

Verslag van de Algemene Ledenvergadering van Huurgenoot

datum: **4 november 2019**

aantal vertegenwoordigde bewonerscommissies: 32 (zie presentielijst)

Het bestuur van Huurgenoot: Erwin Vleerlaag (voorzitter), Joke Elbers, Carlos Markiet, Nyamad Moenna, Hans Schouten en Chris Vonk

Raad van Commissarissen: Amma Grapperhaus en Gerrit Vreugdenhil

Stadgenoot: Robert Bleker

!WOON: Ria Heldens en Justus Jonkman (verslag)

Afwezig met bericht: Saskia Werkman, Mario Chaves (bestuur),

Janny Brevoord (BC Osdorpplein), BC Complex 5, BC Politiepost en BC Slufter

1. Opening en vaststelling agenda

De agenda wordt vastgesteld.

2. Verslag van de Algemene Ledenvergadering van 19 maart 2018

5 Het verslag wordt vastgesteld.

Naar aanleiding van

039: De verkoopvijver is gelijk gebleven. Dat geldt voor het gehele bezit van Stadgenoot. In Zuid staan 33 woningen te koop, waarvan 7 benedenwoningen. Dat is te veel. Bovendien
10 worden 4 sociale woningen opnieuw verhuurd in de vrije sector. Een 3-kamerwoning kost € 1600,= per maand. Het bestuur wil hier later op terugkomen.

130: Als de partijen het niet eens zijn over het advies van de Ombudsman is het eindoordeel aan het bestuur van Stadgenoot.

137: Het "werkapparaat" zijn de medewerkers van Stadgenoot. De Ombudsman onderzoekt bij een klacht eerst of de medewerkers het zelf kunnen oplossen.
15

180: Stadgenoot vindt beschikbaarheid de topprioriteit. Hoe is dat te rijmen met het verkoopbeleid? Stadgenoot investeert de opbrengst van de verkoop grotendeels in nieuwbouw. Per saldo komen er woningen bij. Stadgenoot is koploper van alle corporaties wat betreft toevoegingen. In de krant zal een lijstje met nieuwbouw worden opgenomen.
20

Vanwege stikstof zijn er problemen met de nieuwbouw in Amsterdam. Op dit moment is niet bekend in hoeverre dit voor Stadgenoot geldt. Zodra er meer duidelijk is, zal dit in de krant komen.

3. Mededelingen

25 • De gesprekken over de huurverhoging 2020 gaan van start. Mensen die hierover mee willen praten kunnen zich aanmelden bij Chris Vonk. Het bestuur zal data voor overleg bepalen. Indien men daar niet bij aanwezig kan zijn, dan kan er ook via mail gereageerd worden.

- Men kan zich tevens aanmelden als kandidaat bestuurslid.

30

4. Werkplan en begroting 2020

Werkplan 2020

vraag: Huurgenoot wil ook de woningzoekenden vertegenwoordigen. Gaat dat niet wat ver?

35 *antw.*: Huurgenoot heeft dit altijd al gedaan, maar het is nu ook in het werkplan opgenomen. De toekomstige huurders zijn geen duidelijke groep. Voor een deel gaat het om de zittende huurders of hun kinderen, maar het gaat ook om nieuwe huurders. Het gaat om de vraag of er voldoende aanbod is voor de diverse groepen. Welke nieuwbouw is er nodig? De oplevering van de woning aan de nieuwe huurder is een ander aandachtspunt.

vraag: Is het thema "betrokkenheid van bewoners bij de woning en woonomgeving" iets

40 vanuit Stadgenoot of van Huurgenoot? Vanuit Stadgenoot is er weinig van te merken.

