Bewonersraad Amstelveen

Nieuwsbrief

Jaargang 19, nr. 4
December 2017

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

www.facebook.com/
BewonersraadAmstelveen

Van de voorzitter

December, de laatste maand van het jaar en voor velen ook de drukste, want na december vergaat de wereld en dus moet alles nog af. Toch is er één troost dat op 1 januari er weer een heel jaar voor ons staat en de cyclus gewoon opnieuw begint.

Het afgelopen jaar was het druk vooral op communicatief gebied. Immers de communicatie van Eigen Haard liet nogal eens te wensen over. Verder ging het eerst grote SaVe-project ook niet zonder slag of stoot van start. Bestuursleden van de Bewonersraad hebben bij dit traject een actieve rol gespeeld. Zij zullen dit ook bij de komende projecten doen, zodat de betrokken bewonerscommissies gebruik van hun kennis kunnen maken.
Ik wens u fijne feestdagen en een voorspoedig 2018 toe.

In dit nummer:

Van de voorzitter	1
Terugblik ALV 17 november	1/2
Belang van Bewoners commissies	2
Storingen in het weekend	2
Huren met een hoger inkomen	3
Winnaar Eigen Haardfonds	3
Nog Winnaar Eigen Haardfonds	4
Achterbanraadpleging	4
Colofon	4

Terugblik Algemene Ledenvergadering

Met enige trots kijken we terug op de Algemene Leden vergadering van afgelopen 17 november. Velen hadden weer gehoor gegeven aan de oproep van het bestuur om mee te denken in beleid en structuur van de Bewonersraad.

Aan de agenda werd toegevoegd de adviesaanvraag van Eigen Haard aan Alert over de toewijzing van woningen in het middensegment per 1 januari 2018.

Voor de pauze gaf David Emous een presentatie over de procedures en werkwijzen van het (Samen Verduurzamen) SaVe project.

Uit het verhaal werd duidelijk dat het doel vijfledig is en wel:

- Voldoen aan de afspraken tussen Eigen Haard, Huurdersorganisaties en gemeenten in het kader van verbeteren energielabels
- Woningen comfortabeler en behaaglijker maken
- Woningen veiliger maken (nagenoeg geen kans op koolmonoxidevergiftigingen meer)
- Lagere woonlasten realiseren
- Woningen energiezuiniger maken om bij te dragen aan een beter milieu

SaVe hanteert hierbij een drietal kaarten, de financiële, de sociale en de technische kaart

Om bij de laatste te beginnen gaat de technische kaart over van welke technieken gebruik wordt gemaakt en of er nog andere plannen met het complex zijn nu of op middellange termijn.

Als er plannen zijn voor zogenaamd planmatig onderhoud, dan loopt SaVe hierin mee.

SaVe op zich is derhalve geen groot onderhoudsproject maar echt gericht op energetische verbeteringen van woningen.

In de sociale kaart wordt in kaart gebracht wat er leeft bij de bewoners, wie of welke organisaties zijn er bij betrokken en wat leeft er bij Eigen Haard op het gebied van onderhoud etc.

Bij de financiële kaart wordt op postcodeniveau inzichtelijk gemaakt wat de besparingen op energiekosten zijn. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het woonlastenmodel. De helft van de energiebesparing wordt bij de huur gedaan. Per saldo is men op woonlasten gebied goedkoper uit.

Als er zonnepanelen op een dak liggen gaat de helft van de opbrengst in de servicekosten.

Uit het geheel bleek dat de investeringen die Eigen Haard doet op dit gebied los staan van de huuropbrengst en ook vele malen groter zijn dan met de huurverhogingen wordt opgebracht.

Uit de eerdere projecten is gebleken dat de communicatie rondom het geheel, zowel in de planfase als in de uitvoeringsfase zeer gevoelig ligt en nog wel eens te wensen over laat. Binnen de projectleiding staat de communicatie nu prominent op de agenda.

Na de pauze werden eerst de notulen van de vorige ALV behandeld en daarna de begroting en de vooruitblik voor het komende jaar.

Bij de bestuursverkiezingen werden Hans van der Vuurst en Henk Duursma herkozen. Ook werd Liesbeth Wielders als nieuw bestuurslid gekozen. Hiermee is het negental binnen het bestuur weer volledig.

