November 2023

Redactieadres:
Van Heuven Goedhartlaan 789
1181 LB Amstelveen
info@bewonersraad-amstelveen.nl

Nieuwsbrief

VAN DE VOORZITTER

Beste leden van de Bewonersraad,
Hier is weer onze nieuwsbrief met wat interessante onderwerpen.
Allereerst het volgende, het bestuur is inmiddels uitgebreid met een nieuw bestuurslid, namelijk mevrouw Joke Wijnen-Meijer; zij zal voor een welkome aanvulling gaan zorgen.
Het bestuur telt nu 5 bestuursleden.
Iets anders: het is het bestuur opgevallen dat de twee laatste Algemene Ledenvergaderingen niet de gewenste opkomst hadden en wij vragen ons af hoe dit zou komen.
Het is mogelijk dat de vrijdagavond niet bepaald de meest geschikte avond is zo vlak voor het weekeinde en om mensen te enthousiasmeren om gezellig te komen vergaderen.
Het bestuur zal proberen om voor volgend jaar een andere avond te vinden met de verwachting dat er dan meer leden in de gelegenheid zijn de vergadering bij te wonen.
In juni werd het bestuur geconfronteerd met de aparte klachtenlijn voor Eigen Haard huurders, die de politieke partij CDA in het leven had geroepen. Volgens de Overlegwet zijn wij als Bewonersraad de aangewezen organisatie die de contacten en de eventuele huurdersklachten met Eigen Haard bespreekt. Dit onderwerp is gesprekspunt geweest tussen het CDA, Eigen Haard en de Bewonersraad en lijkt nu opgelost.
Het bestuur heeft energie gestopt in de promotie van haar activiteiten; een flyer en posters zijn gemaakt en verspreid met als doel meer bekendheid te geven aan de Bewonersraad.
Op 23 juni jl. bestond de Bewonersraad Amstelveen 25 jaar en dit is gevierd met een gezellige avond met interessante ontmoetingen.
Het bestuur spreekt het vertrouwen uit dat de bekendheid zal toenemen, wij doen ons best om de belangen van de huurders zo goed als mogelijk te behartigen.

Wij wensen u veel leesplezier.

Cor Spinhoven,
Voorzitter

VAN HET BESTUUR

Zoals de voorzitter al schreef, het bestuur is blij met de toetreding van Joke Wijnen als bestuurslid. Joke is doende zich in te lezen op alle (best ingewikkelde) zaken die op de bestuurstafel terecht komen en om een reactie/oplossing vragen.
Het bestuur bestaat nu uit 5 personen: onze voorzitter tevens penningmeester is Cor Spinhoven, secretaris is Nico van Kooten met de algemene bestuursleden Joke Wijnen, Nico Leeseman en Paul Bos, we worden ondersteund door Caroline van Bruggen 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:
Vastrecht WKO: De BRA heeft veel energie gestoken in de ondersteuning aan de complexen m.b.t. de WKO. Eigen Haard is thans doende met de afhandeling (terugbetaling) van het vastrecht WKO bij de complexen waar een WKO in zit. Onderzocht wordt wat er precies terugbetaald moet worden per huurder en welk bedrag uit de servicekosten gehaald moet worden voor de toekomst. Eigen Haard streeft uiterlijk eind dit jaar alles gecorrigeerd te hebben.
Er is ondersteuning gegeven aan de complexen aan de Lindenlaan, de verduurzaming aan de Rembrandtweg, Oostelijk Halfrond, Aquarius en de Nicolaas Tulplaan. BRA heeft op 9 oktober de BC Kringloop begeleid over het verduurzamen van hun woningen.
Over deze projecten maar ook over zaken, die spelen in het veld, heeft de Bewonersraad regelmatig overleg met Eigen Haard. De taak van de Bewonersraad 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 16:00 uur;
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 17 november a.s. De uitnodiging met de bijbehorende stukken heeft u reeds ontvangen in uw mailbox.

