

Verslag Algemene Ledenvergadering HBO Argus

Datum: 25 JUNI 2025

Plaats: Podium, Abraham Staalmeesterplein 12, Amsterdam

Tijd: 19.00 uur

Aanwezig bestuur HBO Argus:

Ben de Beer, Ton van Helvert, Nelleke Lindhout, Gineke Ranzijn, Eva Visser (voorzitter)

Afwezig met kennisgeving: Hans Visser (bestuurslid)

IWOON: Lenny Bijker (presentatie)

Notulist: Tanja van der Aart

Aanwezig bewonerscommissies, huurdersvereniging en Woongroep

ACOB zorg T.R. van Dijk, **Bewonerscommissie Roosje Vos e.o.** Johan Degger, **Bewonerscommissie Silberberg**, **Huurdersvereniging Cornelis Krusemanstraat** Gerard Janson, **Woongroep Ithaca** Gatha Barlag,

Afwezig met kennisgeving: BC Burgemeester Roëllstraat 207-2 Fatma Kaya

1. Opening door de voorzitter en mededelingen – Vaststelling agenda

Om 19.00 uur opent **Eva Visser, de voorzitter**, de Algemene ledenvergadering van HBO Argus in het Podium en verwelkomt de leden.

Er volgt kort een voorstelrondje.

2. Verslag van de algemene ledenvergadering 15 mei 2024 in de Stadskas

Tekstueel: Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

Actie: **Gerard Janson** (Huurdersvereniging Cornelis Krusemanstraat) wijst erop dat een huurdersvereniging meer rechten heeft dan een bewonerscommissie. Op verzoek van het bestuur licht hij het verschil toe.

Gerard Janson heeft in de tachtiger jaren vanuit een bouwcommissie, omdat er sprake was van een renovatie, een huurdersvereniging opgericht. Dit om inspraak te formaliseren en omdat de groep een juridisch gevecht met Eigen Haard voorzag. Dat laatste is ook gebeurd. Er is een proces geweest over de aanvangshuren, die zijn aanmerkelijk lager geworden, zoals ook afgesproken was. Inmiddels heeft de huurdersvereniging het overleg met Eigen Haard opgeschort omdat er groot onderhoud dreigt, maar zonder een onderbouwing over welk groot onderhoud het gaat. De huurdersvereniging voorziet weer in een conflictsituatie met Eigen Haard te komen, dan is een huurdersvereniging als rechtspersoon steviger. Een bewonerscommissie kan ook zijn recht halen, maar dat ligt toch ingewikkelder. Een huurdersvereniging heeft statuten en leden. De 120 leden zijn automatisch lid en er is een jaarlijkse algemene ledenvergadering. Dat heeft een bewonerscommissie niet. Huurdersverenigingen en bewonerscommissies hebben informatierecht. Dit staat in de Overlegwet. Op punten is Eigen Haard verplicht te voorzien in het Adviesrecht en Instemmingsrecht van huurdersverenigingen. Bewonerscommissies hebben geen Advies- en Instemmingsrecht. Nadeel is dat Eigen Haard de bewonerscommissies een vergoeding geeft en dit weigert bij huurdersverenigingen. Binnenkort gaat de huurdersvereniging dit verschil voorleggen aan de Huurcommissie.

Op de vraag van de heer De Haan of de leden contributie betalen geeft de heer Janson aan dat de huurdersvereniging graag zonder contributie wil werken. Het nadeel is dat bestuursleden dan veel kosten voorschieten.

3. Vaststellen jaarverslag 2024 van het bestuur.

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

Het jaarverslag 2024 wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Financiële verantwoording 2024

Gineke Ranzijn is sinds de ALV van 2024 penningmeester van HBO Argus. Daar waar de heer Visser de administratie in een Excelsheet noteerde heeft zij dit verder geprofessionaliseerd door Lasso, het softwarepakket van de Woonbond, te gebruiken. De kostenposten zijn zoveel mogelijk gespiegeld aan die van de vorige penningmeester.

b) Bevindingen kascommissie 2024

De kascommissie, gevormd door Agnes Johannesma en Eliane Schoonman, is helaas wegens persoonlijke omstandigheden niet aanwezig. De kascommissie heeft de boeken en bescheiden bekeken en enkele kritische vragen en opmerkingen gesteld. NA afdoende beantwoording daarvan is de kascommissie akkoord gegaan en heeft haar goedkeuring uitgesproken. Een kritische opmerking van de kascommissie is dat er geen begroting 2025 bij de stukken zit. De penningmeester neemt dit ter harte.

