

Jaarverslag 2016

Januari en februari

Begin december 2015 hebben we met Eigen Haard vergaderd. Er stonden meerdere punten op de agenda.

In de brief over de huurverhoging zal de WOZ-waarde en de puntentelling van het huis staan. Wilt u de WOZ-waarde van uw woning eerder weten dan kunt u navraag doen bij de gemeente. Er zijn huurders waarvan de huur omlaag is gegaan. Zij hebben de informatie al van Eigen Haard gekregen. Het komt regelmatig voor dat mantelzorgers bij degene die zij verzorgen willen gaan wonen. Zij hebben dan niet automatisch zelf ook recht hebt op het huis waarin zij wonen. Daarvoor moet je medehuurder worden. Inschrijven in de woning is daarvoor niet genoeg. Eigen Haard staat er bereidwillig tegenover om mantelzorgers de status van medehuurder te geven, maar vraagt dan om een advies van Markant, het Centrum voor Mantelzorgers, waarin staat dat er sprake is van noodzakelijke mantelzorg. Eigen Haard wil over deze procedure afspraken maken met alle Amsterdamse corporaties en Markant, zodat voor alle huurders dezelfde voorwaarden/procedure gaat gelden.

Het bestuur van HBO Argus heeft aangegeven dat zij de positie van HBO Argus in de cyclus van (evaluatie van) de Samenwerkingsafspraken (prestatieafspraken) in Amsterdam als belangrijkste doel voor 2016 heeft. Een ander punt, daarvan afgeleid, is de reorganisatie van de Huurdersvereniging Amsterdam. Ook de verhoudingen binnen Alert en het vinden van extra bestuursleden voor HBO Argus staan op de agenda voor 2016.

Reorganisatie Huurdervereniging Amsterdam

De eerste fase van de ontvlechting van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en het Amsterdams Steunpunt Wonen is van start gegaan. Het goed verlopen van deze reorganisatie is erg belangrijk voor alle huurders van Amsterdam.

De HA onderhandelt namens de huurders met de gemeente en de Amsterdamse Federatie WoningCorporaties (AFWC) over de samenwerkingsafspraken. Deze drie partijen spreken onder andere af hoeveel sociale huurwoningen gesloopt en gebouwd zullen worden, hoeveel en waar er huizen verkocht mogen worden, speciale regelingen voor bijzondere doelgroepen enz. Wilt u meer weten over de Samenwerkingsafspraken dan kunt u ze vinden op de website van de HA: <http://www.huurdersvereniging-amsterdam.nl/publieksversie-samenwerkingsafspraken/>. U kunt ook zoeken met de woorden samenwerkingsafspraken en Amsterdam.

De HA heeft een nauwe samenwerking met het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW). Het HA-bestuur bestaat uit vrijwilligers die ondersteund worden door medewerkers van het ASW. De gemeente stelt voor 2017 als voorwaarde voor subsidie dat de twee organisaties los van elkaar gaan werken. De HA doet daarna de collectieve belangenbehartiging en het ASW, dat samengaat met de Wijksteunpunten Wonen in Amsterdam, blijft individuele bewoners helpen met vragen rond wonen. Deze ontvlechting zal een lastig proces worden, dat bleek al. Binnen de HA zijn diverse groepen: De koepels van de woningcorporaties.

De huurdersverenigingen, die in een stadsdeel of wijk de belangen van de huurders in die wijk behartigen.

De studenten.

Ouderen.

Het lijkt soms of de belangen tegengesteld zijn, maar centraal bij alle groepen staat het belang van de Amsterdamse huurders.

We houden u op de hoogte van de ontwikkelingen.

April

Graag geef ik u een kijkje in het werk van het bestuur van HBO Argus. U begrijpt dat in dit kleine stukje nooit alles kan staan wat de bestuursleden gedaan hebben. Het is onmogelijk om alle vergaderingen en besprekingen te verslaan.

