

Verslag Algemene Ledenvergadering HBO Argus

Datum: 15 mei 2024

Plaats: Stadskas, Jan Tooropstraat 8, Amsterdam

Tijd: 19.00 uur

Aanwezig namens het bestuur:

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

Namens de bewonerscommissies:

Complex Stadstuin Overtoom Nelleke Lindhout; **Huurdersvereniging Cornelis Krusemanstraat** Gerard Janson, **BC Roosje Vos e.o.** Johan Degger; **BC Sumatrakron** Ton van Helvert; **BC Maria Montessoribuurt** Hans Visser, Els Visser; **BC Koningsvrouwen van Landlust** Ben de Beer; **BC Senso2** Andres Wiecherink; **BC MAP** Agnes Johannesma, Catharina Vieira; **BC Platanen**, Merel Klein. **BC Van Tuyll van Serooskerkenstraat** mw. Vd Beitel en Annelinda Hoek. **Woongroep Ithaca**, Jacob Groen. **BC Kelbergen** Magda Tawjoeram en Marilyn Braafhart, **BC Lutma/Tolstraat** Boudewijn Ruckert

Afwezig met kennisgeving:

ACOB zorg, BC Burgemeester Roëllstraat 207-2, BC Molukkenstraat, BC Brahmshof, BC Zeeheldenbuurt,

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 de Stadskas aan de Jan Tooropstraat en verwelkomt de leden.

Er volgt kort een voorstelrondje.

2. Verslag van de algemene ledenvergadering 17 mei 2023 in het Claverhuis.

Tekstueel: Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

Inhoudelijk: De heer Janson (Huurdersvereniging Cornelis Krusemanstraat) meldt dat het niet bewonerscommissie Cornelis Krusemanstraat is maar huurdersvereniging Cornelis Krusemanstraat. Hij wijst erop dat een huurdersvereniging meer rechten heeft dan een bewonerscommissie. Op verzoek van het bestuur schrijft hij een kleine notitie over het verschil tussen bewonerscommissies en huurdersverenigingen.

3. Jaarverslag 2023

Annelinde Hoek (BC Van Tuyll van Serooskerkenplein 6-2) vraagt zich af waarom de overleggen met Eigen Haard zijn toegenomen.

De voorzitter legt uit dat er behoefte was aan meer communicatie. Daarbij is vanuit de Prestatieafspraken ook meer overleg vastgelegd.

Nelleke Lindhout voegt toe dat de nieuwe bestuurders van Eigen Haard, Anke Huntjes en Arco Groothedde open staan voor meer dialoog met HBO Argus, ook omdat HBO Argus een groot aandeel van de woningen van Eigen Haard vertegenwoordigt. Ook vanuit de FAH (Federatie Amsterdamse Huurders) is er veelvuldig overleg met de gemeente Amsterdam en de woningbouwcorporaties uit Amsterdam. Deze combinatie zorgt ervoor dat Eigen Haard meer overleg op prijs stelt.

Tanja van der Aart (secretariaat) wijst erop dat de Woonbond veel webinars geeft die ook voor Bewonerscommissies gratis zijn. Ze heeft een lijst met interessante onderwerpen. Aanmelden kan via info@hbo-argus.nl

De voorzitter sluit af met de mededeling dat Eigen Haard HBO Argus ook meeneemt in het nieuwe koersplan. Er is zeker vordering gemaakt.

Het jaarverslag wordt vastgesteld.

a. Financiële verantwoording 2023 HBO Argus

Gerard Janson informeert waarom de post Argusogen in 2024 niet is opgenomen. Hij begrijpt dat Argusogen tegenwoordig digitaal wordt verstuurd, maar dan heb je er nog wel kosten aan. Verder vraagt hij welke kosten onder onderhoudskosten vallen, meer dan € 4.000 noemt hij absurd hoog voor een pand dat gehuurd wordt van Eigen haard

Gineke Ranzijn (secretaris/penningmeester) beaamt dat Argusogen vanaf 1 januari 2024 alleen nog digitaal wordt verstuurd. Hiermee zijn de print- en portokosten vervallen. Het secretariaat maakt Argusogen, deze kosten zijn algemeen.

