

HUURDERSVERENIGING



ALGEMENE LEDENVERGADERING

Datum: 20 november 2013
Plaats: De Serre, Pieter Calandlaan 258A, Amsterdam-Osdorp

Aanwezig: *Bestuur: Nelleke Lindhout (voorzitter), Hans Visser (penningmeester), Gineke Ranzijn, Mellouki Cadat, Paul Vierhout;*
Eigen Haard: Bob Takken
Bewonerscommissies: vertegenwoordigers van ± 13 bewonerscommissies

Afwezig: *Liesbeth Bolier (bestuurslid)*

Notulist: *Joyce Goede*

1. Opening en welkom

De voorzitter, Nelleke Lindhout, opent de vergadering om 19:30 uur en heet iedereen van harte welkom.
De agenda wordt conform vastgesteld.

2. Mededelingen

- *Cursus 'hoe bereik ik de achterban'*
De cursus 'hoe bereik ik de achterban' heeft plaatsgevonden en was zeer zinvol.

- *Proefpersonen zonnepanelen*
Afgelopen maandag heeft het bestuur van HBO Argus te horen gekregen dat de proef met de zonnepanelen wordt uitgebreid door Eigen Haard. Dit is aangegeven bij woonservicemedewerkers.
Zaal: onze bewonerscommissie heeft te horen gekregen dat aanvragen van zonnepanelen niet meer mogelijk is (een opmerking vanuit twee bewonerscommissies).

Zaal: wij hebben te horen gekregen dat we een motivatie moeten indienen en dat de bewonerscommissie dan op een lijst van belangstellenden wordt geplaatst. Dit is niet echt uitnodigend.

Antwoord: de zonnepanelen mogen op 500 eengezinswoningen en 500 wooneenheden geplaatst worden.

Actie: laat als je belangstelling hebt voor zonnepanelen aan HBO Argus weten dat dit het geval is. HBO Argus geeft dit door aan de persoon die heeft toegezegd dat het plaatsen van zonnepanelen nog mogelijk is.

Zaal: de deelraad van Amsterdam-Noord stelt een subsidie beschikbaar. De bewonerscommissie heeft Eigen Haard hierop geattendeerd maar hier niets op terug vernomen. Tien dagen geleden heeft Eigen Haard laten weten dat zij geen geld beschikbaar hebben voor het plaatsen van zonnepanelen.

Zaal: er zijn zonnepanelen geplaatst welke alleen energie voor de verlichting van het trappenhuis opleveren. Dit maakt dat de investering niet voor de bewoners is.

Zaal: Eigen Haard heeft gezegd dat er een persoon is vrijgemaakt die bezig is met energiebesparing.

Actie: het bestuur van HBO Argus koppelt de eerder gemaakte opmerkingen terug naar Eigen Haard.

- *Aanpak leegstand*

Mevr. Verwey (Eigen Haard) heeft laten weten dat de leegstand van woningen wordt aangepakt. Eigen Haard hoopt dat de leegstand voor de kerst is weggewerkt. Er is een Task Force geformeerd. Het gaat hier om alle leegstand. De leegstaande woningen worden in de bezichtigingen meegenomen.

- *Visie beleid VvE*

Op 27 november presenteerde Eigen Haard aan Alert haar visie op het VvE beleid. Alert zal naar aanleiding van deze visie een advies formuleren aan Eigen Haard.

Zaal: de participatie medewerkster heeft in het najaarsoverleg gezegd dat het advies welke Alert inzake het beleid VvE zal geven waarschijnlijk niet wordt gevolgd door Eigen Haard. Het gaat hier dan om een lid van de VvE te laten deelnemen aan het overleg van de bewonerscommissie en een lid van de bewonerscommissie te laten deelnemen aan het overleg van de VvE. De eigenaren zijn echter niet onwelwillend.

Bestuur: de beleidsvisie wordt voorgelegd waarna er een adviesaanvraag volgt. Er moet gekeken worden hoeveel ruimte er in het beleidsadvies zit.

Zaal: in een bewonersgebied heb je soms te maken met vijf à zes VvE's. Dat is geen werkzame situatie. Hoe moeten deze VvE's dan deelnemen in één bewonerscommissie?

