April 2024

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

Nieuwsbrief

IN DIT NUMMER

- Van de voorzitter
- Bewonersraad wat is dat?
- Spoedwet moet warmte betaalbaarder maken
- Check of je recht hebt op huurverlaging
- Duimpjes-rubriek
- Eenvoudige uitleg over gezonde lucht in huis
- Hoge huurstijging ter discussie in Tweede Kamer

VAN DE VOORZITTER

Beste leden van de Bewonersraad,

Laat ik beginnen om u te wijzen op onze Algemene Ledenvergadering die zal worden gehouden op **vrijdagavond 3 mei 2024** in het MOC gebouw op de Lindelaan in Amstelveen. U bent **vanaf 20.00 uur** van harte welkom. Het bestuur stelt het zeer op prijs als u zou besluiten om deze ALV bij te wonen.

Er zal door Eigen Haard een uitleg worden gegeven over de afdeling Zorg en Overlast, dit lijkt mij voor iedereen die goede buren en een veilige buurt prefereert, belangrijk om bij te wonen.

Verder komt er per 1 juli a.s. weer een huur verhoging aan, waar u en ik waarschijnlijk niet op zitten te wachten. Eigen Haard doet wel aan maatwerk; zij kijken naar het inkomen van de huurders om te kunnen beslissen hoeveel de huur omhoog mag gaan.

Helaas kan Eigen Haard niet functioneren zonder de jaarlijkse verhogingen, alles is beduidend duurder geworden o.a. materialen lonen, om nog maar te zwijgen over het niet kunnen krijgen van bekwame bouwvakkers. De regering bepaalt jaarlijks met hoeveel % de huren mogen stijgen, daar hoeft de coöperatie niet in mee te gaan, maar helaas doen zij dat toch, omdat zij het geld hard nodig hebben om te kunnen bouwen, renoveren, SaVe projecten uit te voeren enz.

Gelukkig kunnen we ook goed nieuws delen! Met de inzet van de Bewonersraad worden niet alleen klachten en problemen geïdentificeerd, maar worden ze ook actief aangepakt en opgelost. Dat kunt u lezen in onze nieuwe “Duimpjes-rubriek”, elders in deze nieuwsbrief.
Daarnaast hebben we een aantal artikelen voor u geselecteerd die volgens ons interessant voor u kunnen zijn.

Het bestuur wenst u veel leesplezier,

Cor Spinhoven,
voorzitter Bewonersraad Amstelveen.

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.

BEWONERSRAAD WAT IS DAT?

Op 23 juni 1998 is door een aantal personen, meest bestuursleden van diverse bewonerscommissies een overkoepelend orgaan opgericht, de Bewonersraad Amstelveen.

Deze bewonersraad heeft overleg met de verhuurder van de Amstelveense woningen welke eigendom zijn van een corporatie, dus niet van particuliere of kleine verhuurders. Ook heeft de Bewonersraad Amstelveen regelmatig overleg met de gemeente.

Deze overleggen gaan met name over achterstallig onderhoud en de huidige SaVe projecten, net zoals de langlopende klachten waar u als huurder van Eigen Haard met de verhuurder niet uitkomt, ook niet indien de eventueel aanwezige Bewonerscommissie is ingeschakeld.

Het bestuur van de Bewonersraad Amstelveen bestaat alleen uit vrijwilligers maar wordt door Eigen Haard wel als volwaardig gesprekspartner gezien. Ook hebben we een website waar informatie is terug te vinden: https://www.bewonersraad-amstelveen.nl/ Helaas kunnen we steeds minder doen omdat het aantal bestuursleden terugloopt en de gemiddelde leeftijd van de bestuursleden oploopt en daarom zijn we dringend op zoek naar nieuwe (bestuurs) leden.

Bent u geïnteresseerd in het verbeteren van en het behartigen van de belangen van onze huurders? Dan is dit uw kans om actief betrokken te zijn bij het besluitvormingsproces en een positieve impact te hebben op onze woonomgeving!

Wij zijn op zoek naar enthousiaste en betrokken individuen om ons bestuur te versterken. Als bestuurslid van de bewonersraad speelt u een belangrijke rol in het bevorderen van een veilige, leefbare en gezellige buurt voor iedereen.

Als bestuurslid krijgt u de kans om:

- De belangen te behartigen van de huurders van Eigen Haard.
- Actief deel te nemen aan vergaderingen en activiteiten die gericht zijn op het verbeteren van de leefomstandigheden van Amstelveen.
- Samen te werken met andere betrokken buurtbewoners en professionals om positieve veranderingen te realiseren.
- Bestuurlijke ervaring op te doen of verder te ontwikkelen.

