IN DIT NUMMER:

Van de voorzitter	1
Smoelenboek	2
Aspirant-leden	3
Nieuwe bestuursleden	4
Kascommissie	4
Nieuwe website	5
Uitkomsten ALV + enquête	5
Waarschuwing loden leidingen	6
Nieuw toewijzingsstelsel	6
Achterstallig onderhoud	6
Advies SaVe-project	7
Communicatie	8
Contact met Eigen Haard	8
Inkomensgrens alleenstaanden	9
Woningschaarste	9
Huurcommissie	10
Servicekosten	10
Gesprek met Eigen Haard	10
WOZ: wat is dat?	11
APK voor huurwoningen	11
Colofon	11

VAN DE VOORZITTER

Beste leden van de Bewonersraad Amstelveen,

Als voorzitter van de BRA mag ik het voorwoord verzorgen.

Allereerst een terugblik over het jaar 2020.

Zoals u allemaal heeft meegemaakt is dit het jaar dat voortaan bekend zal staan als het coronajaar. Wat heeft dat een beperkingen opgeleverd niet alleen privé, maar ook voor de BRA om ons in te zetten voor de huurders van Eigen Haard.

Desondanks is het ons gelukt om verschillende bewonerscommissies te ondersteunen met de SaVe-projecten waar nogal het een en ander misgaat. Met meerdere projecten zijn wij ook in het nieuwe jaar nog bezig.

Onze jaarvergadering is door corona komen te vervallen, maar daar hebben wij een mouw aan weten te passen door alles digitaal en via brieven naar de leden te versturen. Ook de ALV van 14 mei zal helaas geen doorgang kunnen vinden.

Van de 56 aangesloten bewonerscommissies hebben er 19 op de enquête gereageerd met als resultaat dat er 18 stemmen voor een nieuwe termijn van drie jaar voor Ernst de Jong hebben gekozen en slechts 1 commissie tegen.

Wij gaan met frisse moed het jaar 2021 in al staat ons nog veel werk te wachten. De communicatie tussen Eigen Haard en haar huurders is nog steeds met grote regelmaat bedroevend en behoeft verdere aandacht.

Helaas hebben wij als bestuur afgelopen jaar afscheid moeten nemen van Thea Wessels, Simon van der Marck en Hans van Liere. Wij wensen hen allen het beste voor de toekomst en bedanken hen nogmaals hartelijk voor hun inzet.

Veel leesplezier.

Cor Spinhoven

Let Op! De algemene ledenvergadering van 14 mei 2021 gaat niet door!

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

'Smoelenboek' leden Bewonersraad

Cor Spinhoven

Mijn naam is Cor Spinhoven. Geboren Amsterdammer. Vanaf eind mei 2019 de voorzitter van de Bewonersraad Amstelveen.

Voorheen ondernemer in de detailhandel, met winkels in Amsterdam en Amstelveen. Daarnaast heb ik twintig jaar ervaring in huurderszaken van Eigen Haard. Onder andere als voorzitter van de Huurdersraad van woningstichting Sint Lodewijk, later gefuseerd met Eigen Haard. Ook ben ik sinds twintig jaar voorzitter van de BC-Punter. Ik was vicevoorzitter van de Bewonersraad Amstelveen in de voorgaande periode van acht jaar geleden. Nu dus voorzitter, dienstbaar aan de huurders van Eigen Haard. Tevens ben ik bestuurslid bij Alert, de overkoepelende stichting die de belangen van huurders van Eigen Haard regionaal vertegenwoordigt.

Ernst de Jong

Op een zonnige dag in het jaar XXIX - VII - MCMLVIII (29 - 07 - 1958), kwam ik ter wereld als een blij, gezond jongetje. Nee, niet in Amsterdam maar in Salisbury, Rhodesia (nu Zimbabwe). Dit betekent dat ik al 22.886 dagen oud ben op het moment van schrijven. Mijn sterrenbeeld is Leo, hoewel ik niet vind dat ik een echte Leo ben. Mijn geboortesteen is de Robijn en mijn geboortebloem is Delphinium.

Ik woon sinds mijn 21ste in Amstelveen met een uitstapje van 5 jaar, tijdens welke ik terugging naar Zuid Afrika met mijn huidige vrouw. Ik ben circa 12 jaar lid van de Bewonersraad Amstelveen, heb dus het nodige meegemaakt en ben voorlopig nog niet klaar met dit werk hoop ik.

Nico Leeseman

Ik ben geboren op 3 december 1934. In 1962 getrouwd met Anna (Leeseman) Tromp en wij hebben twee zoons en drie kleinkinderen. Na als schilder in een bakkerij gewerkt te hebben, heb ik vijfenveertig jaar bij de KLM gewerkt. Mijn motivatie om in de Bewonersraad zitting te nemen is erop gebaseerd om met mijn inbreng zoveel mogelijk huurders te helpen waar dat nodig is. Vanaf 21 juni 2016 ben ik vanuit de Bewonersraad afgevaardigd om als ondersteuning en als adviseur de projectgroep VHG te begeleiden op het gebied van renovatie en verduurzaming. Het heeft mij in die ruim vier jaar veel kennis opgeleverd.

