

JAARVERSLAG 2015

Het bestuur van HBO Argus brengt jaarlijks een verslag uit van zijn activiteiten. In dit verslag een overzicht van 2015.

Bijeenkomst bewonerscommissies

De ledenvergadering heeft besloten om voor de bewonerscommissies regiobijeenkomsten te houden in plaats van een extra ALV in het najaar.

In maart 2015 hebben we een eerste regiobijeenkomst gehouden voor de bewonerscommissies Nieuw-West. Het initiatief hiervoor kwam van de bewonerscommissie Ottho Heldringstraat. Met de leden van 6 bewonerscommissies hebben we een zinvolle en gezellige bijeenkomst gehad. Besproken zijn:

- Het contact met medebewoners.
- De schoonmaak van de algemene ruimte.
- De problemen van huurders die wonen in een gemengd complex wonen. In een gemengd complex wonen kopers en huurders.
- De handhaving van het beleid op schotelantennes.

We hebben in het overleg het besluit genomen dat er een gezamenlijke brief aan Eigen Haard gestuurd wordt met de vraag actie om handhaving van het beleid voor schotelantennes.

Een van de bewonerscommissies wees erop, dat de energienota voor de algemene ruimtes berust op een schatting van het gebruik door Eigen Haard. Zij werden geconfronteerd met een hoge naheffing over meerdere jaren nadat de meterstand echt opgenomen was. Na actie van de commissie betalen bewoners de naheffing in termijnen en nemen ze zelf elk jaar de meterstanden op om problemen in de toekomst te voorkomen.

Een punt voor alle bewonerscommissies om het mee te nemen in het voorjaarsoverleg.

Algemene Ledenvergadering

Op 13 mei hebben we een algemene ledenvergadering gehouden in Amsterdam Zuid. Een select gezelschap van trouwe bewonerscommissieleden was aanwezig. We hebben daar het voorstel van het bestuur om in de toekomst nog maar eenmaal per jaar een ALV te houden toegelicht. Uit de statuten bleek dat één vergadering per jaar verplicht is. In plaats van de tweede ALV gaan we bijeenkomsten met bewonerscommissies uit stadsdelen houden.

Het thema op de ALV was *Wonen en Zorg*. Jannie Komduur, senior-beleidsmedewerker van de Woonbond heeft deze interessante presentatie gehouden.

Huurverhoging 2015

Het bestuur heeft naar Alert toe inbreng geleverd voor het advies over de huurverhoging in 2015. Wij vinden dat de huurverhoging maximaal gelijk moet zijn aan de inflatie, zeker voor huurders uit de laagste-inkomensgroepen. Ook hebben onze vertegenwoordigers in het bestuur van Alert aan de directie van Eigen Haard de vraag gesteld wat ze gaan doen met het advies over de huurverhoging. Het eerlijke antwoord van Eigen Haard was dat het weinig of geen effect zal hebben op het beleid dat door Eigen Haard wordt vastgesteld.

Afgesproken is dat Alert zo snel mogelijk betrokken zal worden bij de plannen voor de huurverhoging van 2016, zodat dan meer beïnvloeding van het beleid mogelijk is.

Financiën Eigen Haard

In een voorlichting door de directie is uitgelegd dat Eigen Haard zijn financiën transparanter

en inzichtelijker wil maken. Zij maken hiervoor gebruik van een wetenschappelijk sturingsmodel: het driekamermodel. Als u lid bent van het klantenpanel heeft u de afgelopen weken een aantal vragen voorgelegd gekregen waarin de keuzes, die Eigen Haard op financieel gebied moet maken, aan u voorgelegd zijn.

Zelfbeheer

Veel leden van bewonerscommissies waren op de bijeenkomst bij Eigen Haard over zelfbeheer van donderdag 21 mei. Op de markt was informatie over allerlei initiatieven voor zelfbeheer. Tijdens de discussierondes werden meningen en vragen gedeeld. Mieke van den Berg, directeur van Eigen Haard, neemt uit deze bijeenkomst onder andere mee dat er bij Eigen Haard meer aandacht moet zijn voor de huurders die in een gemengd complex wonen. Dat heeft ons bestuurslid Eva Visser in ieder geval bereikt, dachten wij. Het onderwerp wordt bij Alert besproken, maar het blijkt vooral in Amsterdam te voor te komen. Jammer genoeg is een beloofde enquête met vragen over de ervaringen van huurders in een gemengd complex niet doorgedaan. Eigen Haard wil eerst bekijken of de medewerkers de handleiding goed volgen.