Het bestuur vergadert 10x per jaar en 2x per jaar wordt er een Algemene Ledenvergadering georganiseerd. Daarnaast heeft het bestuur 3x per jaar overleg met de vertegenwoordigers van Eigen Haard.

Als u graag een verschil wilt maken en een bijdrage wilt leveren aan het behartigen van de belangen van de huurders van Eigen Haard, dan nodigen wij u van harte uit om deel uit te maken van ons bestuur!

Heeft u geen interesse in een bestuurslidmaatschap maar wilt u wel onze achterban vergroten, dan kunt u ook lid worden van de Bewonersraad door op onze website het aanmeldformulier in te vullen. Het lidmaatschap is gratis.

Lijkt het u wat om mee te praten, stuur dan een e-mail naar ons mailadres: info@bewonersraad-amstelveen.nl

Heeft u geen e-mail? Dan kunt u ook een belletje plegen naar onze voorzitter Cor Spinhoven. Zijn mobiele nummer is 06-5103 4172.

SLECHT ONDERHOUD, TOCH EEN HUURVERHOGING?

Minister Rob Jetten van Economische Zaken en Klimaat komt met een spoedwet nu een warmte-aansluiting voor huurders vaak duurder is dan een cv-ketel op gas.

Op 27 maart jl. debatteerde de Tweede Kamer over de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw). Deze wet geeft gemeenten het recht om het aardgas in wijken af te sluiten als er een betaalbaar alternatief is. Warmte via warmtenetten is een alternatief voor aardgas. Maar van deze vorm van warmte staat de betaalbaarheid al een tijd onder druk. De minister grijpt de Wgiw aan om hier met spoed iets aan te doen.

Spoedwet verlaagt kosten een beetje

Als de Tweede Kamer de spoedwet aanneemt, dan wordt de verhoging van de energiebelasting op gas vanaf 2025 niet meer meegenomen in het variabele warmtetarief en wordt het vastrecht een beetje verlaagd. Dit samen scheelt zo'n € 70 per jaar bij gemiddeld verbruik van 37 GigaJoule (GJ). De Woonbond vindt dit onvoldoende.

Warmte vaak wel duurder dan gas

Warmtenetten spelen een grote rol in de energietransitie. Warmte uit warmtenetten is over het algemeen duurzamer dan warmte uit aardgas. In de Warmtewet staat dat verwarming via een warmtenet voor

huishoudens niet duurder mag zijn dan verwarming met een cv-ketel op gas. Dit heet het ‘niet-meer-dan-anders-principe’. Nu blijkt dat juist huurders vaak wel duurder uit zijn als hun woning met stadswarmte wordt verwarmd. Woningcorporaties in Amsterdam, Rotterdam en Utrecht willen daarom sociale huurwoningen niet meer op een warmtenet laten aansluiten.

Verhuurder moet deel vaste kosten betalen
De Woonbond is al een aantal jaar kritisch op de betaalbaarheid van een warmte-aansluiting voor huurders. Vooral het vastrecht voor warmte is voor huurders veel duurder dan het vastrecht voor gas. Bij een gasaansluiting betaalt een huurder ongeveer €320 vaste kosten (aansluiting en levering). De kosten voor de cv-ketel en het onderhoud zijn voor rekening van de verhuurder. Bij een warmte-aansluiting betaalt de huurder alle vaste kosten, in totaal €795. De Woonbond wil dat verhuurders dit verschil (ongeveer €475) voor hun rekening nemen. Het voorstel van de minister om van iets lagere kosten voor onderhoud van een cv-ketel uit te gaan, lost de hoge kosten voor huurders niet op.

Energiebelasting gas niet in warmtetarief
Hoewel de vaste kosten de grootste bottleneck zijn, vindt de Woonbond dat er ook verbeteringen in het vaststellen van het variabele tarief van warmte nodig zijn. Nu bepaalt de gasprijs inclusief de energiebelasting nog het variabele tarief voor warmte. De overheid verhoogt echter zelf jaarlijks de energiebelasting op gas om stoken op gas onaantrekkelijker te maken en overstappen naar duurzamere warmte te stimuleren. Minister Jetten houdt deze verhogingen vanaf 2025 uit het warmtetarief, maar dat vindt de Woonbond rijkelijk laat.

Ga uit van gemiddelde gasprijs
Het variabele tarief voor warmte is gebaseerd op de prijs van gas. Maar daar wordt maar één meetmoment voor gebruikt, namelijk november. Het probleem is dat aan het begin van het stookseizoen de gasprijs juist hoog is. De Woonbond vindt dat voor de prijs van warmte gerekend moet worden met een gemiddelde gasprijs van een aantal meetmomenten in het jaar ervoor.