Actie: bestuur: HBO Argus zal de opmerkingen meenemen in het overleg met Eigen Haard en Alert.

- *Nieuwe bestuursleden HBO Argus*

Er zijn nog altijd nieuwe bestuursleden nodig om het bestuur van HBO Argus uit te breiden. Meld je als je geïnteresseerd bent.

3. Vaststelling verslag Algemene Ledenvergadering 22 mei 2013

Tekstueel en naar aanleiding van:

Pagina 2:

- Jennifer van den Heuvel wijzigen in: Nelleke Lindhout

Pagina 3:

- Cursussen: een cursus van de woonbond dient bekostigd te worden uit het budget van de bewonerscommissie. Als de bewonerscommissie geldtekort komt door deze cursussen kan via de participatie medewerker extra geld aangevraagd worden.

Actie: als de participatie medewerker weigert, neem dan contact op met HBO Argus, want het is toegezegd.

- Er is een handout beschikbaar van de presentatie van Aleida Verheus (ASW).

Pagina 10:

2013/05-07: **zaal:** er is een melding gedaan bij HBO Argus over een te lang leegstaande woning in Amsterdam-Noord. Is hier iets mee gedaan?

Bestuur: nee, dat zal alsnog gebeuren. De mate van leegstand is afhankelijk van de splitsingsakte. Het kan zijn dat een woning langer leeg staat, maar dat komt dan omdat Eigen Haard een andere woning eerder verhuurd, waardoor een koopwoning vanuit de sociale huur langer dan een jaar te koop mag staan. Deze woning wordt dan ter vervanging van de woning die langer dan een jaar te koop staat weggestreept.

Als een koper zijn of haar woning verhuurt dan is dit legitiem als dit in de splitsingsakte staat opgenomen.

Zaal: er stond een huis te koop, langer dan een jaar. Op een gegeven moment werd het te koop bord weggehaald en nu staat er weer een bord te koop. De woning is zelfs gedeeltelijk ingericht als modelwoning. Gelden hier andere regels voor?

Zaal: er is een groot tekort aan woningen in Amsterdam. Daarnaast staan veel woningen veel te lang leeg en te koop. Dat is een groot schandaal. Niemand doet er iets aan, ook de politiek niet.

Bestuur: HBO Argus kan hier niets tegen doen. De woningmarkt zit op slot.

Zaal: ook wordt gezegd dat er 50 woningen leeg staan als brandwoningen.

Zaal: ook staan er veel senioren flats leeg omdat de huren zomaar met € 200 zijn toegenomen. Senioren kunnen dit niet opbrengen.

4. Voorlopige uitslag enquête HBO Argus

Mellouki Cadat

In juni t/m september 2013 hebben bewonerscommissies met e-mailadres de enquête van HBO Argus ontvangen. Bewonerscommissies waar het e-mailadressen niet beschikbaar van was hebben de enquête per post ontvangen. Vandaag wordt de uitslag van de digitale ingevulde enquêtes en de schriftelijke enquêtes die digitaal zijn ingevoerd, gepresenteerd.

De resultaten zullen ook in Argusogen en op de website van HBO Argus gepubliceerd worden.

Er zijn 82 bewonerscommissies lid van HBO Argus. De respons op de uitgezette enquête is 77,78%.

Een goed resultaat.

Resultaten enquête:

Algemeen:

- Bent u bekend met HBO Argus? → 98% heeft ja geantwoord.
- Heeft u ooit een beroep gedaan op HBO Argus? → 69% nee, 31 % ja.
- Bent u te treden met de afhandeling als u een beroep heeft gedaan op HBO Argus?
Een meerderheid heeft aangegeven dat zij tevreden zijn met de afhandeling. Men kon hier ook opmerkingen plaatsen. Deze zijn in twee categorieën te splitsen, te weten:
 - 1) De reactie van HBO Argus kan beter. Denk hierbij aan administratieve afhandeling, beschikbaarheid, of telefonische respons.
 - 2) Meer assertiviteit in ondersteuning van de bewonerscommissies ten opzichte van Eigen Haard en de VvE's. De bewonerscommissies zouden graag zien dat HBO Argus wat krachtiger de bewonerscommissies ondersteund.
- Bezoekt u weleens een algemene ledenvergadering? → 63% ja, 38 % nee.
- Als u de algemene ledenvergadering heeft bezocht, wat vindt u van de aanpak en de behandelde onderwerpen? → 73% is tevreden en 27% niet.
- Heeft u een reden om de algemene ledenvergadering niet te bezoeken? → 17% ja en 83% nee. Redenen zijn: geen tijd, ik vind de vergadering (de behandelde onderwerpen) niet interessant.
- Heeft u suggesties om de algemene ledenvergaderingen aantrekkelijker te maken?
 - Betrek de bewonerscommissies bij het aandragen van de onderwerpen, zodat je de algemene ledenvergadering in gezamenlijkheid organiseert;
 - Treedt als HBO Argus wat assertiever op richting Eigen Haard. De houding en de aanpak richting Eigen Haard ten aanzien van het beleid kan kritischer.
 - Gebruik rondom de algemene ledenvergadering activiteiten zoals social media.

Het bestuur:

- Is HBO Argus voldoende bereikbaar? Er is iedere maandag iemand vanuit het DB aanwezig. → 60% ja, 15 % nee, 25% heeft geen mening.
Note: een aantal van de ondervraagden heeft nog nooit gebeld met een vraag, of geen behoefte hieraan gehad.
- Vindt u dat het functioneren van HBO Argus is verbeterd? → 26% ja, een enkeling zegt nee en een grote groep heeft geen mening. Dit lijkt niet te leven onder de bewonerscommissies. Gelukkig ziet een kleine groep wel verbetering, wat een aanmoediging is voor het bestuur om op de ingeslagen weg verder te gaan.
- Zou u tot het bestuur toe willen treden? → 6% ja, 75 % nee en 19 % weet het niet.
- Weet u iemand om toe te treden tot het bestuur? → 1% ja, 88 % nee, 11% misschien.
Met betrekking tot de 1% ja is er ook een e-mailadres en telefoonnummer doorgegeven. Met deze persoon wordt contact opgenomen.
- Heeft u suggesties tot verbetering van het bestuur?
 - De wijze van communiceren (traditioneel en social media);
 - Weet wat je wil als bestuur en wat je wilt aanpakken;
 - Doe aan belangenbehartiging;
 - Zet in op actie richting Eigen Haard en VvE's, zorg voor een verbinding van de belangen;
 - Behoefte aan meer scholing, zodat men leert hoe te handelen.

De relatie tussen de bewonerscommissies en Eigen Haard:

- Weet u hoeveel woningen er in uw complex te koop staan? → 67% geen, 33 % ja.
- Actie: aan Eigen Haard vragen bij welk complex hoeveel woningen te koop staan.
- Hoeveel woningen zijn aangesloten bij de bewonerscommissie?
Het antwoord hierop varieert van 2 woningen tot 790 woningen.
- Als er in uw complex woningen te koop staan, staan ze dan langer dan een jaar te koop?
→ 74 % nee, 26% ja.
- Woont u in een gemengd (koop en huur) complex? → 61 % nee, 39 % ja.
- Heeft u in uw complex als bewonerscommissie contact met de VvE? → 79% ja, 21 % nee.
Het bestuur van HBO Argus vindt dit een positief antwoord.
- Bent u, als u contact heeft met de VvE, tevreden over dit contact? → 75% nee, 25% ja.
Het bestuur vindt dit een opmerkelijk antwoord. De bewonerscommissies geven als reden:
 - De vertegenwoordiging vanuit de VvE heeft vaak een arrogante houding;
 - De organisatie van de VvE is vaak zwak: niet professioneel, geen tijd, vaak jong opgeleide mensen of inhuur van een externe partij;
 - Eigen Haard zou een andere rol kunnen spelen om de huurders te steunen om hun stem te laten horen bij de VvE. Eigen Haard speelt vaak een niet ideale rol wat niet bijdraagt aan een goed contact met de VvE. De indruk is dat Eigen Haard contact met niet wil.
- Denkt u, als huurder, dat uw mening telt?
De uitkomst van deze vraag is ongeveer gelijk, waarbij er iets vaker ja is aangegeven.