Overleg met Eigen Haard

Mede namens de bewonerscommissies in Nieuw-West hebben we gevraagd om hun schotelbeleid te gaan handhaven.

Bewonerscommissies met problemen over hun budget, die er niet uitkomen met hun woonservicemedewerker, kunnen rechtstreeks contact opnemen met het hoofd Woonservice in hun gebied of zich met 'boekhouding' melden bij HBO Argus. HBO Argus zal dan proberen te bemiddelen.

Mantelzorgers die willen gaan wonen bij degene die zij verzorgen kunnen het beste eerst contact met Eigen Haard opnemen om te bespreken of zij medehuurder kunnen worden of op welke wijze zij op termijn weer een eigen woning krijgen. Woont u nu al bij degene die u verzorgt, meldt dit dan bij Eigen Haard. Eigen Haard vraagt in deze gevallen wel om een verklaring van Markant waarin zij beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van noodzakelijke mantelzorg.

Het belangrijkste onderwerp dat we besproken hebben, had te maken met de nieuwe Woningwet die op 1 juli van dit jaar in werking is gegaan. Deze wet geeft huurdersorganisaties zoals HBO Argus een gelijkwaardiger positie in het Amsterdam Volkshuisvestingsoverleg (AVO) tussen gemeente, Amsterdamse Federatie Woningcorporaties (AFWC), de federatie van corporaties, en huurders, vertegenwoordigd door de HA, over de woonvisie van de gemeenten en de realisatie daarvan.

Het bestuur van HBO Argus heeft aan Eigen Haard laten weten dat het ook invloed moeten kunnen hebben op het beleid van Eigen Haard en mee moet kunnen praten over de jaarlijkse evaluatie van de Samenwerkingsafspraken 2015 tot en met 2019 en aanpassingen van het 'bod' van Eigen Haard – wat Eigen Haard daarin aanbiedt en uitvoert - voor Amsterdam.

Wij hebben verder aandacht gevraagd voor het feit dat het beleid van Eigen Haard altijd met Alert, de overkoepelende huurderskoepel van Eigen Haard, besproken wordt. In Alert zijn meerdere huurdersorganisaties van Eigen Haard – naast HBO Argus – Amstelveen, Aalsmeer – Kudelstaart, Ouder-Amstel en Landsmeer - vertegenwoordigd. Alle koepels hebben twee vertegenwoordigers en dus twee stemmen binnen Alert. Hierdoor is de zeggenschap van HBO Argus in het bestuur Alert gelijk aan de andere koepels, terwijl het grootste deel van het woningbezit van Eigen Haard in Amsterdam ligt. Bovendien wijkt de situatie in Amsterdam erg af van die in de kleine, omliggende gemeenten. Doordat de wet veranderd is, is het voor HBO Argus en de belangen van de Amsterdamse huurders belangrijker geworden om hieraan iets te veranderen. De gelijke invloed van de koepels van

Eigen Haard is geen probleem te zijn, als het bestuur van Alert beslissingen neemt op basis van consent.

De situatie in Amsterdam vraagt soms een ander beleid door bijvoorbeeld de enorme druk op de Amsterdamse woningmarkt. We gaan hierover het gesprek in het bestuur van Alert aan.

Huurders verliezen invloed in een Vereniging van Eigenaren.

Huurders in een complex met kopers hebben in de praktijk geen invloed op voor hen belangrijke zaken zoals de servicekosten. Zij zijn in de meeste gevallen niet bij de vergadering van de VvE en hun inbreng via de woonservicemedewerker lijkt niet altijd ingebracht te worden.

Gesignaleerde problemen van huurders in een VvE zijn:

- Huisregels veranderen zonder dat er met de huurders in het complex over gesproken is.
- Schoonmaakcontract verandert zonder overleg met de bewonerscommissie en/of instemming van de huurders.

De huurders / bewonerscommissie worden buiten spel gezet. De huurders merken vaak dat hun belangen, die door medewerkers van Eigen Haard in de VvE-vergadering vertegenwoordigd moeten worden, niet volgens de regels meegenomen worden in de VvE=vergadering.

Eigen Haard geeft aan dat de VvE beslist. Dat klopt, maar in veel gevallen heeft Eigen Haard de meeste woningen in de VvE en zouden zij ook de meeste stemmen hebben. De huidige gang van zaken brengt huurders in een lastige positie en doet hun belangen geen goed. Via Alert is de nadelige situatie van de huurders in een gemengd complex aan de orde gesteld.