Warmtewet laat op zich wachten
Uiteindelijk moet de betaalbaarheid van warmtenetten geregeld worden in de nieuwe Wet collectieve warmte, kortweg de Warmtewet. Maar het duurt nog een tijd voordat die nieuwe wet er is. En daarom komt de minister nu met een spoedwet die meegenomen kan worden in de behandeling van de Wgiw. De voorstellen voldoen echter wat de Woonbond betreft niet.

Op 27 maart debatteerde de Tweede Kamer bijna tot middernacht over de wet. De Kamerleden leken niet erg enthousiast over de spoedwet.

Bron: Woonbond (2 april 2024)
Meer informatie: www.woonbond.nl

CHECK OF JE RECHT HEBT OP HUURVERLAGING

Huur je van een woningcorporatie, kreeg je in 2023 géén huurverlaging en heb je een laag inkomen? Check of je dit jaar huurverlaging kunt krijgen.

In 2023 was er een eenmalige regeling, speciaal voor corporatiehuurders met een laag inkomen en een hoge huur. Bij tienduizenden huurders ging de huur omlaag naar 575 euro per maand.

Aanvragen kan nog in 2024
De overheid wilde de regeling eigenlijk laten ingaan in 2024, maar op aandringen van Aedes en de Woonbond werd dit vervroegd naar 2023. Met de afspraak dat het heel 2024 nog mogelijk zou blijven om huurverlaging aan te vragen.

Minstens zes maanden laag inkomen
Huurders die in 2023 geen huurverlaging kregen kunnen dit kalenderjaar alsnog een aanvraag doen. Belangrijk bij een aanvraag: je moet kunnen aantonen dat het inkomen van de afgelopen 6 maanden onder de inkomensgrens ligt. Bijvoorbeeld als je inkomen daalde door:
- Scheiding of overlijden van partner
- Pensionering
- Ontslag of minder werk
- Uit huis gaan van een kind met een eigen inkomen

Wanneer recht op huurverlaging?
Je hebt recht op huurverlaging wanneer het volgende allemaal waar is:
- je verhuurder is een woningcorporatie (geen vastgoedbelegger of particulier)
- je kale huur is hoger dan € 577,91 per maand
- je hebt een laag inkomen
- je huurt een zelfstandige woning of een woonwagen (geen kamers)
- je huurt een sociale huurwoning (geen vrije sectorwoning met geliberaliseerde huurprijs)
- je was op 1 maart 2023 ingeschreven én nu nog wonend in de woning waarvan de huur moet worden verlaagd
- je hebt in 2023 nog geen huurverlaging gekregen

Lees ook:
- Veelgestelde vragen over eenmalige huurverlaging
- Voorbeeldbrief en uitleg over aanvragen huurverlaging

Bron: Woonbond (21 maart 2024)
Meer informatie: www.woonbond.nl

DUIMPJES-RUBRIEK

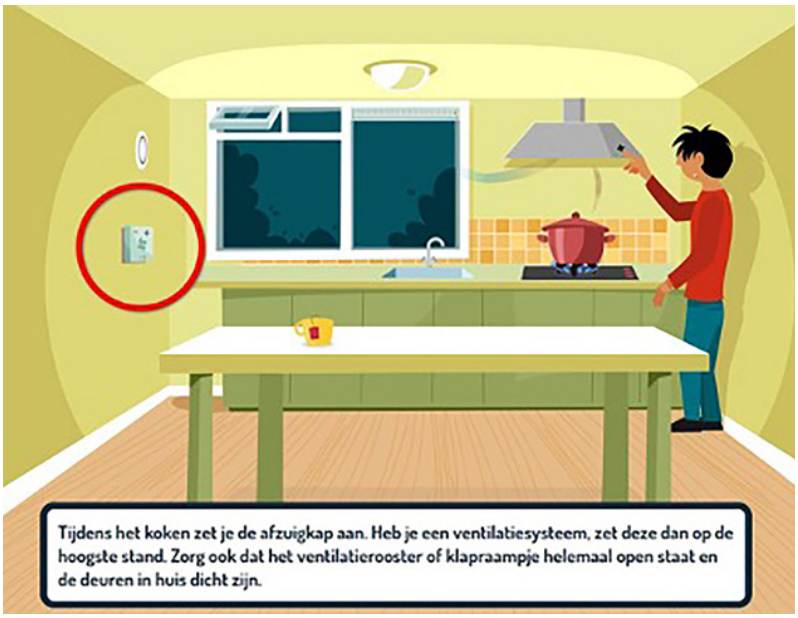
In de 'Duimpjes Rubriek' laten we problemen en klachten zien die huurders hebben gemeld en die vervolgens door de Bewonersraad zijn aangekaart en op een prettige en secure wijze zijn opgelost. Mocht u problemen ondervinden bij renovatie of SaVe-projecten, schakel dan de BRA in en wij komen u helpen.

