leverancier. Dit is lastig, dan zal er een groep bewoners op moeten staan. Misschien kan de gemeente hierin iets betekenen.

### **Overlast Azaleahof**

Huurder uit de Azaleahof geeft aan dat een huurder die in Ouderkerk veel overlast heeft veroorzaakt en de burgemeester heeft bedreigd nu onder hem woont. Deze huurder heeft brandgesticht in zijn woning. Voor deze huurder zou een woning in een woongemeenschap voor begeleid wonen passend zijn. De huurder die deze problematiek heeft aangekaart gaat na afloop van de vergadering met de voorzitter in gesprek.

### **Huurverhoging**

Een huurder geeft aan dat hij ontslagen is en daardoor een ontslagvergoeding heeft ontvangen waardoor hij een extra huurverhoging heeft gehad. De huurder heeft dit bij Eigen Haard aangegeven maar er is geen verlaging van de huurverhoging toegekend. De huurder heeft de huurcommissie ingeschakeld. De termijn waarop er een beslissing volgt kan geruime tijd duren. De huurder kan wel een klacht indienen bij Eigen Haard voor een tijdelijke huurverlaging in verband met gebleken geluidsoverlast.

### **Sluiting en uitnodiging voor drankje:**

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