

Nieuwsbrief

VAN DE VOORZITTER

Beste leden van de Bewonersraad ,
Het bestuur heeft zich dit jaar ingespannen om verschillende zaken tot een goed einde te brengen.

Onder andere de bereikbaarheid van Eigen Haard, op dit moment is het Klant Contact Center alleen nog maar telefonisch te bereiken tot 12.30 uur en 's middags kan gemaïld of gechat worden. Daar komt verandering in, na aandringen van de Bewonersraad bij de nieuwe bestuurder van Eigen Haard, mevrouw Anke Huntjens, wordt het binnenkort teruggedraaid naar de oude situatie (kantoor tijden) zodat de bereikbaarheid van het KCC weer optimaal is.

Zoals u verderop in deze nieuwsbrief kunt lezen hebben wij ons ook verdiept in de materie van het labelen van de woningen, waar nogal wat gedoe over is geweest. Enkele verhelderende artikelen van de Woonbond worden geciteerd.

Verder maken wij u er op attent dat er op 12 mei een Algemene Ledenvergadering staat gepland, u krijgt de stukken tegelijk met deze nieuwsbrief toegezonden.

En HOERA HOERA op 23 juni 2023 bestaat de Bewonersraad Amstelveen 25 jaar!

Dit feit willen wij natuurlijk niet voorbij laten gaan, daarom krijgt u een uitnodiging op de mat voor een te houden receptie in het MOC gebouw op de Lindenlaan in Amstelveen.

Wij wensen u veel leesplezier.

Cor Spinhoven,

Voorzitter.

VAN HET BESTUUR

Het bestuur is blij met de toetreding van Paul Bos als bestuurslid. Paul raakt steeds meer ingewerkt op alle (best ingewikkelde) zaken die op de bestuurstafel terecht komen en om een reactie/oplossing vragen.

Het bestuur bestaat nu uit 4 personen: onze voorzitter tevens penningmeester is Cor Spinhoven, secretaris is Nico van Kooten met de algemene bestuursleden Nico Leeseman en Paul Bos, we worden ondersteund door Nel Gruter en Anneke Fasol, beide laatsten zijn echter geen bestuurslid.

Lijkt het u interessant een bijdrage aan dit mooie werk te leveren? Neem contact met ons op, welkom om een keer kennis te maken!

Wat hebben we in het laatste half jaar voor u gedaan:

Er is ondersteuning gegeven aan de complexen aan de Van Heuven Goedhartlaan, Lindenlaan, Benderslaan, aan verschillende objecten in de Punter en ook de Rembrandtweg, Ambrosiuslaan, Sint Janskruiddaan en Van der Hooplaan hebben hun aandacht gevraagd.

Specifieke aandacht is/wordt besteed aan de kwestie "energielabels".

Over deze projecten maar ook over zaken, die spelen in het veld, heeft de Bewonersraad regelmatig overleg met Eigen Haard. Duidelijk moet zijn dat de Bewonersraad géén verlengstuk is van Eigen Haard, onze taak is om de huurders via de juiste weg (richting Eigen Haard) te ondersteunen en te adviseren, kortom hen de weg te wijzen naar een oplossingsrichting, zodat zij gerustgesteld worden.

Worden afspraken niet nagekomen, heeft u behoefte aan ondersteuning of advies neem dan contact op via info@bewonersraad-amstelveen.nl.

Lid worden? Wij schrijven uw bewonerscommissie in als lid van de Bewonersraad Amstelveen, hieraan zijn geen kosten verbonden.

BEREIKBAARHEID EIGEN HAARD

Op werkdagen 09:00 tot 12:30 uur tot nader bericht voor rechtstreeks telefonisch contact

Direct antwoord via de chat: Chatten met een medewerker kan op werkdagen van 13.00 - 16.00 uur

Of stel uw vraag via het contactformulier, u krijgt binnen 2 werkdagen antwoord.

Buiten deze tijden via bandje naar een spoeddienst (020-6801801)

Wijkbeheer: 020-6801803

Bezoekadres wijkbeheerder:

Hortensialaan 14, 1185 EE Amstelveen

LID WORDEN

Het lidmaatschap van de Bewonersraad is zoals bekend nog steeds gratis, alleen een registratie van de bewonerscommissie met naam, adres en contactgegevens van voorzitter, secretaris, penningmeester en leden plus welke straten en huisnummers door u worden vertegenwoordigd, stellen we zeer op prijs. Eigen Haard toetst de nieuwe commissies en geeft daar vervolgens haar goedkeuring aan.

