

Verslag van de Algemene Ledenvergadering van Huurgenoot

datum: **15 maart 2016**

aantal vertegenwoordigde bewonerscommissies: 32 (zie presentielijst)

namens het bestuur van Huurgenoot:

André Kroon (voorzitter), Mario Chavez, Riwka Cohen, Ger Holland, Jhein Lohman, Nyamad Moenna, Wim Ringe, Hans Schouten, Frans Vermij, Erwin Vleerlaag, Chris Vonk

namens het ASW:

Ria Heldens, Justus Jonkman (verslag)

namens Stadgenoot:

Willy Looper

gasten:

Frank Lammers, Nies Medema

Afwezig met bericht:

BC Dintelstraat, BC Emmikhovenstraat, BC Slufter

1. Opening en vaststelling agenda

Er wordt een stembus commissie benoemd die bestaat uit Ron Heering, Luus Gerbrands en Wim Ringe.

De agenda wordt vastgesteld.

5

2. Verslag van de Algemene Ledenvergadering van 2 november 2015

Het verslag wordt vastgesteld.

Naar aanleiding van:

10 070: Het bestuur zal bij de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) een verzoek indienen om een vervolg te geven op de cursus "door de ogen van een ander".

043-060: Wat is de consequentie van een royement?

15 De bewonerscommissie behoudt de rechten op basis van de Overlegwet. Als zij financiering nodig hebben dan kunnen ze dat van Stadgenoot krijgen. De bewonerscommissie wordt niet ondersteund door Huurgenoot. De bewonerscommissie kan ook geen aanspraak maken op de samenwerkingsovereenkomst tussen Stadgenoot en Huurgenoot. De bewonerscommissie kan wel blijven functioneren.

Op de vorige ALV heeft het bestuur beloofd om nog een keer een afspraak te maken, maar nog diezelfde avond kwam er weer een vervelende mail van de voorzitter.

20 De discussie over de bewonerscommissie is op de vorige ALV gevoerd. Die wordt niet nog een keer gevoerd.

037: Stadgenoot moet de hijsbalken onderhouden of er voor zorgen dat deze niet meer gebruikt kunnen worden.

3. Mededelingen

25 * In het blad van Huurgenoot staat een artikel over scheefwoners. Stadgenoot gaat er vanuit dat er dit jaar weer een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk is. Hoe denkt Huurgenoot daarover?

Dat komt aan de orde bij punt 7.

30 * Hoe kunnen huurders die vanwege opname van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem recht hebben op een huurverlaging deze krijgen?

Stadgenoot heeft dit uit zichzelf met deze huurders verrekend.

* Ger Holland bedankt als bestuurslid van Huurgenoot. Hij is van het begin af aan betrokken geweest bij de Kerngroep AWV.

35 * De HA moet hervormd worden. Er is daarvoor een kwartiermaker ingesteld. Het bestuur neemt deel aan 2 werkgroepen. Jhein neemt deel aan de werkgroep missie en visie. André neemt deel aan de werkgroep organisatie en financiën.

* Er worden discussies georganiseerd met de gemeente, de HA en de corporaties over de 22 gebieden. In de samenwerkingsafspraken is opgenomen dat er in elk gebied minimaal 40 35% sociale corporatiewoningen moeten zijn. Indien dat niet het geval is dan dient er gekeken te worden hoe dit percentage omhoog kan. In de stadsdelen Centrum, Oost, West en Zuid zijn er gebieden waar dit het geval is.

4. BC Scheepvaartkwartier

45 In totaal zijn er 34 stemmen uitgebracht. Daarvan zijn er 20 voor het royement van de BC Scheepvaartkwartier en zijn er 5 tegen bij 9 onthoudingen. De BC Scheepvaartkwartier is geroeyeerd als lid van de vereniging Huurgenoot.

5. Jaarstukken 2015

50 *Jaarverslag*

Stadgenoot heeft in 2015 besloten om 7 complexen te verkopen. Argentinië is inmiddels verkocht. In de Derde Oosterparkstraat hebben de bewoners geprobeerd om een coöperatie op te richten. Gisteren is bekend geworden dat dit is mislukt. Het bestuur zal bij de bewonerscommissie navragen wat de reden daarvoor is.

55 Het jaarverslag 2015 wordt vastgesteld.

Financieel jaarverslag

De kosten voor advisering zijn hoger dan begroot, omdat er extra activiteiten waren. Stadgenoot heeft dit goedgekeurd. Omdat de totale uitgaven lager zijn dan begroot hoeft dit niet 60 te worden rechtgetrokken. De adviseurskosten zijn geen salariskosten, maar bruto-bruto kosten.

