

Verslag van de Algemene Ledenvergadering van Huurgenoot

datum: **7 november 2016**

aantal vertegenwoordigde bewonerscommissies: 31 (zie presentielijst)

namens het bestuur van Huurgenoot:

André Kroon (voorzitter), Mario Chavez, Jhein Lohman, Nyamad Moenna, Wim Ringe, Hans Schouten, Erwin Vleerlaag, Chris Vonk

namens het ASW: Justus Jonkman (verslag)

namens Stadgenoot: Willeke Drevijn

gasten: Nies Medema, L. Vleerlaag

Afwezig met bericht:

M. Smits en W.H. Smits (BV De Blomwijck), C. Burger-Haavekost en B. Mica (BC Em-mikhovenstraat), BC Slufter, K. Ulrich (WOOS), Riwka Cohen (bestuur)

1. Opening en vaststelling agenda

De agenda wordt vastgesteld.

2. Verslag van de Algemene Ledenvergadering van 15 maart 2016

5 Het verslag wordt vastgesteld.

Correcties op de presentielijst kunnen worden doorgegeven aan Justus.

Naar aanleiding van:

023: De hijsbalken worden nog steeds gebruikt. Stadgenoot onderhoudt deze ook.

10 040: Er lopen discussies in de gebieden waar minder dan 35% sociale woningbouw in corporatiebezit is. Dat speelt onder andere in Oud West en De Baarjes. Er wordt onder andere gesproken over het ombouwen van gemeentelijk vastgoed tot sociale woningbouw.

15 047: Een aantal leden van de BC Scheepvaartkwartier wil een nieuwe bewonerscommissie vormen. Er zijn gesprekken gevoerd met het WSW en Huurgenoot. Er wordt geprobeerd om nieuwe mensen te werven.

050: Stadgenoot wilde 7 complexen verkopen. Daarvan zijn er inmiddels 2 verkocht en 1 moet er nog verkocht worden. De andere 4 complexen worden niet verkocht.

20 054: In de Derde Oosterparkstraat is het oprichten van een coöperatie mislukt. Stadgenoot heeft een duidelijke uiteenzetting gegeven over de gemeente- en rijksregels. Door de hoge prijzen in Amsterdam is het in Amsterdam door die regelgeving onmogelijk om een coöperatie op te richten.

25 144: Een sociale huurwoning met een huur van € 782,= is mogelijk, omdat het gaat om de aanvangshuur en de toen geldende liberalisatiegrens. Het is daarom beter om te spreken van gereguleerd bezit en geliberaliseerd bezit. Voor een bepaald jaar bestond de liberalisatiegrens niet. Iemand met een huurcontract uit die tijd huurt per definitie een gereguleerde woning. Het is ook mogelijk dat door de opeenvolgende huurverhogingen een gereguleerde woning een huurprijs heeft die inmiddels boven de liberalisatiegrens ligt. Dat blijft een gereguleerde woning.

30 146: De rechter heeft bepaald dat in het verleden de inkomensafhankelijke huurverhoging niet was toegestaan. De Woonbond wil nu procederen om het geld terug te krijgen. Het staat verder uitgelegd in het Woonbondblad.

3. Mededelingen

35 * In de kaderafspraken is afgesproken dat corporaties terughoudend moeten zijn met het toepassen van het beroep op dringend eigen gebruik. Bij cluster 3 wil Stadgenoot toch een peildatum aanvragen, terwijl 80 tot 85% van de bewoners tegen is. Dit zal bij Stadgenoot aangekaart moeten worden.

- * In Buitenveldert was er een wijkbeheerder voor 3,5 uur per week. Deze is nu weg zonder dat de bewoners en de bewonerscommissies zijn geïnformeerd.
- 40 Begin januari organiseert Stadgenoot een bijeenkomst over de samenwerkingsovereenkomst en het wijkbeheer. Die avond zal er verder over gepraat worden.
- * Wat is er uit het onderzoek van SABO gekomen? Er bestaat het gevoel dat er niets mee gedaan wordt. Op 24 november wordt het rapport besproken met SABO en Stadgenoot. Er zal ook nog met de bewonerscommissies gesproken worden.
- 45 * Gerard Anderiesen is gestopt als directeur. Marien de Langen neemt zijn taken over.
- * Frans Vermij stopt per 1 januari als bestuurslid van Huurgenoot.
- * Binnenkort zal er een brief worden gestuurd aan mensen met een laag inkomen en een te hoge huur.
- * Huurgenoot heeft 3 kandidaat bestuursleden: Joke Elbers, Carlos Markiet en Boude-
wijn Ruckert.
- 50