Vrijdag 1 april heeft het bestuur van HBO Argus vergaderd met medewerkers van Eigen Haard. We hebben het onder andere gehad over het beleid dat Eigen Haard hanteert voor het passend toewijzen van woningen. Zoals u weet moet er bij het toewijzen ook gekeken worden naar het inkomen van de nieuwe huurders. Als een huurder recht heeft op huurtoeslag, dan mag hij/zij alleen een woning huren onder de huurtoeslaggrens. Eigen Haard heeft één beleid voor het gehele bezit. Zij bieden woning met verschillende huren aan waarbij zij er rekening mee houden dat in de wijken mensen met verschillende inkomens kunnen wonen.

Afgelopen weken zijn er diverse regiobijeenkomsten geweest. De onderwerpen die besproken zijn en de zorgen van de bewonerscommissies zoals sterke huurstijgingen bij mutatie, groot verloop onder de huurders als gevolg daarvan, huurverhogingen, tekort aan woningen hebben we met Eigen Haard besproken. Hiermee veranderen we niet direct iets voor de huurders, maar we gaan ervan uit dat het blijven herhalen van deze zorgen op de lange duur effect zullen hebben.

Eerder hebben we overleg gehad over de activiteitenplannen per stadsdeel. Deze plannen hebben we ook toegestuurd aan de bewonerscommissies waar we een regiobijeenkomsten mee hebben gehad.

In de Robert Scottbuurt gaat Eigen Haard woningen slopen en renoveren. Omdat er geen bewonerscommissie is en ook niet gevormd kan worden zal het bestuur van HBO Argus voor dit proces de rol van de bewonerscommissie op zich nemen. Binnenkort moeten we ons uitspreken over het sociaal plan. We krijgen ondersteuning van Kevin van Beek van Wijksteunpunt Wonen en gaan contact zoeken met de huidige bewoners om te horen wat hun mening over het proces is.

Waar wij ons in verband met sloop / nieuwbouw zorgen over maken is de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan de bewoners met lage inkomens. Naar ons idee is het noodzakelijk dat de bewoners die geconfronteerd worden met de sloop van hun woning de mogelijkheid moeten hebben om in de nieuwbouw te gaan wonen. Omdat de huren van nieuwbouwwoningen erg hoog zijn (op de liberalisatiegrens van de sociale woningbouw) worden de woningen onbereikbaar voor mensen met een laag inkomen. Hierdoor zouden zij wel de last van het lange proces van sloop/nieuwbouw en het gedwongen verhuizen hebben, maar niet de voordelen ervan.

Reorganisatie Huurdersvereniging Amsterdam

Afgelopen week was er een ledenvergadering van de Huurdersvereniging Amsterdam. Vanuit de huurderskoepels van de woningcorporaties is het voorstel gekomen om 3 werkgroepen te vormen. Deze werkgroepen gaan in samenwerking met de kwartiermaker, die het bestuur van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) heeft aangesteld, aan het werk om de reorganisatie vorm te geven. Twee werkgroepen zijn al aan het werk. De ene stelt voor wat de visie en de missie van de nieuwe HA zou moeten zijn. De andere werkgroep doet voorstellen voor de organisatie en de financiën van de nieuwe HA. In de ledenvergadering (ALV) van de afgelopen week kregen we de tussenstand van het werk van de werkgroepen.

De volgende tussentijdse overleg en discussie over de voorstellen krijgen we begin mei en eind mei zal in een ALV het definitieve besluit genomen worden.

Over de komende huurverhoging hebben wij naar Alert onze mening gegeven. Belangrijkste punt daarin was dat het bestuur vindt dat de huurverhoging dit jaar 0% zou moeten zijn. Alert heeft dit standpunt niet overgenomen. Ons standpunt kunt u terugvinden op onze website.