De kascommissie adviseert de vergadering dan ook het bestuur te dechargeren voor het gevoerde financiële beleid en de financiële verantwoording 2024 vast te stellen.

Eigen Haard controleert ook de bankafschriften met de onderliggende facturen. Grote verschillen vereisen een toelichting. Zo is de post secretariaatskosten gestegen sinds een betaalde kracht, via de Woonbond, het secretariaat bestiert. Er is meer begroot voor huurdersbelangen om zo een beroep te kunnen doen op de expertise van !WOON. HBO Argus wil waar nodig gevraagd, maar ook ongevraagd advies doen. !WOON kan hierbij ondersteunen.

Gerard Janson heeft in de laatste versie van het handboek voor bewonerscommissies gelezen dat het voldoende is om een en/of rekening te openen om de toelage van Eigen Haard te kunnen ontvangen. De voorzitter stelt dat je daarmee voorzichtig moet zijn. Bestuursleden met een uitkering of alleen AOW kunnen hier nadelige gevolgen van ondervinden. Het positieve saldo van de bankrekening wordt bij het inkomen geteld, dat is nadelig voor de uitkering. Ze adviseert altijd de baten en lasten van de bewonerscommissie apart van de eigen privéboekhouding te houden.

Gineke Ranzijn beaamt dat het een heikel punt is bij Eigen haard, ze zetten dit punt regelmatig op de gezamenlijke agenda. De kosten van een zakelijke rekening open snel op. Eigenlijk moet Eigen Haard een helder stappenplan maken over het openen en beheren van een bankrekening voor een bewonerscommissie. Er loopt een pilot in Amstelveen waar Eigen Haard een 'debitcard' (een creditcard met een tegoed erop) aan een bewonerscommissie heeft verstrekt.

Woongroep Ithaca heeft een eigen bankrekening via de Woongroep en krijgt een vergoeding van Eigen Haard van € 350,00 plus € 1,00 per woning.

Er zijn verder geen vragen voor de penningmeester.

c) Decharge bestuur

De **voorzitter** vraagt de vergadering het advies van de kascommissie over te nemen door het jaarverslag 2024 vast te stellen en het bestuur te dechargeren voor het gevoerde financiële beleid over het boekjaar 2024.

Met algemene stemmen wordt de jaarrekening 2024 vastgesteld en het bestuur gedechargeerd.

Gerard Janson komt terug op de kosten die de bestuursleden voorschoten omdat de huurdersvereniging (nog) geen vergoeding krijgt van Eigen Haard. Daarom neemt de huurdersvereniging ook contact op met de Huurcommissie om duidelijk te krijgen wat hun rechten zijn.

Gineke Ranzijn snapt dit en biedt aan dat de huurdersvereniging in overleg bij HBO Argus gebruik kan maken van de laserprinter.

d) Verkiezing nieuwe kascommissie over het boekjaar 2025

De **voorzitter** is de kascommissie 2024 zeer dankbaar voor het feit dat de kascommissieleden bereid waren de financiële stukken te controleren. Ze hoopt dat uit de vergadering twee leden de nieuwe kascommissie willen vormen. Zo niet, dan wordt contact opgenomen met de kascommissie 2024, met het verzoek nogmaals zitting te nemen in de kascommissie (2025) (**Actie**)

Gerard Janson biedt zich aan als reserve kascommissielid.

De vergadering gaat bij acclamatie akkoord.

5. Bekrachtiging bestuur HBO Argus

a) aftredend en herkiesbaar Ben de Beer

Ben de Beer is aftredend en herkiesbaar.

Ben de Beer wordt met algemene stemmen verkozen tot bestuurslid van HBO Argus.

6. Rondvraag en sluiting

Gineke Ranzijn vraagt zich af of de heer Janson nagedacht heeft over een plek in het bestuur of een werkgroep bij HBO Argus. Ze voegt toe dat deze vraag voor alle aanwezigen geldt.

Gerard Janson moet nog een aantal zaken afronden maar is voornemens om actief te worden bij HBO Argus en/of andere platforms.