De kascommissie heeft de financiële bescheiden gecontroleerd. De inkomsten en uitgaven zijn aan de hand van kasbewijzen gecontroleerd. De kascommissie heeft geconstateerd dat de boekhouding een getrouw beeld geeft van de financiële situatie van de vereniging. De 65 kascommissie stelt voor het bestuur te dechargeren.

Het financieel jaarverslag wordt vastgesteld en het bestuur wordt gedechargeerd.

6. Verkiezing nieuwe kascontrolecommissie

70 De heer Halsema treedt af. Mevrouw Oele-Sietinga blijft lid. Daarnaast wordt mevrouw Colmans benoemd als tweede lid. Mevrouw Gerbrands wordt benoemd als reserve-lid.

7. Huurgenoot, het bestuur, de leden en de toekomst

Jhein Lohman is sinds november bestuurslid van Huurgenoot. Hij vraagt zich voortdurend af wat we als vereniging kunnen betekenen. Hij richt zich daarbij op communicatie.

75 Volkshuisvesting is een vreselijk moeilijk onderwerp. Als bestuurslid opereer je in een omgeving van allerlei experts die elke opmerking onmiddellijk kunnen pareren. Heel veel dingen grijpen op elkaar in.

Om de communicatie te verbeteren wil Jhein de website vernieuwen. Nies Medema, die voor de bladen van Huurgenoot schrijft, wil meeschrijven aan de nieuwe website.

80 Verder vindt hij bijeenkomsten als de ALV's saai. Hij wil ook iets anders dan ALV's doen. Hij stelt voor om 2 keer per jaar een café te houden, waar discussie kan plaats vinden naar aanleiding van een inleiding door een gastspreker.

Frank Lammers heeft in 2009 de website van Huurgenoot gebouwd. Hij heeft een voorstel gemaakt voor een nieuwe website. De uitgangspunten daarvoor zijn:

- 85 • meer communicatie;
- meer mensen bereiken;
- geschikt voor alle apparaten;
- meer interactiviteit;
- makkelijk bij te houden; en
- 90 • integratie van sociale media.

Frank toont een aantal voorbeeldpagina's.

vraag: Wat moeten mensen zonder computer?

antw.: Voor mensen zonder computer blijven de 3 nieuwsbrieven en de 2 bewonerskranten gewoon bestaan. Door 2 keer per jaar een café te organiseren is er ook voor hen iets nieuws.

95

vraag: Hoeveel tijd heb je per dag? Het kost allemaal al zoveel tijd.

antw.: Het is zoals je het zelf invult. Jongeren zitten vrijwel permanent op hun mobieltje. We moeten ook de jongeren weten te bereiken. Er komen snelle rubriekjes, waar je makkelijk input op kan leveren.

100

vraag: Komt er ook een interactieve rubriek waarbij je discussies zelf kunt initiëren?

antw.: De website wordt meer interactief, maar voor het zelf initiëren van discussies is facebook meer geschikt. Er is al een voorstel gedaan om bewonerscommissies bij facebook aan te sluiten.

105

Er is behoefte aan een interactief platform. Er zit veel kennis bij de bewonerscommissies. Dat zagen we bijvoorbeeld bij de vervanging van de kachels. Het is belangrijk om de bewonerscommissies met elkaar te verbinden.

In de begroting is er geen geld opgenomen voor het vernieuwen van de website. Het bestuur stelt voor om hiervoor de spaarrekening te gebruiken die vanuit Het Oosten is meegekregen. Dit geld is gelabeld voor initiatieven die de participatie bevorderen.

110

vraag: Hoeveel kost het?

antw.: Dat kan je op voorhand niet precies zeggen. Het is afhankelijk van wat je precies met de website wil.

vraag: Waarom worden er niet meerdere offertes gevraagd? Je moet hiermee oppassen. Bij elk ICT-project worden de budgetten overschreden.

115

Er wordt opgemerkt dat het punt niet goed is voorbereid. De leden worden overvallen door het feit dat er om een beslissing wordt gevraagd.

Een lid vindt dat er veel kruideniersopmerkingen worden gemaakt. Waarom wordt er niet enthousiaster gereageerd op het bestuursvoorstel?

120

Er wordt voorgesteld om nu ja te zeggen tegen het plan. De kosten kunnen dan in de begroting voor volgend jaar worden opgenomen.

Deze mening wordt door velen gedeeld, maar niet door iedereen.

8. Huurverhoging 2016

125

Wim Ringe is vorig jaar betrokken geweest bij de gesprekken over de huuraanpassing. De huur kan 1 keer per jaar worden aangepast. Doorgaans is dat per 1 juli en doorgaans betekent aanpassing een huurverhoging. Verleden jaar heeft Huurgenoot een aantal plannetjes ingediend, maar was er niets mogelijk. Stadgenoot besloot zoals al was besloten door Stadgenoot. Dit jaar is er meer overleg mogelijk geweest.