Argusogen:

- Is Argusogen bekend bij u? → 96% ja, 4% nee.
 - Hoelang leest u Argusogen al? → 38% langer dan zes jaar, 30% tussen de zes en vier jaar, 28% tussen de één en drie jaar, 4% korter dan één jaar.
 - Leest u elk nummer dat uitkomt van Argusogen? → 25% ja, 36% grotendeels, 15% soms een artikel, 0% nooit.
 - Laat u Argusogen ook door anderen lezen?
50 % van de ondervraagden geeft aan dat zij ook anderen Argusogen laten lezen.
- Agnes Johannesma (redacteur Argusogen) geeft aan dat er oplage van 400 exemplaren is. Iedere bewonerscommissie ontvangt vier exemplaren.
- Het bestuur en de aanwezige vertegenwoordigers vanuit de bewonerscommissies spreken hun complimenten uit over Argusogen, met name aan Agnes Johannesma.

De duidelijke afspraak dat de uitslag van de enquête binnen het bestuur zal worden besproken en daarna op de website zal worden geplaatst, vinden we niet voldoende terug

- Wat is uw algemene oordeel over Argusogen? → 68% goed, 11% heel goed.
 - Wist u dat Argusogen ook digitaal beschikbaar is? → 63% nee, 37 % ja.
 - Zou u Argusogen digitaal willen ontvangen? → ± 50% ja, 50% nee.
 - Zou u Argusogen alleen digitaal willen ontvangen? → 80% nee.
 - Hoe vaak bezoekt u de website? → 55% nooit, 37% soms, 8% regelmatig.
 - Wat is uw oordeel over de website? → Heel goed 0%, 14% goed, 16% redelijk, 65 % geen mening.
 - Men vindt het positief dat het hier een klassieke website betreft, maar betrek social media bij de website.
 - De inhoud vindt men redelijk, maar dit zou beter kunnen.
- Over het algemeen is men redelijk positief over de website

Heeft u nog opmerkingen?

- Zorg dat je een kritische houding houdt als HBO Argus;
- Er is behoefte aan actie;
- De digitale enquête wordt gewaardeerd.

Actie: de enquête zal binnen het bestuur worden besproken , waarna deze op de website wordt geplaatst.

5. Pauze

6. Presentatie over verloop van het renovatie/sloop/nieuwbouw proces

Bob Takken (Eigen Haard)

Bob Takken is werkzaam op de afdeling project begeleiding, de begeleiding van bewoners bij sloop/renovatieprojecten als zij deel uitmaken van een sloop/renovatieproject.

Op dit moment zijn er 46 lopende (deel) projecten in de regio (Amsterdam, Amstelveen, Aalsmeer, Uithoorn, Kudelstaart, de Kwakel): 26 renovatieprojecten, 20 sloop/nieuwbouwprojecten (groot en kleinschalig), waarbij 2909 huishoudens die betrokken zijn.

Voorbeelden van projecten zijn:

- Amsterdam-Noord: het Breed, 1100 woningen worden gerenoveerd;
- Nieuw West: Overtoomse Veld, 360 woningen sloop/nieuwbouw Suhabuurt, 240 woningen sloop/nieuwbouw;

Vraag: wat is het signaal om te gaan slopen?

Antwoord: daarbij spelen de volgende zaken een rol: een politieke factor, een financiële component (bedrijfswaarde van een woning) en een onderhoudskwestie.

- Centrum: Czaar Peterbuurt, Laurierstraat, Elandgracht;
- Oost: Indië 1, Oosterpark, Indische buurt;
- Zuid: Willibrordusstraat, Hermonystraat, Van Ostadestraat, renovatie;
- West: Het Schip, een zeer complex renovatieproject, Overtoom, Constant Huygenstraat, Schoolstraat;
- Kolenkitbuurt, 360 woningen.

In de regio is Eigen Haard ook aan de slag:

- Amstelveen: Maarten Luther, Mont Blanc, renovatie flatgebouwen, Graaf Albrechtlaan, sloop eengezinswoningen;
- Uithoorn: Europarei, 360 flats;
- Aalsmeer: Machineweg, eengezinswoningen;
- Ouderkerk a/d Amstel: Burgemeester Stramanweg, sloop eengezinswoningen;
- Lisse: Rustoord, sloop/nieuwbouw van een verzorgingshuis, project met bewoners van 80-100 jaar;
- De Kwakel: Noordmannlaan;
- Landsmeer: Fazantenweg.

