

HUURDERSVERENIGING



HBO
ARGUS

ALGEMENE LEDENVERGADERING

Datum: 21 september 2017
Tijd: 19.30-21.30 uur
Plaats: Huis van de Wijk Buitenveldert, A.J Ernststraat te Amsterdam

Aanwezig:

Bestuur: Gineke Ranzijn, Eva Visser, Hans Visser, Agnes Johannesma (MAP);

WOON: Henri Zegers

Bewonerscommissies:

Thea Broos (Tussen de Dijken), D. Carbin (Haardstede),
J. Degger (Roosje Vos), Peter M. Jelinek (Buitenveldert 1),
L. Müller (klankbordgroep L. Bouwmeesterstraat), Jan L. Offinga (Buitenveldert 1),
K. Spaargaren (Het Hogeland), R. Spaargaren (Het Hogeland),
Catharina Vieira (MAP), J.E. Verder (Bew. Belangenver. Kelbergen);

Afwezig: Nelleke Lindhout

Notulist: Joyce Goede

1. Opening

Gineke Ranzijn opent, bij afwezigheid Nelleke Lindhout de voorzitter van HBO Argus die zich laat verontschuldigen, de vergadering.

Welkom voor degenen die aanwezig zijn. Het is jammer dat de opkomst zo laag is.

2. Verslag ALV 24 mei 2016

Alle verslagen van de Algemene Ledenvergaderingen staan op de website, daar kunnen de bewonerscommissies en de huurders van Eigen Haard deze terugvinden.

Tekstueel en naar aanleiding van:

Er zijn geen op- en aanmerkingen naar aanleiding van de notulen van de ALV van 24 mei 2016.

De notulen van de ALV van de vergadering van 24 mei 2016 worden conform vastgesteld.

3. Vaststelling Financieel overzicht 2016

Het financieel overzicht 2016 dat aan het begin van het jaar naar Eigen Haard is gestuurd, is door Eva Visser en Gineke Ranzijn gecontroleerd. Zij hebben geen onrechtmatigheden gevonden.

De leden gaan akkoord met het financieel overzicht 2016.

4. Bestuursverkiezing

Hans Visser treedt af maar stelt herkiesbaar.

Besluit: de aanwezigen gaan unaniem akkoord met het aanstellen van Hans Visser als bestuurslid van HBO Argus.

Nelleke Lindhout legt per 31 december 2017 haar functie als bestuurslid en voorzitter neer. De overige bestuursleden en de aanwezigen vinden dit erg jammer. Nelleke Lindhout zette zich ook in voor de HA en andere bijeenkomsten voor HBO Argus.

Vraag is of er iemand onder de aanwezigen is of dat men iemand weet die zich wil inzetten als bestuurslid, desnoods voor een jaar, of voor een project binnen HBO Argus.

In het begin krijg je veel informatie, maar het is heel leuk om te doen. Wel is het zo dat zaken langzaam gaan, zoals bijna altijd in dit soort organisaties. Ook tijdelijke bestuursleden die zich op een bepaald onderwerp willen richten zijn van harte welkom. Ook is het mogelijk om een keer een bestuursvergadering bij te wonen. Meld je aan bij HBO Argus. Het gaat om de huurders van Eigen Haard, de belangen van veel mensen.

5. Jaaroverzicht 2016

Wat heeft het bestuur van HBO Argus het afgelopen jaar gedaan:

Er is deelgenomen aan verschillende vergaderingen zoals die van Alert, de gesprekspartner waar het gaat om beleid van Eigen Haard. Gineke Ranzijn en Hans Visser zijn bestuurslid van Alert namens HBO Argus. Overige afgevaardigden zijn:

De Woonbond: Nelleke Lindhout en Eva Visser;

De HA: Nelleke Lindhout en Eva Visser;

De Koepels: Nelleke Lindhout en als plaatsvervanger Eva Visser.

Ieder jaar wordt door het bestuur van HBO Argus een aantal speerpunten benoemd. Echter, speerpunten zou het bestuur ook graag vanuit de huurders willen horen, waarbij de opmerking wordt gemaakt dat het bestuur onderbezet is en het daardoor niet mogelijk is om alles op te pakken.

Onderwerpen zijn bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw: als er geen bewonerscommissie is neemt HBO Argus de honneurs waar om voor de belangen van de huurders op te komen.

VvE en een bewonerscommissie. Zou iemand van buiten het bestuur dit bijvoorbeeld als onderwerp willen oppakken?

Huurverhoging, ook een tijdelijk project wat mogelijk is.

De bedoeling is om wat respons te krijgen vanuit de achterban, wat tot op heden moeilijk gaat. Zo komt er ook niet tot nauwelijks feedback op de actuele nieuwsbrief.

