

Vergadering: **Overleg project De Punt - Bewonerscommissie De Punt**
Datum: **Maandag 26 februari 2024**
Locatie: InfoPunt, Pelikaanstraat 5-H
Notulist: Anna Stork
Aanwezig: Namens bewonerscommissie De Punt: Annemarie Spee en Carla van den Heuvel
Namens !WOON: Gerrit de Schiffart
Namens Lieven de Key: Anna Stork, Remco van Aardenburg, Marco Kemp, Wilco Brooshooft, Steven de Heer en Bart Ouwerkerk
Namens Era Contour: Lenny Schweitzer
Afwezig: Namens bewonerscommissie De Punt: Eva Bollen en Marieke Dongelmans
Namens Lieven de Key: Yanay Koorndijk

1. Opening en mededelingen

- Marco opent het overleg.
- Bart Ouwerkerk (programmamedewerker Woonconcepten) geeft een update over de toekomstige verhuur van De Punt.

2. Verslag vorige vergadering

- Bcie heeft het verslag doorgenomen en het verslag van het vorige overleg wordt zonder opmerkingen goedgekeurd en online gedeeld.

3. Wijzigingen in het toekomstige huurbeleid voor de Punt

Bart Ouwerkerk vertelt over de wijzigingen in het toekomstige huurbeleid voor de Punt. Bcie is blij verrast met een aantal wijzigingen die hierin zijn doorgevoerd.

Achtergrond

In 2023 is er een besluit voorgelegd aan het Directieteam voor een herziening van de doelgroepen in De Punt na renovatie. Hierin werd gevraagd om een besluit te nemen over een nieuwe verhuurstrategie voor de boven- en benedenwoningen. Het besluit over de benedenwoningen is akkoord bevonden. De bovenwoningen gaan we tot nader order verhuren zoals is voorgesteld in de brief op 19 januari 2022.

Hieronder wordt de verhuurstrategie per onderdeel beknopt geschetst:

a. Verhuurstrategie benedenwoningen

We zijn er voor woonstarters én hebben oog voor de draagkracht van de buurt. Door de renovatie en het doorschuiven zien we dat relatief veel woningen gelijktijdig verhuurd gaan worden. We vinden het niet wenselijk dat alle benedenwoningen (in één straat) met tijdelijke jongerencontracten verhuurd worden. Daarom stellen we voor om:

- Tegemoet te komen aan het verzoek van huurders en gemeente om de grote benedenwoningen met voorrang beschikbaar te stellen t.b.v. doorstroomregelingen (o.a. van Hoog naar Laag). Onze inschatting is dat in de Punt beperkt gebruik van gemaakt gaat worden, gelet op de woninggrootte (gemiddeld 56 m² gbo). Indien er geen gebruik van wordt gemaakt gaan de woningen met voorrang naar kleine gezinnen.
- ½ van de overige benedenwoningen (67) te labelen als jongerenwoning gespikkeld (om en om) toe te wijzen aan jongeren met een jongerencontract voor 5 jaar.
- ½ van de overige benedenwoningen (67) gespikkeld toe te wijzen met een onbepaalde tijd contract aan jongeren.

b. Verhuurstrategie bovenwoningen

De bovenwoningen gaan we tot nader besluit verhuren volgens de visie van brief 'De Punt 19 januari 2022.pdf'. Dat betekent concreet:

- ½ van de bovenwoningen verhuren we bij leegkomst in de vrije sector (hoge segment), 88 woningen.