Over hoe het staat met de uitkomsten van onze enquête staat verderop in deze nieuwsbrief een artikel.

Voor de Algemene Ledenvergaderingen van 2018 (op 18 mei en 16 november) zijn we nog op zoek naar een thema. Ideeën hiervoor kunnen t/m **31 januari 2018** worden ingediend via onze e-mail

info@bewonersraad-amstelveen.nl

Omdat de Algemene Ledenvergadering van en voor u is, roept het bestuur u op om hier vooral gebruik van te maken.

Het belang van Bewonerscommissies

Onze Algemene Ledenvergadering wordt voornamelijk bezocht door een afvaardiging van Bewonerscommissies en individuele leden.

De opkomst is altijd redelijk tot goed, maar kan altijd beter. Wij zijn dan ook matig tevreden met het aantal aanwezigen. Wel zien we jaarlijks een stijgende lijn in het aantal aanwezige personen. Vooral de toename van de jongere generatie huurders geeft vertrouwen voor de toekomst.

Wat is het belang van een bewonerscommissie zult u denken. In de Woningwet en de Overleg huurders verhuurders is bepaalt dat een verhuurder geregeld overleg moet hebben met zijn huurders. Omdat het voor een grote corporatie ondoenlijk is om met alle huurders te overleggen is gezocht naar een alternatief. In buurten met dezelfde soort woningen en vooral flats komen over het algemeen dezelfde zaken voor. Om nu te voorkomen dat er vele huurders zich over deze zaken gaan uitspreken is het verstandig om de krachten te bundelen en een bewonerscommissie op te richten of in stand te houden (dat laatste is zeker zo moeilijk als er een op te richten). Voor bewonerscommissies is het van belang om een overkoepelende organisatie te hebben, die de complex-overstijgende kan behartigen. Door lid te zijn van de koepel (in Amstelveen is dat de Bewonersraad-Amstelveen) heeft de bewonerscommissie invloed op het algemeen beleid van de corporatie. Verder heeft de Bewonerscommissie in het overleg met de verhuurder invloed op wat er in de buurt gebeurt. De bewoners kunnen via de commissie voorstellen doen voor verbeteringen aan hun complex en aan de woonomgeving. De commissie kan zich hard maken voor de belangen van haar bewoners.

Omdat betrokken en meedenkende Bewonerscommissies voor een organisatie als de Bewonersraad Amstelveen onontbeerlijk zijn, raden wij iedere huurder aan om eens in zijn of haar omgeving te kijken of er al een Bewonerscommissie is en als dit niet het geval is om met een paar mensen (minimaal 3) een commissie op te richten.

Het is belangrijk, dat u met ons meedenkt. Naar enthousiaste en betrokken bewoners zijn we dan ook altijd op zoek.

OPROEP!! (ervaringen met dringende reparaties in het weekend)

Eigen Haard heeft de afhandeling van klachten/reparatie verzoeken in het weekend uitbesteed aan externe bedrijven. Bij onze overkoepeling Alert zijn enkele meldingen binnengekomen waardoor het lijkt dat niet altijd adequaat wordt gereageerd.

Om hier inzicht in te krijgen wil Alert gedurende 3 maanden klachten over dringende reparatie verzoeken in het weekend inventariseren.

Deze ervaringen kunnen worden gemeld bij:

info@bewonersraad-amstelveen.nl

S.V.P. opgeven: Naam complex, datum en tijd en aard van de klacht.

Huren met een hoger inkomen

Regelmatig lezen we in de krant dat de huren in Amsterdam e.o. onbetaalbaar worden en dat het kopen van een huis helemaal niet te doen is.

Vooral voor de huurders met een middeninkomen is bijna geen plaats meer in de samenleving. Zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en kunnen op de vrije markt niet terecht omdat ze weer te weinig inkomen hebben.

Eigen Haard mag 10% van haar woningen in de zogenaamde vrije sector verhuren. Kortgeleden is door Eigen Haard adviesaanvraag gedaan bij Alert om deze woningen met name aan de doelgroep middeninkomens te verhuren.

Alert heeft alle aangesloten huurdersorganisaties (waaronder ook de Bewonersraad) om hun standpunt in deze gevraagd.

