

Overlegvergadering Alert en Eigen Haard op woensdag 11 september 2013

Aanwezig namens Alert : de heren Ten Have en Roest

Aanwezig namens het ASW : de heer Meijerman

Aanwezig namens Eigen Haard : de dames Heidrich en Verweyen de heer de Jong

1. Opening

Mevrouw Heidrich opent de vergadering.

2. Mededelingen

- De heer Ten Have moet om 15.45 de vergadering helaas verlaten
- De heer Visser is afwezig in verband met vakantie
- De heer Ten Have overhandigt mevrouw Heidrich een brief van Alert met daarin het verzoek om de huurverhoging 2013 niet door te voeren als de huurders een inkomensdaling kunnen aantonen, zoals pensionering en of baanverlies. Eigen Haard komt er op terug.

3. Toelichting op mutatiebeleid

De heer de Jong, manager Technisch Beheer geeft een toelichting op het voornemen het mutatiebeleid anders te organiseren: Er was een kwaliteitsbeleid voor alle sociale huurwoningen. Dit willen we gaan differentiëren naar de verschillende huurklasse

Tot € 432, -

Van € 432, - - € 574, -

Van € 574, - - € 681, -

De klasse met een huur tot € 432, - moet voldoen aan de basiskwaliteit: schoon, heel en veilig en uiteraard voldoen aan het bouwbesluit voor de bestaande bouw.

Er is een werkgroep ingesteld waarin de afdelingen Strategie, Wonen en Vastgoed zijn vertegenwoordigd.

In de klasse tot € 432, - wordt alleen onderhoud verricht. Er wordt geen isolatieglas geplaatst en ook geen CV. Als er een open geiser is wordt deze vervangen door een ketel met alleen warm tapwater.

De heer Ten Have vraagt wat er gebeurt met de niet aangevraagde ZAV voorzieningen. Alle ZAV worden beoordeeld alsof het aangevraagd is. Een bruikbare keuken blijft zitten.

Een ander voorbeeld in deze klasse is dat als de deurkrukken heel zijn, deze niet worden vervangen door gelijke deurkrukken.

Mevrouw Heidrich oppert dat het wel een discussie is of er isolatie geplaatst moet worden: wil je de huren laag houden of de woonlasten.

Het voorstel tot € 432, - is bijna klaar. Eigen Haard wil de Huurdersfederatie hier graag bij betrekken.

Mevrouw Heidrich meldt in het verlengde hiervan het volgende: De Wijksteunpunten Wonen hebben in juli bij de gemeente Amsterdam aangekaart dat het onderhoud aan de corporatiewoningen volgens hen afnam. De gemeente heeft vervolgens een overleg georganiseerd, maar daar bleek het om renovatiecomplexen te gaan die zijn uitgesteld. Ook Eigen Haard heeft een paar van dergelijke complexen. De heer de Jong geeft aan dat er extra onderhoudsrondes worden gehouden in die complexen.

Wat betreft de open geisers: Eigen Haard heeft dergelijke geisers, maar ook huurders hebben dergelijke geisers in eigendom. Het koolmonoxide gevaar neemt jaarlijks toe door isolatie en kierafsluiting. De huurders worden actief benaderd om deze te laten vervangen door een ketel met warm tapwater. De vervanging heeft geen gevolgen voor de huur. (Dit geldt voor het

vervangen van de geisers die eigendom zijn van Eigen Haard. Als we een geiser vervangen die eigendom is van de huurder, gaat de huur wel omhoog.)

Op het volgend overleg d.d. 13 november bespreken we het voorstel voor de huurklasse tot € 432, -.

Mevrouw Heidrich bedankt de heer de Jong voor zijn bijdrage.

2. Vervolg mededelingen

- Mevrouw Verwey vraagt aan Alert of zij medio oktober de boekhouding met de bijbehorende stukken kunnen inleveren bij Eigen Haard voor een tussentijdse controle door de accountant. De controller van Eigen Haard verwacht dat de accountant in april/mei het te druk heeft. Alert is akkoord.
- Bereikbaarheid: Mevrouw Heidrich meldt dat Eigen Haard aandacht heeft voor dit probleem. Er is extra capaciteit in gehuurd. Oorzaak is het nieuwe systeem en fikse tegenvallers bij de betalingen en aanmaningsrondes. Ook het Klantencontactcentrum krijgt veelvuldig te maken met zwarte schermen. Er wordt hard gewerkt om dit te verhelpen. De heer Ten Have geeft aan dat bij Alert ook meer klachten binnen komen.
- Woonfraude Landsmeer: Mevrouw Heidrich geeft aan dat de rechter Eigen Haard in het ongelijk had gesteld en hoger beroep niet mogelijk was omdat de betreffende mevrouw akkoord was gegaan met ontbinding van het huurcontract. Onderdruk van de publiciteit is Eigen Haard terug gekomen op de ontbinding. Er zijn met de betreffende mevrouw afspraken gemaakt over dat haar woning moet worden bewoond. Mevrouw Heidrich heeft contact gehad met de HVL over deze zaak. De heer Ten Have vraagt hoe je kunt aantonen dat iemand hier niet zijn hoofdverblijf heeft.
- Eigen Haard heeft met de coördinator van de Wijksteunpunten en de heer Kolsteeg van de afdeling huuradministratie een gesprek gevoerd over de huurverhoging, dit naar aanleiding van een memo wat de Wijksteunpunten hadden opgesteld. Gesprek is goed verlopen.
- Eveneens is er een gesprek geweest met de Wijksteunpunten over de halfjaarrapportage en de projecten. Er zijn geen bijzonderheden te melden.

