

HUURDERSVERENIGING



HBO
ARGUS

ALGEMENE LEDENVERGADERING

Datum: 12 november 2014
Tijd: 19.30-21.30 uur, inloop vanaf 19.00 uur
Plaats: De Binnenhof (Huis van de Wijk Buitenveldert),
A.J. Ernststraat 112, 1082 LP Amsterdam

Aanwezig:

Bestuur: Nelleke Lindhout (voorzitter), Gineke Ranzijn Hans Visser (penningmeester), ,
Paul Vierhout;

ASW - Kenniscentrum bewoners corporatie:

Clemens Mol;

Bewonerscommissies:

er zijn 26 personen aanwezig vanuit verschillende bewonerscommissies;

Afwezig: Mellouki Cadat, Eva Visser (bestuursleden);

Notulist: Joyce Goede.

1. Opening en vaststellen agenda

Opening

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

Vaststellen agenda

Mevr. Grosman heeft het voorstel tot het opnemen van twee agendapunten ingediend:

- 1- budget bewonerscommissies;
- 2- beleid minister Blok.

Vraag is hoe deze agendapunten te bespreken.

1- De bewonerscommissie van mevr. Grosman is een redelijke actieve bewonerscommissie, waarbij zij onder andere veel telefoon en internet kosten maakt. Eigen Haard heeft gezegd dat zij voor alles een bonnetje ingediend willen zien. Als er geen bonnetje is, is het ingediende bedrag volgens Eigen Haard wellicht fraudegevoelig. Dit terwijl het budget voor bewonerscommissies slechts € 400 is. In 2012 is er dan ook geen budget verkregen omdat er geen bonnetjes waren ingeleverd en Eigen Haard er vanuit ging dat het bewonersbudget niet op was. Ook moet er zakelijke rekening zijn wat € 60 à € 70 per jaar kost.

Mevr. Johannesma-van Leeuwen geeft aan dat het openen van een zakelijke rekening geen verplichting is. De regels rondom het budget van de bewonerscommissies staan op de website. Ook is het een onderwerp wat in de komende nieuwsbrief behandeld zal worden.

Iedere bewonerscommissie heeft haar eigen individuele invulling hiervan. Zo kan het secretariaat ook zelf een bonnetje uitschrijven. De afhandeling is ook sterk afhankelijk van de begeleidster.

Mevr. Lindhout: dient Eigen Haard het beleid rondom de bewonersbudgetten te wijzigen?

Besluit/actie: als er problemen zijn rondom de bewonersbudgetten worden de bewonerscommissies verzocht dit door te geven aan HBO Argus. HBO Argus zal deze klachten verzamelen.

Actie: dhr. Vierhout zal zich inzetten om een forum te ontwikkelen voor de bewonerscommissies op de website van HBO Argus. Dit op een dusdanige wijze dat bewonerscommissies onderling zaken kunnen uitwisselen.

2- Na overleg wordt besloten om het beleid minister Blok en de wijze waarop HBO Argus hiermee omgaat tijdens een volgende ALV te bespreken en hier wellicht een spreker bij uit te nodigen. Het bestuur van HBO Argus dient zich hier in te verdiepen = **actie**.

Het bestuur geeft aan dat dit een eerste keer is dat er agendapunten zijn ingebracht door een bewonerscommissie. Voor het bestuur moest betalen hoe hiermee om te gaan. Het bestuur juicht een dergelijk initiatief toe.

De agenda wordt conform vastgesteld.

2. Mededelingen

• Afwezig met bericht

De bestuursleden Eva Visser (wegens privé omstandigheden) en Mellouki Cadat (is op dit moment in Afrika) zijn afwezig met bericht.

Vanuit de bewonerscommissies is er een afmelding gekomen van: bewonerscommissie Kelbergen en bewonerscommissie Hof van Osdorp.

• Inlegvel bij Argusogen

Idee: om bij Argusogen in het vervolg een inlegvel bij te voegen waarop een samenvatting te vinden is van de artikelen welke in Argusogen zijn opgenomen. Het is de bedoeling dat bewonerscommissies deze samenvatting kopiëren en in de brievenbus gooien van de leden van de bewonerscommissie. Ook kan deze samenvatting in de hal worden opgehangen.

