

Stedelijke Ontwikkeling

Uw contact Daniel van der Ree

T (020) 540 42 37

F

d.van.der.ree@amstelveen.nl

Aan de heer T. Lechner, raadslid AVA

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Datum 8 januari 2018

Ons kenmerk Z-2018-052695 / D18-131325

Betreft schriftelijke vragen conform art. 45; Huurwoning in Nieuw Oosteinde en klachten over Eigen Haard

Geachte heer Lechner,

Op 13 november jl. stelde u schriftelijke vragen op grond van art. 45 Verordening werkwijze van de raad 2016 over een huurwoning in Nieuw Oosteinde en klachten over Eigen Haard. Hieronder zijn uw vragen cursief weergegeven en wordt per vraag een antwoord gegeven.

AVA heeft vragen naar aanleiding van een artikel op Amstelveenz.nl van 6 November jl. betreffende een familie met een huurwoning in Nieuw Oosteinde en over aanhoudende klachten over Eigen Haard van inwoners van de flat Aquarius en de acht complexen aan de Van Heuven Goedhartlaan. Tevens willen wij graag weten van de wethouder of Eigen Haard voldaan heeft aan de prestatie afspraken, die zijn gemaakt in 2016 en het aflopen dit jaar, dit in verband met de voortgang van de liberalisatie van sociale huurwoningen.

Bewoners van een huurwoning in Nieuw Oosteinde konden door omstandigheden de huur niet meer betalen en hebben met Eigen Haard geprobeerd om tot een oplossing te komen. Dit is niet gelukt. Nadat de woning vrij kwam, is de huur teruggebracht naar de basis, hetgeen niet mogelijk was toen deze bewoners de woning bewoonden.

- 1. Zijn er in Amstelveen ook gevallen bekend van huurders die in een situatie zitten waarin de huur niet betaald kan worden en Eigen Haard geen medewerking heeft verleend om tot een oplossing te komen? En om hoeveel huurders gaat dit dan?*

Er zijn in Amstelveen geen vergelijkbare gevallen bekend. Als er betalingsproblemen zijn wordt er gezamenlijk gezocht naar een oplossing. Gemeente Amstelveen en Eigen Haard werken samen aan de voorkoming van schuldenproblematiek en huisuitzetting via het convenant "Vroeg er op af".

- 2. Eigen Haard geeft in het genoemde artikel de volgende reactie: "Vraagt een huurder om huurverlaging i.v.m. financiële problemen, dan adviseren wij*



contact op te nemen met de gemeente voor eventuele toeslagen of andere tegemoetkomingen". Wij concluderen hieruit dat Eigen Haard de verantwoordelijkheid terug legt bij de gemeente Amstelveen. Welk afspraken zijn er gemaakt tussen de gemeente en Eigen Haard wanneer de huur te hoog is geworden voor inwoners die het niet meer kunnen betalen?

De gemeente Amstelveen en Eigen Haard werken samen aan de voorkoming van schuldenproblematiek en huisuitzetting via het convenant "Vroeg er op af".

3. *Zijn er ook in Amstelveen afspraken gemaakt met Eigen Haard om terug te gaan naar de basis huur?*

Eigen Haard hanteert het begrip basishuur niet. Het herziene huurbeleid middensegment is ook ingevoerd in Amstelveen. In de prestatieafspraken (artikel 2.10) voor 2018 is opgenomen dat vrije sector huurwoningen met voorrang aangeboden worden aan huurders die een sociale huurwoning in Amstelveen achterlaten, waarmee de doorstroming wordt bevorderd. De hoogte van de huurprijs wordt afgestemd op de betaalbaarheid voor die doelgroep. Dat betekent dat er volgens de regeling van Eigen Haard sprake zal zijn van een huurklasse tot € 850 voor inkomens tot € 43.000 en een huurklasse tussen de € 850 en € 1.000 voor de inkomens tot € 50.000.