antw.: Het is in het belang van iedereen. In de samenwerkingsovereenkomst van Stadgenoot, Huurgenoot en de bewonerscommissies is het een gedeelde verantwoordelijkheid. Het

thema zal altijd blijven en is dit jaar niet speciaal. Wel begint de samenwerkingsovereenkomst dit jaar te werken. Als het goed is hebben alle bewonerscommissies met de gebiedsbeheerder gesproken over de gebiedsplannen. Als dit niet gebeurt kun je de gebiedsbeheerder daarop aanspreken. Geeft hij daar geen gevolg aan dan kan de bewonerscommissie het bestuur inschakelen. De BC Diamantbuurt heeft goede ervaringen met de gebiedsbeheerder.

vraag: Wat is het huurderspanel?

antw.: Stadgenoot heeft 2 keer een bewonersraadpleging gedaan. Huurgenoot denkt mee over de onderwerpen en de vraagstelling. Alle bewoners kunnen per mail meedoen aan het panel. Er zijn 3.000 à 4.000 deelnemers.

vraag: Wat is de werkgroep beleid en wat is ESCo? [zie regel 134 (notulist)]

antw.: In de werkgroep beleid worden beleidszaken besproken tussen Stadgenoot en Huurgenoot. De samenstelling wisselt per onderwerp.

vraag: Zijn de rapportages van !WOON ook interessant voor de bewonerscommissies?

antw.: De rapportages staan op de website van !WOON en er wordt aandacht aan besteed in de nieuwsbrief.

vraag: Wat is de Maatschappijraad?

antw.: De Maatschappijraad is een orgaan van Stadgenoot, waarin werknemers van maatschappelijke instellingen zitten. De Maatschappijraad bestaat uit ongeveer 7 personen en geeft ongevraagd advies aan Stadgenoot.

Het werkplan wordt vastgesteld.

65 *Begroting 2020*

De begroting 2020 is ongeveer gelijk gebleven aan die van 2019. Het budget komt van Stadgenoot. Wat Huurgenoot overhoudt gaat terug naar Stadgenoot.

Het plan is om de nieuwsbrief in 2020 per mail te gaan versturen. Leden die zich kenbaar maken kunnen de nieuwsbrief per post blijven ontvangen. De bewonerskrant zal per post worden verstuurd.

De website wordt goedkoper omdat de verzorging niet meer wordt uitbesteed.

vraag: Wat is de post adviseur?

antw.: De post is bedoeld voor Ria Heldens en andere externe adviseurs. Ook het gebruik van het kantoor valt eronder.

75 *vraag:* Wat zijn de kosten voor de Woonbond?

antw.: Dat is contributie die per vertegenwoordigde huurder wordt afgedragen. Doordat Huurgenoot niet meer gezamenlijk lid is (via de Huurdersvereniging Amsterdam), wordt dit duurder.

vraag: Vanwege een probleem met de huurverhoging ben ik persoonlijk lid geworden van de Woonbond. Was dat dus niet nodig? De Woonbond heeft het probleem overigens niet opgelost.

80 *antw.:* Voor kortlopende adviezen kun je terecht bij het wijkkantoor van !WOON.

De begroting 2020 wordt vastgesteld.

85 Mevrouw Leusink is eerste lid van de kascontrolecommissie. Mevrouw Schaafsma wordt tweede lid.

5. Kennismaken met de leden van de Raad van Commissarissen

90 Amma Grapperhaus is nu 6 jaar lid van de Raad van Commissarissen (RvC). Bij de aanstelling is er gesproken over de motivatie om commissaris te worden. Amma vindt volkshuisvesting bijzonder belangrijk. Het is een kwestie van beschaving. Zij wil van Huurgenoot graag weten wat de huurders aan het hart gaat.

Gerrit Vreugdenhil is 4 jaar lid van de Raad. Hij is onlangs herbenoemd, maar dat ging niet vanzelf. Huurgenoot vond dat de huurdersvertegenwoordigers in de RvC de mening van de huurders onvoldoende lieten doorklinken.