Besluit: de aanwezige bewonerscommissies gaan akkoord met het inlegvel in Argusogen.

Mevr. Johannesma-van Leeuwen: het is niet mogelijk om de naam of het logo van de bewonerscommissie bovenaan dit inlegvel te plaatsen. Wel is het mogelijk om zaken vanuit de betreffende bewonerscommissie toe te voegen. Het secretariaat van HBO Argus is bereid om te helpen bij het maken van een dergelijke nieuwsbrief voor het eigen complex.

3. Vaststelling verslag Algemene Ledenvergadering 14 mei 2014

Tekstueel en naar aanleiding van:

Pagina 6:

Signalen bij achterstallig onderhoud, 11de regel; bewonerscommissie Van Tuyl van Seroskerkenweg moet zijn: bewonerscommissie Van Tuyl van Seroskerkenplein. Het geld is teruggestort en de bewoners hoefde het restant niet te betalen.

Het verslag wordt vastgesteld met dank aan de notulist voor het samenstellen ervan.

Actielijst:

Actiepunten die op de actielijst staan en zijn afgehandeld worden verwijderd.

2014/05-001: de denktank zonnepanelen is niet van de grond gekomen.

Bij Eigen Haard kan men zonnepanelen aanvragen. Zij bepalen of het complex in aanmerking komt.

Als dit zo is dan worden de zonnepanelen geplaatst. In de Aker zijn bij een complex van 31 woningen zonnepanelen geplaatst. Bewoners die daar niet aan mee hebben gedaan en nu toch zonnepanelen willen hebben kunnen dit alsnog aanvragen. Voor acht zonnepanelen dient men €27,50 per maand te betalen. De opbrengst is hoger dan hetgeen het kost.

De zaal: er is een mail ontvangen van een bewoonster uit het complex die meldde dat zij energiecoach is geworden. Wellicht zou zij kunnen bemiddelen?

Mevr. Lindhout: de energiecoach wordt alleen opgeleid voor het eigen complex.

Dhr. Vierhout heeft de cursus energiecoach ook gevolgd. De focus ligt bij persoonlijk gebruik en niet bij zonnepanelen.

4. Activiteiten HBO Argus

• Nieuwsbrieven

HBO Argus is gestart met het versturen van nieuwsbrieven. Als men deze nog niet ontvangt dan is het e-mailadres niet bekend bij het secretariaat. Geef deze dan alstublieft door. De nieuwsbrief wordt eenmaal per 14 dagen uitgegeven. Als er iets belangrijks is dan gaat er een extra nieuwsbrief uit. In januari 2015 zal het bestuur van HBO Argus de nieuwsbrief evalueren.

Reacties vanuit de zaal:

- Op deze wijze wordt je over en weer betrokken.

- De nieuwsbrief is een goed initiatief.
- Kan er een jaartal en volgnummer geplaatst worden op de nieuwsbrief?
Mevr. Johannesma-van Leeuwen geeft aan dat het moeilijk is om een volgnummer te plaatsen omdat er zo nu en dan een extra nieuwsbrief wordt ingevoegd.

• *Uitgegane adviezen*

- Via Alert is een advies ten aanzien van de Warmtewet uitgegaan, een gecompliceerd onderwerp.
- HBO Argus kijkt kritisch mee naar de brieven welke Eigen Haard uit laat gaan aan haar bewoners.
- HBO Argus heeft een bijdrage geleverd aan het ongevraagde advies welke Alert heeft uit laten gaan inzake het onderwerp onbetrouwbaarheid huren.
- HBO Argus heeft een bijdrage geleverd aan de consultatie tijdelijke verhuur. De notitie van ASW hierover is te vinden op www.overheid.nl.

Vraag: is er contact met de andere Koepels?

Antwoord: bij de overleggen bij de HA is er overleg en contact met de andere Koepels. Zo heeft ook ASW meerdere Koepels geraadpleegd.

De HA is erg kritisch daar waar het gaat om de tendensen van het vermarkten van minister Blok. In de ASW notitie staat weerspiegelt wat de Koepels denken. Eén en ander is het begin van het einde van de huurbescherming. Tijdelijke verhuur maakt dat er hoge kosten zijn bij verhuizen, er aan het eind van het contract geen nieuw huis is en heeft gevolgen voor de sfeer in een buurt.