In de Bewonersraad zijn wij nu met een nieuwe ploeg begonnen en de onderlinge verhoudingen zijn goed. Er wordt nu veel informatie aan het bestuur doorgegevens, waar dat in het verleden soms minder was. In de pas korte periode heeft het mij al een positief inzicht gegeven in de veranderingen. Ik hoop oprecht dat ik nog voor veel huurder van betekenis kan zijn.

Fred Kuyper

Als elektronicus werkte ik ruim vijfentwintig jaar bij Fokker B.V. Na het faillissement werkte ik bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken voor het project C2000. Daarna begon ik als coördinator vrijwilligers/jeugdbrandweer en techniek, bij de Brandweer in Amstelveen.

Momenteel ben ik nog actief als regionaal coördinator jeugdbrandweer bij de Brandweer Amsterdam-Amstelland. Tevens ben ik jurylid in de stichting jeugdbrandweer Nederland. Daarnaast ben ik lid van diverse werkgroepen. Ik ben voorzitter van de Bewonerscommissie van onze flat. Ook ben ik lid van het Wijkplatform Elsrijk.

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

Aspirant-leden

Momenteel zijn er drie aspirant-leden actief binnen het bestuur. Aangezien Corona iedereen langer in de greep houdt dan verwacht en toegestane samenkomsten de komende tijd nog niet te verwachten zijn, hebben wij besloten via deze weg onze aspirant-leden aan u voor te stellen om vervolgens uw goedkeuring te vragen om deze aspirant-leden te kunnen verwelkomen als volwaardige bestuursleden.

Onze aspirant-leden zijn momenteel de heer Nico van Kooten, de heer Rikkert Schrama en de heer Gerard Zweers. Hieronder stellen zij zich voor, zullen zij toelichten wat hun drijfveren zijn en wat ze graag zouden willen bereiken.

Graag vernemen wij het als er leden zijn die niet akkoord zijn met de benoeming van onze drie aspirant-leden. Reacties graag sturen naar info@bewonersraad-amstelveen.nl binnen twee weken na ontvangst.

Voorstellen aspirant-leden

Nico van Kooten

Mijn naam is Nico van Kooten, ben geboren in Amsterdam en opgegroeid in Kattenburg, Jodenbuurt en Amsterdam-Noord. Verhuisd naar Amstelveen in 1979, daar toegetreden tot een bewonerscommissie, verhuisd per 16 april 1991 naar de woning waar ik nu nog steeds woon. Enkele jaren later viel er een brief bij ons de brievenbus met de boodschap dat men de ramen met stalen kozijnen wilden gaan vervangen, rondgang bij de buren leerde mij dat er geen bewonerscommissie was, dus heb ik die opgericht, dan ben je ook meteen de voorzitter, dat ben ik nu nog.

Ik kwam als voorzitter regelmatig op de ALV van de voorloper en de later opgerichte Bewonersraad op een gegeven moment ben ik door de voorzitter gevraagd toe te treden tot het bestuur. Hier heb ik in 2011 positief op gereageerd, totdat het bestuur in mei 2019 door de ALV werd ontslagen.
Het huidig bestuur heeft mij onlangs benaderd of ik weer wilde toetreden tot het bestuur.

Rikkert Schrama

Ik ben Rikkert, 38 jaar en reeds 35 jaar woonachtig in Amstelveen. Ik woon met veel plezier in Amstelveen aangezien Amstelveen wat mij betreft de beste eigenschappen van zowel een stad als een dorp in zich heeft.

Van origine ben ik bedrijfskundige met een specialisatie op het gebied van procesoptimalisatie. Na mijn studie ben ik er echter al snel achter gekomen dat mijn voorkeur uitgaat naar een meer praktische bedrijfsvoering. Daarom heb ik me laten bijscholen en ben ik mijn eigen onderhoudsbedrijf begonnen. Ik woon reeds 13 jaar in een huurwoning van Eigen Haard en heb gedurende deze tijd de handel en wandel van Eigen Haard steeds beter leren kennen. Hierdoor voelde ik de noodzaak om samen met enkele buurtbewoners bewonerscommissie Kuyperlaan e.o. op te richten in september 2019. In oktober 2020 ben ik door het bestuur van de bewonersraad gevraagd om toe te treden tot de bewonersraad. Ik hoop in deze rol, in samenwerking met de overige bestuursleden, de bedrijfsvoering van Eigen Haard de komende jaren te kunnen gaan verbeteren.

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

Voorstellen aspirant leden (vervolg)

Gerard Zweers

Mijn naam is Gerard Zweers. Ik ben geboren in Doornenburg. Een klein dorpje in Gelderland waar de Rijn en de Waal zich splitsen.
Ik ben werkzaam geweest in het kruideniers vak. Als manager bij supermarkten in diverse plaatsen in den lande. Vanaf 2011 ben ik met pensioen.
In 1968 heb ik mijn vrouw Flora leren kennen en we zijn inmiddels ruim 51 jaar getrouwd. We hebben één dochter die al een langere tijd in Amstelveen woont.

