

Verslag van de Algemene Ledenvergadering van Huurgenoot

datum: **26 februari 2015**

aantal vertegenwoordigde bewonerscommissies: 34 (zie presentielijst)

namens het bestuur van Huurgenoot:

André Kroon (voorzitter), Ger Holland, Nyamad Moenna, Hans Schouten, Frans Vermij, Erwin Vleerlaag, Chris Vonk

namens het ASW

Ria Heldens, Justus Jonkman (verslag)

namens Stadgenoot

Eveline Embregts en Willy de Looper

Afwezig met bericht:

H. Guds (BC Hudsonhof), J.A. Been-Tijsterman (BC Van der Kunbuurt), H. Wanders (BC Banne II), E. van de Wijgerd (BC Holendrecht), BC Oklahoma, Riwka Cohen

1. Opening en vaststelling agenda

Het opzetten van een facebookpagina voor Huurgenoot wordt als agendapunt 8a aan de agenda toegevoegd. De aldus gewijzigde agenda wordt vastgesteld.

5 **2. Verslagen van de Algemene Ledenvergadering van 3 november 2014**

Het verslag wordt vastgesteld.

Naar aanleiding van:

10 026: Feenstra controleert de ketels die het zelf heeft gemonteerd. Bovendien blijkt 90% verkeerd afgemonteerd te zijn. Huurgenoot is met Stadgenoot in overleg over het inschakelen van een ander bedrijf. Er wordt ook gesproken over de termijnen van de keuringen. De keuring is nu eens in de 3 jaar. Op de site is het advies van installateurs om 1 jaar na installatie te keuren en daarna elke 2 jaar. Tegelijk moet dan de rookgasafvoer gecontroleerd worden.

15 032: Sinds 2013 mag CV-onderhoud niet meer in de servicekosten worden doorberekend. Stadgenoot moet dit zelf betalen. Alleen de 24-uursservice mag nog wel in de servicekosten worden doorberekend.

vraag: Hoe zit het met mechanische ventilatie?

antw.: Daar zou hetzelfde voor moeten gelden, maar dat is nog niet geregeld.

20 086: Een voorstel voor verhoging van de vergoedingen voor bewonerscommissies staat vanavond op de agenda. Het bestuur doet geen voorstel om de presentiegelden te verhogen.

3. Mededelingen

25 * Enkele leden van bewonerscommissies hebben met gebiedsbeheerders en projectleiders van Stadgenoot de training "door de ogen van de ander" gevolgd. De training werd georganiseerd door de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). De focus van de training lag niet op inhoud, maar op de mensen. In een eerste bijeenkomst met alleen huurders werden de knelpunten geïnventariseerd. De tweede bijeenkomst was samen met de medewerkers van Stadgenoot. Alles is open en eerlijk besproken. Stadgenoot was erg open over de problemen met de communicatie en de werkafspraken. De huurders hebben een gebrek aan vertrouwen in Stadgenoot en moeten te lang wachten op een reactie. Bij de medewerkers van Stadgenoot bestaat onvrede over het gedrag van huurders, die bijvoorbeeld gaan schelden. Huurders hebben ook te hoge verwachtingen van Stadgenoot.

35 Het resultaat van de training is dat er over en meer begrip is ontstaan. Er is niets opgelost, maar dat was ook niet het doel van de training. De gebiedsbeheerders zijn de bondgenoten van de huurders, maar dat wordt door de huurders niet zo ervaren. Er komt mogelijk een vervolg op de training.

* De Woningwet is aangepast. De woonduur komt hierdoor te vervallen als criterium voor toewijzing. Er is een overgangsregeling. Als je voor 1 juli inschrijft bij Woningnet blijft de woonduur nog 15 jaar behouden. Dat kost eenmalig € 50,= en jaarlijks € 10,= om de inschrijving te verlengen.

* Er ligt een voorstel van Stadgenoot voor de huurverhoging voor 1 juli 2015. Stadgenoot zal de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging vragen van inflatie (1%) plus respectievelijk 1,5%, 2,0% en 4%. Stadgenoot heeft aangegeven geen mogelijkheid te hebben om minder te vragen. Huurgenoot zal een negatief advies uitbrengen.