95 Het buitenland is jaloers op de manier waarop de volkshuisvesting in Nederland is georganiseerd, maar de druk van de omgeving neemt de laatste jaren enorm toe. De huren gaan fors omhoog, er is een gebrek aan woningen en de overheid doet een greep in de kas van de corporaties.

100 Via de prestatieafspraken doet Stadgenoot een bod aan de gemeente. De RvC controleert dat bod.

vraag: Kan de RvC iets doen aan de WOZ-waarde in de huur?

antw.: De RvC kan het bestuur vragen om dit aan te kaarten, maar Stadgenoot kan daar weinig aan doen.

105 De RvC bestaat uit 5 personen die allemaal een eigen expertise hebben. Amma richt zich meer op de juridische kant. Gerrit bekijkt de financiële aspecten. De voorzitter is economisch directeur van het VU/AMC. In de RvC zitten ook een directeur vastgoed van een zorginstelling en een deskundige op het gebied van de volkshuisvesting. Vanuit deze inhoud wordt het bestuur kritisch gevolgd. De RvC controleert wat er door de organisatie wordt bedacht en is verantwoordelijk voor het interne toezicht. Daarnaast bestaat er ook extern toezicht.

110 De RvC is de baas over het bestuur. De RvC controleert de jaarstukken, de begroting, de jaarrekening en de investeringen. De belangrijkste beslissingen van de RvC staan in het jaarverslag.

115 De vergoedingen voor het werk zijn bij wet geregeld. De koepel van RvC's bepaalt de hoogte, die afhankelijk is van de grootte van de corporatie. Bij Stadgenoot bedraagt de vergoeding ongeveer €15.000,= per jaar.

De RvC vergadert 7 keer per jaar. Daarnaast zijn er allerlei commissievergaderingen, zoals de remuneratiecommissie die beslist over de vergoeding en het functioneren van het bestuur. De leden van de RvC zijn verplicht om aan permanente educatie te doen.

120 Het bestuur van Huurgenoot had kritiek op het contact tussen de RvC en Huurgenoot. Dit zal worden verbeterd.

vraag: Kijkt de RvC ook naar de adviezen van Huurgenoot, zoals het advies over ESCo?

125 *antw.:* Dat was 1 van de kritiekpunten van Huurgenoot. Huurgenoot kreeg van de RvC te weinig te horen. Amma en Gerrit zijn op voordracht van Huurgenoot benoemd, maar zij zijn geen belangenbehartiger. De adviezen over de huurverhoging en de verkoop worden niet opgevolgd, maar de meeste adviezen wel. Als de bestuurder goede redenen heeft dan mag hij adviezen naast zich neerleggen. De bestuurder heeft wat dat betreft het laatste woord.

Het bestuur stelt samen met de directeuren het meerjarenplan en de jaarplannen op. Het jaarplan wordt besproken in de RvC, waarbij de bestuurder verantwoording moet afleggen.

130 In de plannen worden betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid afgewogen. De gemeente wil dat de corporaties meer prioriteit geven aan duurzaamheid. Stadgenoot kiest voor beschikbaarheid, terwijl Huurgenoot meer aandacht wil voor betaalbaarheid. Stadgenoot kiest heel duidelijk voor Amsterdam en voor een ongedeelde stad. Dat blijft de missie. ESCo staat voor Energy Service Company. Het is een apart bedrijf dat in opdracht van Stadgenoot energiediensten levert, zoals de zonnepanelen. Het bedrijf zal ook alle verlichting vervangen door LED-verlichting. Door dit aan ESCo uit te besteden hoeft Stadgenoot niet zelf in duurzaamheid te investeren.

vraag: Wat zien de leden van de RvC als hun belangrijkste wapenfeit?

140 *antw.:* Amma vindt het kritisch volgen van de bestuurder de belangrijkste winst, want voor je het weet denkt de bestuurder dat hij zelf het beleid kan bepalen. Stadgenoot zoekt de grenzen op van wat van bovenaf wordt opgelegd. Dat motiveert Amma zelf ook.

