

Verslag van de Algemene Ledenvergadering van Huurgenoot

datum: **20 maart 2017**

aantal vertegenwoordigde bewonerscommissies: 33 (zie presentielijst)

namens het bestuur van Huurgenoot:

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

namens !WOON: Henri Zegers, Justus Jonkman (verslag)

namens SABO: Saskia Bosnie, Renu Jarbandhan (bij agendapunt 9)

namens Stadgenoot: Willy de Looper

Afwezig met bericht:

E. Boeken-Kruger (BC Wilhelminapoort)

1. Opening en vaststelling agenda

De agenda wordt vastgesteld.

2. Verslag van de Algemene Ledenvergadering van 7 november 2016

5 Het verslag wordt vastgesteld.

Naar aanleiding van:

030: De juridische procedure van de Woonbond om geld terug te krijgen vanwege de onrechtmatigheid van de inkomensafhankelijke huurverhoging loopt nog.

10

3. Mededelingen

Het bestuur verzoekt bewonerscommissies van complexen waarbij de servicekostenafrekening 2015 nog niet op orde is zich te melden. Hiervoor ligt een lijst achter in de zaal.

15

4. Jaarverslag Huurgenoot 2016

Het jaarverslag van Huurgenoot over 2016 wordt vastgesteld.

5. Jaarrekening Huurgenoot 2016

20

In de kolom begroting zijn de bedragen bij de posten nieuwsbrief huurders en nieuwsbrief bewonerscommissies verwisseld.

De jaarrekening wordt vastgesteld.

6. Verslag kascommissie

25

De kascontrolecommissie beveelt aan de penningmeester te dechargeren.

Vraag: Moet niet het hele bestuur decharge verleend worden?

Antw.: De vaststelling van het jaarverslag betekent dat het bestuur decharge is verleend.

Mevrouw Murphy-Leusink wordt het nieuwe reserve-lid van de kascommissie.

7. (her-)Benoeming bestuursleden

30

Boudewijn Rückert, Carlos Markiet en Joke Elbers worden benoemd als bestuurslid.

Chris Vonk en Nyamad Moenna worden herbenoemd.

8. Presentatie nieuwe website Huurgenoot

35

Jhein laat kort zien hoe de nieuwe website er uitziet. Iedereen kan dit thuis rustig bekijken.

De facebookfeed maakt de website levendig. Er is ook een twitterfeed.

Er staan nog veel fouten op, maar daar wordt aan gewerkt. Boudewijn, Jhein en Nies zijn hiermee bezig. Joke wil graag als corrector ondersteunen.

Er is een bewonerscommissiepagina waar iedereen zijn profiel kan invullen.

Vraag: Hoe moet het als je niet op facebook zit?

40

Antw.: Je kunt dan niet reageren, maar je kunt wel lezen.

De oude informatievoorziening, zoals de nieuwsbrieven, blijft bestaan. Het bewonerscafé moet ook nog groeien.

Zodra instagram belangrijker wordt, zal daar ook een feed voor komen.

45 *Vraag:* Kan er een attentie gestuurd worden, als er nieuws op de website staat, bijvoorbeeld door middel van een digitale nieuwsbrief?

Antw.: Huurgenoot is nog in overleg met de HA over een gezamenlijke digitale nieuwsbrief.

Vraag: Waarom kan er geen discussie op de site zelf?

Antw.: We weten niet hoe veilig dat is. Daarom loopt discussie via facebook.

50 *Vraag:* Ik mis kennisdelen op de site. Kan dat worden toegevoegd?

Antw.: Voor onderwerpen als de Kaderafspraken of landelijke regelgeving kun je beter terecht bij de Huurdersvereniging Amsterdam of de Woonbond. Het delen van problemen tussen bewonerscommissies onderling kan in de bewonerscafés.

10. Huurbeleidsplan 2017

55 Vanaf oktober 2016 heeft Huurgenoot in de werkgroep beleid met Stadgenoot overleg gevoerd over de huurverhoging in 2017.