Het proces:

Met de federatie en bewonersverenigingen in Amsterdam zijn de proces kaderafspraken vastgelegd. Er zijn hier informatieboekjes van beschikbaar.

Er zijn twee situaties:

- renovatie: bewoners blijven in de woning wonen;
- renovatie - sloop: bewoners moeten vertrekken.

Het proces vindt in drie stappen plaats:

1. Oriëntatie: wat wordt er met het complex gedaan;
2. Planontwikkeling: als er richting is gegeven samen met bewonerscommissies/bewoners tot een plan en een sociaal plan komen;
3. De uitvoering.

De oriëntatie bestaat uit een startbesluit, er wordt door de corporatie geld vrijgemaakt om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. De input vanuit bewoners is daarin van belang. Jaarlijks of tweejaarlijks vindt er al een overleg plaats. Van hieruit en vanuit Eigen Haard volgt een strategie. Alle informatie bij elkaar zorgt dat je een bepaalde keuze maakt.

Uiteraard is er een bepaalde voorkeur voor een bepaalde ingreep. Als een complex heel slecht is, is sloop eigenlijk de enige optie. De vraag is dan; wat ga je er neerzetten. Daar worden bewoners en bewonerscommissies ook bij betrokken. De wijze waarop je dit doet, dat wordt in het participatie plan opgenomen.

Met elkaar probeer je tot een ontwerp te komen. Niet alles is mogelijk. Denk aan financiën die beschikbaar zijn, ideeën van Eigen Haard zelf en het bouwbesluit. Dit alles resulteert in een ontwerp en een sociaal plan, waarna door Eigen Haard een gekwalificeerd advies (dit is in de overlegwet vastgelegd) wordt gevraagd aan de bewonerscommissie. De bewonerscommissie overlegt dit plan uiteraard met haar achterban en brengt advies uit aan Eigen Haard. Eigen Haard moet reageren op dit advies. Als dit alles is gebeurd kan er bij de gemeente een peildatum aangevraagd

worden. Een peildatum is een datum waarop betrokken bewoners de status stadsvernieuwingskandidaat krijgen. Dit houdt in dat je voorrang hebt op alle andere woningzoekenden in Amsterdam, of je nu in een renovatie of sloopproject woont.

Huurders die in een renovatiecomplex wonen met behoud van de huurovereenkomst gaan weer terug naar hun eigen woning. In Amsterdam is echter afgesproken dat als mensen willen vertrekken zij dit op basis van hun stadsvernieuwingsurgentie kunnen doen.

Vraag: kan dit in de kaderafspraken vastgelegd worden?

Antwoord: dit is in de kaderafspraken vastgelegd en staat in het sociaal plan. In principe kan iedereen de SV status krijgen.

Vraag: wat gebeurt er met de mensen die de vrije sector in gaan?

Antwoord: in de kaderafspraken is de afspraak gemaakt dat mensen met een inkomen van meer dan € 50.000 belastbaar is gezegd moet je die weer een sociale huurwoning geven? Mensen wonen daar wel en hebben niet altijd gevraagd om sloop van hun woning. Er is gezegd, dat mensen met een dergelijk inkomen worden begeleid naar een vrije sector woning. Binnen het eigen bezit van Eigen Haard wordt gekeken of daar vanuit iets aangeboden kan worden. Als er geen woningaanbod beschikbaar is, of het lukt niet, dan moet je deze mensen toch huisvesten en heb je altijd nog de mogelijkheid om als het niet anders kan hen in een sociale huurwoning te plaatsen. Het project moet namelijk verder.

Vraag: wat als je na de renovatie de huur niet meer kunt betalen?

Antwoord: op het moment dat iemand in een woning zit die wordt gerenoveerd krijgt deze bewoner van Eigen Haard op enig moment een voorstel tot huurverhoging, individueel. Tegen deze huurverhoging kan bezwaar aangetekend worden tot aan de rechter aan toe. Ook kan men aanspraak maken op huurgewenning en huurtoeslag. Als na al deze regelingen blijkt dat de huur niet opgebracht kan worden, wordt gekeken of een regeling kan worden getroffen. Betaalbaarheid is een aandachtspunt voor Eigen Haard.