Tijdens deze avond zullen Herbert Raat, wethouder van Amstelveen en Eddy Dekkers, Buitengewoon opsporingsambtenaar (Boa) in Amstelveen een lezing geven over de handhaving en veiligheid in Amstelveen.

We zullen de avond afsluiten met een borrel en bitterballen!

Wij hopen jullie te mogen begroeten op 17 november a.s. In verband met de catering willen wij graag weten op hoeveel mensen wij kunnen rekenen. Ben je voornemens om te komen, meld je dan via de aanmeldbutton in de eerder gestuurde uitnodiging of door een mail te sturen aan info@bewonersraad-amstelveen.nl.

NIEUWE BESTUURSLEDEN

Ik ben Joke Wijnen – Meijer, geboren in Nieuwer Amstel, nu Amstelveen.

Mijn beroep is coupeuse. Ik geef zwemles bij de Reddingsbrigade en het hele jaar door zwem ik in de Amstel. En zo zijn er nog verschillende activiteiten waar ik mij mee bezig houd.

Ik ben zo'n 15 jaar actief bezig geweest in de bewonerscommissie (Alpenbuurt) en sinds een aantal jaren individueel lid.

Ik hoop dat ik op een positieve manier mijn steentje kan bijdragen aan de Bewonersraad en mij kan inzetten voor de huurders.

Mijn naam is Paul Bos en door mijn inzet bij de bewonerscommissie ben ik in contact gekomen met de Bewonersraad. In de loop van de jaren was ik al een paar maal benaderd door Nico Leeseman met het verzoek om toe te treden tot het bestuur.

Nu ben ik redelijk technisch onderlegd dus het leek me, na die verzoeken, wel wat om een bijdrage te leveren aan de huurdersontwikkelingen.

In november 2022 ben ik toegetreden tot het bestuur en het is mij inmiddels duidelijk geworden dat er best wat te doen is!

Hopelijk kan ik de huurders helpen maar ook mijn medebestuursleden.

WIJKBEHEERDERS AMSTELVEEN

Tijdens de algemene ledenvergadering op 12 mei 2023 heeft Eigen Haard een presentatie gegeven over de wijkbeheerders in Amstelveen.

Werkwijze
Tot februari 2023 werd er door de wijkbeheerders in teamverband gewerkt en was een wijkbeheerder niet specifiek gekoppeld aan een wijk. Vanaf februari 2023 is Eigen Haard gestart met een nieuwe werkwijze.
Een wijkbeheerder heeft nu eigen wijken gekregen. Dit heeft een aantal voordelen:

- Meer kennis over de wijk en de huurders
- Meer verantwoordelijkheid en betrokkenheid
- Duidelijkheid voor de huurders wie de wijkbeheerder is
- Een korter lijntje tussen huurder en wijkbeheerder

Werkzaamheden
De wijkbeheerder is het aanspreekpunt in de wijk voor zaken die spelen op het gebied van schoon, heel, (brand)veilig en groen. Hun werkzaamheden bestaan uit:

- Schoonmaakcontroles van de gemeenschappelijke ruimtes
- Handhaven bewonersgedrag, bijv. onderhouden van privé tuinen
- Gebreken constateren in algemene ruimtes
- Handhaven op een vrije doorgang bij trappenhuizen en galerijen
- Verbinden door leuke participatie projecten

Het is belangrijk dat u reparatieverzoeken aan uw woning en algemene ruimte zelf meldt bij Eigen Haard.