Het is het derde jaar van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het systeem zou oorspronkelijk maar 2 jaar van toepassing zijn, maar omdat het niet is gelukt om tijdig een ander systeem in te voeren, is het met 1 jaar verlengd.

De gemeente stuurt gezinnen met een inkomen tot 120% van de bijstand nog een brief. Huurders die hierop reageren kunnen in aanmerking komen voor een korting op de huurverhoging.

* Op 14 maart is er een demonstratie tegen de hoge huren.

* Buitenlandse investeerders staan te trappelen om te inventariseren in de Nederlandse woningmarkt. Dat is een verontrustende ontwikkeling. Stadgenoot wil ook gaan verkopen aan beleggers. Huurgenoot is hierover in gesprek met Stadgenoot en zal proberen om de huurders zo goed mogelijk te beschermen.

4. Nieuwsbrieven Huurgenoot

Nies Medema volgt al zo'n 20 jaar de ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Zij verzorgt in haar eentje de nieuwsbrieven van Huurgenoot.

Zij is betrokken geweest bij het opzetten van een jongerenpersbureau. Daarna is er ook een ouderenpersbureau gekomen. Onlangs is door het ASW de bewonersacademie opgestart. De bewonersacademie heeft als doel actieve bewoners van elkaar te laten leren.

Nies Medema nodigt mensen uit om mee te doen aan het verzorgen van de nieuwsbrieven.

5. Jaarverslag 2014

Opmerkingen:

* Het stukje over de werkgroep woongroepen is te summier. Er is onder meer afgesproken dat alle woningen in de woongroepen onder de huursubsidiiegrens blijven.

Daarnaast bestaat de vraag of alle woongroepen op de hoogte zijn van de afspraken die er met Stadgenoot zijn gemaakt. Huurgenoot zal dit bij Stadgenoot navragen. Het kan ook onderwerp zijn van een stukje in de bewonerskrant.

* Bij het stukje over de huurverhoging 2014: Stadgenoot heeft geen gereguleerd bezit van voor 1993 met een vrije sector huur.

* Het hoger beroep in de zaak over de open verbrandingstoestellen is door Stadgenoot gewonnen.

* Je hoeft geen toestemming meer te vragen voor harde vloerbedekking. Je moet wel aan alle eisen voldoen zoals beschreven in het rode boekje. Voor dit rode boekje komt een groen boekje in de plaats waarin veel door Huurgenoot voorgestelde aanpassingen worden opgenomen. Er is nog 1 laatste juridische puntje dat moet worden uitgezocht. Zodra het groene boekje gereed is, wordt dat aan alle huurders verstrekt.

* Huurgenoot heeft geprotesteerd tegen de grens van 6 meter waaronder huurders zelf dakgoten van eengezinswoningen dienen te reinigen. Huurgenoot adviseert huurders om bij een conflict hierover de Huurcommissie in te schakelen.

* Stadgenoot wil af van het onderhoud van hijsbalken. Huurgenoot wil dat Stadgenoot dit blijft doen. De directie van Stadgenoot moet er nog een uitspraak over doen.

* Het is de wens van Huurgenoot dat de Ombudsman telefonisch te bereiken is. Het jaarverslag 2014 wordt vastgesteld.

6. Benoeming bestuurslid

Mario Chavez wordt met algemene stemmen benoemd als bestuurslid.

7. Financieel jaarverslag 2014

vraag: Waarom zijn de nieuwsbrief voor de huurders en voor de bewonerscommissies zo duur?

antw.: Dat ligt aan de portokosten.

vraag: Waarom wordt er zo weinig rente ontvangen?

antw.: Er valt simpelweg niet meer te halen.

100 *vraag:* Waar komen de andere inkomsten vandaan?

antw.: De bewonerscommissies Zilverling en Drie Wachters hebben zich opgeheven en het resterende saldo teruggestort. Erwin Vleerlaag heeft een gecombineerd internet en tv-abonnement. Internet wordt door Huurgenoot vergoed, maar het tv-abonnement niet. Het financieel jaarverslag wordt vastgesteld.