Samenwerkingsafspraken

Belangrijk nieuws voor huurders in het afgelopen jaar was het resultaat van de onderhandelingen over de samenwerkingsafspraken voor de volkshuisvesting van Huurdersvereniging Amsterdam, de federatie van woningcorporaties en de gemeente voor de periode juli 2015 tot en met december 2019.

Deze samenwerkingsafspraken of prestatieafspraken werden voorheen *Bouwen aan de stad* genoemd. Een onderdeel van de Samenwerkingsafspraken zijn de kaderafspraken.

De *samenwerkingsafspraken* zijn gebaseerd op gemeenschappelijke standpunten van de drie onderhandelende partijen (Gemeente, Federatie Amsterdamse Woningcorporaties en Huurdersvereniging Amsterdam).

De belangrijkste afspraken voor de huurders betreffen

- De betaalbaarheid.
- In alle wijken zal **35% van de woningen als sociale huurwoning verhuurd** worden.
- De woningcorporaties gaan meer woningen bouwen in alle delen van de stad. Zeker 90% van deze woningen zal aanpasbaar gebouwd worden.
- De bestaande regelingen *Van groot naar beter* en *Van hoog naar laag* blijven bestaan en er wordt voor 1 januari 2016 gekeken of deze regelingen verbeterd kunnen worden. Hierbij is de huursprong een punt van aandacht.

Kaderafspraken

Er zijn in 2015 meerdere vergaderingen van de Huurdersvereniging Amsterdam gewijd aan de kaderafspraken. Deze kaderafspraken regelen de participatie van de bewoners in sloop- /

nieuwbouw- en grote renovatieprojecten. De kaderafspraken zijn voor de regio Amsterdam gemaakt.

- Begin april hebben de leden van de Huurdersvereniging Amsterdam de vorderingen in de onderhandelingen uitgebreid besproken en aangegeven wat zij nog belangrijk vinden. In de nieuwe kaderafspraken krijgen huurderskoepels als HBO Argus meer taken, zoals het ondersteunen en trainen van bewonerscommissie voor het proces bij renovatie- en sloop-/nieuwbouwprojecten en geschillen tussen bewonerscommissies en Eigen Haard over adviezen. Deze maand worden de afspraken op papier gezet. Er komt een versie van de kaderafspraken voor professionals en huurders/bewonerscommissies.
- De *kaderafspraken* regelen de relatie tussen de huurders en woningcorporatie bij vernieuwing en verbetering (sloop- / nieuwbouw en uitgebreide renovaties). De positie van de huurders is versterkt; het is belangrijk dat een bewonerscommissie met kennis aan het vernieuwingsproces begint. De bewonerscommissie kan bij de huurderskoepel terecht voor een cursus waarin de kaderafspraken worden uitgelegd en de rechten en plichten van de bewonerscommissie in het proces worden toegelicht.

Ontvlechting Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW)

Het ASW en de HA die tot nu toe sterk verweven waren, moeten van de gemeente twee zelfstandige organisaties worden. Nu zijn de medewerkers van de HA in dienst bij het ASW. De bestuursleden van de HA zijn vrijwilligers. De medewerkers worden door de HA ingehuurd. De gemeente wil dat daar verandering in komt. De HA moet zijn medewerkers zelf in dienst nemen en zelfstandig doorgaan met de collectieve belangbehartiging van de huurders. Het ASW moet de individuele belangenbehartiging gaan doen.

Een heel belangrijk punt binnen de HA is de verstandhouding tussen de lokale huurdersverenigingen in de stadsdelen en de koepels die een band hebben met de woningcorporatie.

De huurdersverenigingen zijn meer actiegericht, gaan uit van huurdersproblemen in hun stadsdeel. Zij vertegenwoordigen de huurders van diverse particuliere verhuurders en / of corporaties in hun deel van de stad. De koepels vertegenwoordigen de huurders van hun corporaties in de hele stad. Zij zijn veel meer in discussie met de corporatie en proberen het beleid van de corporaties te veranderen of bij te stellen.

Door dit alles heen speelt dat de invloed van de huurders op de Samenwerkingsafspraken van Amsterdam een grotere invloed hebben gekregen. Een stevige HA is daarom belangrijk voor alle huurders.

De eerste stappen op weg naar de 'ontvlechting' van de Huurdersvereniging Amsterdam en het Amsterdams Steunpunt Wonen zijn eind 2015 genomen.

Amsterdam, 1 februari 2016

Namens het bestuur
Nelleke Lindhout
voorzitter