Opmerking: Bew.com. Kelbergen ontvangt de nieuwsbrieven. De bewonerscommissie is ook druk bezig met alle problematiek rondom de A9, wat prioriteit heeft. Het gaat om de aantasting van de leefomgeving. De bewonerscommissie probeert EH erbij te betrekken maar zij schuiven de problematiek af naar Rijkswaterstaat. De snelweg loopt bijvoorbeeld 11 meter van de woningen af. Er zijn zelfs woningen beschadigd. Daarin wast EH haar handen in onschuld. Vervolgens ga je in gesprek met de wijkwoningcoördinator, de zoveelste. Als je denkt dat het werkt met een wijkwoningcoördinator komt de volgende.

Eva Visser: de Koepel is er om dit probleem in te brengen. Geef dit door aan HBO Argus.

In de vorige ALV is verzocht in geval van vele wisselingen van coördinatoren dit aan te geven bij HBO Argus.

De HA heeft veel tijd verloren aan bestuurwisselingen, beleid en dergelijke. Inhoudelijke onderwerpen blijven hangen. Er komen nu nieuwe gespreksrondes om de Kaderafspraken te behandelen. Binnen de HA worden werkgroepen geformeerd om te toetsen. Ook de evaluatie van de Kaderafspraken komt eraan.

Eva Visser: De HA is gesprekspartner voor woningcorporaties (verenigd in de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties) en gemeente. Er blijft bij de HA op dit moment echter meer hangen in bestuurwisselingen en beleid. Waar het werkelijk om gaat daar kom je niet aan toe.

De Koepels van de verschillende corporaties hebben een koepeloverleg. Daar wordt besproken met een groot deel van de huurders. Het is echter de vraag of de gemeente alleen de gezamenlijke koepels op termijn als gesprekspartner zal accepteren. Het is het verstandigst om de HA weer goed op poten te hebben/zetten. Er werd naar de HA geluisterd, dat zou je opnieuw moeten opbouwen. De Koepels willen praten over onderwerpen waar het werkelijk om gaat.

Opmerking zaal: Rochdale is uit de HA gestapt. Dat is wel te begrijpen.

Eva Visser: overgebleven Koepels hebben een goede samenwerking. Je moet je verenigen tot één stem om zoveel mogelijk invloed te kunnen inbrengen.

5. De buurt verandert. Wat vindt ú ervan. Wat doen we eraan?

Henri Zegers: werkzaam bij !WOON, ondersteunt samen met Ria Heldens het bestuur van HBO Argus daar waar het nodig is. Hij is gevraagd vanavond een presentatie te geven.

Henri is hier om meningen op te halen, over en weer. De bewonerscommissies hebben mysterie e-mailberichten ontvangen over het thema 'De buurt verandert'. Henri Zegers geeft een

diapresentatie met (mogelijke) oorzaken over veranderende buurten. De aanwezigen vullen de punten spontaan aan.

Waarom verandert de buurt?

1. Jongvolwassenen wonen langer thuis: men krijgt te maken met gezinsafhankelijk inkomen;
2. Ouderen wonen langer thuis: de Rijksoverheid bouwt de voorzieningen af, niet alle woningen zijn geschikt voor ouderen.
3. Vandalisme/intimidatie neemt toe in sommige buurten. Tieners en jongvolwassen scholen samen omdat er niks te doen is. Buurten hebben daar last van, het woongenot wordt aangetast, zittende bewoners vertrekken waar veel asielzoekers voor terugkomen.
4. Terugtrekkende overheid: verloedering doordat onderhoud groen nauwelijks plaatsvindt en afval niet wordt afgevoerd.

5. Onderhuur

1. Verkoop huurwoningen. Die trend is inmiddels gekeerd.
2. Passend toewijzen.
3. Vertrouwde winkels verdwijnen omdat ook veel via internet wordt besteld.

Met wie kunnen we het over die veranderingen hebben?

- Met de gemeente en de bestuurscommissies
- Met Eigen Haard
- En met elkaar

Wat wil de gemeente:

1. Tot 2025 50.000 woningen bijbouwen, vooral binnen de bestaande stad. Noord, Nieuw-west en Oost zijn als ontwikkelbuurten aangewezen. Er is geen ruimte meer om aan de randen van Amsterdam te bouwen, dus dat moet in de stad.
2. De woningvoorraad energiezuinig maken en voor 2050 gasloos.
3. Bij nieuwbouw de verhouding 40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% dure huur en koop. De ambitie is dat de sociale voorraad gelijk moet gaan groeien met de sociale stad.
4. Omdat de verandering zo groot is, wil de gemeente dat in overleg met de Amsterdamse bewoners doen.

Wat wil Eigen Haard?

1. 33.500 woningen in Amsterdam blijven verhuren (Totaal bezit Eigen Haard 55.000 woningen)
2. 10% van de vrijkomende woningen verhuren aan middeninkomens (huur tot € 1.000,-)
3. 15% van de vrijsectorwoningen verhuren via friendscontracten (vierkamerwoningen aan drie personen verhuren aan drie personen, woningen binnen de ring)

HBO Argus is geen voorstander van Friendscontracten

1. Onder druk van de HA en de gezamenlijke Koepels heeft ook EH een rem gezet op de verkoop van sociale huurwoningen.
2. Verder worden zes complexen door onderhoud of renovatie verbeterd.
3. In tien jaar worden 10.000 woningen energiezuiniger gemaakt, 1000 per jaar.