Sinds 1996 heb ik, als vrijwilliger, computerles gegeven aan digibeten bij het Creatief Centrum Nijmegen-Zuid. Van 2006 tot 2017 ben ik voorzitter geweest van deze stichting met 450 deelnemers.

Daarnaast ben ik ruim 32 jaar als vrijwilliger in de zwem- en triatlonsport actief geweest als bestuurder, internationaal-jurylid en trainer. Na 35 jaar een koopwoning zijn we van 2011 tot 2019 in Nijmegen in een seniorencomplex gaan wonen. Hier was ik 6 jaar voorzitter van de bewonerscommissie en heb diensten verleend in Nijmegen aan een Huurdersvereniging zoals de BRA. Ik verzorgde hier de website en Facebook.
In juni 2019 zijn we onze dochter achterna gegaan naar Amstelveen, hier zijn we aan de Kringloop komen wonen, ook weer in een seniorencomplex.
Mijn hobby is de computer en we gaan regelmatig met de camper op pad, buiten coronatijd.

In mijn hoedanigheid als bestuurder van de BRA wil ik me, samen met de andere bestuursleden, op een positieve manier inzetten voor alle huurders van Eigen Haard in Amstelveen.

Nieuwe bestuursleden

Verheugd zijn wij met het feit dat drie aspirant-leden zich beschikbaar hebben gesteld voor een functie binnen het bestuur van de BRA. Desondanks kunnen wij nog steeds extra bestuursleden gebruiken. Wij denken hierbij aan iemand met een juridische en/of boekhoudkundige achtergrond.

Mocht uw interesse gewekt zijn en wilt u meer informatie over de taken van het bestuur of zichzelf direct aanmelden? Mail naar info@bewonersraad-amstelveen.nl.

Kascommissie

In het bestuur van de bewonersraad Amstelveen zit een penningmeester die de financiën en de financiële administratie van de bewonersraad beheert.

Het is wenselijk dat deze financiële administratie door een onafhankelijke partij wordt gecontroleerd. Om deze reden is de bewonersraad op zoek naar leden die geïnteresseerd zijn in een functie in de kascommissie. De voornaamste taak van de kascommissie is het op jaarlijkse basis controleren van de financiële administratie en hier verslag over uitbrengen.

Mocht u geïnteresseerd zijn in een functie binnen de kascommissie, laat het ons weten op info@bewonersraad-amstelveen.nl.

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

Nieuwe website

Zoals u al eerder in deze Nieuwsbrief heeft kunnen lezen, heeft het bestuur van de BRA haar best gedaan om de website te verbeteren. De site is net voor het begin van 2021 de lucht ingegaan. Hier en daar zijn nog wat probleempjes maar die zullen nog de komende maanden verdwijnen. Uiteindelijk is het plan voor de website van de BRA het volgende:

In het hoofdmenu zijn de eerste drie titels voor iedereen in te zien.

Onder Info Algemeen staat alles over de vereniging haar activiteiten, statuten en het huishoudelijk reglement.

Onder Toegang Algemeen kan de nieuwsbrief worden gelezen en teruggekeken worden in de tijd.

Toegang Leden hier staat alles wat de leden willen of moeten weten.

Toegang Bestuur is een gesloten pagina voor de bestuursleden.

Onder Links staan snelkoppelingen naar veel gebruikte websites zoals Eigen Haard, WoningNet, de Gemeente Amstelveen e.d.

Het bestuur hoopt via deze site beter en sneller te kunnen communiceren met haar leden. Dus kijk regelmatig op deze site http://www.bewonersraad-amstelveen.nl, tevens willen we u attenderen op onze Facebookpagina.

Mocht u vragen hebben over of suggesties voor onze website laat het ons weten via info@bewonersraad-amstelveen.nl.

Uitkomsten stemming ALV

Omdat de Corona-maatregelen het niet toelieten “live” te vergaderen heeft het bestuur de besluit vragende onderwerpen van de ALV van 26 november 2020 schriftelijk aan haar leden voorgelegd.

De leden is om goedkeuring gevraagd op:
1. Verslag 22.11.2019
2. Begroting 2021
3. Herbenoeming Ernst de Jong

Er zijn 19 stemmingsformulieren ontvangen.

Afgezien van één tekstuele opmerking op het verslag, is op alle punten (unaniem respectievelijk meerderheid van stemmen) goedkeuring gegeven.

Het bestuur dankt de leden voor hun reacties.

Enquete

Afgelopen november heeft de BRA een enquête afgenomen onder haar leden.