Project Fideliolaan
Onder een flat met 60 woningen op de Fideliolaan zijn op de begane grond een kinderdagverblijf en een kantoortje gevestigd. Sinds 2015 hebben alle 60 bewoners warmtemeters op hun radiatoren gekregen. Echter in 2022 kwamen de bewoners erachter dat op de radiatoren van het kinderdagverblijf en het kantoortje deze warmtemeters ontbraken, terwijl deze wel op de verwarming van de flat zijn aangesloten. De bewoners hadden het vermoeden dat zij de stookkosten van het kinderdagverblijf en het kantoortje betalen en hebben deze kwestie aanhangig gemaakt bij Eigen Haard. In eerste instantie kwam daar geen reactie op. Vervolgens heeft de BRA deze zaak ook gemeld bij Eigen Haard. Afgelopen maart zijn de bewoners in het gelijk gesteld door Eigen Haard en bleek dat de 60 bewoners inderdaad zo'n 4 jaar lang de stookkosten hebben betaald voor het kinderdagverblijf en het kantoortje. Eigen Haard heeft beloofd het teveel betaalde bedrag dit jaar bij de eindafrekening te verdelen tussen de bewoners die er nu wonen.

Project Rembrandtweg
Ongeveer 5 jaar geleden is er een eerste poging gedaan om de flats aan de Rembrandtweg te verduurzamen, echter het voorstel is toen door bewoners afgewezen. Ongeveer 3 jaar geleden is er nieuw voorstel gedaan met andere verbeteringen en ook dat werd afgewezen. Afgelopen jaar is er nog een nieuw voorstel gedaan waarmee nog betere resultaten bereikt zullen worden. De verduurzaming gaat nu door met een mechanische ventilatie met de nieuwste technieken zonder huurverhoging. De aanhouder wint!

EENVOUDIGE UITLEG OVER GEZONDE LUCHT IN HUIS

Goed en veilig wonen Vanaf deze week is er eenvoudige uitleg over gezonde lucht in huis beschikbaar in vijf talen op Steffie.nl: Nederlands, Engels, Turks, Arabisch en Tigrinya.



Tijdens het stookseizoen is de lucht in woningen vaak erg ongezond doordat mensen onvoldoende ventileren. Daarom ontwikkelden de Woonbond en Aedes, de vereniging van woningcorporaties, de afgelopen maanden extra informatie over goed ventileren en het tegengaan van vocht en schimmel in huis. Daarbij zochten we ook de hulp van LeerZelfOnline (LZO), de organisatie die Steffie.nl maakt.

Makkelijke uitleg van moeilijke onderwerpen
Steffie legt ingewikkelde informatie eenvoudig uit voor kwetsbare mensen. Je kunt de informatie lezen, maar ook beluisteren en bekijken in beelden. Steffie.nl wordt veel gebruikt door mensen met een licht verstandelijke beperking, maar ook door andere mensen die moeite hebben informatie (in het Nederlands) te begrijpen. De site wordt bijvoorbeeld ook gebruikt in buurthuizen en verzorgingscentra.

Ongezonde lucht ontstaat binnen een uur
"Extra informatie over goed ventileren en het voorkomen van vocht in huis is hard nodig. Zodra het buiten kouder wordt, sluiten mensen deuren en ramen om warmte binnen te houden. Dat is logisch, maar als je alle ramen en deuren sluit, en geen klepraampjes of roosters open laat, ontstaat binnen een uur ongezonde lucht in huis. Dit kan allerlei klachten veroorzaken zoals hoofdpijn, vermoeidheid en slapeloosheid." *Pieter van het Kaar, bouwkundig adviseur bij de Woonbond*

Ernstige ziekten door vocht en schimmel
Tijdens het stookseizoen nemen ook vocht- en schimmelproblemen in huizen toe. In huis wordt veel vocht geproduceerd. Vooral koken, douchen en de was in huis drogen zorgen voor veel vocht. Als dat vocht niet weg kan, ontstaat schimmel. Schimmel is erg ongezond en kan ernstige (long)ziekten, zoals astma veroorzaken.