Juni

Reorganisatie Huurdersvereniging Amsterdam

De werkgroepen die bezig waren met een plan voor de nieuwe organisatie van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) hadden hun plannen klaar, een gezamenlijk werk van de

huurderskoepels van de corporaties, de huurdersverenigingen uit de stadsdelen en de categorale verenigingen (ouderen, studenten). Het bestuur was het niet eens met de ontwikkelingen en het werk van de door hen aangestelde kwartiermaker en zij hebben ingegrepen. De opdracht van de kwartiermaker is teruggenomen en er is een nieuw bureau, Kuperus & Co, met kennis en expertise op het gebied van verenigingen aangesteld om het werk af te maken in samenwerking met leden van de werkgroepen. Het bestuur heeft ook de staf van de HA en het ASW om een reactie op het voorstel van de werkgroepen gevraagd. In de periode tot end juni gaat Kuperus & Co met leden van de werkgroep overleggen en eind juni ligt er een voorstel dat naar de gemeente gaat. Op 23 juni is er voor de leden van de HA een extra ledenvergadering om over het voorstel te stemmen. We wachten het voorstel van Kuperus & Co en het bestuur van de HA af. Overigens is de benoeming van Kuperus & Co niet aan de ALV voorgelegd. Het is slechts medegedeeld. Op vraag waarom Kuperus & Co nu pas en niet eerder in het proces gevraagd is en wat de overwegingen waren om juist voor hen te kiezen is door het bestuur van de HA niet beantwoord.

DAEB en niet-DAEB

In de komende periode zullen Alert en wij ons bezig houden met de scheiding tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB, ofwel tussen sociale huur en commerciële verhuur van Eigen Haard. In elke gemeente moeten de corporaties die scheiding aanbrengen. Als huizen in de niet-DAEB ingedeeld worden is het kostbaar om ze weer terug in de sociale verhuur (DAEB) te krijgen.

Alert bespreekt met Eigen Haard de algemene visie op de indeling DAEB/niet-DAEB. Eigen Haard moet de uitwerking ervan voor Amsterdam met HBO Argus bespreken.

Een van de bestuursleden heeft afgelopen week een cursus gevolgd over dit onderwerp.

Algemene ledenvergadering

Op 26 mei was de algemene ledenvergadering van HBO Argus in Nieuw-West. Mevrouw Gisèle Holdert van de Woonbond heeft ons de nieuwe puntenstelling en het effect van de WOZ-waarde op de mogelijke huur uitgelegd. De presentatie die zij gaf kunt u op de website van HBO Argus terugvinden.

Over de situatie bij de reorganisatie van de HA is uitgebreid besproken. Verder zijn er een aantal punten vanuit de bewonerscommissie besproken die wij mee zullen nemen naar het overleg met Eigen Haard. Met een drankje en uitstekend verzorgde hapjes hebben we de avond afgesloten.

Overleg met Eigen Haard

Vrijdag 10 juni vergadert het bestuur weer met medewerkers van Eigen Haard. De onderwerpen die in de algemene ledenvergadering en de regiobijeenkomsten besproken zijn gaan we met hen bespreken. Deze onderwerpen zijn: de puntentelling in gemengde complexen is niet altijd meegestuurd met de brief over de huurverhoging, indexering van de budgetten van de bewonerscommissies, onderhoudsabonnement is eenzijdig door Eigen Haard gewijzigd, 50 plus woningen worden in de vrije sector gedaan, controle op het uitgevoerde werk is noodzakelijk om de kwaliteit van het werk te garanderen. Verder zullen we AirBnB in gemengde complexen bespreken.

Juli en augustus

Reorganisatie Huurdersvereniging Amsterdam

Kuperus en Co is aan de slag gegaan met de plannen van de werkgroepen van de huurderskoepels en de lokale huurdersverenigingen van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). In juni zijn er twee sessie gehouden met leden van de HA over het voorstel van Kuperus op dat moment. Naar aanleiding van de vragen en opmerkingen hebben Marike Kuperus en Jos van Bussel van Kuperus en Co een definitief voorstel voor de nieuwe organisatie en werkwijze gedaan, dat de algemene ledenvergadering van de HA op 23 juni heeft aangenomen.