LEDENADMINISTRATIE

Heeft u een wijziging in uw bestuur? Of een wijziging in het e-mail adres? Geef dit dan door aan de ledenadministratie: info@bewonersraad-amstelveen.nl.

Heeft u suggesties voor de volgende nieuwsbrief of lijkt het u ook leuk als we uw initiatief onder de aandacht brengen? Laat het ons weten via info@bewonersraad-amstelveen.nl.

KOMT U OOK OP ONZE LEDENVERGADERING?

Uw aanwezigheid, mening, praatje is gewenst op onze ledenvergadering, deze vindt plaats op 12 mei a.s., de agenda vindt u eerdags in uw mailbox.

RESERVEER ALVAST IN UW AGENDA

De najaars ledenvergadering staat gepland op 17 november 2023!

25 JARIG JUBILEUM

Het is alweer 25 jaar geleden dat Bewonersraad Amstelveen (op dat moment Woningstichting Schiphof Amstellanden) is opgericht.

Het bestuur wil dat met u vieren op de 23ste juni. U bent welkom van 19:30 tot 21:00 uur in het MOC gebouw op de Lindenlaan 75 te Amstelveen.

Een uitnodiging volgt nog!

OPROEP VAN ALERT VOOR DEELNAME AAN HUURDERSPANEL

Het bestuur is benaderd door Alert (het overkoepelend orgaan van alle huurdersorganisaties in Amsterdam en omstreken). Alert wil graag de namen en e-mailadressen van onze leden ontvangen, zodat zij onze leden kan benaderen of er belangstelling is voor een huurderspanel.

Wij hebben GEEN gehoor gegeven aan dit verzoek, wel willen we aan u vragen - indien u belangstelling heeft - om rechtstreeks contact op te nemen met Alert.

Dit kunt u doen via het e-mailadres info@huurdersfederatie-alert.nl of telefoonnummer 0645554067. Per post kan ook: Huurdersfederatie Alert, Zwarteweg 133H, 1431 VL Aalsmeer.

Hieronder een toelichting:

Verstevigen huurderscontact

In 2021 is een voorzichtige start gemaakt met het bespreken van mogelijkheden voor Alert om mee te kunnen doen aan het voorleggen van vraagstellingen aan huurders die deelnemen aan het digitale huurderspanel van Eigen Haard. In dat panel doen 1200 huurders actief mee. Eigen Haard steunde enthousiast de inzet van Alert om op vernieuwende manieren het contact met de achterban aan te halen.

In 2022 heeft dat geleid tot het uitzetten van 2 enquêtes met vragen over huurdersbelangen onder honderden deelnemers aan dat huurderspanel. Met goed gevolg.

Een groep van ruim 300 huurders vulde de enquêtes in en gaf ook aan vaker te willen meepraten met Alert. Eind 2022 is een 'live' thema avond georganiseerd voor huurders uit Uithoorn/Aalsmeer/Amstelveen. In 2023 wordt zo'n zelfde 'live' teamavond georganiseerd voor huurders uit Amsterdam, Ouder-Amstel en Landsmeer. Het loopt nog niet storm maar het begin is er. Elke avond zo'n 10 à 15 deelnemers voor een goed gesprek over huurdersvragen en actualiteiten en beleid van de woningcorporatie.

Voor komend jaar 2023 staan weer nieuwe acties op de rol om het contact met de huurdersachterban -digitaal- verder uit te bouwen. De doelstellingen van Alert hiermee zijn:

A) meer direct contact met huurders over 'actuele' huurdersvragen t.b.v. input voor advisering

B) als het even kan, werving van huurders om actief mee te draaien in de huurdersorganisatie

Komend jaar staan weer 2 nieuwe enquêtes gepland en bij voldoende belangstelling ook weer enkele 'live' huurdersavonden.

TE VEEL FOUTEN IN NIEUWE ENERGIELABELS

Ongeveer 7% van de woningen die in 2021 een nieuw energielabel ontving, kreeg een verkeerd label. Dat blijkt uit onderzoek dat jaarlijks naar energielabels wordt gedaan. Minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting heeft laten weten dat hij maatregelen neemt om dit te verbeteren.