4. Werkplan 2017

- vraag:* Is de welkomstbrief klaar?
- antw.:* Ja. De brief zal aan de bewonerscommissies worden opgestuurd.
- 55 *vraag:* Moet er iets over de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB (diensten van algemeen economisch belang) in het werkplan?
- antw.:* Dat is al vastgelegd. Alleen de uitwerking volgt nog.
- vraag:* Is het bij elkaar niet heel veel werk? Hoe gaat het bestuur dit doen?
- antw.:* Dat is zo, maar er staat niets onmisbaars in. Er is ondersteuning nodig.
- 60 Het werkplan wordt vastgesteld.

5. Begroting 2017

- In de concept begroting staat dat de post scholing met 32% is verhoogd, maar dat moet verlaagd zijn.
- 65 De € 4.000,= die is opgenomen voor de website is bedoeld voor het actueel houden. Het bedrag is wel gebaseerd op het goedkeuren van de nieuwe website.
- De begroting wordt vastgesteld.

6. Website Huurgenoot

- 70 Op de spaarrekening staat een bedrag van € 11.000,=. Het bestuur heeft 3 offertes aangevraagd. De inschatting is dat niet het volledige bedrag nodig zal zijn voor het opzetten van de nieuwe website.
- De website wordt responsive. Je moet er iets kunnen doen en er moet voortdurend iets nieuws zijn. De site is gericht op het meedoen van huurders. Er moeten andere vormen voor participatie gevonden worden dan alleen vergaderen. De website moet ook discussie mogelijk maken. De website moet aantrekkelijk zijn voor jongeren en moet ook op een tablet er goed uitzien.
- vraag:* Is er wel behoefte aan?
- antw.:* De huidige website is dood en wordt dus slecht bezocht. Bij andere organisaties is gebleken dat een levendige website werkt.
- 75 *vraag:* Kan er een peiling in de zaal gedaan worden?
- antw.:* In de zaal zitten geen jongeren. Of de website meer mensen bij Huurgenoot betreft weet je pas als je het doet.
- Nies Medema volgt veel dingen die spelen in de stad. Daar is op de website ruimte voor. Er is ook gesproken in het bewonerscafé over wat de meerwaarde van de website kan zijn en wat mensen ermee willen.- 85 *vraag:* Kun je via de website invloed hebben op het huurbeleid?

antw.: Het gebruik van de website zal toenemen als je daarmee invloed kan uitoefenen. Dat is precies het idee van de nieuwe website.

- 90 Huurgenoot gaat ook proberen om jongeren te betrekken bij het ontwikkelen van de site. Het plan voor de nieuwe website is akkoord.

7. Samenwerkingsovereenkomst

- 95 Het eerste stuk is vrij standaard en is in feite de Samenwerkingsovereenkomst (SO). In het werkboek is de uitwerking gedaan. Het werkboek is een dynamisch document.

Aan artikel 4 wordt de volgende tekst toegevoegd: "Het Werkboek is een dynamisch document en kan tussentijds door partijen (Stadgenoot en Huurgenoot) worden aangepast wanneer blijkt dat de praktijk hiertoe aanleiding geeft. Alleen majeure wijzigingen van het Werkboek zullen leiden tot aanpassing van de Samenwerkingsovereenkomst."

100 *vraag:* Staat er een sanctiebeleid in de SO?

antw.: In artikel 24 is geregeld wat er gebeurt als er een geschil is. Er is voorzien in een mediator. Over de mediation bij Betondorp kan buiten de vergadering worden gesproken.

vraag: In artikel wordt gesteld dat Huurgenoot en Stadgenoot het oprichten van bewonerscommissies stimuleren. Hoe wordt dat gedaan?

105 *antw.:* In veel complexen gebeurt er niets. Dan is er ook geen reden voor het oprichten van een bewonerscommissie. Pas als er iets gebeurt is het belangrijk, zoals bij plannen voor renovatie of groot onderhoud. Daar worden dan bewonerscommissies of klankbordgroepen opgericht.

vraag: Is de Overlegwet uit 2009?

110 *antw.:* Dit is op te zoeken op de website "vraag het de overheid".

Het werkboek is tot en met pagina 6 ongewijzigd.

vraag: De bewonerscommissie heeft gekwalificeerd adviesrecht over de opgave voor het gebied (pagina 8). Stadgenoot legt dat gewoon naast zich neer.