4. *Eigen Haard beroept zich op afspraken van 2017 over de hoogte van de huren in het middensegment in Aalsmeer. Zijn deze afspraken ook gemaakt binnen de gemeente Amstelveen?*

Zie antwoord op vraag 3.

De vastgestelde Woonagenda 2015-2018 vormde een kader van de prestatie afspraken tussen de gemeente en Eigen Haard. In de prestatieafspraken die door het College in 2016 met Eigen Haard zijn gemaakt staat "indien de vrije sectorwoningen voor minder dan 50% worden verhuurd aan doorstromers vanuit de sociale huur, treden partijen in overleg over de omvang en het tempo van de liberalisatie".

5. *Kunt u aangeven of dit percentage is gehaald. Indien dit niet het geval is, kunt u dan aangeven op welke termijn wij een herziening van het liberalisatie tempo kunnen verwachten?*

Volgens gegevens van Eigen Haard is 60% van de woningen uit het middensegment in 2017 verhuurd aan doorstromers uit de sociale huur sector.

6. *Tevens willen wij graag van de wethouder weten of de liberalisatie van woningen voornamelijk geldt voor eengezinswoningen of dat er ook appartementen geliberaliseerd worden?*

Er worden zowel appartementen als eengezinswoningen geliberaliseerd. In de prestatieafspraken voor 2018 zijn de uitgangspunten voor zowel liberalisatie als verkoop van sociale huurwoningen omschreven:

- "Het algehele uitgangspunt is dat de huidige woningvoorraad van Eigen Haard in omvang minimaal gelijk blijft. Dit betekent dat er geen woningen verkocht wor-



den tenzij dit gecompenseerd wordt door nieuwbouw van in principe middeldure vrije sector huurwoningen door Eigen Haard (uitzonderingen zijn mogelijk voor innovatieve zorgconcepten en jongerenhuisvesting).

- Liberalisatie vindt plaats in de wijken met meer dan 30% sociale huur. Dit zijn de wijken Bankras, Kostverloren, Patrimonium, Groenelaan, Keizer Karelpark en Waardhuizen.
- Verkoop kan plaatsvinden in die wijken waar de leefbaarheid onder druk staat en alleen in die wijken waar het eigen woningbezit lager is dan gemiddeld. Dat zijn de wijken Groenelaan, Patrimonium, Bankras en Keizer Karelpark.
- In de wijken met minder dan 20% sociale huur worden in principe geen sociale huurwoningen verkocht of geliberaliseerd. Dit zijn de wijken Elsrijk, Westwijk en Nes aan de Amstel."

AVA heeft ook informatie ontvangen over een groot aantal klachten richting Eigen Haard van onder andere huurders aan de Van Heuven Goedhartlaan, en de flat Aquarius in de wijk Groenelaan. Deze klachten gaan voornamelijk over achterstallig onderhoud, slecht opgeleverde onderhoudswerkzaamheden en het niet adequaat aanpakken van klachten naar aanleiding van renovatie en klachten in zijn algemeenheid.

7. In hoeverre zijn deze klachten bekend bij u?

De klachten richting Eigen Haard zijn ons bekend en zijn al geruime tijd onderwerp van gesprek tussen de gemeente en Eigen Haard. In complexen aan de Van Heuven Goedhartlaan zijn grootschalig onderhoud en een energiebesparingsproject uitgevoerd, waar veel klachten over bestaan. Ook de communicatie hierover loopt niet goed. Dat erkent ook Eigen Haard. Op 20 november 2018 is een brief naar de gemeenteraad verstuurd over de resultaten van het door Eigen Haard uitgevoerde onderzoek naar de constructie van de galerijen, die niet voldoet. In vervolgoverleg met Eigen Haard blijft dit complex onderwerp van gesprek.