Vraag: de huur van een sociale huurwoning mag niet hoger dan € 574 zijn om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Na de renovatie komt een sociale huurwoning vaak boven de € 574 uit zodat er geen huurtoeslag meer aangevraagd kan worden.

Antwoord: soms zie je dat de huur uitkomt boven de € 574. Echter, een gerenoveerde woning is veel comfortabeler. Eigen Haard denkt dat de bewoners hierdoor bereid zijn om meer te betalen. Het voorstel tot huurverhoging is gebaseerd op de investeringen die de corporatie doet. Ook de stookkosten worden meestal iets lager door betere isolatie van de gerenoveerde woning.

Zaal: ook energie zal in de toekomst alleen maar duurder worden.

Bob Takken betaalbaarheid van de woning is een punt van aandacht voor Eigen Haard. Sommige projecten worden ook afgetopt (= huur naar beneden bijgesteld), rekening houdend met het inkomen van de huurders.

Bij sloop van de woning volgt huuropzegging, wat goed wordt gecommuniceerd naar de bewoners die het aangaat. De betreffende bewoners moeten toestemming verlenen. Als zij dit binnen zes weken niet doen stapt Eigen Haard naar de rechter.

Vraag: weet je dan al waar je gaat wonen?

Antwoord: soms weet je niet waar je komt te wonen. De minimale termijn van opzegging is zes maanden. Je bent stadsvernieuwing kandidaat en Eigen Haard kan je niet op straat zetten. Binnen dat half jaar moet Eigen Haard je gehuisvest hebben. Je mag zelf reageren, maar als je dat niet doet dan gaat Eigen Haard actief op zoek naar een woning voor de betreffende bewoner binnen het bezit van Eigen Haard en wordt je aangemeld bij Woningnet.

Nadat de huur is opgezegd en de peildatum bekend is, is een verhuiskostenvergoeding beschikbaar. Bij sommige projecten kan men door naar de nieuwbouw binnen dat project, maar ook komt het voor dat de huurder tijdelijk naar een wisselwoning moet verhuizen. Voor sommige mensen biedt de stadsvernieuwingsurgentie en de verhuiskosten vergoeding veel perspectief. Iedereen krijgt een woning, ook als je boven de € 50.000 belastbaar verdient. Het overgrote deel van de huurders is tevreden.

Opmerking uit de zaal: zeg nooit de huur op voordat je een nieuwe woning hebt! Er is bekend dat Eigen Haard problemen had met de terugkeerregeling bij een project. Dit moest bevochten worden.

Bob Takken: het makkelijkst is als de huurder direct door kan naar de definitieve woning, maar dit is helaas niet altijd mogelijk.

Opmerking uit de zaal: de afspraak was stedelijke vernieuwing, eerst nieuwbouw waarna sloop. Dat gebeurt niet meer. Een braakliggend terrein levert Eigen Haard toch ook niets op?

Bob Takken: de tijden zijn veranderd. De investeringen staan onder druk, wat maakt dat niet altijd eerst gebouwd kan worden voordat er wordt gesloopt. De bedrijfswaarde is waarschijnlijk minimaal bij een braakliggend terrein. Sommige sloopprojecten worden nu gerenoveerd.

Sloop:

In plaats van het renovatie voorstel wordt de huur opgezegd. Bij Eigen Haard zijn de processen als volgt: planoriëntatie, planontwikkeling en uitvoering. Bij de planoriëntatie komen de bewonerscommissies in beeld. De input is belangrijk voor Eigen Haard en bewonerscommissies willen input hebben bij hun complex. Wat wil je met het complex doen (rekening houdend met de input van de bewonerscommissies): overlast klachten beperken, bouwkosten beperken en informatie vanuit het rayon. Hier komt een bepaalde strategie uit voort. Deze strategie wordt met de bewoners gecommuniceerd. Vanuit het bewonersoverleg worden een aantal bewoners gevraagd deel te nemen aan de renovatieraad, waar ook de bestaande bewonerscommissie aan deelneemt. Het resultaat hiervan is een ontwerp wat het liefst door alle partijen wordt gedragen: de stenen, maar ook het sociaal plan. Wat spreken we met elkaar af, wat vindt u als bewoner belangrijk dat in het sociaal plan moet komen. Vervolgens wordt het plan en het ontwerp aan de bewonerscommissie ter advisering voorgelegd. De bewonerscommissie overleg dit met haar achterban. Vaak wordt er een enquête uitgezet, waarbij de Woonbond ondersteunt.