Vraag: is er een landelijke actie om huren te beschermen?

Antwoord: de HA heeft een rechtszaak rondom de inkomensafhankelijke huurverhoging verloren. Initiatief voor Betaalbaar Wonen Amsterdam Noord, ibw-n, heeft een petitie (landelijk) stop de huur explosie gestart.

• *Bijwonen allerhande vergaderingen*

De bestuursleden van HBO Argus wonen allerhande vergaderingen bij: o.a. bij de HA en de Woonbond.

Dhr. Visser woont de vergaderingen bij de Woonbond bij. Afgelopen dinsdag was hij bij een provinciale vergadering waar dhr. Paping een parlementaire actie is gestart om de positie van de huurders te versterken inzake de betaalbaarheid van de huren. Hij probeert om mensen in beweging te krijgen. De hand-out is beschikbaar.

Ook was er een uitleg over het nieuwe woning waardering stelsel. Na 1 juli 2015 zal er een nieuw woning waarderingstelsel worden ingevoerd waarbij de WOZ waarde van de woning een rol speelt. De conclusie die hier uit getrokken kon worden was dat er binnen de ring geen sociale huur meer zal zijn. In de krimpgebieden zullen huren dalen. De huurders hebben dus belang bij de WOZ waarde van hun woning. Je kunt bezwaar maken, doe dat dus ook! Er is een rekenformule bijgevoegd om te bepalen waar je als huurder op uit komt.

Verder is de Woonbond bezig met de huurquote. HBO Argus zal in samenwerking met Alert een ongevraagd advies hierover uit laten gaan. Ook zal er invloed worden uitgeoefend via de HA middels 'Bouwen aan de stad'. Daar worden de afspraken gemaakt tussen de gemeenten en corporaties.

Op **26 november** zal er een bijeenkomst plaatsvinden op het adres 1ste Helmerstraat 106, start 19:30 uur. Bewonerscommissies zijn van harte welkom.

De kaderafspraken omtrent de nieuwbouw/renovatieprojecten zullen in 2015 vernieuwd worden.

Vraag: is er al nagedacht om met de wethouder in gesprek te gaan?

Antwoord: de HA vertegenwoordigt de Koepels en is hierdoor de aangewezen persoon om met de wethouder(s) in gesprek te gaan. Kleinere koepels zoals Ouderkerk a/d Amstel gaan zelf in gesprek met hun wethouder over de prestatie afspraken.

Vraag: de woonservice medewerkers van Eigen Haard wisselen zeer frequent. Dit is een slechte zaak waarmee je wordt geconfronteerd als bewonerscommissie. Zo zijn er in Buitenveldert al veel wisselingen geweest, in Amsterdam-Noord vijf verschillende in vijf jaar tijd en in Tussen de Dijken acht personen in vijf jaar tijd.

Antwoord: als je hiermee wordt geconfronteerd en het maakt dat je niet verder komt, meldt dit dan bij HBO Argus. Het lijkt erop alsof men aan het schuiven is met de woonservice medewerkers.

Besluit/actie: dhr. Vierhout schrijft de bewonerscommissies via de mail aan met de vraag hoe veel wisselingen zijn geweest daar waar het gaat om de woonservice medewerker. Daarbij wordt ook gevraagd dit goed van tevoren wordt aangegeven en de nieuwe participatie medewerker wordt voorgesteld.

In het overleg met Eigen Haard kan de uitkomst van deze vraag aan de bewonerscommissies meegenomen worden met het verzoek niet vaker dan eenmaal per twee jaar woonservice

medewerkers te laten rouleren. Uiteraard bestaat er altijd de mogelijkheid dat een woonservice medewerker een andere baan vindt of iets dergelijks. Ook zal een Eigen Haard gevraagd worden wat het beleid is rondom de woonservice medewerkers.

Vraag: is er een noodzaak dat corporaties bewonerscommissies in stand dienen te houden? Het lijkt erop alsof je als bewonerscommissie niet meer belangrijk bent.

