

Jaarverslag 2014

Het bestuur van HBO Argus bestond in 2014 uit: Gineke Ranzijn, Paul Vierhout, Mellouki Cadat, Nelleke Lindhout, Hans Visser. Eva Visser is in mei benoemd.

We hebben 2 maal een ALV gehouden

Nieuwe kandidaat-leden

In het afgelopen jaar hebben we meerdere acties ondernomen om het bestuur uit te breiden. Eva Visser is in mei 2014 officieel tot het bestuur toegetreden en heeft een behoorlijke taak op zich genomen. Bij de overige leden van het bestuur zijn geen wisselingen geweest.

Bouwen aan de Stad

In de Huurdervereniging Amsterdam vertegenwoordigen Eva Visser en Paul Vierhout het bestuur van HBO Argus. In deze vergaderingen is Bouwen aan de Stad een regelmatig terugkerend onderwerp. Hier worden de woonvisie en prestatieafspraken door gemeente, bestuurscommissies (voormalige stadsdelen), Huurdersvereniging Amsterdam en corporaties voor Amsterdam gemaakt. HBO Argus vindt voldoende huizen voor iedereen, met aandacht voor de groepen met laagste en laagste middeninkomens, wonen en zorg en energiebesparing, betaalbare huren erg belangrijk.

Betaalbaarheid

Wij maken ons zorgen over het feit dat de huren van de sociale huurwoningen door de huurverhoging kunnen stijgen boven de huurgrens van de sociale huurwoningen. Daardoor wordt ook het stuk huur waarover bewoners met een laag inkomen geen huurtoeslag krijgen groter. Voor hen worden de huizen steeds minder betaalbaar. Alert, de federatie van huurderskoepels van Eigen Haard, is daarom bezig met een voorstel om iets aan de betaalbaarheid van de huren te doen.

Huurdersparticipatie in gemengde complexen

Een van de onderwerpen die het hele jaar door onze aandacht heeft gehad is de positie van huurders in de complexen waar ook kopers wonen. Ons standpunt hebben we bij het bestuur van Alert uitgedragen. Het definitieve advies aan Eigen Haard, waarin ook de andere koepels van Eigen Haard inbreng hebben is uitgebracht aan Eigen Haard. In het afgelopen jaar is ons gebleken dat de positie van huurders nog steeds bijzonder kwetsbaar is. Dit punt heeft bij ons hoge prioriteit en wij vragen er steeds opnieuw aandacht van Eigen Haard voor door het aandragen van voorbeelden waar het mis gaat.

Vanuit de Algemene Ledenvergadering namen we mee dat reparatiemeldingen van huurders in een gemengd complex niet goed geregeld is. Huurders in een complex met kopers moeten met klachten bij Eigen Haard terecht kunnen en niet doorverwezen worden naar de VvE-beheerder.

Aireystrook

Het dagelijks bestuur heeft bij Eigen Haard de situatie in de woningen in de Aireystrook onder de aandacht gebracht. Onlangs is besloten om de woningen te laten staan en deze te renoveren.

Huuropbouw

We hebben aan Eigen Haard om een overzicht van verdeling van de woningen over de categorieën sociale huur, vrijesectorwoningen tussen de € 700,- en € 950,-, vrije sector boven de € 950,- en koopwoningen gevraagd. Daarbij de vraag hoe deze aantallen gaan veranderen door het beleid dat Eigen Haard gaat voeren.

In de plannen van Eigen Haard voor 2014 voor Amsterdam is de huuropbouw van het woningbezit opgenomen. Daarin ontbreken nog de splitsing in twee categorieën van de vrije sector en de koopwoningen. Afgesproken is dat in de plannen van 2015 de aantallen van het huidig bezit in 2014 en 2015 en de planning voor 2020 zullen worden opgenomen.

Leegstand

De leegstaande woningen die bewonerscommissies aan ons hebben doorgegeven zijn gecontroleerd. Het grootste deel van deze woningen zijn verkocht. De overige woningen zijn regulier of tijdelijk verhuurd. De tijdelijke verhuur is om kraken te voorkomen. Van 8 woningen loopt de verkoop nog. De hypotheek moeten nog afgesloten worden. Bij Eigen Haard wordt nog gekeken naar de termijnen van de leegstand. Deze informatie was nog niet beschikbaar en volgt nog.