Vorige week kregen we bericht van het bestuur dat zij Bureau Kuperus & Co gevraagd hebben het voorstel uit te gaan voeren. Dat gebeurt door Marike Kuperus en Jos van Bussel. Jos begint per 8

augustus als interim-bestuurssecretaris om de organisatie voor te bereiden op de nieuwe HA per 1 januari 2017. In het laatste kwartaal zal hij zich bezighouden met de inrichting van het bureau, profielen van bestuur en medewerkers, statuten en reglementen, processen van werkplan en begroting. Marike houdt zich vooral bezig met de vereniging en de cultuur binnen de HA.

DAEB en niet-DAEB

Alert en de lokale huurdersverenigingen hebben met Bert Halm, bestuursvoorzitter van Eigen Haard en Elke Heidrich, directeur Wonen een bespreking gehad over het voorstel van Eigen Haard over de scheiding tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB.

In DAEB komen sociale huurwoningen en in niet-DAEB alle commerciële verhuur van woningen en winkels en een deel sociale huurwoningen. Eigen Haard wil namelijk het aantal vrije sector huurwoningen uitbreiden naar 10% van haar bezit. Hiervoor creëert zij in de niet-DAEB een 'liberalisatievijver' van 5700 woningen die nu sociaal verhuurd worden, maar na vrijkomen naar het middensegment (huren tussen de € 711 en de € 820/€ 1000 van de vrije sector verhuurd zullen worden. HBO Argus heeft de uitwerking voor Amsterdam nog niet gekregen. Wij zullen Eigen Haard daar nog een keer om vragen.

Overleg met Eigen Haard

Vrijdag 10 juni zou het bestuur overleggen met medewerkers van Eigen Haard. Dit overleg is door omstandigheden en vakanties van bestuursleden niet doorgegaan. Alle onderwerpen staan geagendeerd voor het eerstvolgende overleg in september.

Passend aanbieden

Sociale huurwoningen moeten vanaf 1 januari passend aangeboden worden, dat wil zeggen dat mensen die recht op huurtoeslag hebben geen woning kunnen gaan huren die € 710 per maand kost. Het gevolg is dat deze huurders minder keus hebben.

Maar ook dat huurders na renovatie niet terug kunnen keren naar hun eigen woning, omdat zij de huur niet kunnen betalen. Een bewonerscommissie is hiermee naar de rechter gestapt. HBO Argus vindt net als veel huurders en bewonerscommissies dat Eigen Haard huurders met lage inkomens die door besluiten van Eigen Haard tot renovatie of sloop/nieuwbouw in een dergelijke situatie terecht komen deze huurders tegemoet moet komen door het aftoppen van de huren. Hierdoor kunnen zij in hun eigen huis of wijk blijven wonen.

September

'Wat gaat de tijd toch snel', dacht ik, toen de vraag kwam om weer een stukje voor de bestuurstafel te schrijven. 'Wat is er allemaal gebeurd?' HBO Argus heeft een aantal weken geen kantoor. De ruimte wordt verbouwd en moest daarvoor helemaal leeg. De archieven staan in de opslag. We werken in een professioneel ingericht kantoor bij een van de leden thuis. De telefoon is doorverbonden naar mijn privénummer. De 'bouwcommissie' zoeken nieuwe meubels uit, schuiven met modellen op schaal om de grootte van de tafels vast te stellen. Eind oktober zullen HBO Argus en Alert weer in ons 'nieuwe' kantoor terugkeren. De verbouwing verloopt tot nu toe voorspoedig.

