

Algemene ledenvergadering van 14 maart 2022

Locatie:	Hotel Van der Valk Zuid-As
5 Aanwezig:	Bestuur Huurgenoot (Erwin Vleerlaag, Ria Heldens, Mario Chaves, Carlos Markiet, Chris Vonk, Joke Elbers). Stichting !WOON (Ria Heldens, A. Marghadi)
Afwezig:	Saskia Werkman (Huurgenoot)
10 Afgemeld:	BC De Venser, BC Emmikhovenstraat, Complex 5, mevr. J. Been en de Heer F. Van der Meer.
Notulen:	A. Marghadi

Verslag

15

1. Opening (19.30 uur)

Voorzitter van Huurgenoot Erwin Vleerlaag heet iedereen welkom.

20

Mededelingen van de Erwin Vleerlaag

Saskia Werkman is op vakantie.

Carlos Markiet is deels afwezig i.v.m. de gemeenteraadsverkiezingen.

Afmeldingen De Venser, Emminkhofflat complex 5, Mevrouw Been en Mijnheer van der Meer.

Er zijn vanavond 2 leden van de RvC aanwezig. Mevrouw A. Grapperhaus en de heer G.

25

Vreugdenhil.

2. Verslag van de Algemene Ledenvergadering van november 2021 (digitaal)

Ter vaststelling (zie bijlage).

Vragen:

30

Belangenvereniging de Blomwijck, dhr. Smits: "Kunnen de mails met de stukken die voor de ALV verstuurd worden, worden voorzien van het volledige verslag? Er schijnt iets mis te zijn gegaan."

Huurgenoot, Erwin Vleerlaag: "Dit klopt. Onze excuses daarvoor. Er schijnt idd iets mis te zijn gegaan met de verzending van de verslagen."

De Blomwijck, dhr. Smits: "In regel 180-193 daar staan de drie werkgroepen vermeld."

35

Huurgenoot, Erwin Vleerlaag: "Deze werkgroepen zijn inmiddels gestart."

De Blomwijck, dhr. Smits: "Op bladzijde 255, de laatste regel: gemeenschappelijke ruimte of installatie. Hier staat dat er pas iets gedaan gaat worden als er meer klachten zijn. Is dit nog steeds zo?"

Huurgenoot, Erwin Vleerlaag: "Dit klopt ook."

40

BC-Dintelstraat: "De klantenservice van Stadgenoot is nog steeds amper te bereiken en dat is voor mensen die geen mobiel hebben problematisch. Overigens moet je voor alle problemen zelf bellen met de specialist zoals een loodgier bijvoorbeeld."

45

Huurgenoot, Erwin Vleerlaag: "Deze klachten wordt genoteerd en opgepakt." Erwin benadrukt dat opmerkingen over de klantenservice opgeslagen worden omdat deze klachten absoluut hoog op de agenda staat.

BC-Dintelstraat: "Bij regel 55 staat dat wij dus dit jaar dubbele servicekosten krijgen."

50 Huurgenoot, Erwin Vleerlaag: "Nee, de afrekening van vorig jaar (over 2020) is nog niet voor alle complexen gemaakt. De afrekening over 2021 is dit jaar iets LATER dan u gewend bent. Bij 35% van de complexen is de afrekening nog niet afgerond. De financiële afhandeling gaat via Stadgenoot."

BC-Dintelstraat: "Initiatieven melden moet dat bij Huurgenoot?"

55 Huurgenoot, Erwin Vleerlaag: "Inderdaad allerlei soorten initiatieven op het gebied van alles over, van, voor wonen of huren graag bij Huurgenoot melden. Dit kunt u doen per e-mail of telefonisch."

BC De klipper, Everdina: "Waarom zijn de presentielijsten van 8 november meegestuurd? Dit kan toch niet i.v.m. de AVG?"

60 Huurgenoot, Erwin vleerlaag: "Dit klopt die zijn met de eerste zending van het verslag meegegaan. Dit gaan wij dan ook niet meer doen."

3. Mededelingen

65 Huurgenoot stelt voor om in het vervolg de ALV stukken digitaal te verzenden. Per BC wordt er 1 set per post verzonden naar de contactpersoon van de betreffende BC. Er volgt een stemronde en de meerderheid stemt in met het voorstel.