Antwoord: er is een noodzaak, wettelijk. Het lukt echter niet altijd om op ieder complex een bewonerscommissie bij elkaar te krijgen.

Actie: mevr. Johannesma-van Leeuwen zal uitzoeken hoe een en ander zit ten aanzien van noodzaak bewonerscommissie voor een corporatie en dit vermelden in Argusogen of de nieuwsbrief. Als aan de personen die in de zaal aanwezig zijn wordt gevraagd of zij zich serieus genomen voelen door Eigen Haard dan geeft de meerderheid aan dat dit niet het geval is.

Dhr. Vierhout: neem in eigen verslagen/notulen de klachten op die je hebt gemeld zodat je altijd iets hebt om op terug te grijpen. Geef dit door aan HBO Argus. Ook het WSW kan steun bieden.

Vraag: iemand uit de zaal overhandigt een brief waarin staat dat de klacht niet serieus wordt genomen door de opzichter, een probleem rondom een lekkage in een garage.

Antwoord: bij individuele klachten kan het WSW hulp bieden.

Actie: mevr. Johannesma-van Leeuwen zal in de nieuwsbrief een oproep plaatsen om klachten bij HBO Argus te melden. Ook zal duidelijk worden aangegeven dat de klachten op papier gezet te worden met naam en toenaam.

5. Pauze

6. Presentatie 'werkzaamheid en zelfbeheer'

Clemens Mol (ASW)

Clemens Mol werkt bij het ASW en bij het kenniscentrum bewoners corporaties.

Werkzaamheid - zelfbeheer, hierbij gaat het om begrip kweken, verkennen, een beweging welke op dit moment plaatsvindt. Die begint in de eigen woning, het plaatsen van een tochtstrip of een eigen keuken wat maakt dat je zelf aangebrachte voorziening (zav) hebt aangebracht.

Vraag

Wie zou als hij/zij een pot verf krijgt van Eigen Haard om het portiek te schilderen?

Antwoord

Drie personen aanwezig in de zaal zouden het portiek schilderen als zij een pot verf krijgen van Eigen Haard

De reden voor deze beweging is:

- 1- de gelden voor de wijkaanpak zijn bijna op;
- 2- corporaties hebben minder geld ter beschikking;
- 3- de rol van de overheid is die van de 'doe' democratie;
- 4- er zijn veranderingen gaande in de maatschappij;
- 5- kunnen burgers/bewoners bepaalde zaken niet gewoon beter?

1- bij zelfwerkzaamheid gaat het om initiatieven van mensen zelf, je krijgt niet iets opgelegd. De hernieuwde aandacht voor het collectief zelf doen/beheer is een ontwikkeling welke in Nederland op gang is gekomen en ook in overige landen in de wereld plaatsvindt.

5-Een voorbeeld van kunnen burgers/bewoners bepaalde zaken niet gewoon beter is het groen en tuinonderhoud in het dorp Jubbenga. Omdat hier geldt dat het geld voor het onderhoud van het groen en plantsoenen op was. De bewoners van het dorp vinden groen belangrijk en steken zelf de handen uit de mouwen. Dat is ook wat er in de Van de Pekbuurt gebeurt. Daar gaat het om bezit van IJmere, en wijkaanpakbuurt met veel sociale problemen. De prullenbakken in Amsterdam-Noord zijn weggehaald en deze konden worden teruggeplaatst als je deze als bewoner adopteerde. Er werd dan van je verwacht dat je er zelf een vuilniszak in zou hangen. In plaats daarvan is men een eigen schoonmaakbedrijf met de buurt gestart. Bewoners en jongeren houden de buurt schoon. Zelfbeheer gaat hier verder dan een zelf aangebrachte voorziening. Het gaat hier om collectief zelf iets in beheer nemen waardoor er een schone straat, een schone buurt, schoon trappenhuis of iets dergelijks stand wordt gebracht.

Zo is er in Almere de wijk Nobelhorst waar de bewoners lid worden van de coöperatie. Zij richten zelf de leefomgeving in en onderhouden deze qua groen en schoonmaak. De buurtschuur is hierin het middelpunt.

Zelfbeheer is op vele manieren in te vullen. Zo is er woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) die alleen panden verhuurd aan woonverenigingen. De woonvereniging verhuurt de woningen.