In de afgelopen maanden zijn we ook onze positie binnen Eigen Haard en Alert gaan bespreken. Als eerste stap in dat proces hebben we een adviseur gezocht die bekend is met de situatie in Amsterdam en ons daarbij kan ondersteunen. Ria Heldens van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) zal, samen met haar collega Henri Zegers, ons de komende tijd ondersteunen.

We hebben een gesprek met Eigen Haard gehad over de afwijkende positie van HBO Argus binnen de participatie van Eigen Haard en bij het maken van de prestatieafspraken in Amsterdam. In de omliggende gemeenten zitten de huurderskoepels van Eigen Haard met de directeur en de gemeente om de tafel om deze afspraken te maken. In Amsterdam worden door het grote aantal corporaties en koepels deze gesprekken voor de huurders door de HA gedaan. Naar ons idee geen reden voor Eigen Haard ons niet te betrekken bij de plannen en overwegingen van Eigen Haard voor Amsterdam.

Reorganisatie Huurdersvereniging Amsterdam

Langzaam maar gestaag vordert het reorganisatietraject van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). Eind juni is het door Kuperus en Co uitgewerkt voorstel van de werkgroepen door de Algemene Leden Vergadering (ALV) aangenomen. Het voorstel is door de gemeenten goedgekeurd. Een belangrijke stap, want het was de gemeente die als voorwaarde voor de subsidie aan de HA eisen stelde aan de scheiding tussen ASW en de HA. Zonder subsidie van de gemeente zou het erg ingewikkeld worden om de HA in stand te houden en op een goede manier de belangen van de huurders te behartigen. In augustus is met een groep vertegenwoordigers van de leden (huurderskoepels als HBO Argus en lokale huurdersverenigingen) gesproken over de profielen voor de bestuursleden, die op 18 september door de ALV met een paar aanpassingen aangenomen zijn. De HA gaat op zoek naar capabele, bevlogen bestuursleden, die in Amsterdam op zullen komen voor de huurders in Amsterdam.

Ondertussen gaat ook bij de HA het gewone werk door en kwam ook de begroting voor 2017 aan de orde. Nog niet helemaal klaar, maar de begroting moet wel voor 1 oktober ingeleverd worden bij de gemeente om de subsidieaanvraag veilig te stellen. Wel kunnen er tot in december nog wijzigingen worden aangebracht.

Zienswijze DAEB en niet-DAEB

Alert heeft een zienswijze op het scheidingsplan DAEB/niet-DAEB van Eigen Haard gegeven. Omdat HBO Argus, doordat de vraag om de zienswijze in de zomervakantie kwam, niet voldoende tijd had om een goed en gefundeerd oordeel uit te brengen, heeft het bestuur aangegeven dat deze zienswijze zonder HBO Argus tot stand gekomen is. Voor de zomer hebben wij aan Alert en Eigen Haard aangegeven dat dit zou gebeuren als de vraag om de zienswijze in de zomer zou komen. Jammer dat Eigen Haard desondanks toch midden in de vakantie met het verzoek kwam. Frustrerend omdat de zienswijze er niet voor half november hoeft te zijn. Zo organiseert het ministerie van BZK organiseert pas eind september/begin oktober, samen met onder andere de Woonbond, regiobijeenkomsten over dit onderwerp. HBO Argus komt nog wel met een zienswijze voor Amsterdam en zal deze ook aan Eigen Haard sturen. De directeur Wonen heeft aangegeven deze zienswijze zeker te zullen lezen.

Ons gewone overleg met Eigen Haard is, door de afwezigheid van bestuursleden in de vakantie, uitgesteld. Er moet nog een nieuwe datum gepland worden.

December

Als eerst wil ik u een goed bericht brengen. Agnes Johannesma, die al jaren onder andere Argusogen verzorgd, heeft besloten om zich kandidaat te stellen voor een bestuursfunctie bij HBO Argus. Zij doet het voorlopig voor een jaar en zal dan beslissen of zij nog langer bestuurslid wil blijven. U begrijpt dat zij nu al meedraait in het bestuur. In de Algemene Ledenvergadering in mei zullen we haar voordragen.

