



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

Van... Wil

In deze Nieuwsbrief vindt u onze uitnodiging voor de jaarvergadering en delen we actuele informatie. Samen met Wouter, José, Wil, Mary en Marianne schrijven we over, verhuizen, huurbedruiging, het Van



Der Looskwartier, een nieuwe vestiging van Eigen Haard en het belangrijke Koersplan. Het bestuur stelt uiteraard vragen en opmerkingen op prijs. Hopelijk zien we u ook (weer) op onze jaarvergadering.

Regiokantoor Eigen Haard

Eigen Haard heeft in haar nieuw Koersplan voor de komende jaren aangegeven dat zij dicht bij de huurder willen staan. Om dit te realiseren is er vanaf 1 april een regiokantoor in Amstelveen. Het kantoor ligt aan Traviatastraat 22, in het Bankrashof. Het regiokantoor is geopend vanaf 09.00 uur tot 16.00 uur. De vestiging is goed bereikbaar met het openbaar vervoer (de bus stopt voor het regiokantoor) en er is voldoende parkeergelegenheid voor de auto. In dit regiokantoor kunt u terecht voor bijna al uw vragen, behalve reparatieverzoeken. Deze lopen via het hoofdkantoor in Amsterdam. In het regiokantoor zijn onder andere de Regisseur Wijkontwikkeling en Leefbaarheid, Verhuurmakelaar, Woonadviseur en Kwaliteitsregisseur Mutatieonderhoud aanwezig.

Bouw Van der Looskwartier

Op vrijdag 24 januari is de bouw van het Van de Looskwartier in Ouderkerk aan de Amstel officieel van start gegaan.

Na een lange periode van bezwaren op de omgevingsvergunningen was het dan eindelijk zover dat de start van de bouw kon beginnen. Tijdens dit lange voortraject (ongeveer 8 jaar) zijn er veel inspanningen gedaan door medewerkers van Eigen Haard, de bewonerscommissie en de gemeente voor het van de grond krijgen van het project.

Eigen Haard gaat hier 57 nieuwe sociale en middeldure huurwoningen bouwen. Er komen 28 eengezinswoningen en 29 appartementen, verdeeld over twee appartementenblokken.

Zoals u misschien wel weet is er in Ouder-Amstel een groot tekort aan betaalbare woningen en daarom zijn wij als Huurdersvereniging Ouder-Amstel blij met deze sloop-/nieuwbouwontwikkeling van Eigen Haard. Er komen niet alleen betere, duurzamere en betaalbare woningen voor terug, maar ook meer woningen op hetzelfde grondgebied.

De uitstraling van de nieuwbouw is zoveel mogelijk ingepast in ons dorp.

De eengezinswoningen zijn bedoeld voor de grotere gezinnen. De appartementen bestaan uit woningen voor senioren, kleine huishoudens, jongeren en starters.

De bouw duurt naar de huidige verwachting tot begin 2026. Dat zal het moment zijn dat de eerste bewoners hun sleutel zullen krijgen.

Meer info over het project:

www.eigenhaard.nl/projecten/theresiabuurt



Nieuwsbrief 25

Mei 2025

Koersplan Eigen Haard

Het Koersplan 2030 moest gaan bepalen, wat 'de huurder' belangrijk vindt. Hiervoor hadden 472 huurders hun mening gegeven. Die is vergeleken met wat 344 werknemers van Eigen Haard, 83 professionals en 21 woningzoekenden vonden. Het verschil was opmerkelijk. Woningzoekenden, werknemers en professionals wilden vooral, dat er meer woningen zouden worden gebouwd. Huurders daarentegen vonden dat de kwaliteit van hun eigen woning prioriteit op één moest komen te staan. De bestaande voorraad moest dus worden gerenoveerd, verduurzaamd en gemoderniseerd. Of de prioriteit in de toekomst inderdaad ligt bij onderhoud aan de woningen en er meer rekening zal worden gehouden met de toenemende behoefte aan zorg, kan dus worden verwacht. Snelheid bij renovatie werd ook door huurders genoemd. Dat ging nu veel te traag. De Huurdersvereniging Ouder-Amstel is het met deze conclusie eens.

Huurdersevent

In het najaar willen we een huurdersevent organiseren. Hierbij willen we samen met u kijken wat u belangrijk vindt. Wat voor woning wilt u? Hoe ziet u het langer thuiswonen? Wat voor woningen moeten er worden bijgebouwd? Waar zou u willen wonen?

Geen monoloog waarbij u op een stoel zit te luisteren, maar een interactieve ochtend.

Meer informatie en een uitnodiging ontvangt u te zijner tijd.



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVR - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

Huurwoning terug in oude staat?

Als u de woning verlaat, moet u deze woning vaak terugbrengen naar de oorspronkelijke staat. Zelfs met de consequentie dat anders de borg niet wordt terugbetaald. Maar als u er decennialang woont en woningverbeteringen hebt aangebracht?

Er zijn twee belangrijke punten:

Is er een opnamestaat opgemaakt bij aanvang van de woning en is de ingangsdatum van het huurcontract vóór of na 1 augustus 2003?