115 *antw.:* Wettelijk bestaat er op maar heel weinig punten instemmingsrecht. Als Stadgenoot een advies naast zich neer wil leggen, dan dient dat gemotiveerd te worden

De bewonerscommissie dient de meerjarenonderhoudsplanning te krijgen. In de SO en het werkboek zijn duidelijke afspraken gemaakt waar zowel de bewonerscommissies als Stadgenoot zich aan dienen te houden. Als Stadgenoot zich niet aan de afspraken houdt kan de bewonerscommissie dit doorgeven aan Huurgenoot. Bij renovaties kun je ook naar de geschillencommissie Kaderafspraken stappen. Onlangs is een bewonerscommissie al eens door de geschillencommissie in het gelijk gesteld.

vraag: Hebben de gebiedsbeheerders een exemplaar van de SO?

antw.: Ja. De SO is ook bij de afdeling vastgoed bekend.

opm.: De SO en het werkboek zijn goed opgesteld. We kunnen hier iets mee.

125 Op het volkshuisvestingsplan (pagina 16; punt 2.6) heeft Huurgenoot informatierecht (1) en geen adviesrecht (2).

De SO en het werkboek worden met bovenstaande wijzigingen vastgesteld.

vraag: Gaat de SO per onmiddellijk in?

130 *antw.:* De SO wordt ondertekend op de bijeenkomst van bewonerscommissies die begin januari gehouden wordt. Er kan dan direct mee gewerkt worden. De officiële ingangsdatum is 1 januari 2017.

8. Rondvraag

135 * Een bewonerscommissie krijgt de afrekening over 2015 niet, terwijl die allang bij de eigenaren in het complex bekend is. De gebiedsbeheerder geeft niet thuis.

Huurgenoot zal bij Stadgenoot inventariseren welke complexen nog geen afrekening hebben gekregen en waarom niet.

140 * Mutatielijsten worden niet meer verstrekt. Je kunt nog wel het adres krijgen, maar geen naam.

* Een gebiedsbeheerder heeft een bewonerscommissie het onderhoudsplan voor 2018 laten zien.

* Het melden van klachten op de website van Stadgenoot werkt prima, maar als je een vraag stelt of een idee oppert wordt daar niet op gereageerd.

PRESENTIELIJST

Woongroep De Amstel	A. Franken, M. Kimmijer
WHS Anand Jyoti	A. Bohla, L. Bohla, R. Ganpat
Badhuiszicht	W. Comans, C.M.E. Jansen, L. Schlüfter, J.W. de Zwart
Banne Buiksloot	W. Colmans-Harlaar
Bastion	Krijthe
Betondorp	T. van den Akker, M. Fruin, T. Neumann
Buitenveldert	R. Heering, R. Knel
Bruno Albert	W.A. Maurer, A. Weiss
De Brug	H.S.M. Verbeek, D. de Wolf
De Drecht	Tirro-Müthing, G.J. de Pauw, O.J. Pengel, Rahamat, Veldhuisen
De Prinses te Diemen	M.M. Brinkhof, H. Delfos
De Reddingsboei	M. Eshuis, C. Roelofs, M. Roelofs, T. Ruwaard-Puite
Der Stedenbloei is Bouw en Groei!	E. Boom, H.F.J. van Veen
Dudok	A.C. Luijken, O.A. Mohan
Emmikhovenstraat	R. de Kock, G.K. Uidam
Helmerts Bits	A. Sulman
Holendrecht	I.J. Groen, L.M.H. van der Horst, A.M. Klootwijk
Kromme Mijdrechtstraat	L.P. Dekkers, H.L. Dekkers-Venekamp, C. de Ruyter- Cosse
Loenermark A+B	M.W. Mulder
Louis Couperus	H. Saaf
Meander II	J.L. Murphy-Leusink, T. Oele-Sietinga
Ookmeerflat	W. Burger, G. Bobeldijk, E.W. Westerman
Politiepost	R.J. Walraven
Rapenburgerplein	J.E. Elbers
Roerstraat	Benistant-Reiss, R. Ferencik, M. van Stigt
Schimmelstede	H.G.M. Groothuis
Seniorenwoongroep 44	C. Kriger
Van der Kunbuurt	J.A. Been-Tijsterman, J. Mater
Vincent van Gogh Oost	B.A. Rückert
Wildeman	E. Bosch, M.E. Kamps
Wilhelminapoort	E.G.J. Boeken Kruger, A.P. Glaser
Zuidelijk Veld	A.J.M. Poot