Gerard Janson is van mening dat de afrekening servicekosten van 2023 niet goed is. Behalve dat de afrekening te laat op de mat lag is de financiële verrekening niet correct. Nu krijgen de huurders wel het verzoek om binnen twee weken akkoord te gaan met de servicekosten 2024. Daarin zit dezelfde problematiek als de servicekosten van 2023, waar hij vragen over heeft gesteld. Deze vragen zijn nooit beantwoord door Eigen Haard, maar de huurder wordt wel geacht binnen twee weken akkoord te gaan met de afrekening servicekosten 2024.

Ton van Helvert zit vanuit HBO Argus in de werkgroep servicekosten van Alert. In het kader van de Wet goed verhuurderschap hebben woningcorporaties twee jaar geleden besloten kritisch naar de afrekening servicekosten te kijken. Dit is dit meer werk dan gecalculeerd, met name omdat niet alles geautomatiseerd kunnen worden. 2023 is nog niet afgerond. Om niet ook een vertraging op te lopen in de afrekening 2024 is besloten deze afrekening 2024 voorrang te geven op de herziende servicekostenafrekening 2023. Deze 2024 afrekening zijn verzonden naar de huurders. Daarna wordt zo snel mogelijk 2023 afgehandeld.

Gerard Janson verwacht dat in de afrekening 2024 dezelfde fouten zitten als 2023. Hij noemt een trappenhuis met 9 lichtpunten, terwijl er geen gemeenschappelijk trappenhuis is.

Ton van Helvert biedt de Gerard Janson aan om samen naar de servicekostenafrekening 2023 en 2024 te kijken.

Gatha Barlag en Louis de Haan herkennen de klacht van de heer Janson.

De **voorzitter** stelt voor dat de heren Van Helvert en Janson een afspraak maken om de servicekosten te controleren. Daarbij is het goed om een werkgroep servicekosten op te zetten. (**Actie**)

Lenny Bijker voegt toe dat de lokale teams van !WOON zich ook verdiepen in deze kosten. Een van de medewerkers van !WOON zou kunnen aansluiten bij een werkgroep servicekosten.

Gerard Janson vraagt of bij schimmel bewoners recht hebben op huurverlaging.

Nelleke Lindhout meldt dat er een gemeenschappelijke aanpak vocht en schimmel wordt opgesteld. Ze zit in de werkgroep vocht en schimmel. Als vocht of schimmel een technische fout of oorzaak is en het probleem kan niet binnen twee jaar worden opgelost, dan heeft de bewoner recht op huurverlaging. Echter, het oordeel ligt bij Eigen Haard. Bij een melding over vocht of schimmel moet Eigen Haard binnen twee weken een controle laten uitvoeren en het probleem vast te stellen. Als dat niet gebeurt kan de huurder een melding maken bij HBO Argus of !WOON, zij pakken dan de klacht op. Als de heer Janson haar de adressen en contactpersonen doorgeeft kan ze het verder uitzoeken.

Gerard Janson vindt dit een aardig aanbod, maar moet eerst overleggen met de betreffende huurders.

Johan Degger adviseert niet te bellen maar een e-mail te sturen met een foto. Zo kun je eenvoudig een digitaal dossier aanleggen.

Louis de Haan heeft een advies gekregen om wel de huur te betalen maar niet de servicekosten en deze apart te zetten tot het probleem uitgezocht is.

De **voorzitter** vraagt of er opmerkingen zijn over het meegestuurde werkplan.
Er zijn uit de zaal geen opmerkingen.

De **voorzitter** dankt de aanwezigen voor de prettig verlopen algemene ledenvergadering en sluit deze om 20.33 uur.

Na een korte pauze krijgt Lenny Bijker van !WOON het woord over participatie.

Lenny Bijker heeft een verslag gemaakt van haar bevindingen uit de presentatie van de avond. Ook wordt door haar een aantal handreikingen ter verbetering aangeboden, zowel richting HBO Argus als de aanwezige bewonerscommissies.

“Ik heb een gevarieerde en betrokken groep bewoners met veel kennis gezien. De aanvankelijke opzet van mijn onderdeel ging een beetje verloren omdat we niet meer in groepen uiteen zijn gegaan. Hierdoor ontstond er een minder gestructureerd kringgesprek, maar daar zijn wel mooie dingen uit voortgekomen. Ton vond het positief om te merken dat het onderwerp leeft, ik ben benieuwd hoe jullie erop terugkijken.

