



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

Van... Wouter

Inmiddels zitten we ruim vier maanden na de Tweedekamerverkiezingen en wachten we nog op een nieuw kabinet. Spannend, want hoe komt het regeerakkoord er uit te zien? Welke maatregelen komen er voor de volkshuisvesting?



Het wordt tijd dat de volkshuisvesting weer een keer op één komt te staan. Wonen is immers geen luxe maar een basisrecht.

Niet altijd even succesvol overheidsbeleid heeft op diverse fronten schade aangericht aan de (sociale) volkshuisvesting. Niet alleen zijn de corporaties dankzij de verhuurdersheffing jaren een ordinaire melkkoe geweest, ook is het vergroten van de woningvoorraad veel te weinig gestimuleerd.

Tja, Nederland is volgebouwd, we hebben een stikstofcrisis en zo zijn er nog wel meer verklaringen te bedenken. Maar wanneer wordt er een keer gekeken naar wat wél kan in plaats van wat níet kan?

Hoe lang wordt er nu al gesoebat over De Nieuwe Kern? Gaan we de nieuwbouw hier nog meemaken? Zelfs het plaatsen van Flexwoningen lijkt een gebod zonder end. Dan weer wel, dan weer niet, toch weer wel, of toch niet?

Het aankomend kabinet zou er goed aan

doen om kritisch te kijken naar alle wetten en regeltjes en innovatieve ontwikkelingen te stimuleren.

In 2017 heeft Eigen Haard, in samenwerking met diverse partners, Stadstuin Overtoom gerealiseerd: 470 klimaatneutrale woningen. En ondanks de extra maatregelen die genomen moesten worden om te zorgen dat zowel de bouw als de woningen klimaatneutraal waren was dit project niet duurder dan een regulier traject. Waarom worden dit soort initiatieven niet meer gestimuleerd? We zijn nu weer een aantal jaar aan ontwikkelingen verder, dus zou zoiets alleen maar nóg haalbaarder moeten zijn.

Ook is de leefbaarheid in veel wijken door bewust overheidsbeleid achteruit gehold. Door regelgeving vanuit Europa en de Woningwet mogen corporaties vrijwel uitsluitend toewijzen aan de laagste inkomens. Hierdoor is het aandeel midden- en hogere inkomens in corporatiewoningen de afgelopen 25 jaar gedaald van zo'n 40% naar ongeveer 25% wijst landelijk onderzoek uit.

Corporaties zijn verantwoordelijk voor de leefbaarheid in hun wijken. Maar hier mag wel wat hulp van diezelfde overheid bij komen kijken.

Daarnaast is er, vooral in de randstad, een groep huurders die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een particuliere huurwoning.

Nieuwsbrief 23

April 2024

En de schaarste jaagt de prijzen alleen maar op.

Met andere woorden, er is werk aan de winkel in Den Haag. En als ze dan toch bezig zijn, bepaal het beleid niet van bovenaf, maar overleg met de betrokken partijen, die zien waar ze tegenaan lopen. Pas dan heb je kans dat er regelgeving komt waar iedereen ook echt wat aan heeft.

Kunnen alle problemen worden opgelost? Vast niet, maar als we nergens beginnen gebeurt er zeker niets.

Huurverlaging

Is uw inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum en heeft u dit of vorig jaar nog geen huurverlaging gekregen? Dan heeft u hier mogelijk nog recht op als uw netto huur hoger is dan € 577,91 en u uw woning al op 1 maart 2023 huurder. De huurverlaging vraagt u aan bij Eigen Haard. Meer informatie vindt u <https://www.eigenhaard.nl/eenmalige-huurverlaging-2024/> of bel Eigen Haard (020 — 6 801 801). Twijfelt u of u recht heeft? Aanvragen kan nooit kwaad. Nee hebt u, ja kunt u krijgen.

Inzien verbruik Zonnehof

Huurders van de Zonnehofflats kunnen hun energieverbruik inzien door middel van een app. De huurders kunnen de "Mijn app" downloaden. Na het downloaden moet u zich nog wel registreren. Het registreren en inloggen kan via www.mijnted.nl.

U registreert u met uw emailadres, naam, postcode, huisnummer en aanmeldcode. De aanmeldcode is te vinden op een willekeurige Techemmeter in uw woning. Als u zich heeft aangemeld kunt u op elk gewenst moment inzien wat u verbruikt is.

Mocht u na het inloggen nog vragen hebben dan kunt u zich melden bij de klantenservice van Techem: 076 – 572 58 88.

J.C. van der Looskwartier

In maart 2023 is er begonnen met de sloop van de woningen van het J.C. Van der Looskwartier in Ouderkerk aan de Amstel. Voorafgaand had de Gemeente met Eigen Haard een Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) plan gepresenteerd aan de ongeveer vijftig aanwezige belangstellenden. Het aantal woningen gaat van 38 naar 57, het aantal parkeerplaatsen van 47 naar 82. Een deel van de nieuwe woningen wordt met voorrang verhuurd aan jongeren.

In februari dit jaar is De Schijfgroep gestart met het verwijderen van de oude funderingen, voor hen de laatste fase van hun werkzaamheden. De oplevering

van de woningen heeft enige vertraging



opgelopen. De communicatie via Eigen Haard Bouw App wordt in ieder geval gewaardeerd. Via deze app communiceert Eigen Haard over haar sloop- en nieuwbouwprojecten. Deze app is voor iedereen toegankelijk.