Op 1 januari 2021 kwam er een nieuwe rekenmethode voor het energielabel voor woningen. Daarbij werd ook het rapport dat bij het energielabel hoort, uitgebreid. In het nieuwe energielabelrapport kan je niet alleen lezen hoeveel energie je woning verbruikt, maar ook waar de woning verduurzaamd kan worden.

Nieuwe rekenmethode zorgt voor problemen

InstallQ doet jaarlijks onderzoek naar de energielabels. De nieuwe rekenmethode voor energielabels zorgt voor problemen. De energielabel-makers moeten veel meer metingen doen en meer vragen beantwoorden waardoor ze meer fouten kunnen maken. Daarbij is er verwarring over wat er met sommige vragen precies bedoeld wordt. Bovendien was er een tekort aan energieadviseurs die labels konden maken, waardoor nieuwe energieadviseurs al mochten beginnen voordat ze volledig waren opgeleid. Het lijkt erop dat zij deels met onvoldoende technische kennis aan het werk zijn gegaan.

Verbetermaatregelen

Minister De Jonge neemt nu een aantal maatregelen om te zorgen dat dit beter gaat. De belangrijkste maatregel is dat de werkkwaliteit van energielabelaars beter gecontroleerd wordt. De Woonbond vindt het goed dat de minister direct maatregelen neemt. "Het energielabel is een onderwerp dat leeft bij huurders," zegt Bastiaan van Perlo, beleidsmedewerker energie bij de Woonbond. Het energielabel bepaalt immers de volgorde waarin verhuurders hun woningen verduurzamen. De E-, F- en G-labels pakken ze als eerste aan. Bovendien heeft het energielabel invloed op de maximale huur die een verhuurder voor een sociale huurwoning mag vragen.

Label opzoeken en bij twijfel laten toetsen

Bastiaan van Perlo: "Huurders hebben over het algemeen geen inzage in de gegevens waarop het energielabel van hun woning is gebaseerd en kunnen het daardoor niet laten controleren. Zij moeten erop vertrouwen dat het label juist is. Wil je weten of jouw woning een energielabel heeft en welk label dat is? Op de website www.ep-online.nl kun je je adres invoeren (postcode en huisnummer) en zien welk energielabel je woning heeft. Twijfel je of het energielabel van jouw huurwoning klopt, dan kun je het label laten toetsen door de Huurcommissie (www.huurcommissie.nl).

Bron: Woonbond (8 december 2022)

HUURDERS TWIJFELEN VAAK ONTERECHT AAN ENERGIELABEL

De Woonbond merkt dat veel huurders betwijfelen of het energielabel van hun woning klopt. De Woonbond vindt dit zorgelijk, omdat uit onderzoeken en uit de ervaringen van de Woonbond zelf blijkt dat het energielabel van huurwoningen meestal juist is. Over 2021 bleek dat 93% van de nieuw afgegeven energielabels klopt. Toch begrijpt de bond de twijfel, omdat een huurder de woning heel anders kan ervaren dan dat het energielabel aangeeft.

De twijfel van huurders over het energielabel van hun woning blijkt o.a. uit de vragen die de Woonbond hierover krijgt. Ook in het Woonbond-webinar over energielabels van eind maart 2023 bleek dat veel huurders denken dat het energielabel van hun woning niet juist is. De recente uitzendingen van AvroTros Radar en KRO Pointer over energielabels versterken de twijfel. In de uitzendingen kwamen meerdere voorbeelden aan de orde van onjuiste labels bij huurwoningen.

Energielabel bepaalt niet het comfort

Echter, het energielabel van woningen klopt meestal wel. Toch kan een huurder zijn woning heel anders ervaren, bijvoorbeeld doordat de woning koud aanvoelt. Bij het opstellen van een energielabel wordt bijvoorbeeld tocht in de woning niet gemeten. Tocht kan een woning oncomfortabel maken, terwijl de woning toch een (redelijk) goed energielabel heeft.

Energielabel moeilijk te controleren

Wat het extra lastig maakt, is dat huurders het energielabel van hun woning meestal niet kunnen (laten) controleren, omdat een huurder over het algemeen geen inzage heeft in het rapport dat bij het energielabel hoort. Daarnaast zit er sinds 2021 een ingewikkelde berekening achter het energielabel. Die berekening kan alleen door een gediplomeerd energielabelaar (EP-adviseur) uitgevoerd worden. Huurders kunnen de verhuurder vragen om het energielabelrapport, maar de meeste verhuurders geven dit rapport niet ter inzage.