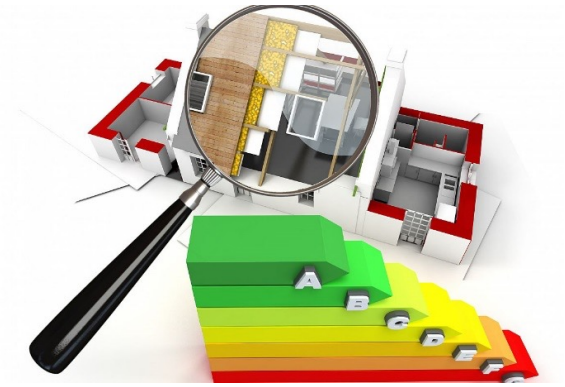
Bereikbaarheid
De wijkbeheerders zijn nu nog bereikbaar via één telefoonnummer: 06-16090734. Dit nummer wordt veranderd door het persoonlijke telefoonnummer van alle wijkbeheerders. Het plan was om dit halverwege het jaar te wijzigen maar door omstandigheden, en na overleg met de Bewonersraad Amstelveen, hebben we afgesproken dit aan het einde van het jaar te wijzigen en zal Eigen Haard u hierover informeren.

JAARAFREKENING SERVICEKOSTEN ONTVANGEN?

Veel huurders betalen een voorschot voor servicekosten aan hun verhuurder. Uiterlijk 30 juni 2023 hoort u de jaarafrekening te ontvangen over de kosten van 2022. Voor servicekosten geldt dat de verhuurder alleen werkelijk gemaakte kosten in rekening mag brengen. Om te kunnen controleren of u niet te veel betaald heeft, is het dus van belang om een duidelijke jaarafrekening te krijgen, waar per onderdeel in staat welke kosten er gemaakt zijn.
Geen afrekening ontvangen of weigert de verhuurder om (tijdig) een jaarafrekening te sturen? Via de Huurcommissie kunt u dat alsnog afdwingen. U kunt ook bij de Huurcommissie terecht als de afrekening onvolledig of onduidelijk is.
Tot twee jaar nadat u de jaarafrekening had moeten ontvangen, kunt u hier een procedure over starten. Voor de afrekening over 2022, die u uiterlijk 30 juni 2023 hoorde te krijgen, heeft u dus tot 1 juli 2025 de tijd.

Bron: Woonbond (5 juli 2023)

MINISTER NEEMT EXTRA MAATREGELEN VOOR BETROUWBAAR ENERGIELABEL



In 2022 voldeed meer dan 9 van de 10 (92,8%) energielabels die in dat jaar gemaakt werden. Dat blijkt uit onderzoek van minister Hugo de Jonge. Maar over dat resultaat is hij niet tevreden. Daarom komt er een onafhankelijke toezichthouder die de kwaliteit van energielabels gaat controleren. In de tussentijd blijft de Huurcommissie labels van huurwoningen controleren.

Het energielabel heeft invloed op het aantal punten dat een huurwoning krijgt en bepaalt daarmee voor een deel de huurprijs die je voor een huurwoning betaalt. Bovendien speelt het label een rol bij de verduurzaming: huurwoningen met een slecht energielabel pakken verhuurders als eerste aan. Daarom is het extra belangrijk dat het energielabel klopt.

7,2% energielabels klopt niet
In 2022 bleek dat 15,7% van de energielabels die in 2021 werden gemaakt, niet voldeden. De minister nam toen maatregelen en deed extra onderzoek. In 2022 was nog 7,2% van de energielabels niet correct. Dat is een flinke verbetering, maar de minister vindt het nog niet goed genoeg. Hij neemt daarom meer maatregelen om te zorgen dat labels kloppen en om fraude te bestrijden.

Huurcommissie onderzocht 110 labels, 92 waren onjuist
“Om huurders met twijfels over de correctheid van het energielabel, waarbij dit invloed kan hebben op de huurprijs, beter te ondersteunen, heb ik samen met de Huurcommissie een pilot doorlopen van februari 2022 tot en met februari 2023,” schrijft De Jonge. Huurders meldden 124 zaken aan bij de Huurcommissie. Bij 110 zaken twijfelde ook de Huurcommissie aan de juistheid van het label. Nadat de Huurcommissie die gecontroleerd had, bleek dat in 92 gevallen de woning een ander label kreeg én een andere huurprijs. Een groot deel daarvan was een specifieke zaak in Groningen.