Op dit moment:

Adri Duyvesteijn, lid van de Eerste Kamer, heeft een wetsvoorstel ingediend inzake een deel van de nieuwe woningwet. Deze moet ervoor zorgen dat huurders een plan kunnen indienen, corporaties deze woningen bouwen en de huurders de woningen van de corporatie overnemen in eigen beheer.

Op dit moment is er een koplopers traject gestart samen met Platform 31. Het ASW is hierin één van de kennis partners. De zelforganisatie van huurders staat in dit traject voorop. In Amsterdam zijn er twee commissies, één in Van de Pek en één op IJburg, de Groen gemeenschap van Rochdale. Alles wordt in overleg met de bewoners bepaald.

Bij zelfbeheer is er geen eenheidsworst, zelf organisatie van huurders staat voorop.

Wat is belangrijk bij zelfbeheer?

- Het initiatief moet bij de bewoners zelf vandaan komen want het gaat om de zelfwerkzaamheid.
- Er dient draagvlak te zijn bij alle deelnemers.
- Het doel is: tijdelijk of duurzaam of klein beginnen?
- Houdt het leuk met elkaar, dit maakt dat je het volhoudt.
- Denk goed na over de rol van de deelnemers.
- Bedenken wat jouw verwachtingen zijn en die van anderen.

Dus, wie pakt nu de emmers verf??

Mevr. Lindhout: er is bij haar in het complex een binnentuin. De bakken zijn niet allemaal beplant. De bewoners mochten deze niet beplanten, ondanks het verzoek hiertoe. Het is nu november, een half jaar later en er staan nog altijd bakken leeg, ten minste als je het onkruid niet meetelt. Nu wordt opeens door Eigen Haard voorgesteld om het gehele tuinonderhoud over te nemen.

Dhr. Mol: let erop dat je, je eigen agenda volgt. Met durf en bluf is veel te bereiken.

Vragen?

Mevr. Johannesma-van Leeuwen: woningcorporaties zullen zelfbeheer aan bewonerscommissies aanbieden of hen wellicht min of meer onder druk zetten. Hoe moeten bewonerscommissies hiermee omgaan?

Antwoord: je moet bij jezelf kijken wat je inspireert en wat je wilt bereiken. Ook moet je een drijfveer hebben. Druk leidt tot kortstondige initiatieven zonder een hart. Als Eigen Haard het zelfbeheer aanbiedt vraag je, je als bewonerscommissie dan af: wat wil je zelf. Ga met die uitkomst de discussie met Eigen Haard aan. Iets wat je niet wilt als bewonerscommissie moet je niet doen!

Vraag: het zal vaak een situatie zijn met vallen en opstaan. Ook is het oude wijn in nieuwe zakken. Moet men niet analyseren waarom het zelfbeheer in het verleden niet gelukt en gestopt is?

Antwoord: als je als bewonerscommissie de verantwoordelijkheid neemt en het loopt mis trekt dan aan de bel, dan kan het samen opgelost worden. De Alliantie is bijvoorbeeld bezig met het groot inkopen. Bewoners van twee complexen mogen zelf aanbesteden en krijgen de zaken uiteindelijk goedkoper. Als je praat met overheden, professionele organisaties en zelfwerkzaamheden dan zijn er altijd wel problemen die door een project heen geschoven zitten. Bewoners moeten zelf bepalen wat ze willen doen.

Dus: houdt het eigen doel voor ogen, ga niet in op 'dingen erbij', bepaal je grenzen.

Vraag: krijgen woningbouwverenigingen en klein potje van de overheid voor zelfbeheer?

Antwoord: her en der zijn er wel kleine potjes waarbij het vaak gaat over cofinanciering. Ga efficiënt met geld om, klop aan bij bewonersinitiatieven of fondsen zoals het LSA of het Oranjefonds. Voor Eigen Haard is zelfbeheer nog een zoektocht.

Vraag: in samenwerking met Eigen Haard mochten bewoners een eigen café runnen. Zo kan je klein beginnen en het dan opbouwen.