- Is er een opnamestaat? Dit is een gedetailleerde beschrijving van de staat van de woning. De huurwoning moet worden opgeleverd volgens de opnamestaat. Toegestane verandering mogen blijven, tenzij afgesproken is dat ze verwijderd moeten worden. Niet toegestane veranderingen moeten na inspectie door de verhuurder worden verwijderd, tenzij dit een objectieve verbetering is en de verhuurbaarheid niet schaadt. Dit document moet door verhuurder en huurder zijn ondertekend.
- Is er geen opname staat dan geldt bij huurcontracten die ná 1 augustus 2003 zijn gestart dat de woning in de huidige staat mag blijven, mits schoon opgeleverd. Bij conflicten moet de verhuurder bewijzen dat de woning bij aanvang in betere staat was. Bij contracten vóór 1 augustus 2003 zonder opnamestaat moet de woning in goede staat worden opgeleverd. Bij conflicten moet de huurder bewijzen dat de woning of onderdelen bij aanvang niet in goede staat waren.

Tip:

Maak bij het betrekken van uw huurwoning foto's en leg de staat van de woning goed vast.

Servicekosten

Een onderwerp met veel haken en ogen. Helemaal sinds de Wet Goed Verhuurderschap die bepaalt dat in sommige gevallen niet alles zomaar aan een huurder doorberekend mag worden.

Als bijvoorbeeld de ventilatiekanalen worden gereinigd hoeven huurders alleen dat deel van de kosten te betalen die zijn gemaakt voor de delen waar een huurder zelf bij kan. Maar als dat niet goed onderbouwd te bepalen is, mag je het als verhuurder niet meer doorrekenen.

Daarnaast zijn er afspraken over welk gedeelte van de kosten van een wijkbeheerder of huismeester mogen worden doorbelast. Naast de wettelijke afspraken, zijn hier ook nog aanvullende afspraken over gemaakt met Alert.

Door diverse fusies en overnames is een soort oerwoud in hun administratie ontstaan, zoals verschillende benamingen voor dezelfde kosten.

Hierdoor heeft Eigen Haard besloten om de administratie van de servicekosten goed aan te pakken en op orde te brengen. Veel mensen krijgen geld terug. Hierover hebben alle huurders voor wie dit geldt een tijdje terug brief ontvangen.

Inmiddels is er begonnen met het terugbetalen. Helaas kan Eigen Haard de belofte om dit voor 1 juli af te ronden niet waarmaken.

Door verschillende problemen lopen de terugbetalingen vertraging op. Dit vinden wij jammer. We weten echter ook dat het een ingewikkeld proces is dat veel van Eigen Haard vraagt.

Ook Huurdersfederatie Alert monitort het proces en houdt zo een oogje in het zeil en denkt mee waar nodig.

Wij zien een mooie slag. Waar ook de huurder voordeel van heeft omdat Eigen Haard in een aantal gevallen heeft besloten dat huurders voor een dienst niet meer hoeven te betalen.

Wel zijn wij benieuwd naar hoe de administratiekosten in de toekomst berekend zullen worden. Het blijft voor ons slecht uitlegbaar dat je 5% van de totale kosten mag rekenen (met een minimum van € 7,50 en een maximum van € 75,-), ook al is dit wettelijk zo bepaald. Met de stijging van de energiekosten betekende dit ook automatisch een stijging van de administratiekosten, terwijl het werk van het afrekenen gelijk bleef.

Huurbevrozing

Woensdag 16 april werd bekend dat de PVV in de voorjaarsnota heeft bedongen dat de huren voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 bevroren moeten worden. Aan de ene kant goed nieuws voor de huurder. Deze merkt dit direct in zijn of haar portemonnee. Er zit echter ook een andere kant aan de huurbevrozing. Door de extra inkomsten die corporaties nu moeten missen, kunnen zij voor € 47,5 miljard minder lenen om te investeren. Dit betekent dat er dus veel minder geld is voor nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. Ook dit heeft voor veel huurders een impact, alleen is deze minder direct en zichtbaar. Ook al vinden wij het voor huurders mooi nieuws dat de huren niet verhoogd worden, wij maken ons wel ernstig zorgen om de impact die de huurbevrozing heeft. Wij hopen dan ook van harte dat de overheid met maatregelen komt om te zorgen dat de eerder gemaakte afspraken met betrekking tot nieuwbouw, verduurzaming etc door kunnen gaan. Twee in het oog springende maatregelen zijn de afschaffing van de ATAD en de vennootschapsbelasting. De ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) is een maatregel bedoeld tegen belastingontduiking door voornamelijk multinationals. Door deze maatregel mogen bedrijven maximaal 20% van hun leningen aftrekken bij hun belastingaangifte. Vennootschapsbelasting is een belasting voor bedrijven. Voor beide regels is het raar dat deze voor corporaties gelden. Dit zijn namelijk stichtingen, en zeker geen multinationals. Vooralsnog is minister Keijzer niet van plan om dit te veranderen.

Wij wensen de Overheid veel wijsheid toe in het maken van keuzes waar de huurder echt iets aan heeft.

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