Servicecontract

Bewoners zagen bij het afsluiten van een nieuwe huurcontract de kosten van het serviceabonnement opgenomen in de servicekosten. Bij het tekenen van het contract hoort besproken te worden dat het afsluiten van een servicecontract de eigen keuze van de bewoners is. Wil de huurder geen servicecontract dan wordt ter plekke een briefje ingevuld en ondertekend. Wij hebben gevraagd om deze opzeggingsbrief samen met de boekje over het servicecontract standaard bij het huurcontract te doen, zodat een huurder nog even na kan denken over het opzeggen van het servicecontract.

We zijn benieuwd of dit ook gebeurt.

De procedure rond de **jaarlijkse controles** is veranderd. Elke huurder met een servicecontract zou één keer per jaar een brief moeten krijgen waarin gevraagd wordt om telefonisch een afspraak te maken voor de jaarlijkse controle. De jaarlijkse controle is dus **niet** komen te vervallen. Is het bij u al een tijd geleden, dan raden wij u aan om te bellen voor een afspraak.

Van het boekje over het servicecontract is in 2014 een nieuwe versie verschenen. U kunt het ook op de website van Eigen Haard vinden. Heeft u internet dan kunt u het boekje vinden op de website van Eigen Haard. Wilt u een papieren versie van het boekje, belt u dan even met Eigen Haard. Wij hebben gevraagd om informatie over het nieuwe boekje en over deze nieuwe procedure te 'bespreken' in het blad *Gewoon*.

Beleid schoorsteenvegen

Een bewoner meldde dat er brand was ontstaan in het pand naast zijn woning. De brand begon in de schoorsteen. Eén van de burens had jarenlang zijn schoorsteen niet laten vegen. We hebben Eigen Haard gevraagd hoe het beleid van Eigen Haard rond schoorsteenvegen is en hoe het vegen gemonitord wordt. Eigen Haard heeft

ons laten weten het vegen van alle schoorstenen niet te monitoren. De schoorsteenveger houdt in de gaten of hij alle schoorstenen heeft gehad.

Boetonstraat

Eigen Haard heeft HBO Argus laten weten dat zij een advies over de renovatieplannen in de Boetonstraat in Amsterdam-Oost nodig heeft. Zelf is Eigen Haard in gesprek met bewoners en het bestuur van HBO Argus vindt dat bewoners zelf veel beter hun belangen kunnen behartigen dan HBO Argus dat kan. Een officiële adviesaanvraag heeft HBO Argus nooit ontvangen.

Woningruilbeleid

We hebben in 2014 het woningruilbeleid van Eigen Haard en vooral het leveren van maatwerk bij woningruil te besproken. Op deze manier hebben we aandacht gevraagd voor schrijnende gevallen waarin huurders getroffen werden door sterke huurverhogingen bij woningruil. Per jaar zijn er 50 à 60 gevallen van woningruil. Eigen Haard werkt aan een protocol voor maatwerk bij woningruil.

Website

In 2014 heeft HBO Argus zijn nieuwe website gelanceerd. U vindt daar veel informatie over HBO Argus zoals de data en verslagen van de algemene ledenvergaderingen, informatie over en van Eigen Haard en andere actuele onderwerpen zoals zonnepanelen.

Informerende van de leden van bewonerscommissies

HBO Argus is begonnen om leden van bewonerscommissies meer betrekken bij het werk van HBO Argus door elke twee weken een bericht naar de leden van de bewonerscommissies te sturen over verschillende onderwerpen die voor bewonerscommissies / huurders van belang zijn. Voorbeelden zijn: De schouw, afrekening van de servicekosten, groot onderhoud, renovatie of sloop / nieuwbouw, budget van de bewonerscommissie, leefbaarheid

Het berichten zijn vanaf de zomer verstuurd.