Diverse leden hebben suggesties en verbeterpunten aangedragen waarbij voor de Bewonersraad niet direct een rol is weggelegd en die in eerste instantie bij Eigen Haard thuishoren. Het gaat daarbij onder meer over onduidelijkheid over afrekeningen van blokverwarming, onderhoudscontracten en servicekosten. Terugkerende tekortkoming is nog steeds de ondermaatse communicatie door Eigen Haard richting zowel de bewoners als de bewonerscommissies.

Het bestuur zal deze opmerkingen en klachten bundelen en aan Eigen Haard overhandigen.

Verdere uitkomsten van de enquête: Overwegend is de Bewonersraad bekend bij de leden. De meerderheid is bekend met de ALV, bezoekt deze ook en vindt deze nuttig; ook een meerderheid is tevreden over de communicatie tussen de Bewonersraad en haar leden.

Het bestuur is hard bezig geweest met het verbeteren van de website en ook binnen het bestuur zijn maatregelen genomen om de communicatie richting huurders te verbeteren.

Het laatste jaar is hard gewerkt aan optimalisatie van het bestuur met als doel dat de bestuursleden hun taak adequaat, motiverend en enthousiast kunnen uitvoeren.

Het bestuur dankt de respondenten voor hun inbreng.

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

Nieuw stelsel toewijzen huurwoningen

Aangezien de gemeenten in de regio al geruime tijd niet tevreden waren over het huidige toewijzingsstelsel, hebben de woningcorporaties een nieuw plan gemaakt dat unaniem is goedgekeurd door de verschillende gemeenten.

Doel van het nieuwe stelsel is om de kansen van de verschillende groepen woningzoekenden op de woningmarkt meer in balans te brengen.

Het nieuwe stelsel zal niet meer enkel rekening houden met de inschrijfduur, maar met meerdere factoren en wordt een puntenstelsel.

Er zijn drie soorten punten te verkrijgen:
1. Wachtpunten
2. Situatiepunten en
3. Zoekpunten

Wachtpunten krijgt men voor de inschrijfduur, situatiepunten krijgt men als men in een lastige situatie zit en zoekpunten krijgt men door met regelmaat op woningen te reageren.
Let op! Zoekpunten en situatiepunten kunnen vervallen, bij bijvoorbeeld het afwijzen van een aangeboden woning, terwijl wachtpunten altijd zullen blijven staan.

Waarschuwing omtrent loden waterleidingen

In de woningen van voor 1960 kan het zijn dat er nog loden drinkwaterleidingen aanwezig zijn. Lood is giftig voor mens en dier en daarom is dit metaal niet langer wenselijk als materiaal voor drinkwaterleidingen. Om deze reden hebben de drinkwaterbedrijven de afgelopen decennia vrijwel alle loden leidingen (voor de meter) vervangen.

Al geruime tijd communiceert Eigen Haard naar haar huurders dat zij een bedrijf heeft ingeschakeld om in kaart te brengen of en waar er nog loden leidingen aanwezig zijn in de woningen van voor 1960. Wij waren in eerste instantie zeer content met de 'voortvarendheid' waarmee Eigen Haard deze zaak oppakte. Helaas blijkt ook deze toezegging en belofte van Eigen Haard een wassen neus te zijn.

Het RIVM heeft richtlijnen opgesteld hoe het onderzoek naar loden leidingen dient te worden uitgevoerd. In deze richtlijnen wordt duidelijk gesteld dat, om een adequate meting te kunnen doen, het van groot belang is dat het eerste water na stilstand wordt bemonsterd. Uit onderzoek van Slaats et al. (2013) blijkt verder dat de maximale concentratie lood in het leidingwater zit na zes tot acht uur. Advies van het RIVM is daarom om monsterafname te doen na minimaal zes uur.

Eigen Haard heeft echter niets met het advies van het RIVM gedaan, resulterend in een testuitslag die nog steeds geen uitsluitsel geeft over het al dan niet aanwezig zijn van loden leidingen in een woning.

Hier is de bewonersraad bij toeval achter gekomen door navraag te doen of de door Eigen Haard verstrekte richtlijnen van het RIVM wel daadwerkelijk werden nageleefd tijdens het onderzoek. Hieruit bleek dat de, door het RIVM, aanbevolen 6 tot 8 uur stilstand van water niet werd nageleefd door Eigen Haard.

De bewonersraad vindt het op zijn zachtst gezegd niet netjes van Eigen Haard dat zij op dergelijke slinkse wijze onderzoeksresultaten beïnvloeden. Het betreft hier namelijk wel de gezondheid van mens en dier.

Mocht er bij u in uw buurt reeds een onderzoek naar loden leidingen uitgevoerd zijn of staat een dergelijk onderzoek in de agenda? Vergewist u zich er dan van dat het onderzoek conform de RIVM-richtlijnen wordt uitgevoerd.

Is bij u reeds vastgesteld dat er loden leidingen aanwezig zijn? Dan komt u in aanmerking voor huurverlaging.

Achterstallig onderhoud als verdienmodel

Bij onderhoud ten gevolge van achterstallig onderhoud dient Eigen Haard de bewoners te compenseren voor het verminderde woongenot en de overlast. Om dergelijke kosten te voorkomen pakt Eigen Haard achterstallig onderhoud aan onder de noemer van renovatie en/of SaVe-project.