Met controle door de Huurcommissie zijn huurders beter en sneller geholpen, dan wanneer zij het energielabel zelf moeten laten controleren. Daarom blijft het mogelijk om je energielabel door de Huurcommissie te laten controleren. Het moet dan wel zo zijn dat het energielabel van invloed is op de huur die je betaalt.

Onafhankelijk toezichthouder gaat controleren
Bovendien wil de minister een aparte extra toezichthouder instellen. Deze toezichthouder is onafhankelijk en onpartijdig. Dat betekent dat deze organisatie geen relaties heeft met de bedrijven en personen die bij het energielabel betrokken zijn, zoals energielabelmakers, verhuurders en huurders, én ook geen belang heeft bij het energielabel. De toezichthouder controleert of alle partijen zich aan de wetten en de regels van het energielabel houden.

Woonbond: vertrouwen moet 100% zijn
De Woonbond vindt het goed dat de minister extra maatregelen neemt. “Huurders moeten er 100% op kunnen vertrouwen dat het energielabel van hun woning klopt,” zegt Bastiaan van Perlo, belangenbehartiger bij de Woonbond. De Woonbond pleit ervoor dat huurders zelf een klacht kunnen indienen of hun twijfel kunnen uiten bij een toezichthouder.

Huurders kunnen nu terecht bij de Huurcommissie
Wanneer de nieuwe toezichthouder aan de slag gaat, is nog niet bekend. Voor het einde van het jaar komt de minister met meer informatie hierover. Totdat de toezichthouder er is, kunnen huurders terecht bij de Huurcommissie, mits het energielabel van hun woning invloed heeft op de huurprijs.

Bron: Woonbond (11 juli 2023)

SLECHT ONDERHOUD, TOCH EEN HUURVERHOGING?

Kun je met succes bezwaar maken tegen de huurverhoging van 1 juli als je sociale huurwoning slecht wordt onderhouden? Per 1 juli van dit jaar krijgen veel huurders weer een huurverhoging. Maar wat als je sociale huurwoning slecht wordt onderhouden. Kun je de huurverhoging dan met succes weigeren?

Slecht onderhoud geen geldige bezwaarreden
Slecht onderhoud is géén geldige reden om de jaarlijkse huurverhoging te weigeren. Aan slecht onderhoud kun je wel iets anders doen. Bij verschillende soorten gebreken kun je de Huurcommissie vragen de huur te verlagen. Dat kan ieder moment van het jaar. Huurverlaging vanwege slecht onderhoud staat dus los van bezwaar maken tegen de huurverhoging.

Hoe om huurverlaging vragen?
Vraag eerst aan je verhuurder om het gebrek te verhelpen. Doe dat schriftelijk, per brief of e-mail. Reageert je verhuurder niet? Of is er na zes weken nog steeds niets opgelost? Dan kun je de Huurcommissie om uitspraak vragen.

Gewonnen of lopende procedure wél geldige bezwaarreden
Kreeg je huurverlaging vanwege slecht onderhoud? En zijn de onderhoudsklachten nog steeds niet verholpen? Dan kun je wél met succes de huurverhoging weigeren. Zolang de gebreken waarvoor je huurverlaging kreeg er nog zijn mag een huurverhoging niet. Ook als de procedure nog loopt - dus als de Huurcommissie nog geen uitspraak heeft gedaan - mag je verhuurder geen huurverhoging doorvoeren.

Bron: Woonbond (12 juni 2023)

LET OP MAXIMUMPRIJS VOLGENS PUNTENSTELSEL

Kreeg je dit jaar een huurverhoging van € 50 of € 100? Let dan op of je huur niet hoger wordt dan volgens het puntenstelsel mag. Veel sociale huurders met een wat hoger inkomen krijgen er dit jaar (opnieuw) mee te maken: een inkomensafhankelijke huurverhoging van € 50 of zelfs € 100. Die huurverhoging kun je krijgen als het inkomen van je huishouden boven een bepaalde grens ligt.