Onderwerpen die aan bod zijn gekomen:

Hoe bereiken jullie als bewonerscommissie (BC) je achterban?

- BC's bereiken hun achterban door middel van jaarlijks overleg en informeel als je elkaar tegenkomt.

- Portiekgesprekken komen ook voor, of deze worden als ambitie genoemd
- Een BC kwam met het voorbeeld: er is een gemeenschappelijke ruimte, hier organiseren we 1x per maand een activiteit. Er komen sporadisch nieuwe bewoners, maar die blijven niet komen.
-> advies: ga met hen in gesprek wat ze zouden willen doen, er zijn buiten het budget van de BC ook andere mogelijkheden om hier budget voor te krijgen, bijvoorbeeld via bewonersinitiatief via de gemeente (max € 5.000,- per jaar per bewoner: dan moet het wel voor de hele buurt toegankelijk zijn)

Wat ik nog meer heb gehoord:

- BC's hebben voornamelijk te maken met klachten, waarvan een deel gedeeld worden met HBO Argus. Veel voorkomende: sloop/nieuwbouw en verduurzaming. Ook werd het melden van onderhuur genoemd.
- BC's herkennen zich in de signalerings- en doorverwijsfunctie. Zij verwijzen hun medehuursdars vaak door naar de juiste instantie/contactpersonen zoals de wijkbeheerder of !WOON.
- BC's willen uitstralen: "bij ons kun je dingen kwijt!" Kortom: BC's willen laagdrempelig zijn voor hun medebewoners.
- Motivatie van nieuwe leden die zich bij de BC melden: ze komen bij de BC terecht omdat ze tegenwerking vanuit de corporatie ervaren. Ze zoeken steun vanuit de BC.
- Gemengde VvE's met kopers en huurders zijn een punt van zorg: beide partijen mengen niet (wij delen deze zorg bij !WOON). Huurders worden vaak niet goed vertegenwoordigd.
- Meer saamhorigheid is een veel gehoorde wens op complexniveau, zeker bij gemengde complexen omdat hier vaak een tweedeling wordt ervaren.
- HBO Argus zou proactief alle BC's kunnen mailen en enquêtes sturen, kennisuitwisseling bevorderen. Dit gebeurt ook, maar kan vaker?

Wat verwacht Eigen Haard van HBO Argus?

Eigen Haard wil constructief overleg, ze willen graag met concrete voorbeelden aan de slag. Ze weten niet wat er allemaal speelt op complex niveau. Daar hebben ze de huurderskoepel voor nodig.

Mijn advies naar aanleiding van deze bijeenkomst

- HBO Argus wil graag het hele jaar door BC's actief houden en door hen gevoed worden. Met 1 ALV per jaar red je dat niet.
- Vanuit HBO Argus zouden jullie een mailing naar de BC's kunnen uitsturen. In plaats van een enquête krijgen ze een driedelige opdracht om als BC aan de slag te gaan met de wijze waarop ze hun achterban bereiken. Zie voorbeeld 'Opdrachtkarten' in de bijlage, deze wilde ik aanvankelijk inzetten tijdens de ALV.
- De opbrengst kunnen ze delen met HBO Argus. Zo krijgen jullie meer inzage in de leefbaarheid rondom een complex in de brede zin en het belang van de BC's hierin. Wij geven overigens ook trainingen aan BC's over achterbanbereik, hierover kunnen we altijd een keer sparren.
- Volgens mij kunnen BC's zich nog meer bewust worden van hun sociale en verbindende functie. Een BC is meer dan een "klachtenbureau".

De meeste betrokken BC leden vinden samenhang en sociale cohesie belangrijk, juist hierop iets organiseren zal hen veel input (en een gevoel van verbinding) opleveren.

Tot slot

Verder kunnen BC's nog meer doen om de laagdrempeligheid te bevorderen. Straal uit dat iedereen zich kan aansluiten: iedereen die iets voor de buurt/complex/straat wil betekenen kan zich aansluiten. BC's zullen zich dan naar verwachting wel een beetje moeten aanpassen. Dit vraagt soms om een cultuuromslag. Ervaren BC leden hebben niet door dat ze vakjargon

gebruiken en al jaar en dag bekend zijn met, voor een buitenstaander, ingewikkelde processen en overlegstructuren. Hier valt nog terrein te winnen!” Lenny Bijker.