(vervolg op de volgende pagina)

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

Achterstallig onderhoud als verdienmodel (vervolg)

Hiervoor heeft Eigen Haard haar handen ineengeslagen met externe partijen als bijvoorbeeld TSAVO BV. TSAVO BV adverteert dat zij het 70% draagvlak voor SaVe-projecten sneller en goedkoper kan behalen dan de woningstichtingen zelf. Dit zouden zij doen door de bewoners te betrekken bij de planvorming.

Bij een SaVe-project hield dat bijvoorbeeld in dat de bewoners zaken als grotere dakkapellen en een fijner leefklimaat werden voorgespiegeld. Toen deze voorstellen onvoldoende effect hadden om aan de 70% draagvlak te komen, heeft TSAVO in samenwerking met Eigen Haard tegenstemmers extraatjes beloofd om toch de 70 % draagvlak te halen. Zodra het benodigde draagvlak was behaald, was er opeens niets meer in de plannen terug te vinden over de extra toegezegde wijzigingen als de grotere dakkapellen, maar het slopen van schoorstenen was opeens toegevoegd (dit resulteerde in een hoop extra overlast).

Daarnaast weet TSAVO BV ook de gehele verduurzaming te combineren met het aanpakken van achterstallig onderhoud wat ook weer resulteert in lagere kosten voor de woningstichting. Want onder het mom van verduurzaming en met de boodschap ''u bent akkoord gegaan met het project'' leggen de meeste bewoners zich er toch maar bij neer.

Een mooi voorbeeld hiervan is de Aquariusflat in Amstelveen. Tijdens de eerste inventarisatie en stemming werd er geen 70% draagvlak voor het SaVe-project gehaald. Toen vervolgens kort daarop bleek dat er onderhoud nodig was aan het ventilatiesysteem gaf Eigen Haard aan dat, omdat de bewoners tegen het SaVe-project hadden gestemd, er voorlopig helemaal niets meer zou worden gedaan aan onderhoud.

Na een hoop discussie en druk, uitgevoerd door Eigen Haard, is de bewonerscommissie in overleg met de bewoners toch overstag gegaan en hebben zij hun goedkeuring gegeven op het SaVe-project waarbij alle bewoners de flat uit moeten en de keuze hebben om terug te komen. Van de woningen waarvan niets aan de indeling veranderd is, blijft het huurcontract in stand en moet er enkel een huurverhoging worden geaccepteerd. Anders is het met de mensen die niet meer naar hun woning terug kunnen: deze huurders krijgen een nieuwe woning met ook een nieuwe (lees hogere) huur. Zo kan een deel van de woningen een hogere huuropbrengst gaan genereren voor Eigen Haard. Een win-win situatie voor Eigen Haard.

Heeft u reeds ervaring met de renovatie- en/of verduurzamingsprojecten van Eigen Haard? Dan horen wij graag hoe het project in uw buurt is ervaren en of de communicatie met Eigen Haard naar tevredenheid was.

SaVe-project? Vraag de BRA om advies!

Inmiddels weet bijna ieder van jullie wat SaVe inhoudt: SAmen VErduurzamen. Veel van jullie hebben al het een en ander meegemaakt op dit gebied.
Wat de meesten van jullie mogelijk nog niet weten is dat de BRA, samen met de betrokken bewonerscommissie c.q. complex vertegenwoordiging, dit soort projecten al zes jaar begeleidt. Dat houdt in dat wij ondertussen wel de nodige ervaring hebben met SaVe.

Helaas worden wij doorgaans te laat ingeschakeld door de commissies. Meestal pas als er grote problemen zijn ontstaan wordt er bij ons aan de bel getrokken. Commissies ondersteunen doen wij natuurlijk met alle liefde, maar ervaring leert ons dat het verstandiger zou zijn om de BRA vanaf het begin van het project erbij te vragen c.q. te betrekken. Dit zou voor het betrokken complex een hoop narigheid kunnen voorkomen al was het alleen maar vanwege onze ervaringen in voorgaande projecten.

Ervaring leert ons dat men graag dingen zelf in de hand wil houden en vaak denkt men dat het allemaal wel mee zal vallen. Het valt niet mee mensen. Een SaVe-project is een grote ingreep in je woongenot en levert vaak, heel vaak, onverwachte problemen op waarbij de huurder doorgaans aan het kortste eind trekt.

(vervolg op de volgende pagina)

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

SaVe-project? Vraag de BRA om advies! (vervolg)

Mochten er nog bewonerscommissies zijn die de BRA niet willen inschakelen vanaf het begin dan willen wij jullie 2 belangrijke tips geven:

1: Zorg vanaf het eerste overleg dat er een notulist aanwezig is, vraag desnoods of Eigen Haard een notulist meeneemt. Zorg ervoor dat alle gemaakte afspraken, hoe klein ook, genotuleerd worden. En wijs Eigen Haard erop als zaken niet goed genoteerd zijn en eis dat dit wordt aangepast in de notulen. Ook kan het zeker geen kwaad om de gesprekken op te nemen zodat ze later, mocht dat nodig zijn, teruggeluisterd kunnen worden en eventueel als bewijs kunnen dienen.