Deze vraag kwam vlak voor de Algemene Ledenvergadering binnen en is daar dan ook gepresenteerd. Aan de hand van de opmerkingen uit de zaal is het standpunt van de Bewonersraad Amstelveen naar Alert gestuurd

Standpunt Bewonersraad:

De Bewonersraad geeft een positief advies op de adviesaanvraag “Toewijzing MSH-woningen per 1 januari 2018”

Wel hebben we enkele opmerkingen en een vraag.

Opmerkingen bij de lay out van de adviesaanvraag:

De adviesaanvraag maakt geen officiële indruk, doordat die niet op briefpapier van Eigen Haard is gemaakt. Het is vormgegeven als een notitie en het logo ontbreekt.

Het kader van de middensegmenthuur ontbreekt. D.w.z. er is niet aangegeven om hoeveel woningen het gaat, hoe de verdeling is van het huidige MSH en hoeveel woningen jaarlijks zullen worden toegewezen in de verschillende segmenten.
De Bewonersraad heeft dat zelf uitgerekend voor het bezit in Amstelveen, om een indruk te krijgen van de betekenis van de voorgestelde aanpak.

De opbouw van het stuk maakte het begrijpen van het voorstel niet makkelijk.

Misplaatst vinden wij de opmerking bij punt 3 eerst stip: “Zij kunnen binnen onze regio wel terecht in andere gemeenten” (Zij= inkomensgroep € 55.000-€ 65.000). Passender was geweest om die groep te verwijzen naar de particuliere sector.

Opmerkingen bij de inhoud van het stuk:

Nibudnormen om te bepalen welke huur iemand kan betalen vinden wij een goed meetinstrument. Al geeft dat niet voor iedereen een passend resultaat. De BWR is van mening dat gezocht moet worden naar andere instrumenten om betaalbaarheid te bepalen, juist voor de lagere middeninkomens. Al is dat niet eenvoudig.

Is het voor (toekomstige) huurders inzichtelijk dat zij als bv gezin op woningen kunnen reageren die net buiten hun budget vallen en dat er dus over de huurprijs te onderhandelen is? Of komen huurders er pas achter als ze in financiële problemen terecht komen?

Er zijn erg veel mogelijkheden om van de huurprijsvaststelling af te wijken. Zoals: voorstel tactisch gebiedsteam, kwaliteitsverschil, speciale doelgroepen, doorstromers over de streep trekken, om woning betaalbaar te maken en flexcontracten. Risico is dat de huurvaststelling daardoor onbeheersbaar wordt.

De BWR wil graag afspraken maken over het monitoren van de toewijzingen in het MSH m.i.v. 1-1-2018.
Bijvoorbeeld bespreken toewijzingen in het 1e Lokaaloverleg van 2019.

Vraag om informatie:

De BWR wil graag een overzicht ontvangen van de Nibudnormen voor de 5 categorieën.

Dit standpunt is meegenomen in het advies dat Alert naar Eigen Haard heeft gestuurd. Ook heeft dit geresulteerd in een betere adviesaanvraag.

Nog een winnaar van het EH-fonds

De inzending van de BC van complex Aquamarijn in Amstelveen, Van Heuven Goedhartlaan, heeft een prijs gekregen in het EH fonds.

Het idee om in de hal van het complex een muurschildering te laten maken van een Nederlands duinlandschap met de aquamarijn blauwe zee op de achtergrond bleek in goede aarde te vallen bij de jury. Daarbij is het idee om voor de muurschildering een aantal planten neer te zetten waardoor het afbeelding nog meer diepte krijgt.

De BC van Aquamarijn heeft hiervoor de kunstenares benaderd die eerder als een muurschildering maakte in complex Veensteyn, ook aan de Van Heuven Goedhartlaan.

De muurschildering zal worden aangebracht nadat het SAVE project en de renovatie van de hal zijn afgerond.

Hopelijk zal de nieuwe uitstraling van het geheel de bewoners positief beïnvloeden waardoor iedereen hier met meer plezier woont en meer respect heeft voor de woonomgeving van iedereen en het schoon en netjes blijft.

ÉN nog een winnaar van het EH-fonds

De BC Hildebrand wilde in verband met het 25 jarig bestaan van de appartementen op de gevels van het oostelijk en westelijk gebouw twee stukjes uit de Camera Obscura geplaatst hebben.