4. Verslag 26 juni 2013

- De brief van de Bewonersraad is nog niet door gestuurd naar Eigen Haard, men wil deze aan de orde laten komen is de volgende projectgroep Bewonerscommissies en VvE's. Alert vraagt of Eigen Haard nog wil reageren op het tussentijdse advies. Eigen Haard komt er op terug.
- De losse eindjes die de heer Meijerman nog aan de orde zou stellen betreft de volgende punten: - de lange termijn vragen over het huurbeleid kunnen worden doorgeschoven naar 2014. – De 50 punten in het WWS past Eigen Haard alleen toe in rijksmonumenten. De aantallen en de complexen zijn terug te vinden in de notitie hierover.
- Naar aanleiding van het verslag: Eigen Haard gaat niet bezuinigen op huismeesters. Eigen Haard vindt het een nuttige functie.

Hiermee is het verslag vastgesteld.

5. Informatieve brief over loting, woonwaardering rijksmonumenten en pilot flexibele huren.

Loting: de genoemde aantallen gelden voor de drie deelnemende corporaties.

Flexibele huren: De pilot heeft veel vertraging: dit komt op dit moment vooral door WoningNet en Rooftrack. De doelgroep zijn de middeninkomens met een inkomen tussen de € 29.000, -

en de € 43.000, - Er zijn drie huurklassen: van € 574, - tot € 681, - en € 681, - tot € 750 en de laatste klasse van € 750, - tot € 900, -. Het betreft alle Vrije Sector woningen.

Mevrouw Heidrich geeft aan voorstander te zijn van flexibele huren, maar wat van het voorstel is overgebleven niet de schoonheidsprijs verdiend. De corporaties zouden geen inkomenspolitiek moet bedrijven.

De heer Meijerman vult aan dat de pilot voortkomt uit "Huren op Maat" en dat er een lange discussie is gevoerd tussen de gemeente, de Huurdersvereniging Amsterdam en de corporaties over de voorgestelde pilot. De vraag is of huurders belangstelling tonen voor deze pilot.

6. Rondvraag

Eigen Haard is op een aantal vlakken bezig met duurzaamheid en energie:

- Westerzon; het plaatsen van zonnepanelen voor huurders op een complex en op een portiek
- Go Green: een sloop nieuwbouw project in Overtoomseveld wat 100% duurzaam wordt uitgevoerd. Mevrouw Heidrich vraagt of er belangstelling is voor een presentatie over dit project. Alert heeft belangstelling.
- Groen witgoed: Er zijn 1500 brieven verstuurd waarin Eigen Haard aanbiedt energiezuinig witgoed te huren. De heer Cadat, lid van HBO-Argus mocht de eerste energiezuinige koelkast in ontvangst nemen.

De huurdersvereniging Ouder Amstel vraagt of de leegstand doorgegeven kan worden op adresniveau. Dit wordt bij Woonservice aan de orde gesteld.

Toewijzing 55 plus complexen: er zijn geen beleidswijzigingen. Het kan soms voorkomen dat een jonger iemand de woning krijgt toegewezen of maatwerk, maar dit is een uitzondering. Eigen Haard wil ook geen leegstand.

De heer Meijerman vraagt wat Eigen Haard vindt van het Woonakkoord wat Aedes heeft afgesloten. Mevrouw Heidrich is de laatste weken niet veel in Nederland geweest en moet op deze vraag het antwoord schuldig blijven.

De heer Meijerman stelt voor het jaarplan van Eigen Haard te bespreken. Mevrouw Heidrich geeft aan dat het ondernemingsplan wat voorgelegd aan Alert gewoon wordt voortgezet. We wachten af wat Prinsjesdag gaat brengen

De evaluatie van de samenwerking Eigen Haard – Alert wordt gepland na de interne evaluatie van Alert, naar verwachting eind november. We maken op ons komende overleg hierover procesafspraken.

7. Sluiting

Mevrouw Heidrich sluit de bijeenkomst.