2: Zorg er bij het begin van iedere vergadering voor dat de notulen van de vorige vergadering doorgenomen worden en dat eenieder akkoord is. Laat deze tekenen door zowel de Eigen Haard vertegenwoordiger, de projectleider en de voorzitter van jullie commissie. BEWAAR ALLE NOTULEN EN AFSPRAKEN DUS HEEL GOED.

Communicatie

Helaas kunnen wij vanuit zowel uw als onze eigen ervaring spreken als we stellen dat de communicatie van Eigen Haard naar haar huurders nog steeds ondermaats is. Natuurlijk kan er wel eens iets fout gaan of tussendoor glippen. Feit blijft echter dat Eigen Haard nog steeds structureel niet of laat enkel ingaat op wat haar uitkomt. Dat om bepaalde zaken te pareren onwaarheden verkondigd moeten worden en onkundige mensen dienen te worden aangesteld, onder andere in de vorm van onkundige opzichters, vindt Eigen Haard blijkbaar geen enkel probleem.

In plaats van de communicatie te verbeteren, zoals ook afgesproken in de prestatieafspraken tijdens het tripartite-overleg, maakt Eigen Haard het huurders enkel lastiger om met Eigen Haard in contact te komen. Telefoonnummers en emailadressen worden alleen nog aan degenen gegeven die Eigen Haard welgevallig zijn. De rest mag het doen met eindeloos aan de lijn hangen op het algemene telefoonnummer of het antwoordformulier van de website in te vullen. Directe e-mails worden niet (of na zeer lange tijd) in behandeling genomen.

Zo was een bewonerscommissie via de mail in gesprek met een werknemer van Eigen Haard. De reactie op zijn schrijven was direct naar zijn emailadres gestuurd. Na meer dan een maand en een reminder kreeg de bewonerscommissie eindelijk antwoord met uitleg waarom reactie zo lang op zich had laten wachten. De reden hiervoor zou zijn dat de ontvanger de mail eerst naar de algemene mailbox had doorgestuurd om hem vervolgens weken later weer retour te krijgen via de ''geëigende weg''. Wij vinden dit op zijn zachtst gezegd een vreemde gang van zaken.

Contact met Eigen Haard in Corona-wederom willekeur

Het heeft er alle schijn van dat Eigen Haard de Corona-crisis aangrijpt om enkel zaken op te pakken die hen welgevallig zijn. Want waar de ene huurder reeds meer dan een jaar moet wachten op een expert om de oorzaak van een klacht vast te stellen, wordt de andere huurder direct geholpen.

Hetzelfde gebeurt met de opzichters van Eigen Haard. Volgens Eigen Haard komen opzichters nu enkel langs voor urgente zaken. Dit is pertinent onwaar. De bewonersraad heeft zelf geconstateerd dat er meerdere, niet urgente, zaken zijn opgepakt door Eigen Haard terwijl andere huurders eindeloos aan het lijntje gehouden worden.

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

Inkomensgrens alleenstaanden blijft gelijk

Het kabinet wilde 140.000 alleenstaanden uitsluiten van sociale huur door voor hen de inkomensgrens te verlagen. Dat plan gaat niet door. De lagere inkomensgrens is van de baan en voor niet alleenstaanden gaat de inkomensgrens omhoog.

Alleenstaanden met een bescheiden midden inkomen hebben niet de middelen om een woning te kopen of in de dure vrije sector te huren, zij vallen tussen wal en schip. Het kabinetsplan om hen de toegang tot een betaalbare huur te ontzeggen leidde dan ook tot veel protest. Onder andere van de woonbond, lokale huurdersorganisaties, en individuele woningzoekenden. Deal met de oppositie.

Dankzij een deal die linkse oppositiepartijen met het kabinet sloten is de lagere inkomensgrens voor alleenstaanden nu van de baan. In ruil voor steun van de oppositie aan de woonbegroting gaat het kabinet meerdere woonplannen aanpassen. Het plan voor nieuwe inkomensgrenzen is een van die plannen.

Hogere inkomensgrens voor niet alleenstaanden.
Wat wel doorgaat is het verhogen van de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens. Daardoor komen meer stellen en gezinnen straks weer in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Nu geen onderscheid naar type huishouden.

Op dit moment geldt voor toegang tot de sociale huur een inkomensgrens van 39.055 euro (bruto jaarinkomen). Daarbij is er geen onderscheid tussen alleenstaanden en meerpersoons huishoudens.

Voor alleenstaanden blijft de inkomensgrens dus hetzelfde, voor meerpersoonshuishoudens gaat de inkomensgrens omhoog.