Gerrit vindt dat er veel kleine dingen zijn te noemen. Bij het opzoeken van de grenzen gaat het er ook om dat Stadgenoot uit de wind van de toezichthouder gehouden wordt. Daarmee kan de verkoop beperkt worden.

145 De voorzitter bedankt Amma en Gerrit voor hun toelichting.

6. Thema: verhuizen, maar hoe dan?

Joke Elbers vraagt of er mensen zijn die willen verhuizen of iemand kennen die wil verhuizen?

150 Iemand wil graag binnen de ring groter gaan wonen. Bij Woningnet maakt hij geen kans. Hij denkt dat de kans groter is via woningruil bij huisjehuisje.

Joke Elbers kent mensen die via huisjehuisje prettig zijn verhuisd. Helaas is er geen wifi, zodat de site niet op het scherm getoond kan worden.

155 Iemand meldt dat hij samen met zijn vriendin wil gaan samenwonen. Zij laten daardoor allebei een woning achter, waarvan eentje op de begane grond. Het zou fijn zijn als je via huisje-huisje zou kunnen ruilen.

Huisje-huisje gaat ermee stoppen. Woningruil.nl zal dit overnemen.

vraag: Hoe zit het met het inkomen?

antw.: Dat wordt bij aanvang van de huur door iedere verhuurder gecontroleerd.

160 Bij woningruil kunnen de bewoners een belang hebben. Het is dan mogelijk om via inde-
plaatsstelling het bestaande contract van de andere huurder over te nemen.

vraag: De moeder van een aanwezige wil van een 5 kamerwoning kleiner gaan wonen. De
woning is kleiner dan 60 m². Kan zij dan niet van de regeling van groot naar beter gebruik
maken?

165 *antw.:* De regels voor de vierkante meters en het aantal kamers worden streng bewaakt.
Huurgenoot heeft aan de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) gevraagd om
er op aan te dringen dat er soepelere normen komen.

Bij de regeling van groot naar beter is er recht op een verhuiskostenvergoeding die afhan-
kelijk is van de grootte van de woning. De huur van de nieuwe woning is maximaal gelijk
170 aan de huur van de oude woning, tenzij je als eerste huurder naar een nieuwe woning gaat.
Over de regeling zijn folders aanwezig.

In het geval dat je als huurders wilt gaan samenwonen telt het achterlaten van een extra
woning niet als pluspunt. Er is wel over gesproken om in die gevallen de wachttijden samen
te voegen, maar dat is nu niet het geval.

175 Bij de regeling van hoog naar laag gelden leeftijdsregels.

In de Borgerstraat worden benedenwoningen verkocht, die gebruikt hadden kunnen worden
voor de regeling van hoog naar laag. In de Gemeenteraad is een motie aangenomen dat
benedenwoningen niet meer verkocht mogen worden. De woningen in de Borgerstraat val-
len echter nog onder de oude regeling. De afweging welke woningen er verkocht mogen
180 worden is een ander thema. Dat kan op een volgende ALV besproken worden.

Beide regelingen gelden per stadsdeel. Pieter Pol van Stadgenoot probeert rek te krijgen in
deze gemeentelijke regels.

Bij vragen over de regelingen kan men terecht bij passendwonen.nl of stadgenoot.nl.

185 Jongeren tussen de 18 en 28 jaar komen in aanmerking voor een 5 jarencontract. Tijdens
dat contract blijft de inschrijfduur doorlopen. Studenten kunnen een contract krijgen voor
zolang als de studie duurt. Van de jongerenwoningen wordt 25% verloot.

vraag: Kunnen kopers die hun huis verkopen in aanmerking komen voor een sociale huur-
woning?

antw.: Dit moet worden uitgezocht.

190

7. Rondvraag

In verband met de tijd is er geen rondvraag. Mensen die nog iets willen vragen kunnen dat
doen via info@huurgenoot.nl.