Zelf de ventilatie regelen
In de meeste huizen moeten de bewoners zelf zorgen voor goede ventilatie. Gerrie van der Breggen, adviseur onderhoud en verbetering bij Aedes, legt uit: "In de nieuwste huizen is de ventilatie automatisch geregeld door een geavanceerd ventilatiesysteem dat de luchtkwaliteit meet. Maar in de meeste woningen moeten de bewoners het zelf doen door de raampjes en roosters open te houden en het ventilatiesysteem hoger of lager te zetten."

Bron: Woonbond (27 februari 2024) - Meer informatie: Eenvoudige uitleg over gezonde lucht in huis | Woonbond

HOGE HUURSTIJGING TER DISCUSSIE IN TWEEDE KAMER

De maximale huurverhoging van 5,8% die huurders in een sociale huurwoning dit jaar kunnen krijgen is te hoog. Dat vinden ook veel partijen in de Tweede Kamer. Donderdag dienden zij meerdere voorstellen in tegen de hoge huurstijging.

Tot nu toe was er geen meerderheid voor huurmatiging. Onder meer omdat de PVV vanwege formatieonderhandelingen zich niet wilde uitspreken voor een lagere huurstijging of een huurbevriezing. Dat is nu veranderd. In februari zijn er drie verschillende moties ingediend.

1. **GL/PvdA** stelt voor om te onderzoeken hoe de hoge huurstijging voorkomen kan worden.
2. **SP** pleit voor een huurbevriezing waarbij corporaties worden gecompenseerd.
3. **PVV** wil een maximum huurstijging van 3,5% zonder dat corporaties worden gecompenseerd.

Breedgedeelde wens tot huurmatiging
Deze moties tonen de wens van een groot deel van de Kamer om deze hoge huurstijging te voorkomen. Door volkshuisvestingsminister De Jonge is deze wens niet zomaar te negeren. De Woonbond heeft er ook meermaals op aangedrongen de hoge jaarlijkse huurverhoging te voorkomen en verhuurders waar nodig te compenseren.

Nationale Prestatieafspraken
De Woonbond maakte in 2022 Nationale Prestatieafspraken (NPA) met de minister en woningcorporaties. Daarin spraken de organisaties ook af dat corporaties de huursom -alle huren van sociale huurwoningen van een corporatie bij elkaar- maximaal 0,5% onder de CAO-lonen mag stijgen. Die afspraak voorkwam een maximale huurstijging van zo'n 10% vorig jaar. Door onder de CAO-loonstijging te zitten gaat het deel van het inkomen dat huurders gemiddeld kwijt zijn aan huren omlaag.

Hogere stijging dan becijferd in NPA
Maar de CAO-loonstijging is hoger dan destijds becijferd in de NPA. Daarmee is de hoge huurstijging niet in lijn met de geest van de afspraken. Bovendien leidt een hoog gemiddelde ook tot sterke verschillen onderling, waardoor de huurquote lang niet bij iedereen daalt. De Woonbond heeft er dan ook voor gepleit de huurstijging te matigen en verhuurders te compenseren.

Gereguleerde huur commerciële sector
Voor commerciële verhuurders geldt de zogeheten afslag van 0,5% niet. Zij kunnen dus overal de maximale 5,8% vragen. Of een inkomensafhankelijke huurstijging. Ook hier is een rem op de hoge huurstijging op zijn plaats.

Zonder ingrijpen extreme huurstijging vrije sector
In de vrije sector geldt tot 1 mei een maximale huurverhoging van 5,5%. Hier geldt tot die tijd namelijk de laagste van inflatie of CAO-loonstijging. Plus een opslag van 1% . De wet waarmee deze maximale huurverhoging wordt geregeld voor de vrije sector loopt na 1 mei af. De minister heeft een voorstel voor verlenging gedaan, maar stapt daarin af van de 'laagste van de twee-systematiek.' Terwijl de huidige grote schommelingen juist aantonen dat zo'n extra rem noodzakelijk is. Door hier vanaf te stappen kan de huurstijging in de vrije sector na 1 mei maar liefst 6,8% zijn. Met de vaak al torenhoge huurprijzen in de vrije sector, zorgt dat voor extreem hoge huurstijgingen.

Oproep Woonbond aan politiek
De Woonbond heeft eerder al in een brief aan de Tweede Kamer opgeroepen om de huurstijging in 2024 te matigen. Een nieuw kabinet moet voor de vrije en de gereguleerde sector inzetten op een huurstijging die meerdere jaren ruim onder de CAO-loonontwikkeling ligt. Huurders zijn nog steeds een te groot deel van hun inkomen kwijt aan wonen.

Bron: Woonbond (12 februari 2024)
Meer informatie: www.woonbond.nl

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
Nico van Kooten, secretaris
Paul Bos, lid
Nico Leeseman, lid
Joke Wijnen, lid