Woning-schaarste

Eigen Haard neemt nog steeds niet haar verantwoordelijkheid inzake de woningschaarste.

Woningen blijven nog steeds te lang leeg staan en ook worden er nog steeds woningen uit de sociale sector overgeheveld naar de vrije sector resulterend in een huur van meer dan 1000 euro.

Al staat Eigen Haard in haar recht, wij vinden dit niet wenselijk en verzoeken EIGEN HAARD en de gemeente om direct te stoppen met de uitverkoop van sociale huurwoningen.

Bevriezen huurverhoging.
In februari heeft minister Ollongren bekend gemaakt dat in 2021 de huren niet zullen stijgen. De huurbevriezing geldt voor alle sociale huurders. Ook de inkomensafhankelijke huurverhoging gaat daarmee dit jaar niet door. Er wordt enkel een uitzondering gemaakt voor renovatie- c.q. verduurzamings-projecten. Deze woningen kunnen wel een huurverhoging verwachten na de verbeteringen.

Betalingsproblemen in coronatijd.
De corporaties hebben hun huurders opgeroepen zich te melden als men vreest door de coronacrisis betalingsproblemen te krijgen. Waar mensen met schulden vaak de neiging hebben om hun kop in het zand te steken, lijkt schaamte hier gelukkig minder een rol te spelen.

Tijdelijke huurverlaging?
Bij de betalingsregelingen gaat het bijna uitsluitend om uitstel van betaling en gespreide afbetaling. Structurele huurverlagingen kunnen wel, maar dan alleen in het kader van de al bestaande mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging te laten toetsen aan het inkomen. De huur kan dan worden verlaagd tot onder de zogeheten aftoppingsgrens, het meest gunstige huurtoeslag regime. Eigen Haard kent ook nog een eigen maatwerkregeling.

Corporaties zijn terughoudend met structurele verlagingen van de huur. Die kunnen namelijk niet meer worden teruggedraaid als het toch om een tijdelijke inkomensdip blijkt te gaan.

Tijdelijke huurverlaging dan? Die zijn immers ook al mogelijk, in afwachting van een wetswijziging die in de maak is. Eigen Haard denkt er sterk aan om die toe te passen.

Het kan namelijk een goede oplossing zijn als je nog niet weet hoe structureel een inkomstendaling is. Ook binnen de huurdersfederatie wordt hier over gesproken.

BRON: Argusogen.

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

Administratie kosten over servicekosten

De bewonersraad heeft geconstateerd dat Eigen Haard te hoge administratiekosten rekent over de servicekosten. Om voor iedereen duidelijk te hebben wat zijn/haar rechten en plichten zijn in deze, hebben wij de regels hieromtrent voor u op een rij gezet.

Voor alle administratieve handelingen om tot een servicekostenafrekening te komen, kan de verhuurder administratiekosten bij de huurder in rekening brengen.

Deze kostenpost hangt zo nauw samen met de servicekosten, dat deze niet uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen hoeft te zijn. Administratiekosten kunnen alleen in rekening gebracht worden als een afrekening aan de huurder verstrekt is.

Over de warmtelevering (gas, olie of een andere brandstof) bedraagt de maximaal toegestane vergoeding 2%. Als de verhuurder de meting en verdeling van deze kosten uitbesteedt, bedraagt de maximale vergoeding 1%. Over alle overige kostenposten bedraagt de vergoeding maximaal 5%. Deze percentages zijn inclusief eventuele BTW.

Het minimumbedrag aan administratiekosten bedraagt € 7,50 per afrekening per woonruimte.

Huurcommissie gaat klachten schriftelijk afhandelen

De wachtlijsten bij de huurcommissie zijn ondertussen zo lang geworden, en het wachten op een oplossing kan maanden duren, dat de commissie heeft besloten om de dossiers schriftelijk af te handelen. Huurders en verhuurders krijgen voortaan een uitspraak van de voorzitter op basis van het onderzoekrapport. Wie het niet eens is met de uitspraak kan alsnog in verzet komen en gehoord worden. Met deze aanpak wil men de wachtlijsten terugdringen. Sinds de uitbraak van de corona crisis zijn er geen fysieke zittingen meer gehouden. Ook de woningonderzoeken hebben heel lang stilgelegen.

De Huurcommissie valt onder het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijkrelaties.

Deze schriftelijke afhandeling met een voorzittersuitspraak maakt deel uit van het actieplan" Aanpak achterstanden". De huurcommissie zorgt met deze aanpak ook voor een structurele oplossing.
De nieuwe wekwijze wordt eerst ingezet bij twee typen geschillen zijnde onderhoudsgebreken en servicekosten.
Deze zaken komen veel voor in de werkvoorraad van de commissie. Bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging worden overigens meestal al schriftelijk afgehandeld.

De huurcommissie werkt aan diverse maatregelen om de procedures gebruiksvriendelijker en duidelijker te maken voor huurders en verhuurders. Ook volgt invoering van online betalen van de leges en betere voorlichting op de website.