Ten opzichte van 2016 zijn de grenzen en de bedragen van de inkomensafhankelijke huurverhoging door het Rijk gewijzigd. Nieuw is dat de huursom een maximum stelt aan de huurverhoging. De huursom bestaat uit alle ontvangen huur in een kalenderjaar. De huursom stijgt door de jaarlijkse reguliere huurverhoging en de extra huurinkomsten bij mutaties. De huursomstijging mag maximaal de inflatie plus 1% zijn. In 2017 is de maximale huursomstijging 1,3% (0,3% inflatie plus 1%).

60 Voor huishoudens met een inkomen lager dan € 40.349,= is de maximaal toegestane huurverhoging in 2017 2,8% (2,5% plus 0,3% inflatie). Voor huishoudens met een hoger inkomen is de maximaal toegestane huurverhoging 4,3% (4,0% plus 0,3% inflatie), maar dat geldt niet voor huishoudens met 4 of meer personen en alle huurders met AOW. De algemene huurverhoging is voor hen wel van toepassing.

70 Deze maximaal toegestane huurverhogingen worden beperkt door de maximale huursomstijging van 1,3% inclusief de stijging door mutatie. Stadgenoot verwacht dat de stijging door mutatie 0,5% zal zijn. Hierdoor blijft er voor de reguliere huurverhoging 0,8% over. De stijging door mutatie is een inschatting. Als achteraf blijkt dat dit te laag is ingeschat, waardoor de huursomstijging boven de 1,3% uitkomt, dan wordt aan het eind van het jaar de verhoging bij mutatie aangepast of volgend jaar verrekend.

75 Voor de huishoudens met een inkomen hoger dan € 40.349,= heeft Stadgenoot voorgesteld om de huur met 4,3% te verhogen bij een huur onder de € 635,=, met 2,9% bij een huur boven de € 711,= en met 3,6 % voor de groep daar tussenin. Dit geldt niet voor huishoudens van 4 of meer personen of met een AOW. Die krijgen dezelfde huurverhoging als de inkomens onder de € 40.349,=

80 Voor de huishoudens met een inkomen onder de € 40.349,= vraagt Stadgenoot geen huurverhoging als de huur hoger is dan € 635,=. Bij een huur tussen de € 414,= en € 635,= is de huurverhoging 1,2%. Bij een lagere huur wil Stadgenoot 2,8% huurverhoging vragen.

Huurgenoot heeft voorgesteld om ook bij die laatste groep niet de maximale huurverhoging te vragen en heeft 2,5% voorgesteld. Stadgenoot heeft dit voorstel overgenomen. Het bestuur adviseert de leden daarom in te stemmen met het aangepaste voorstel.

85 De leden stemmen in met de voorgestelde huurverhoging.

9. Pilots gemengd beheer

90 Sakia Bosnie en Renu Jarbandhan werken voor SABO. Het is een onderzoeksbureau met de focus op communicatie. In opdracht van Stadgenoot en Huurgenoot heeft SABO onderzoek gedaan naar de zeggenschap van huurders en eigenaren in complexen met een VvE.

Een redelijk aantal aanwezigen heeft te maken met een VvE. Er is onderzoek gedaan in de complexen Snoekjesgracht, Betondorp, Barcelonaplein, Gaasperdam, Loevestein & Wijenburg, Diamantbuurt en het Wilhelminapaviljoen.

95 Je zit als een bewoner in een complex. De vraag is hoe je er voor kan zorgen dat je het als bewoner leuk hebt, of je nu koper bent of huurder. Jonge kopers hebben vaak geen besef van de historie van de omgeving. Er zijn ook VvE's waar er geen contact is tussen de kopers en huurders. SABO adviseert om de participatie te bevorderen door verbinding te leggen en

de kracht van samenwerken te laten zien. Door meer zelf te doen, ben je ook minder afhankelijk.