70 Huurgenoot, Erwin Vleerlaag: "Zorg aub dat de contactgegevens van de BC EN de mailadressen kloppen. Hier zal over worden gecommuniceerd met de BC's."

75 Huurgenoot, Erwin Vleerlaag: "Alle corporaties in Amsterdam gaan weer meer aan leefbaarheid doen. Stadgenoot wil de huurders daar graag in betrekken. Er zal dus een vraag komen vanuit Stadgenoot. Meldt initiatieven bij uw gebiedsbeheerder. Denkt u aan extra kantoorjes door de stad bijvoorbeeld. Mocht u hier of andere ideeën over hebben mailt u ons hier dan over. Wij hebben heel vaak bij Stadgenoot aangegeven dat de wens leeft om Stadgenoot zichtbaarder te krijgen in de stad. Stadgenoot is het hier mee eens en denkt ook mee met Huurgenoot."

80 BC Betonddorp: "Weet de gebiedsbeheerder hiervan? Onze gebiedsbeheerder verkoopt vaak nee."

Erwin Vleerlaag (Huurgenoot) adviseert om hierin vooral door te zetten.

85 Erwin Vleerlaag, Huurgenoot meldt dat er op de website van Huurgenoot bij de BC's vaak geen informatie wordt vermeld. "U kunt hierover mailen en dan wordt dit in orde gemaakt."

4. Financieel jaarverslag 2021

90 De kascommissie heeft het jaarverslag bekeken. De vergadering wordt gevraagd om het verslag definitief vast te stellen

Erwin Vleerlaag vraag of er vragen zijn over het financieel jaarverslag. Er zijn geen vragen.

Mevr. Verbeek en de heer Van der Meer hebben de kas gecontroleerd. De heer Van der Meer is afwezig. De penningmeester wordt gedechargeerd.

Erwin Vleerlaag bedankt de leden voor het vertrouwen en de kascommissie voor het controleren van de kas. Het verslag is hierbij definitief vastgesteld.

5. Inhoudelijk jaarverslag

Er is een verslag van de activiteiten van Huurgenoot in 2021 opgesteld. De vergadering wordt gevraagd om dit jaarverslag vast te stellen

100 Chris Vonk van huurgenoot geeft een korte toelichting op het inhoudelijke jaarverslag.

Er volgen vragen vanuit de leden.

BC De klipper, Everdina: "Bovenaan pagina 5 worden de knelpunten bij de stek-oost-projecten genoemd. Wat zijn die knelpunten precies?"

105 Huurgenoot, Chris Vonk: "Er zitten daar 100 mensen, veelal studenten. En er hebben zich daar helaas een paar incidenten voorgedaan."

BC De klipper, Everdina: "Er wordt ook een coördinator klantenafhandeling genoemd is dat al gebeurd?"

Huurgenoot, Chris Vonk: Nee nog niet. Men is er nog wel mee bezig.

110 BC De klipper, Everdina: "Op pagina 7 staat dat er 13 projecten worden ondersteund. Wie ondersteunen deze projecten?"

Huurgenoot, Chris Vonk: "Deze projecten worden ondersteund door Stichting !WOON. En Stichting !WOON wordt ingehuurd door Huurgenoot. Er zijn bijeenkomsten van de projectgroepen waarbij Stadgenoot en Huurgenoot vergaderen over deze projecten."

BC De klipper, Everdina: "Komt hier informatie over terug bij de BC's?"

115 Huurgenoot, Erwin Vleerlaag: "Voor alle projecten geldt dat er natuurlijk conclusies uit komen. Deze worden uiteraard gedeeld met de BC's en de leden."

BC Zuidelijk Veld, Alice Hughan: "Op pagina 5 staat de aanpak van de hittewoningen. In Zuiderveld zijn nieuwe complexen met uitstekende isolatie. Heel erg warm dus. Er is een verzoek ingediend voor zonweringen. Hier is geen reactie op geweest en men meldt dat er eerst onderzoek moet worden gedaan. En dit terwijl wij al 3 jaar bijna smelten in onze woningen."

120 Huurgenoot, Chris Vonk: "We gaan hier achteraan. Er zijn meer complexen (hittewoningen) zoals op IJburg die hier ook last van hebben."