Vertrouwen door inzage in label

De Rijksoverheid werkt eraan om huurders via mijn.overheid.nl toegang te geven tot het energielabelrapport dat bij hun woning hoort. Dit is waarschijnlijk vanaf komende zomer mogelijk. De Woonbond verwacht dat inzage in het rapport bij zal dragen aan het vertrouwen in het energielabel. "Op dit moment kent een huurder alleen de letter van het energielabel van zijn huurwoning en dat is een soort black box" zegt Bastiaan van Perlo, beleidsmedewerker energie bij de Woonbond. "Wij hopen dat inzage in het labelrapport bij zal dragen aan het vertrouwen in energielabels".

Wat kan je doen bij serieuze twijfel over energielabel?

Heb je echt serieuze twijfels over je energielabel? Dan heeft het alleen zin om dit te laten controleren als je (bijna) de maximale huurprijs betaalt voor je huurwoning. Raadpleeg www.woonbond.nl met de huurdersvraag 'Ik denk dat het energielabel van mijn woning niet klopt. Wat kan ik doen?'.

Bron: Woonbond (29 maart 2023)



WET DIE HUURVERLAGING REGELT IN WERKING

Na de Tweede Kamer ging ook de Eerste Kamer akkoord met de wet die in 2023 huurverlaging regelt voor corporatiehuurders met een laag inkomen en een hoge huur. De wet is per 1 maart in werking. Dankzij de nieuwe wet hebben huurders met een huurprijs boven de € 575 en een laag inkomen per 1 juli 2023 recht op huurverlaging.

Meestal stelt verhuurder de huurverlaging voor

De meeste huurders die recht hebben op huurverlaging krijgen hier vóór 1 juni 2023 bericht over. De huurverlaging gaat dan in per 1 juli 2023 en komt in de plaats van de huurverhoging die per 1 juli gebruikelijk is. Om huurders die recht hebben op de huurverlaging op te sporen vragen verhuurders om inkomensindicaties bij de Belastingdienst.

Soms is zelf aanvragen van huurverlaging nodig

Sommige huishoudens met een laag inkomen moeten de huurverlaging wél zelf aanvragen. Omdat de woningcorporatie niet weet dat het huishouden een laag inkomen heeft. Het gaat dan om:

- Huurders die in 2021 nog géén laag inkomen hadden, maar later wel
- Huurders van woonwagens

Zelf aanvragen van de huurverlaging kan tot 30 december 2024. De huurverlaging kan worden toegekend zodra er zes maanden of langer sprake is van een laag inkomen én een huurprijs boven de € 575.

Huurverlaging jaar eerder dan gepland

In juni 2022 maakten het Ministerie, Aedes (de branchevereniging van woningcorporaties) en de Woonbond 'Nationale Prestatieafspraken'. Daarin werd o.a. deze huurverlaging afgesproken, die zou ingaan in 2024. Nadien hebben Aedes en Woonbond een eerdere ingangsdatum kunnen afspreken met het kabinet.

Bron: Woonbond (3 maart 2023)

EXTRA GELD VOOR BESTRIJDEN ENERGIEARMOEDE

Het kabinet maakt in 2023 € 200 miljoen extra vrij voor het tegengaan van energiearmoede door de inzet van fixbrigades. Die helpen kwetsbare huishoudens bij het verlagen van hun energieverbruik. Fixbrigades of energiefixers helpen kwetsbare huishoudens op korte termijn hun energierekening te verlagen. Zij geven bewoners energieadvies en helpen hen met kleine en grotere energiebesparende maatregelen.

Van deur tot deur

De fixbrigades gaan van deur tot deur in buurten of complexen met slecht geïsoleerde woningen en waar mensen met lage inkomens wonen. Per woning kijken ze wat er nodig is en voeren zij het werk uit. Ze helpen bewoners onder andere bij het afstellen van de verwarmingsinstallatie en het plaatsen van radiatorventilatoren, radiatorfolie, tochtstrippen en ledlampen, zodat het energieverbruik daalt.

Snelle uitbreiding voor komende winter

Het idee is dat deze energieteams van de gemeenten en corporaties zo snel mogelijk worden uitgebreid, zodat zij nog vóór het komende stookseizoen zoveel mogelijk woningen kunnen bezoeken.