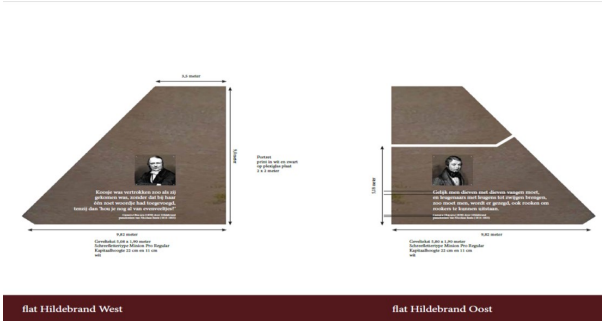
De Camera Obscura is door Hildebrand (pseudoniem voor Nicolaas Beets op 25 jarige leeftijd geschreven)

Voor de ontwerpen is een heel boekwerk gemaakt, compleet met artist impression.

Ook de BC zal haar wensen gerealiseerd zien door een bijdrage uit het EH-fonds.

Dat men ook in 1839 al last van rokers had blijkt wel uit één van de teksten.

“gelijk men dieven met dieven vangen moet en leugenaars met leugens tot zwijgen brengt zoo moet men, wordt gezegd, rooken om rookers te kunnen uitstaan”



Achterban raadpleging vervolg

Resultaten van de achterbanraadpleging zijn besproken met Eigen Haard in het Lokaal overleg van 7 december. De resterende punten worden besproken met de gemeente in het 1e kwartaal van 2018.

Een overzicht van met Eigen Haard besproken punten:

Deuren e/o ramen beter beveiligen (43x genoemd)

D.w.z. de kwaliteit van deuren/ramen voldoet niet of het hang- en sluitwerk is niet goed.

(Over het algemeen is men niet bereid zelf voor extra veiligheidsmaatregelen te betalen)

Reactie: Eigen Haard maakt jaarlijks een plan voor het beter beveiligen van complexen. Voor Amstelveen kunnen per jaar maar 3 complexen (alleen hoogbouw) aangemeld worden.

Huurders kunnen tegen een kleine huurverhoging ook zelf aanpassingen aan laten brengen. Zie: https://www.eigenhaard.nl/informatie-en-service/sociale-huur/woning-aanpassen/politie-keurmerk-veilig-wonen.

Men wil cameratoezicht in e/o om het complex of een videofoon/hallofoon

2a Cameratoezicht (27)/ 2 b Hallofoon (8)

Cameratoezicht is aan strenge (wettelijke)regels gebonden. Het mag pas worden toegepast bij ernstige overlast, nadat allerlei ander maatregelen hebben gefaald. Er kan dan goedkeuring voor gegeven worden voor een periode van max 6 maanden waarna telkens weer gecontroleerd wordt wat het effect is.

Videofoon/hallofoon kan worden opgenomen in planmatig onderhoud. Voor de geïnventariseerde complexe wordt plaatsing bekeken.

Betere verlichting

Het gaat dan om donkere plekken in het complex.

Aan Vastgoed is of er een plan van aanpak is voor het aanbrengen van LED verlichting.

Nog te bespreken met de gemeente in het 1e kwartaal 2018:

Betere verlichting

3b op paden/stegen tussen huizen (9)

3c op straat of parkeerplaats (12)

Meer toezicht politie/wijkagent ook ’s avonds en ’s nachts (18)

Beter snoeien gemeente groen (7)

Pad tussen tuinen/achter complexen afsluiten (4)

Signalen over sociaal onveilig voelen (22)

Kantoor:
Van Heuven Goedhartlaan 789
1181 LB Amstelveen
Tel. 020-6411814
www.bewonersraad-amstelveen.nl
E-mail:
info@bewonersraad-amstelveen.nl
www.facebook.com/BewonersraadAmstelveen

Voorzitter
Henk Duursma
Tel. 020-6472613
h.j.duursma@casema.nl

Secretaris
Hennie van Rijn
hennie.van.rijn@kpnmail.nl

Penningmeester:
Wil van den Heuvel
wt.vanden.heuvel@hetnet.nl

Overige bestuursleden
Simon van der Marck
Nico Leeseman
Nico van Kooten
Hans van der Vuurst
Ernst de Jong
Liesbeth Wielders