Het gezamenlijke kantoor van HBO Argus en Alert is na verbouwing klaar! Het is opnieuw ingericht. Het heeft een lichte, ruime en zakelijkere uitstraling en we hebben al ervaren dat het een prettige ruimte is om in te werken. Er is veel werk verzet door bestuursleden van Alert en HBO Argus en medewerkers van Eigen Haard. Ik wil hier iedereen daarvoor hartelijk bedanken.

Als bestuur blijven we bezig om binnen de ingewikkelde Amsterdamse situatie op te komen voor de positie van de Amsterdamse huurders. Zo hebben we een reactie gegeven op het door Eigen Haard voorgestelde basis sociaal plan. Belangrijkste punt van onze inbreng is dat huurders in een sloop-/nieuwbouwproject terug moeten kunnen keren in de nieuwbouw, ook als zij een laag inkomen hebben. Daarom zijn wij er ook voor dat Eigen Haard wisselwoningen beschikbaar stelt. Zonder wisselwoningen wordt het immers voor bewoners wel erg moeilijk om terug te keren. De huurders zouden zonder wisselwoning de kosten van de tweede verhuizing helemaal zelf moeten dragen. We hebben verder de visie op het scheidingsplan DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang, ofwel de sociale huurwoningen) – niet-DAEB van Eigen Haard geschreven. Het was voor het bestuur

niet mogelijk om onze inbreng tijdig bij Alert te krijgen, zodat de visie van Alert uitgebracht is zonder die HBO Argus. Bij de scheiding DAEB/niet-DAEB maken wij ons vooral zorgen om het grote aantal sociale huurwoningen dat door Eigen Haard overgebracht wordt naar het niet-DAEB, het commerciële deel van het bezit van Eigen Haard. Gezien de politieke ontwikkelingen bestaat naar ons idee het risico dat corporaties op termijn verplicht zullen worden om het niet-DAEB-deel van het bezit af te stoten. Of het dan nog mogelijk is om de sociale huurwoningen terug te brengen in het DAEB-deel van het bezit is de vraag.

Met Eigen Haard heeft het bestuur een overleg gehad over hoe we het Eigen Haard-deel van de samenwerkingsafspraken (in de rest van Nederland worden ze prestatieafspraken genoemd) voor 2017 gaan bespreken. Basis hiervoor zijn de thema's betaalbaarheid, voorraad sociale huurwoningen, gemengde wijken & wijkgericht werken, nieuwe woningen voor de groei van de stad, beschikbaarheid bestaande woningen, kwaliteit en duurzaamheid en doelgroepen. De samenwerkingsafspraken zijn in Amsterdam vastgesteld tot 2019. Jaarlijks worden de ontwikkelingen geëvalueerd.

Reorganisatie Huurdersvereniging Amsterdam (HA)

De reorganisatie van de HA moet op 1 januari 2017 afgerond zijn. Dat betekent dat het deze maand nog bijzonder druk is voor bestuur en de actieve leden van de HA. Het begint al te gonzen in HA-land over amendementen, tegenvoorstellen, stemverhoudingen, tegenkandidaten voor het nieuwe bestuur... en het lijkt erop dat het op 22 december een drukke, maar bijzonder spannende vergadering zal worden. Op de agenda staan: de benoeming van het nieuwe bestuur, de statuten en reglementen, de inzet van de staf, de begroting en de invulling van de profielzetels (voor huurders die nog niet in de HA vertegenwoordigd zijn). Een heel belangrijke vergadering voor de toekomst van huurders in Amsterdam. Ik hoop dat de HA het reorganisatieproces af kan sluiten zodat we ons in het nieuwe jaar volkomen kunnen richten op de belangen van de huurders in Amsterdam

Nelleke Lindhout
voorzitter