130

Op sheets laat Wim zien wat er dit jaar van de minister mag en wat het eerste voorstel van Stadgenoot is geweest. De inzet van Huurgenoot was 0% huurverhoging voor de hele sociale sector. Het voorstel van Stadgenoot was al lager dan wat er van de minister mag. Daar is op voorstel van Huurgenoot bijgekomen dat huurders met een huur boven de € 628,= en een inkomen onder de € 34.678,= geen huurverhoging krijgen.

135

Het bestuur van Huurgenoot legt dit resultaat met een positief advies voor aan de ALV, omdat:

- de totale stijging binnen "inflatie plus 1%" blijft;
- de huurverhoging gematigd is: het is duidelijk onder wat wettelijk mag, lager dan de voorgaande jaren en de matiging komt vooral ten goede aan de lagere inkomens; en

140

• Stadgenoot de financiële noodzaak voor 2016-2017 heeft aangetoond. Stadgenoot heeft doorgerekend waar het voorstel van Huurgenoot om de hele sociale sector 0% te geven op neer zou komen. Stadgenoot is niet rijk en staat onder toezicht. Om aan alle verplichtingen te voldoen zou Stadgenoot 2.000 tot 2.500 woningen extra moeten verkopen.

145

vraag: Als je een inkomen hebt boven de € 44.360,= en een sociale huurwoning met een huur boven de € 782,= krijg je een huurverhoging van 4,6%. Dat klopt niet. De gedachte is om doorstroming te bevorderen, maar dat lukt in Amsterdam toch niet.

antw.: Huurgenoot is hier ook tegen. Het bestuur wil akkoord gaan met het voorstel, vanwege de gematigde huurverhoging voor de lagere inkomens, maar is eigenlijk tegen inkomensafhankelijke huurverhogingen.

150

vraag: Zijn ouderen en gezinnen met een bepaald aantal kinderen uitgesloten van de inkomensafhankelijke extra huurverhoging?

antw.: Er zijn een aantal uitzonderingen. Ook voor renovatiewoningen wordt een uitzondering gemaakt.
De ALV stemt in met het bereikte onderhandelingsresultaat voor de huurverhoging per 1 juli 2016.

155

9. Rondvraag

In verband met de tijd worden mensen verzocht om punten voor de rondvraag per mail aan het bestuur door te geven

PRESENTIELIJST

Woongroep De Amstel	A. Franken, M. Kimmijer
Banne Buiksloot	W. Colmans-Harlaar, T. Gerrits
Betondorp	T. van den Akker, M. Fruin, T. Neumann
BV De Blomwijk	M. Smits, W.H. Smits
Buitenveldert	R. Heering, H.R.V. Knel, J.M. Moviat
Complex 5	A. Snabel, J. Snabel
Louis Couperus	H. Saaf
BV De Brug	H.S.M. Verbeek
De Drecht	G.J. van Amelsvoort, C.G. Müthing, G.J. de Pauw, O.J. Pengel
Dudok	S. Koelfat, A.C. Luijken, O.A. Mohan,
Helmerts Bits	C. Chen, J. Lodewijks
Holendrecht	L.M.H. van der Horst, A.M. Klootwijk
Kromme Mijdrechtstraat	L.P. Dekkers, H.L. Dekkers-Venekamp, C. de Ruyter- Cosse
Lieven de Key complex 8726	C.R. Markiet, T. Schaafsma
Maassluisstraat Hoog	R.H. Halsema
Meander II	J.L. Murphy-Leusink, T. Oele-Sietinga
Politiepost	Brinkhof-Tunderman, T. Remmers, R.J. Walraven
Rapenburgerplein	J.E. Elbers
De Reddingsboei	M. Eshuis, S. Landman-Huyzer, T. Ruwaard-Puite
Roerstraat	H. Verheyen
Scheepvaartkwartier	H.B. Gödeken, Mokhtari, Oosthoek, M. Ouchen
Schimmelstede	H.G.M. Groothuis, A. Grootsholten
Seniorenwoongroep 44	R. Kremeijer, C. Kriger
St. Janshuis	A. Hendriks, W. Pommerel
Der Stedenbloei is Bouw en Groei!	E. Boom, H.F.J. van Veen
Van der Kunbuurt	J.A. Been-Tijsterman, J. Mater
Vegabuurt	R. Gort
Vincent van Gogh Oost	B.A. Rückert
Wildeman	M.E. Kamps, ?
Wilhelminapoort	E.G.J. Boeken Kruger, A.P. Glaser
WOOS	L. Gerbrands, K. Ulrich
Zuidelijk Veld	A.J.M. Poot