Pauze

6. Bespreking thema-onderwerpen en meningsvorming leden

De aanwezigen gaan in twee groepen uiteen waar thema-onderwerpen worden besproken, de leden hun mening vormen en uiten wat ze hierin van HBO Argus verwachten.

7. Conclusie en afspraken

Uit groep 1

Kansen en bedreigingen

- Er moeten veel woningen worden toegevoegd, m.n. sociale huurwoningen.
- De grondprijs moet naar beneden worden bijgesteld.
- Kantoren door EH om te bouwen tot een woongemeenschap, sociale huur, met inspraak van de zittende huurders toewijzen. De bewoners gaan zelf het beheer van het pand en de omgeving doen.
- Friendscontracten is een kans voor jonge mensen, maar alle contracten binnen ring is nadelig.
- Een bedreiging is dat EH doorgaat met woningen boven de liberalisatiegrens te verhuren en niet alleen sociale huurwoningen heeft.

- Er is te weinig aandacht voor sociale cohesie.
- Gemengde complexen geven beheerproblemen, ook bij basisklachten, het is veel te ingewikkeld.
- Lage inkomensgroepen worden naar buitenwijken verdreven.

HBO Argus zou zich moeten inzetten op de onderwerpen:

- VvE complexen
- Meer ondersteuning van bewonerscommissies
- De 'Oudervriendelijke stad'. Er verschijnt binnenkort een rapport van de VU wat dit tot een belangrijk onderwerp maakt.
- De locatie van de Algemene Ledenvergadering moeten goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

Uit groep 2

Kansen en bedreigingen

- Friendscontracten daar is men het niet mee eens. Dit onttrekt woningen voor grote gezinnen.
- De groenstrook bebouwen: let op waterberging, ga de hoogte in en behoud groenstroken om water te laten opnemen. Let op watermanagement. De gemeente wil bewoners verplichten een deel van hun tuin niet te bestraten i.v.m. de waterberging maar gaat dan zelf wel alle groen bebouwen?
- Jammer dat er maar 300 woningen per jaar worden gebouwd. Hoe zit dat nu EH?

Actie: meenemen naar het overleg met EH.

HBO Argus zou:

- Meer bestuursleden moeten vinden om meer te kunnen doen.

Henri Zegers heeft een aantal punten opgehaald om mee verder te gaan.

Het is echt de bedoeling dat er iets mee gebeurt. Ook worden de besproken punten ingebracht bij het overleg met EH.

Gineke Ranzijn: als er ideeën of vragen zijn, mail of telefoneer. Het bestuur ontvangt graag feedback, of deze nu leuk of minder leuk is, er problemen zijn, enzovoort.

8. Rondvraag en sluiting

De friendscontracten komen nog even aan de orde. Het bestuur van HBO Argus is hier wel tegen maar het is een feit dat de vereenzaming in de stad toeneemt. Er zijn steeds meer alleenstaanden en misschien is het samenwonen een oplossing.

Gineke Ranzijn: tot op heden wordt er alleen maar door jonge mensen gereageerd op de Friends contracten. Niet bijvoorbeeld gescheiden vaders. Het lijkt een doekje voor het bloeden om jongvolwassenen aan een huis te helpen. Het zou een bufferzone moeten zijn voor alle doelgroepen en het werkt nu vriendjespolitiek in de hand. Je nodigt vrienden uit om mee te huren. Niet een onbekende die ergens moet kunnen wonen en geen kans krijgt. Het beleid zou daarop aangescherpt moeten worden.

Woningnet heeft hier niets mee te maken. Het gaat hier om vrijesectorwoningen. De lijst wachtenden wordt niet verkort want de inschrijfduur bij WoningNet blijft behouden. Het verloop is groter. Administratief levert het meer werk op. 'Friends' moeten elk soms wel € 500,- huur opbrengen, wat niet iedereen kan.

Gineke Ranzijn bedankt de aanwezigen voor hun komst waarbij ze de aanwezigen uitnodigt voor een hapje en drankje.

Actielijst per 17 september 2017

Nummer	Actie	Wie
001/09-17	Er worden 300 woningen per jaar gebouwd, hoe zit dat precies EH?	Bestuur→EH
002/09-17	Algemene Ledenvergaderingen moeten goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer	Bestuur
003/09-17	Bij wisselingen van wijkcoördinator dit doorgeven aan HBO Argus	Bew.com.

Gebruikte afkortingen/definities:

EH	Eigen Haard
VvE	Vereniging van Eigenaren
ASW	Amsterdams Steunpunt Wonen
bew. com.	Bewonerscommissies