105

8. Verhoging bijdrage bewonerscommissies

Het bestuur stelt voor om de basisbijdrage voor bewonerscommissies te verhogen naar € 275,=.

vraag: Wat is de vergoeding voor het gebruik van internet?

110 *antw.:* Die bedraagt maximaal € 90,= en dient te worden vergoed uit de basisbijdrage zie hiervoor het reglement).

8a. Opzet Facebookpagina

115 De BC ATVA heeft een eigen Facebookpagina. Mark Schoneveld heeft voor Huurgenoot ook een Facebookpagina aangemaakt. Je kunt daar lid van worden. Hoe doel is om op een eenvoudige manier onderling nieuws uit te wisselen. Om lid te worden moet jezelf wel lid zijn van Facebook.

Mark Schoneveld zal de pagina beheren. Nies Medema en iemand van het bestuur zullen eraan meewerken.

120

9. Visitatie Stadgenoot

125 De visitatie is een onafhankelijk onderzoek naar de maatschappelijke prestaties van een corporatie dat eens in de 4 jaar wordt gedaan. Voor leden van Aedes is het verplicht. Stadgenoot dient allerlei stukken aan de visitatiecommissie op te sturen en de commissie doet een schouw. De bewonerscommissie kan zich aansluiten bij het bezoek aan de eigen buurt of wijk.

130 Huurgenoot is uitgenodigd voor een gesprek dat eind mei zal plaatsvinden. Huurgenoot verzoekt de bewonerscommissies om de vragenlijst in te vullen, zodat dit kan worden meegenomen. De vragenlijst komt ook op de site. De vragenlijsten kunnen tot uiterlijk 20 april worden opgestuurd.

In het najaar volgt er een rapport. Je kunt Stadgenoot dan vergelijken met andere corporaties. Er worden ook verbeterpunten benoemd. Het is daarom een belangrijk onderzoek.

10. Rondvraag

135 Cursussen die door het ASW worden gegeven, worden vergoed door Huurgenoot. Als Huurgenoot informatie over cursussen doorstuurt, moet dat er duidelijk bij vermeld worden.

PRESENTIELIJST

ATVA	M. Schoneveld
Badhuiszicht	D. Hageman
Banne Buiksloot	M. Atif
Bastion	R. Boeljon, H.M. Krijthe
Betondorp	T. van den Akker, M. Fruin, T. Neumann
Bruno Albert	W.A. Maurer, A. Weis
Buitenveldert	R. Heering, H.R.V. Knel, J.M. Moviat
Complex 5	A. Snabel, J. Snabel
Da Costaplein Zuid West	L.C. Duyker
De Blomwijk	M. Smits, W.H. Smits
De Drecht	G.J. van Amelsvoort, C.G. Müthing, G.J. de Paauw, O.J. Pengel
De Prinses te Diemen	M. Brinkhof
Dintelstraat	C.M. van Willigenbuurt, A.M. van Sister
Dudok	S. Koelfat, A.C. Luijken, O.A. Mohan,
Emmikhovenstraat	C. Burger, M. de Kock-Sondaar, B. Mica, G. Uidam
Gein	J.T. Dissel-Rombouts
Helmersbits	C. Chen
Holendrecht	L. van der Horst, I.J. Groen, A.M. Klootwijk
Loenermarkflat A + B	M.W. Mulder
Louise Wenthuis	M. Chaves, D. Pahladsingh
Maassluisstraat Hoog	R.H. Halsema
Meander II	J.L. Murphy-Leusink, T. Oele-Sietinga
Osdorpplein 264-347	L. v.d. Horst
Politiepost	R.J. Walraven
Rapenburgerplein	J.E. Elbers
Scheepvaartkwartier	M. El Ayadi, H. Gödeken, H. Mokhtari, M. Ouchen
Schimmelstede	H. Groothuis, A. Grootsholten
Slufter	D. van Poelgeest, J. Termohlen
Van der Kunbuurt	J. Mater
Vegabuurt	V. Suran
Vincent van Gogh Oost	C. v.d. Jagt, B.A. Rückert
WHS Anand Joti	A. Bhola, L. Bohla, R. Ganpat
Wilhelminapoort	A. Glaser
WOOS	L. Gerbrands, B. op 't Landt