Bron: Woonbond (27 maart 2023)



BETROKKEN HUURDER VINDT GERENOVEERDE WONING BETER

Vooraf luisteren naar bewoners zorgt na de renovatie voor minder overlast en klachten. Dat is één van de conclusies van onderzoek van de Woonbond en Saint-Gobain, een multinational in bouw- en isolatiematerialen. In de praktijk blijkt dat huurders vaak niet naar hun mening wordt gevraagd voor en na de renovatie. Er is nog weinig bekend over de werkelijke effecten van verbeter- en verduurzamingsprojecten bij huurwoningen en over de ervaringen van bewoners. Een verbeter- en verduurzamingsproject zou moeten leiden tot energiebesparing en een comfortabelere, gezondere en veiligere woning. Uit het onderzoek van de Woonbond en Saint-Gobain komt naar voren dat dit regelmatig niet het geval is.

Onderzoek naar huurderservaring met verduurzaamde woning

Dit najaar werden bijna 5.000 huurders benaderd om mee te doen aan het onderzoek. Bijna 700 vulden de vragenlijst in. Alle ondervraagde huurders wonen in corporatiewoningen die in 2018, 2019 of 2020 gerenoveerd zijn naar energielabel B of A. Huurders gaven hun mening over geluid, luchtkwaliteit, temperatuur, energie en daglicht in huis na de renovatie. Ze kregen ook vragen of ze vooraf en achteraf betrokken waren bij het project.

Comfortabele woning belangrijkst

De ondervraagde huurders vinden een comfortabele en gezonde woning het belangrijkste, gevolgd door een veilige en een energiezuinige woning. Hoe de woning er aan de buitenkant uitziet vinden ze het minst belangrijk. De top-3 aan klachten in de woning van huurders is: geluid van burens, tocht in de woning, en kou in de woning.

Geluid van burens en de buurt

Een ruime meerderheid (61%) heeft weinig last van omgevingsgeluiden in de woning. 13% geeft aan geluidsoverlast te hebben in de gerenoveerde woning. Zij hebben vooral last van het lopen of bonken van directe burens of hun huisdieren. Ook zijn er huurders (12%) die geluidsoverlast hebben van de installaties in huis, met name de ventilatie. Sommigen van hen zetten het ventilatiesysteem daarom uit.

Frisse lucht in huis

De luchtkwaliteit in huis krijgt van de bewoners een 6,9. Bewoners zorgen vooral voor frisse lucht in hun huis door de ramen te openen of via de ventilatieroosters. Opvallend is dat een derde van de bewoners na renovatie geen uitleg kreeg over hoe het ventilatiesysteem werkt.

Warm huis in de winter

De meeste bewoners vinden de temperatuur in huis in de winter goed. Eén op de vijf bewoners vindt het te koud in huis. De meesten van hen doen extra kleren aan als het niet warm genoeg wordt in huis of kruipen onder een dekentje. Ook hier is opvallend dat meer dan de helft (53%) geen uitleg kreeg over het verwarmingssysteem.

Sleutel tot succesvolle renovatie

De conclusie van dit onderzoek is dat een verduurzamingsproject niet automatisch zorgt dat huurders hun huis ook comfortabeler, gezonder, veiliger en energiezuiniger ervaren. Een deel daarvan zit in de beleving en een deel in het gebruik van de woning. De sleutel lijkt in de samenwerking tussen de verhuurder en de huurder te liggen.

Betrokken huurder is tevredener

Huurders die betrokken zijn bij de renovatie doordat er vooraf en achteraf naar ze geluisterd is, zijn duidelijk veel tevredener over hun woning. Daarbij lijkt het erop dat huurders de verwarming en ventilatie niet goed gebruiken, waardoor extra klachten (kunnen) ontstaan. Daarom is ook een goede uitleg van de systemen erg belangrijk, zowel een persoonlijke uitleg als een instructieboekje.

Bron: Woonbond (9 februari 2023)





Bewonersraad

Amstelveen

COLOFON

Kantoor: Van Heuven Goedhartlaan 789, 1181 LB Amstelveen

Spreekuur: alleen na afspraak

Telefoon 020-6411814

Website: www.bewonersraad-amstelveen.nl

Email : info@bewonersraad-amstelveen.nl

Bestuur:

Cor Spinhoven, voorzitter/penningmeester

Paul Bos, lid

Nico Leeseman, lid

Nico van Kooten, secretaris