BC WOOS, Luus Gerbrands: "Ik lees in de verslagen van de BC's wat er allemaal gebeurt zoals achterstallig onderhoud. Een aanpak combinatie van renovatie van achterstalligonderhoud+ energieverbetering, hoe zit dit qua kosten?"

125 Stichting !WOON, Ria Heldens: "De onderhoudskosten zijn geheel voor Stadgenoot, voor de energieverbetering kan Stadgenoot een redelijke huurverhoging vragen. Wat redelijk is, kan getoetst worden via de huurcommissie."

130

Het verslag wordt hierbij **goedgekeurd**.

135 6. Benoeming bestuursleden

Joke Elbers, Chris Vonk en Carlos Markiet worden door het bestuur voorgedragen voor een volgende bestuurstermijn. De vergadering wordt gevraagd in te stemmen met de herbenoemingen.

140 Nyamad Moenna heeft in overleg besloten om geen volgende termijn meer aan te gaan. Het bestuur van Huurgenoot bedankt hem voor zijn jarenlange inzet.

Nienke Vleerlaag treedt om statutaire redenen terug uit het bestuur. Zij blijft wel betrokken bij het beheer van de website.

Joke en Chris en Carlos willen graag door als bestuursleden. ALV gaat akkoord met een herbenoeming.

145

PAUZE (ca. 20.15 uur)

7. Samenwerkingsovereenkomst en werkboek

Huurgenoot en Stadgenoot hebben de samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd. Daar waar nodig is de overeenkomst geactualiseerd. De kern van de overeenkomst is niet aangepast. De vergadering wordt gevraagd de nieuwe overeenkomst goed te keuren.

150

Er volgt een presentatie over deze evaluatie van Joke Elbers van Huurgenoot.

Vragen vanuit de ALV:

BC Betondorp, Theo van den Akker: "Ik mis bij het lijstje de VvE's."

155

Huurgenoot, Joke Elbers: "Dit hoort bij het gemeentecomplex. Want die VVE is geen partij in dit verhaal."

BC De klipper, Everdina: "De belangen van toekomstige huurders worden ook vertegenwoordigd in deze overeenkomst hoe dan?"

160

Stichting !WOON, Ria Heldens: "Dit gaat over de woningzoekenden. Wat Huurgenoot probeert te doen is ervoor zorgen dat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen ook wordt nagestreefd."

BC WOOS, Luus Gerbrands: "Wat valt er onder prestatieafspraken?"

165

Stichting !WOON Ria Heldens: "Dat zijn afspraken die gemaakt worden op gemeentelijk niveau. Amsterdam kijkt wat de prestatieafspraken betreft af van andere steden. Hier in Amsterdam gaan de prestatieafspraken vaak BOVEN de afspraken die landelijk bepaald zijn. Hier valt bijvoorbeeld het huurbeleid onder."

BC Florisz: "Wat betreft de gemengde complexen, wij hebben 1 complex, 4 van de 5 appartementsrechten zijn van Stadgenoot. Er wordt daar moeilijk gedaan over toehoorder zijn bij overleggen en afspraken worden bijvoorbeeld niet nagekomen."

170

Huurgenoot, Erwin Vleerlaag: "Dit soort problematiek altijd melden bij Huurgenoot. En neem bijvoorbeeld het werkboek mee als inzage met welke rechten u heeft."

BC Florisz: "Een VvE en een BC informeren elkaar over de vergaderingen. Is dit ook zo?"

175

Huurgenoot, Erwin Vleerlaag: "Idealiter zou dit wel zo moeten zijn inderdaad."

Huurgenoot vraagt de ALV of deze het eens is met de samenwerkingsovereenkomst.

Er wordt gestemd: Meerderheid is het **eens** met deze samenwerkingsovereenkomst.

180

8. Huurbeleid 2022

Zoals vrijwel elk jaar wordt ook dit jaar per 1 juli de huur verhoogd. Er zijn nogal wat regelingen veranderd per 1 januari, ook over de huurverhoging. Huurgenoot en Stadgenoot hebben hierover goed overleg gevoerd. Dit heeft geleid tot een voorstel van Stadgenoot en een advies van Huurgenoot.