Bewonersraad in gesprek met gemeente en Eigen Haard

Op 22 maart j.l. is de bewonersraad op gesprek geweest bij de gemeente. Aldaar heeft de bewonersraad een gesprek gehad met wethouder Ellermeijer. Tijdens dit gesprek heeft de bewonersraad haar zorgen geuit over een tweetal zaken:

Huurders met problemen
Huurders voelen zich niet gehoord en worden van het kastje naar de muur gestuurd met hun problemen.

Bewonersraad wordt onvoldoende serieus genomen door Eigen Haard
De bewonersraad voelt zich momenteel onvoldoende serieus genomen door Eigen Haard.

Uitkomsten gesprek
In gezamenlijk overleg is besloten Eigen Haard aan te schrijven en er op aan te dringen dat Eigen Haard haar verantwoordelijkheid in deze neemt. Ook dringen bewonersraad en gemeente er bij Eigen Haard op aan om proactief te reageren op vragen en verzoeken van zowel bewonersraad, bewonerscommissies als individuele leden.

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

Colofon

Kantoor:
Van Heuven Goedhartlaan 789
1181LB Amstelveen

Telefoon:
06 51 034 172

Website:
www.bewonersraad-amstelveen.nl

Email:
info@bewonersraad-amstelveen.nl

Bestuur:
Cor Spinhoven, voorzitter
Ernst de Jong, lid
Nico Leeseman, lid
Fred Kuyper, lid

Nico van Kooten, aspirant lid
Rikkert Schrama, aspirant lid
Gerard Zweers, aspirant lid

Redactie, design & graphics:
R&R Design

WOZ: WAT IS DAT?

WOZ staat voor wet waardering onroerende zaken. Deze wet regelt de waardebepaling van woningen en andere onroerende zaken in Nederland. Jaarlijks stelt de gemeente de WOZ-waarde van woningen vast. Huurders krijgen daarvan een bericht vanuit de gemeente, meestal als onderdeel van de (papieren of digitale) post over de gemeentelijke heffingen zoals de afvalstoffenheffing. In die brief, meestal in het begin van het jaar, staat ook wat de laatste vastgestelde WOZ-waarde van je huurwoning is (in 2020 was dat dus de waarde met peildatum 1 januari 2019).

De WOZ-waarde heeft dus invloed op de hoeveelheid punten in het woning waarderingsstelsel (WWS)
Hoe hoger de WOZ-waarde, hoe meer punten. Zo heeft de WOZ-waarde dus invloed op de maximale toegestane huurprijs voor een huurwoning.

Voor huurders van sociale huurwoningen kan het daarom lonen om bezwaar te maken tegen een te hoge WOZ-waarde. Als het bezwaar succesvol is, gaat de maximaal toegestane huurprijs namelijk omlaag. Dat bezwaar moet je wel binnen zes weken indienen, nadat je de post met de WOZ-waarde hebt ontvangen.

Met de huurprijscheck van de huurcommissie (zie link onderaan) kun je berekenen hoeveel punten jouw huurwoning heeft en wat de maximaal toegestane huurprijs is die daarbij hoort. Hoe lager de WOZ-waarde, hoe minder punten, hoe lager de maximale huurprijs. Dit geldt ook voor huurders van sociale woningen van particuliere aanbieders.

De woonbond heeft op een rijtje gezet waar je als huurder op moet letten om te kijken of je met succes bezwaar kunt maken tegen een hoge WOZ-waarde. In ons online dossier WOZ-waarde en huurprijs vind je ook een gratis modelbrief voor het maken van bezwaar.
- www.huurcommissie.nl
Zoek op huurprijscheck.
- www.woonbond.nl/huren-en -recht/woz-waarde-en-huurprijs

APK VOOR HUURWONINGEN

De kwaliteit en veiligheid van huurwoningen laat in te veel gevallen te wensen over.

Denk bijvoorbeeld aan de vele schimmel woningen, problemen met giftige loden leidingen of brandonveilige situaties.
De Woonbond wil daarom een APK voor woningen invoeren die iedere vier jaar wordt uitgevoerd.

Controles om te zorgen voor veilige auto's vindt iedereen heel normaal. Waarom niet voor gezonde en veilige woningen? Tijdens een APK voor woningen kan in relevante situaties gecontroleerd worden op de aanwezigheid van lodenleidingen, schimmel en vocht, vluchtwegen, ontruimingsinstallaties, brandwerende materialen en deuren en blusmiddelen.

In een brief aan de Tweede Kamer stelt de Woonbond voor om te starten in woningen waar het vaakst problemen voorkomen, zoals vooroorlogse bouw, verkamerde woningen, miniappartementen en flatgebouwen. De keuring zorgt ervoor dat een verhuurder tijdig in actie kan komen opdat problemen worden voorkomen. Met het keuringsrapport kan de huurder, wanneer de verhuurder geen actie onderneemt, bij de huurcommissie of de rechter makkelijker woningverbetering afdwingen.

Bron: Huurwijzer.