In de flat Aquarius aan de Watercirkel (Groenelaan) spelen problemen rond achterstallig en groot onderhoud, de verouderde blokverwarming en de hoge stookkosten. De gemeente Amstelveen onderhoudt zeer intensief contact met Eigen Haard over deze flat en de prioriteit waarmee de problematiek moet worden opgepakt. Dit heeft er toe geleid dat Eigen Haard van de flat inmiddels een prioriteitsproject heeft gemaakt. Over de urgentie en tijdsplanning hiervan vindt nog discussie plaats tussen de gemeente Amstelveen en Eigen Haard. Eigen Haard werkt aan het herstel van de relatie met de bewoners. Er is een spreekuur voor bewoners, een nieuwsbrief en een klankbordgroep. Een opzichter is dagelijks op het complex aanwezig.

Op 14 december 2018 heeft het college de raad ingelicht over het conflict met Eigen Haard over de prioritering van renovaties en de communicatie richting huurders en het besluit om vanwege deze problematiek vooralsnog geen prestatieafspraken te ondertekenen. De gemeente blijft echter in gesprek met Eigen Haard om te komen tot een oplossing, en in het bijzonder een verbetering van de communicatie en verhoudingen tussen huurders en de woningcorporatie. Er zijn dus eind 2017 wel prestatieafspraken opgesteld en getekend voor 2018, voor 2019 is er nog geen overeenstemming over de geactualiseerde prestatieafspraken.

8. Bent u reeds in contact geweest met bewoners, flatcommissie's, bewonersraad en huurdersfederatie Alert?



Contact met Huurdersfederatie Alert is hier niet aan de orde. Dit zijn lokale kwesties die worden behandeld door de Bewonersraad. De gemeente heeft periodiek contact met de Bewonersraad. Ook in het kader van de prestatieafspraken voor 2019 is er overleg geweest. Wethouder R. Ellermeijer heeft in de afgelopen maanden diverse bewoners bezocht om zich een nader oordeel te vormen over de klachten en de verhoudingen tussen de huurders en woningcorporatie Eigen Haard. Onder meer is hij op bezoek geweest bij de complexen aan de Van Heuven Goedhartlaan en Watercirkel (Aquarius) waarbij hij heeft gesproken met bewoners en leden van bewonerscommissies.

9. *Is er gedegen onderzoek geweest naar communicatie en de verhoudingen tussen Eigen Haard en huurders? Zo ja, wanneer is dat onderzoek geweest? Zo nee, wordt er overwogen een dergelijk onderzoek te laten uitvoeren?*

De gemeente Amstelveen erkent dat goede communicatie belangrijk is en dat dit momenteel een belangrijke aandachtspunt is in de relatie tussen Eigen Haard en huurders. Communicatie is dan ook een terugkerend gespreksonderwerp tussen gemeente en Eigen Haard, zowel in bestuurlijke overleggen, ambtelijke overleggen als bij de besprekingen rond de prestatieafspraken. Het is onze inzet de communicatie met bewoners te verbeteren en wij zijn in overleg om hierover afspraken te maken met Eigen Haard voor 2019. De gemeente Amstelveen zal daarnaast begin 2019 een overeenkomst afsluiten met een onafhankelijke professionele organisatie die huurders ondersteunt in hun interactie met de verhuurders.

Op vrijdag 21 december j.l. hebben gemeente, bewonersraad en Eigen Haard wederom op bestuurlijk niveau overlegd. In dit overleg is de problematiek rond de communicatie en prioritering van grootschalig onderhoud en renovaties nader besproken. Op verzoek van de gemeente zal een onafhankelijk worden uitgevoerd, onder meer naar de communicatie tussen Eigen Haard, huurders, bewonerscommissies en Bewonersraad. Tijdens het overleg op 21 december is besloten dat dit onderzoek wordt uitgevoerd in gezamenlijke opdracht van de gemeente, Eigen Haard en de Bewonersraad.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen,
de secretaris, de burgemeester,

Bert Winthorst

Bas Eenhoorn