Verslagen overleg met medewerkers Woonservice

Met Eigen Haard hebben we besproken dat de verslagen van de overleggen met de medewerkers Woonservice erg laat, vaak vlak voor het volgende overleg aan de bewonerscommissies toegestuurd worden. Afsproken is dat de verslagen binnen 14 dagen toegestuurd worden. Krijgt u de verslagen nog steeds erg laat én heeft u dit al besproken met de medewerker van Eigen Haard, laat het HBO Argus weten. Vermeld wie de contactpersoon van uw bewonerscommissie is. Wij zorgen ervoor dat zij daar via Eigen Haard op aangesproken worden.

Afrekeningen

Met Eigen Haard heeft HBO Argus besproken alle afrekeningen aan huurders gespecificeerd moeten worden. Het bestuur vindt dat bewonerscommissies inzage in de specificaties van de posten op de afrekening moeten krijgen.

Herhuisvestingsoverleg Amsterdam Nieuw-West

Het afgelopen jaar zijn we naar de herhuisvestingsoverleg geweest waarin

WSWonen, corporaties en leden van de huurderskoepels met elkaar praten over de het herhuisvesten van bewoners uit sloop/nieuwbouwprojecten en de grote renovatieprojecten in Nieuw-West noodzakelijk herhuisvesting van bewoners. De herhuisvesting wordt steeds moeilijker door de grote vraag naar huurwoningen in Amsterdam.

Zelfbeheer

Zelfbeheer is een actueel onderwerp dat veel aandacht heeft getrokken in 2014. Algemene ledenvergadering van 12 november 2014. Op de ALV in november hebben wij een leuke, boeiende en inspirerend betoog van Clemens Mol van het Amsterdams Steunpunt Wonen-ASW geluisterd. Bij zelfbeheer is het belangrijk dat het uit de bewoners zelf moet komen. Van bovenaf door de woningcorporatie opleggen is niet wenselijk.

Eigen Haard is met diverse partijen die te maken hebben met de sociale woningbouw in Amsterdam het gesprek aangegaan om er achter te komen hoe Eigen Haard het beste hun huurders kan betrekken bij zelfbeheer. Er waren onder anderen mensen van de Huurdersvereniging Amsterdam, Huurdersvereniging Oost, het ASW en Alert. Ook in een bijeenkomst van het AFWC – Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties – over leefbaarheid speelde dit onderwerp een rol. Eén van de tips die de corporaties kregen was: Laat huurders/bewoners de bestuurders trainen.

Herhuisvesting

De regels voor herhuisvesting gaan veranderen. De woonduur gaat op 1 juli 2015 verdwijnen en iedereen die in de toekomst binnen de sociale woningbouw een huis wil huren moet zich inschrijven bij Woningnet. De woonduur wordt met een maximum van 15 jaar meegenomen als inschrijfduur. Woningnet vraagt eenmalig inschrijvingskosten van € 50,- en jaarlijks verlengingskosten van € 10,-. Hiertegen is door huurderverenigingen veel bezwaar gemaakt. DE kosten in Amsterdam zijn bijzonder hoog in vergelijking met andere steden. Op 16 juni wordt in de regio raad het definitieve besluit genomen.

Kaderafspraken

Voor de nieuwe kaderafspraken moeten over een aantal punten nog afspraken worden gemaakt. De nieuwe kaderafspraken zouden op 1 januari 2015 ingaan. Zolang niet op alle punten afspraken gemaakt zijn, lopen de oude kaderafspraken door. Discussiepunten zijn nog het 70% draagvlak bij dringend eigen gebruik tegenover het gekwalificeerd advies, de terugkeergarantie naar eigen woning, de second opinion over alle onderwerpen (tegen second opinion op technisch onderzoek is wel overeenstemming) en 70% terugkeer. Corporaties willen liever niet met wisselwoningen werken, omdat dit erg kostbaar is.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid gaat een grote rol spelen. De nieuwbouwhuizen van Eigen Haard krijgen geen afgetopte huur voor bewoners uit de sloopwoningen. De woningen zijn dan voor mensen met een laag inkomen onbetaalbaar. Alleen in bestaande bouw van Eigen Haard wil – als sprake is van een laag inkomen - de huur in individuele gevallen aanpassen. De herhuisvesting van de bewoners stagneert door dit standpunt van Eigen Haard. HBO Argus heeft aan Alert gevraagd om hierover een ongevraagd advies uit te brengen aan Eigen Haard.