Door huurverhoging boven toeslaggrens
Wie een paar jaar achter elkaar een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgt ziet de huurprijs flink oplopen. Vaak zelfs tot boven de ‘huurtoeslaggrens’. Die grens ligt dit jaar (2023) op € 806,06.

Te hoge huur voor aantal punten
Het is vervelend als je huurprijs door een huurverhoging boven de toeslaggrens raakt, maar verboden is dat niet. Wat wél verboden is: een hogere huur vragen dan volgens het puntenstelsel mag. Alle sociale huurwoningen -ook als ze een huurprijs hebben die boven de toeslaggrens is geraakt- vallen onder het puntenstelsel.

Hoe maximale huurprijs checken?
Met de huurprijscheck van de Huurcommissie (Woonbond) kun je narekenen hoeveel punten je woning heeft. En wat de maximaal toegestane huurprijs is die daarbij hoort. Wordt je huur door de huurverhoging hoger dan maximaal is toegestaan? Dan kun je met succes bezwaar maken. Blijkt je huur op dit moment al hoger? Dan kun je met succes een procedure starten voor huurverlaging.

Bron: Woonbond (19 mei 2023)

VERPLICHTE (HYBRIDE) WARMTEPOMP VANAF 2026

Vanaf 2026 moet een cv-ketel (of andere gasverwarming) worden vervangen door een (hybride) warmtepomp als de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe is. Dit besloot het kabinet vorig jaar. Er zijn een aantal uitzonderingen voor deze verplichting, onder andere voor appartementen en flats, voor woningen binnen een VVE en monumenten.

De overheid wil de overstap van fossiele energie naar duurzame energie versnellen. Vooral om de opwarming van de aarde af te remmen, maar ook om minder afhankelijk te zijn van Russisch gas. Een van de maatregelen is het stimuleren van de installatie van (hybride) warmtepompen in woningen.

Een warmtepomp is een elektrische installatie die warmte voor verwarming en warm water haalt uit de buitenlucht (of uit water of de bodem). Een elektrische warmtepomp gebruikt geen gas. Een hybride warmtepomp heeft nog wel een gasaansluiting, om gas bij te stoken als het erg koud is. Zo'n warmtepomp bespaart gemiddeld 60% aardgas.

Uitzonderingen op de verplichte hybride warmtepomp
Toch is het niet altijd verstandig om een hybride warmtepomp te installeren. Daarom heeft het ministerie in een brief aan de Tweede Kamer een aantal uitzonderingen opgeschreven. In een aantal gevallen zijn de kosten van de installatie van een hybride warmtepomp te hoog. In andere gevallen is een hybride warmtepomp niet de beste oplossing voor het type woning. Dit geldt vooral voor flats en appartementen en voor monumenten.

Uitzonderingen vanwege te hoge kosten:
Te lange terugverdientijd
Als de investering in de hybride warmtepomp niet in 7 jaar terugverdiend kan worden, dan is het niet verstandig zo'n warmtepomp te installeren. Een energie-efficiënter systeem installeren is dan verstandiger.

Extra aanpassingen nodig
Soms moeten er meer aanpassingen aan de woning gedaan worden om een (hybride) warmtepomp te kunnen installeren. De kosten kunnen dan zo hoog worden, dat een warmtepomp te duur is.

Aansluiting warmtenet binnen 10 jaar
Warmtepompen gaan langer dan 10 jaar mee. Als de woning binnen 10 jaar op een warmtenet wordt aangesloten, dan is een (hybride) warmtepomp zonde van de investering. Welke wijken op een warmtenet worden aangesloten staat in de wijkuitvoeringsplannen van de gemeente.