Het advies vanuit de bewonerscommissie kan positief zijn, maar de ervaring leert dat hierover onderhandeld moet worden. Uiteindelijk resulteert dit in een plan, een gekwalificeerd advies. Vervolgens wordt een peildatum aangevraagd. Als de peildatum is afgegeven wordt overgegaan naar de uitvoering. Het renovatievoorstel wordt aan iedereen toegestuurd. Als het een sloop project is worden de huren opgezegd.

Bij het renovatievoorstel moet een percentage van 70% van de huurders akkoord gaan. Als er niet voldoende bewoners akkoord gaan dient het voorstel aangepast te worden net zolang tot het percentage van 70% wordt gehaald en men tot de daadwerkelijke uitvoering over kan gaan. De 30% tegen moet zich hierin schikken.

Wisselwoning:

Bij renovatie in bewoonde staat, met behoud van huurovereenkomst, gaan de bewoners tijdelijk naar een andere woning. Als de woning gerenoveerd is keren zij hierin terug. Dit is een ingrijpend proces. Dit vraagt qua planning een strakke regie.

Bewoners vertegenwoordiging:

Als bewonerscommissie vertegenwoordig je de bewoners in jouw complex. Je bent er voor het totaal. Houdt dat goed in de gaten en kijk niet alleen naar de eigen woning. Je bent er voor iedereen. Zorg dat je de bewoners van het complex op de hoogte houdt van jouw activiteiten. Ook ben je bent het aanspreekpunt van Eigen Haard, Eigen Haard overlegt met de bewonerscommissie. Als bewonerscommissie heb je het gekwalificeerd adviesrecht vanuit de Overlegwet. Je kunt iets over het plan zeggen. Eigen Haard heeft de mogelijkheid geboden, wat in de kaderafspraken is opgenomen, om externe ondersteuning in te huren als je dit wilt (qua uren en prijs is hier wel een maximum aan verbonden). Tevens vindt er regelmatig een voortgangsoverleg plaats met Eigen Haard. Ook zijn er situaties waar geen bewonerscommissie is, daar vertegenwoordigt HBO Argus de belangen, zoals bijvoorbeeld in de Boutonstraat. De activiteiten zijn daar na een korte periode overgeheveld naar een groep actieve bewoners, als gesprekspartner voor Eigen Haard.

Vraag: er is een complex sloop/nieuwbouw. Je hebt een aantal bewoners die als bewonerscommissie worden aangemerkt. Eén bewoner daarvan vertrekt naar een wisselwoning en één bewoner naar elders. Hoe bewaak je een goede vertegenwoordiging?

Nelleke Lindhout: de ervaring leert dat alleen personen in de bewonerscommissie plaatsnemen als zij in de buurt blijven wonen.

Bob Takken: in Uithoorn zijn wel een aantal bewoners die niet meer in het complex wonen die begaan zijn met het complex. Het hoeft geen belemmering te zijn als je betrokken bent bij de bewoners van het complex.

Nelleke Lindhout: mocht een lid van de bewonerscommissie in een wisselwoning wonen, dan lopen alle contacten via Eigen Haard.

Vraag: sommige projecten duren ontzettend lang. Je maakt afspraken met de bewoners, maar die veranderen gaandeweg. Vervolgens begint het weer opnieuw en worden plannen weer anders.

Bob Takken: de doorlooptijd van een project kan wel zes tot acht jaar bedragen. Een dergelijk project ontwikkeld met de tijd mee. Zo zijn in Slotermeer de Airey blokken wat al jaren loopt. Er zijn hier veel partijen betrokken. Bestuursrechtelijk kan je een proces lang rekken.