185

Huurgenoot vraagt de vergadering om in te stemmen met het advies m.b.t. de huurverhoging. Er volgt een allereerst een presentatie over het Huurbeleid van Ria Heldens van Stichting !WOON.

Vragen vanuit de ALV:

- 190 BC Betondorp, Theo van den Akker: “ De sociale huurwoningen worden verkocht en de huur wordt dan verhoogd, betekent dit dat de huursubsidie dan ophoudt?”
Stichting !WOON, Ria Heldens: “Als een woning verkocht wordt, en de woning kan volgens het puntenstelsel worden geliberaliseerd, dan kan bij een nieuwe verhuring de huur verhoogd worden. De hoogte van de huur bepaalt het recht op huurtoeslag (in combinatie met het inkomen).
- 195
- BC Badhuiszicht, Wil Janssen: “Hoe waarschijnlijk is het dat Stadgenoot deze adviezen van huurgenoot overneemt?”
Huurgenoot, Erwin Vleerlaag: “Het bestuur van Stadgenoot heeft toegezegd dat ze bijna 100 procent niet meegaan met dit advies.
Erwin Vleerlaag vraagt om stemreactie van de ALV voor het conceptadvies van het Huurbeleid 2022
De ALV gaat **akkoord** met het conceptadvies huurverhoging.
- 200
- 205 **Rondvraag**
BC Politiepost: “Heeft Stadgenoot ervaring met het opnemen van vluchtelingen uit de Oekraïne?”
Stichting !WOON, Ria Heldens: De regel in Amsterdam is dat we bepaalde doelgroepen wel opnemen. De Oekraïense vluchtelingen zijn vluchtelingen die vallen onder het vluchtelingenbeleid. Het getal wordt nu opgehoogd om die stroom op te vangen.
- 210
- BC Zuidelijk Veld, Alice Hughan: “Ik heb nog een vraag over het jaarverslag. Op pagina 8over BC Grasrijk daar werd negatief gestemd over een project van Stadgenoot i.v.m. elektrisch koken en warmte. Waarom is dit zo gegaan?”
Stichting !WOON, Ria Heldens: “Hier is over gesproken omdat het niet goed ging. Het ging gewoon niet goed met de communicatie. Het was bijvoorbeeld niet duidelijk wat de kosten zouden zijn, wat de gevolgen zouden zijn voor de woningen etc. Daarom is er tegen gestemd. Overigens is dit een voorbeeld van een project die Huurgenoot samen met Stichting !WOON bespreekt.”
- 215
- 220 BC Dintelstraat: “Een BC heeft eigenlijk de missie om bewoners bij elkaar te brengen. Er zijn ook in ons complex wat moeilijkheden rondom het beheer. In dit geval omtrent een fietsenstalling waarbij fietsen langdurig blijven staan.”
Huurgenoot, Erwin Vleerlaag: “Als bewonerscommissie is het van belang Stadgenoot hierop aan te spreken. Het is niet verstandig als BC zelf scheidsrechter te gaan spelen. Dit zal de leefbaarheid namelijk niet bevorderen.”
- 225
- BC Dintelstraat: “Hoe lang mag Stadgenoot een woning leeg laten staan voordat deze (opnieuw) wordt opgeleverd?”
Huurgenoot, Erwin Vleerlaag: “Eigenlijk mag deze niet lang leeg staan, en het is goed dat u dit blijft aankaarten. Stadgenoot erkent ook dat dit niet goed gaat en dat dit een probleem is. U kunt deze zaken overigens direct bij Huurgenoot zelf melden.”
- 230
- 235 BC WOOS, Luus Gerbrands: “De WOZ waarde doorberekening daar wordt aan gewerkt?”
Stichting !WOON, Ria Heldens: “Dit is een stukje nieuwe wetgeving en vrij ingewikkeld. Het komt erop neer dat woningen die door de liberalisatiegrens heen gaan niet meer dan tweederde mag zijn van het aantal punten.”

240 **7. Afsluiting, sluiting om 21.30 uur.**

De voorzitter van Huurgenoot, Erwin Vleerlaag bedankt de leden voor hun aandacht en aanwezigheid en sluit de vergadering.