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

Oplevering Zonnehof

Op 6 maart was er een feestelijke oplevering van de woningen aan de Zonnehof in Duivendrecht.

Er was een patatkraam en huurders konden de verschillende planeten van de flats mozaïeken. Deze mozaïeken worden in de flats opgehangen.

Na het oplevermoment hebben we gesproken met een huurster uit Jupiter over de ervaring van de renovatie van de Zonnehofflats.

Tijdens de renovatie zijn onder andere de asbesthoudende gevelplaten aan de galerij- en balkonzijde vervangen voor nieuwe gevelplaten. Deze isoleren ook beter.

Ook is de gasaansluiting in de keuken vervangen voor een Perilexaansluiting. Omdat bestaande pannen vaak niet te gebruiken zijn op inductiekookplaten, kregen alle bewoners een nieuwe pan-nenset.

Zij is tevreden over wat er is gedaan in de woning. De manier waarop medewerkers van het bouwbedrijf Rutges hebben gewerkt en zijn omgegaan met de huurder heeft zij als positief ervaren. De medewerkers van Rutges waren behulpzaam en werkten netjes.

Bij aanvang van de werkzaamheden heeft dit wel een grote impact op je privacy omdat er dagelijks medewerker van Rutges over de vloer lopen. Je moet je als huurder hieraan overgeven.

Uiteraard zijn er wel punten van aan-

dacht die bij een volgende renovatie anders zouden moeten.

Zo zijn de gasleidingen niet verwijderd en is ook de betonnen zijwand aan de galerijzijde niet geschilderd. Door afbladerende verf ziet deze er vervallen uit.

De steigers die tijdens de werkzaamheden zijn geplaatst zijn aan de flats verankerd. De gaten die toen gemaakt zijn voor de verankering zijn niet netjes dichtgemaakt.

Bij de balkondeur in de woonkamer is er een koof om de leidingen gemaakt. Deze koof loopt echter niet door langs de hele leiding, maar zit enkel ter hoogte van de deur. Voor de renovatie waren de leidingen wel helemaal netjes afgedekt.

Ook vond zij de communicatie van Eigen Haard ondermaats. Deze wordt ervaren als star en negatief. Er wordt weinig meegedacht met de huurder. Ook blijven antwoorden op vragen soms uit. Dit geldt overigens niet alleen voor dit project.

Als huurdersvereniging nemen we deze punten mee in ons overleg met Eigen Haard.



Gezonde lucht in huis

Tijdens het stookseizoen is de lucht in de woning vaak ongezond door onvoldoende ventilatie. Zodra het kouder wordt, sluiten mensen deuren en ramen om warmte binnen te houden. Dit is heel begrijpelijk maar ook in deze periode is ventileren van groot belang. Ventileren voorkomt ook dat vocht- en schimmelproblemen ontstaan. Als de woning wordt geventileerd voorkomt dat er een ongezonde lucht ontstaat die allerlei klachten kan veroorzaken zoals hoofdpijn, vermoeidheid en slapeloosheid.

In nieuwere huizen is de ventilatie automatisch geregeld door een goedwerkend ventilatiesysteem. Maar in de meeste

woningen moeten de huurders het zelf doen door ramen en roosters open te houden.

Contactinformatie

Voor vragen en opmerkingen kunt u altijd bij ons terecht.

Huurdersvereniging Ouder-Amstel
Poldermeester 213

1191 VC Ouderkerk aan de Amstel

<http://www.hvouderamstel.nl>

info@hvouderamstel.nl

voorzitter@hvouderamstel.nl

renovatie@hvouderamstel.nl

Uw mening over huurverhoging

In een vorige nieuwsbrief schreven we al over Alert. De overkoepelende organisatie van de zes huurdersverenigingen onder Eigen Haard. Een van de onderwerpen waar Alert advies over uitbrengt aan Eigen Haard is de jaarlijkse huurverhoging. Hierbij houdt Alert zoveel mogelijk rekening met de belangen van de huurders en de inzichten die zij vanuit de huurdersverenigingen krijgen. Alert wil ook graag van u als huurder weten wat u vindt. Daarom staan hieronder drie vragen over de huuraanpassing. Vindt u het interessant om uw stem te laten horen? Mailt u de antwoorden dan naar info@huurdersfederatie-alert.nl.

1. Eigen Haard beslist ieder jaar of de huren per 1 juli verhoogd worden. Meestal wordt het cijfer van de inflatie gevolgd.

Afgelopen jaar was er flinke inflatie (5,8%) en er was ook verhoging van lonen en uitkeringen. Wat vindt u, is er ruimte voor huurverhoging?

- Ja, inflatievolgend.

- nee, iedereen komt al geld te kort.

- Anders, ergens tussenin.

2. Bewoners in woningen met slechte energielabels hebben flinke energiekosten door vocht, schimmel en tocht.

Vindt u het wel of niet terecht om geen huurverhoging te rekenen totdat de woningen verduurd zijn?

- Ja, geen huurverhoging voor slechte labels.

- Nee, iedereen betaalt veel voor energie.

- anders, namelijk...

3. Een huurder met een middeninkomen die in een sociale huurwoning woont kan wel meer huurverhoging krijgen.

- eens.

- oneens.

Mailt u ook een toelichting op uw antwoorden? Alert vindt het ook interessant om te weten waarom u een bepaald antwoord geeft.

Wilt u vaker een korte enquête ontvangen? Meldt u dan aan voor het digipanel via info@huurdersfederatie-alert.nl.