- ½ van de bovenwoningen verhuren we bij leegkomst in de vrije sector, midden segment, 88 woningen. We zetten deze woningen in voor:
 1. Doorstromers vanuit een sociale huurwoning uit De Punt (met voorrang jongerencontracten uit De Punt) (70%)
 2. Maatschappelijke beroepen (30%) via directe bemiddeling gemeente Amsterdam
- c. *Reactie van de Bcie o.a. via een brief aan directievoorzitter Karin Verdooren (d.d. 11-03-2024)*
 - Bcie blijft van mening dat geen enkele sociale huurwoning geliberaliseerd moet worden.
 - Niettemin ziet de Bcie dat LdK hier een grote stap heeft gemaakt in hun richting, die de sociale cohesie zal bevorderen. De verhuur van middenhuur woningen aan mensen met maatschappelijke beroepen en doorstromers uit de benedenwoningen zal een bijdrage leveren aan de sociale cohesie. En met name de “gewone” sociale verhuur en verhuur aan jongeren voor onbepaalde tijd vinden wij een grote vooruitgang. De bcie laat weten dat zij deze verandering zeer waarderen!
 - Wel uit de Bcie na afloop van het Bcie overleg (d.d. 26-02-2024) in een brief aan de directievoorzitter Karin Verdooren in een brief nog 1 grote zorg; er zijn bewoners die in principe voor een middenhuurcontract in aanmerking zouden komen. Zij krijgen dat echter niet omdat bestaande contracten niet wijzigen. Zij zijn bang dat als de huur blijft stijgen zij niet meer in hun huidige woning kunnen blijven wonen. De Bcie weet niet om hoeveel bewoners het in totaal gaat. Maar de Bcie zou graag duidelijkheid willen voor deze groep bewoners, die nu dus een relatief lagere vrije sector huur betalen. Is er een mogelijkheid dat deze groep onder de “nieuwe” middenhuur contracten kan gaan vallen? De Bcie hoopt van LdK te horen wat hierover de beslissing is.

4. Stand van zaken uitvoering

- *In totaal zijn inmiddels 180 woningen klaar of in afronding.*
- De uitvoering gaat momenteel naar wens. Planning versie V wordt nog steeds goed gevolgd.
- Blok 16 wordt binnenkort opgeleverd. Deze opleveringen van Era aan LdK gaan volgens planning.

4. Stand van zaken sociaal

a. Algemeen

- Op sociaal vlak gaat het over het algemeen best goed.
- Opleveringen van Blok 16 staan ingepland.
- Bewoners uit Blok 25 gaan en zijn naar hun wisselwoningen.
- Warme opnames moeten nog bij de laatste 3 blokken plaatsvinden.

5. Specifiek vanuit Bcie

- *Watermeters:* Bcie vraagt zich af hoe en of iedereen een nieuwe watermeter krijgt. De aannemer brengt watermeterbeugekls aan en Waternet plaatst na de renovatie nieuwe watermeters. Het projectteam heeft contact met Waternet om dit af te stemmen. Als bewoners nog geen watermeter in hun gerenoveerde woning hebben, kunnen bewoners een afspraak maken met Waternet.
- *Dak-lekkages in gerenoveerde woningen:* Bij de bcie hebben bewoners melding gemaakt van dak-lekkages in de gerenoveerde wisselwoning. Dak-lekkages in gerenoveerde woningen kunnen gemeld worden bij LdK.
- *Riolering blok 2:* Rioleringsproblematiek bij deze benedenwoning op Meeuwenplein is inmiddels verholpen.
- *Duivenoverlast:* Het ecosysteem is zich na de renovatie aan het herstellen. Wat betekent dat de duiven weer op de schuine zijde van de balkonkasten gaan zitten.
- *Kwaliteit CV-Ketel:* Bcie vraagt zich af waarom bewoners andere CV-ketels krijgen zonder automatisch vulsysteem. CV-ketels tot 2012 en ouder zijn vernieuwd. Nieuwere CV-ketels zijn teruggeplaatst. Inderdaad hadden sommige ketels in de oude situatie een vaste vulaansluiting. Dit komt niet terug. Er zijn ook nadelen aan een vaste vulaansluiting. (N.B. Vulslangen kunnen met terugwerkende kracht opgehaald worden op het InfoPunt).
- *Gebreken schuurtjes:* Dak-lekkages en andere gebreken in de schuren kunnen gemeld worden bij het projectteam/LdK. Er komt ook nog een teruglooprondte om de schuren te schilderen.
- *Brievenbus van kalkoenstraat 28:* Annemarie meldt dat de brievenbus van de modelwoning roest. Het projectteam komt hierop terug.

6. Rondvraag en datum volgende bespreking

Volgende bespreking is **maandag 25 maart 2024 – van 9:00 tot 10:30 uur** in het nieuwe InfoPunt op de Pelikaanstraat 5-H.