Uitzonderingen voor type woningen
'Gestapelde' woningen en binnen VVE's
Voor flats en appartementen is het vaak niet de beste oplossing om elke woning een eigen (hybride) warmtepomp te geven. Een gemeenschappelijk duurzaam verwarmingssysteem past dan beter. Binnen VVE's moeten daarbij ook de kopers over deze aanpassing beslissen en dat kost tijd.

Monumenten
Voor aanpassingen aan monumenten moet de eigenaar vaak een vergunning aanvragen. Dat kost tijd en die tijd is er niet als de cv-ketel of gasverwarming plotseling stuk gaat. Echter, monumenten kunnen vaak wel goed verwarmd worden met een (hybride) warmtepomp.

Mogelijk huurverhoging en meer huurpunten
Een (hybride) warmtepomp levert de huurder een besparing van energiekosten op. Voor het vervangen van de cv-ketel of gasinstallatie door een duurzamere installatie kan de verhuurder een huurverhoging vragen. Het is nog niet bekend hoeveel die huurverhoging mag zijn en wat de voorwaarden hiervoor zijn. Een duurzamere verwarming zorgt voor een beter energielabel van de woning. Een beter label geeft extra huurpunten en daarmee een hogere maximale huur.

Corporaties geven goed voorbeeld
Woningcorporaties hebben afgesproken om al vanaf 2023 in alle woningen met label D of beter de cv-ketel te vervangen door een duurzame installatie als de ketel vervangen moeten worden. Dit is afgesproken in de nationale prestatieafspraken. Corporaties geven hiermee het goede voorbeeld.

Bron: Woonbond (11 mei 2023)

VERHUURDERS LEGGEN ADVIES HUURBELEID VAAK NAAST ZICH NEER

Ruim 20% van de huurdersorganisaties vindt dat ze te weinig te zeggen hebben over het huurbeleid van de woningcorporatie. Bij corporaties geven huurdersorganisaties aan dat in ongeveer de helft van de gevallen het huurbeleid naar aanleiding van het overleg is aangepast. Bijvoorbeeld door onzuinige woningen een minder hoge huurverhoging te geven. Huurdersorganisaties bij woningcorporaties geven het overleg gemiddeld een cijfer van 6,9 (gereguleerd) of 6,7 (geliberaliseerd).

Commerciële verhuurders scoren ruim onvoldoende
Bij commerciële verhuurders geven huurdersorganisaties aan dat er in 94% van de gevallen geen wijziging is in het huurbeleid naar aanleiding van het overleg. Veel respondenten geven aan dat de verhuurder zich houdt aan de wettelijke maximale huurverhoging, maar verder niet openstaat voor overleg. Ze geven het overleg gemiddeld een 4,7.

Ruimte voor verbetering positie huurders
Zowel in de corporatiesector als in de commerciële sector is er dus ruimte voor verbetering. Maar met name in de commerciële huursector gaat het wel heel slecht. In de enquête geven sommige huurdersorganisaties aan van advies- naar instemmingsrecht te willen. Zij vinden hun huidige positie te zwak. Ook zijn er organisaties die aangeven dat overleg in een vroeg stadium belangrijk is of ze benoemen dat dat in hun geval tot vruchtbaar overleg heeft geleid.