100 In Loevestein/Wijenburg werkt de bewonerscommissie al samen met het VvE-bestuur. Er zijn korte lijnen. De bewonerscommissie overlegt met het bestuur voor de ledenvergadering van de VvE. Omgekeerd gebeurt hetzelfde. Ook bij de Meander is daar van begin af aan sprake van geweest. In Gaasperdam is de voorzitter van de bewonerscommissie tevens de voorzitter van de VvE.

105 In het onderzoeksrapport doet SABO de volgende aanbevelingen:

1. voer structureel overleg;
2. versterk de samenwerking tussen de bewonerscommissie en het VvE-bestuur;
3. vorm een gemengde bewonerscommissie;
4. vergroot de zichtbaarheid van de bewonerscommissie; en

110 5. maak reserveringen voor sociaal-maatschappelijke invullingen. Je kunt bijvoorbeeld een overschot (dat uitgekeerd zou moeten worden) ook anders kunnen benutten.

vraag: Wat moet je met kopers die gaan verhuren?

antw.: Dat hangt af van wat er in de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement hierover is afgesproken. Er bestaat ook wetgeving over. Wat je er exact aan kunt doen is nu lastig te zeggen. De stichting !WOON kan huurders hierbij helpen. Huurgenoot gaat hierover met Stadgenoot nog in overleg.

115 De bewonerscommissie Diamantbuurt noemt een geval waarbij de koper de ouder van een student is. Sinds de student verhuisd is, wordt de woning illegaal verhuurd. De koper is niet aanspreekbaar en het is lastig om de illegale huurder aan te spreken. Ook hangt er een camera in de fietsenkelder zonder dat de huurders hierover zijn geïnformeerd. De groot-eigenaar had dat moeten vertellen, maar die is waarschijnlijk niet op de hoogte. Het is een actie van de kopers.

vraag: Is het mogelijk dat je als huurder stemrecht krijgt in de VvE-vergadering?

125 *antw.:* Dat is moeilijk, omdat de splitsingsakte gewijzigd moet worden. Stadgenoot kan wel stemrecht aan de huurders overdragen.

11. Rondvraag

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

PRESENTIELIJST

Woongroep De Amstel	A. Franken, M. Kimmijer
Badhuiszicht	L. Schlüfter, J.W. de Zwart
Banne Buiksloot	W. Colmans-Harlaar
Betondorp	T. van den Akker, M. Fruin, T. Neumann
Bruno Albert	A. Weiss
Buitenveldert	R. Heering, J.M. Moviat, R. Knel
Complex 5	fam. Snabel
Diamantbuurt	P. van Maaren
Dolhaantjesbuurt	S. van Stek
De Drecht	C.G. Tirro-Müthing, O.J. Pengel, Veldhuisen
Dudok	A.C. Luijken, O.A. Mohan
Emmikhovenstraat	C.F.J. Burger, 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
Van der Kunbuurt	J.A. Been-Tijsterman
Lieven de Key	C.R. Markiet, T. Schaafsma
Loenermark A+B	W. Schaake, J. Remkes
Louis Couperus	C. Verdugo
Meander II	J.L. Murphy-Leusink, T. Oele-Sietinga
Parkrand	Th. Tanis
Politiepost	R.J. Walraven
Rapenburgerplein	J.E. Elbers
De Reddingsboei	C. Roelofs, M. Roelofs
Roerstraat	R. Benistant-Reiss, D. Elshof, H. Verhijen
Schimmelstede	H.G.M. Groothuis, J. Stelwegen
Der Stedenbloei is Bouw en Groei!	E. Boom, H.F.J. van Veen
Vincent van Gogh Oost	B.A. Rückert
Wildeman	E. Bosch, M.E. Kamps
Wilhelminapoort	A.P. Glaser
Seniorenwoongroep 44	C. Kriger, B. Kemeijer
WOOS	K. Ulrich
Zuidelijk Veld	A.J.M. Poot