Antwoord: in Oost en West Duitsland waren veel coöperaties werkzaam. Dit heeft de tand der tijd doorstaan omdat het hier gaat om een goede en duurzame wijze van wonen.

Vraag: in het complex is een kleine ruimte welke de bewonerscommissie graag als gemeenschappelijke ruimte zou willen inrichten. Eigen Haard wil het echter aan een kapsalon, die het eigenlijk niet wil, verhuren. Eigen Haard heeft aan de bewonerscommissie aangegeven dat zij de huur niet wil betalen voor de bewoners en het mag ook niet bekostigd worden vanuit het

Oranjefonds. Het gaat hier om 216 woningen, de huur van de ruimte kost € 200 per maand wat neer zou komen op één euro per maand per woning (216 woningen).

Antwoord: stel een rechtspersoon in, stel een plan op, verzamel handtekeningen en confronteert Eigen Haard hiermee. De kans is groot dat zij toch overstag gaan.

Mevr. Johannesma-van Leeuwen: minister Blok zegt dat corporaties naar hun kerntaken moeten terugkeren, wat betekent dat leefbaarheid niet meer tot de taken van de corporaties behoort. Dit maakt dat je als bewoner, bewonerscommissie of gemeente de leefbaarheid zelf op de agenda moet plaatsen. Per buurt/complex zullen er wel of geen initiatieven ontwikkeld worden.

Antwoord: dhr. Mol is van mening dat de strijd rondom de leefbaarheid en de verantwoordelijkheid van de woningcorporaties hierbij nog niet gestreden is. De Tweede Kamer gaat hier nog uitgebreid over spreken. Iedereen is het erover eens dat leefbaarheid zoals mevr. Vogelaar ooit met geld wilde bereiken nooit meer met een zak geld zal plaatsvinden. Dit heeft niet tot efficiency geleid.

Opmerking: in het NRC staat een artikel dat minister Blok de corporaties verschaald en de discussie over de leefbaarheid niet komt. Hij heeft dit vevat in een novelle waarmee hij de kamer muilkorft.

Dhr. Mol sluit af: op vrijdag 28 november vindt in Podium Mozaïek in Bos & Lommer een bewoners energie dag plaats. Via WSWonen kan men zich voor deze dag aanmelden.

7. Rondvraag en sluiting

Rondvraag:

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

Sluiting:

De aanwezigen worden hartelijk bedankt voor hun aanwezigheid en inbreng. Clemens Mol wordt hartelijk bedankt voor de presentatie die hij heeft gegeven en de beantwoording van de vragen.

De voorzitter, Nelleke Lindhout, sluit om 22:00 uur de vergadering.

Actielijst per half november 2014

Nummer	Actie	Wie
2014/11-005	Bewonersbudgetten: - als problemen rondom bewonersbudgetten zijn, geef deze door aan HBO Argus. HBO Argus zal deze klachten verzamelen. - inzetten om forum te ontwikkelen voor bewonerscommissies op website van HBO Argus zodat zij onderling zaken kunnen uitwisselen	bewonerscommissies dhr. Vierhout
2014/11-006	Beleid minister Blok en wijze waarop hoe hiermee om te gaan tijdens een volgende ALV bespreken met mogelijk een spreker	HBO Argus
2014/11-007	Bewonerscommissies mailen met de vraag hoeveel wisselingen van zijn woonservice medewerkers zijn geweest binnen hun complex. Wordt dit van tevoren aangegeven en wordt nieuwe participatie medewerker voorgesteld?	dhr. Vierhout
2014/11-008	Uitzoeken hoe één en ander zit t.a.v. noodzaak bewonerscom. voor een corporatie en vermelden in Argusogen of nieuwsbrief	mevr. Johannesma-van Leeuwen
2014/11-009	In de nieuwsbrief oproep plaatsen om klachten bij HBO Argus te melden. Ook duidelijk aangegeven dat de klachten op papier gezet moeten worden met naam en toenaam	mevr. Johannesma-van Leeuwen

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

zav	vakgebied. Een Task Force wordt gevormd met een speciaal doel.
WSWonen	zelf aangebrachte voorziening
ibw-n	Wijk Steunpunt Wonen
	Initiatief voor Betaalbaar Wonen Amsterdam Noord