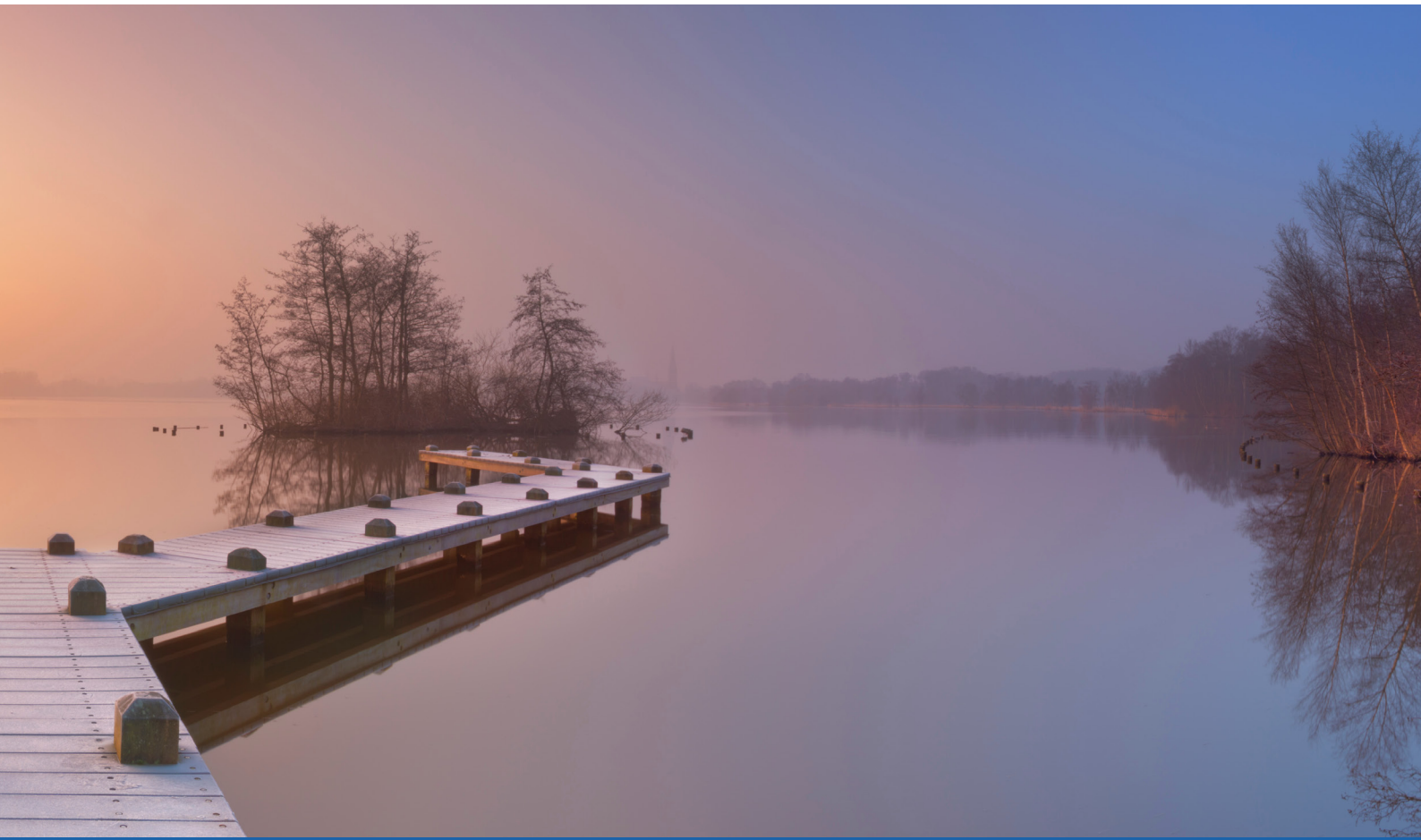
Bron: Woonbond (10 mei 2023)

TEGEMOETKOMING BLOKVERWARMING

Bewoners van woningen die gezamenlijk 1 warmte- of elektriciteitsaansluiting (blokaansluiting) hebben, kunnen compensatie krijgen voor de hoge energiekosten. Maar zij vragen deze tegemoetkoming niet zelf aan. Dit doet degene die het contract voor de blokaansluiting met de energieleverancier heeft afgesloten (de contracthouder = Eigen Haard). Die verdeelt het geld vervolgens onder de bewoners.

Eigen Haard verrekent deze tegemoetkoming met de stook- en/of warmwaterkosten in de servicekostenafrekening 2023.

Bron: Rijksoverheid (september 2023)



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
Joke Wijnen, lid