Opmerking uit de zaal: als een proces lang duurt loopt de leefbaarheid de buurt achteruit.

7. Aandachtspunten van bewonerscommissie voor HBO Argus voor 2014

• **Bob Takken:** complexen waar Eigen Haard in 2014 mee aan de gang gaat zijn: start fase II Overtoom, Suhobuurt fase II, Braspenning, Sumatraplantsoen, Harmonystraat, Spaandammerbuurt ('t Schip), Oosterpark, gefarceerde aanpak Keizer Karelpark in Amstelveen.

Vraag: gaat herplaatsing in de regio sneller dan herplaatsing in Amsterdam?

Bob Takken: in Amstelveen werden 34 huishoudens binnen een jaar herplaatst. In Amsterdam is het met name lastig om grote gezinnen te herplaatsen. Het aanbod is ten opzichte van dat in 2011 bijna gehalveerd. Op dit moment worden woningen vanuit de koop en vrije sector teruggehaald. Het klopt dus dat herplaatsing in Amsterdam moeilijker is dan in de regio.

Er zijn 11 medewerkers bij Eigen Haard die bewoners begeleiden.

Opmerking uit zaal: het project Peelmanstraat - Slotermeer verdient een compliment.

Bob Takken: rondom de Harmonystraat is het een hele strijd geweest. Het heeft lang geduurd voordat het plan er lag. Er heeft zelfs een juridische procedure plaatsgevonden waarbij Eigen Haard in het gelijk is gesteld. De huurovereenkomsten zijn ontbonden, maar bewoners mogen terugkeren.

Mochten er nog vragen zijn dan kan men contact opnemen met Bob Takken, telefonisch of per e-mail.

• De verantwoordelijke persoon voor de zonnepanelen bij Eigen Haard is de heer Wybrand Pieksma.

• Met betrekking tot leegstand woningen Eigen Haard: de Task Force heeft 20 december 2013 als datum aangegeven dat de achterstand weggewerkt moet zijn. Er is 8 fte extra personele inzet ingehuurd om dit te bewerkstelligen. Het proces rondom de aanbidding, contracten en oplevering is versneld.

• Op 27 november a.s. organiseert Alert voor de eigen bestuursleden een presentatie rondom het VvE beleid.

• De website van HBO Argus wordt niet echt goed bezocht. Bob Takken stelt voor in de uitgave van Eigen Haard aandacht te schenken aan de website van HBO Argus.

Actie: het bestuur van HBO Argus zal nadenken over vermelding van de website in de uitgave van Eigen Haard.

8. Rondvraag en sluiting

Rondvraag:

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

Sluiting:

De aanwezigen worden hartelijk bedankt voor hun aanwezigheid en inbreng. Mellouki Cadat en Bob Takken worden hartelijk bedankt voor de presentaties die zij hebben gegeven en de beantwoording van de vragen.

De voorzitter, Nelleke Lindhout, sluit om 22:10 uur de vergadering.

Actielijst 20 november 2013

Nummer	Actie	Wie
2013/11-009	Opmerkingen gemaakt tijdens ALV 20-11-'13 - mbt zonnepanelen terugkoppelen naar Eigen Haard - mbt beleidsvisie VvE terugkoppelen naar Eigen Haard	Bestuur
2013/11-010	Cursus Woonbond: uit budget van bewonerscommissie betalen, als geld tekort en participatie medewerkster wil extra aanvraag niet honoreren, geef dit door aan HBO Argus	Bew. Com.
2013/11-011	Aan Eigen Haard vragen bij welk complex hoeveel woningen te koop staan en terugkoppelen naar bewoners commissies	Bestuur
2013/11-012	Nadenken over vermelding van de website in uitgave Eigen Haard	Bestuur
2013/11-013	Enquête bespreken, waarna op de website te plaatsen	Bestuur

Gebruikte afkortingen/definities:

EH	Eigen Haard
VvE	Vereniging van Eigenaren
ASW	Amsterdams Steunpunt Wonen
bew. com.	bewoners commissies
Task Force	een speciaal comité, gewoonlijk bestaande uit een aantal experts uit het vakgebied. Een Task Force wordt gevormd met een speciaal doel.