De heer Visser (penningmeester tot 31.12.23) vertelt dat schoonmaak, vervangen van lampen en kleine reparaties onder onderhoudskosten vallen.

Gineke Ranzijn voegt toe dat sinds 1 januari jl. de boekhouding in Lasso+ zit. In dit programma is het mogelijk de kosten beter uit te splitsen. Daarbij kan ze een winst- en verliesrekening opstellen en een baten en lastenoverzicht.

De heer Janson vraagt wat behalve de bijdrage van Eigen Haard nog meer baten zijn.

Nelleke Lindhout (bestuurslid) meldt dat de FAH en HBO Argus het kantoor aan de Adriaan van der Horststaat 2 delen. De FAH betaalt daarvoor een deel van de huur.

De heer Janson is verbaasd dat het kantoor wordt gedeeld. Een aantal maanden geleden heeft hij namens HNA een verzoek ingediend om de vergaderruimte van HBO Argus te mogen huren voor HNA-vergaderingen. Hij kreeg daarop alleen een kort antwoord, zonder onderbouwing, op gekregen dat het bestuur de ruimte niet verhuurt.

Gineke Ranzijn geeft aan dat er dan ook een sleutelbeheerder moet zijn.

Nelleke Lindhout voegt toe dat de FAH er vergadert, maar HBO Argus bestuursleden zitten ook in de FAH, dus dan is er geen probleem met de sleutel.

Mevrouw Johannesma (BC MAP) adviseert de heer Janson een email te sturen naar HBO Argus met een toelichting over de verhuur, hoeveel mensen, welk dagdeel en de hoe vaak.

De voorzitter zegt toe deze argumenten dan binnen het bestuur te heroverwegen en sluit het onderwerp. **(Actie)**

Het financieel jaarverslag wordt vastgesteld.

b. Overdracht penningmeesterschap 2024 naar Gineke.

De vergadering gaat akkoord met de overdracht van het penningmeesterschap van Hans Visser naar Gineke Ranzijn per 1 januari 2024.

c. Aftredend en herkiesbaar Andres Wiecherink

De heer Janson wijst erop dat stemmen over personen altijd schriftelijk moet gebeuren.

De voorzitter stelt een stemcommissie in bestaande uit Gineke Ranzijn en deelt de stembriefjes uit.

Gineke meldt dat van de 13 stemmen er 11 voor de benoeming en 2 tegen de benoeming van Andres Wiecherink zijn.

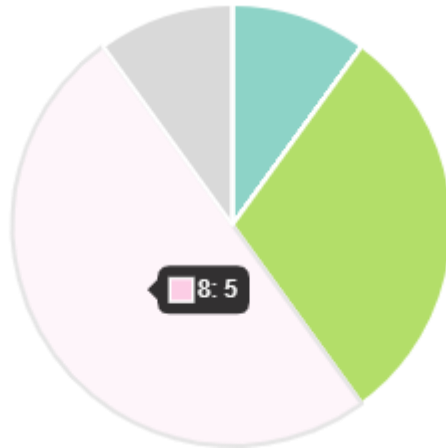
Met deze stemverhouding is Andres Wiecherink herkozen voor drie jaar in de functie van bestuurslid.
Ze feliciteert Andres met het resultaat.

4. Terugkoppeling uitslag enquête

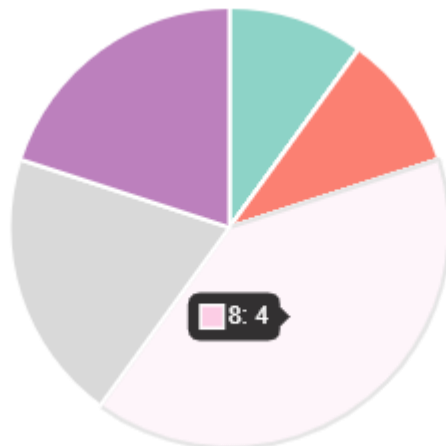
Gineke Ranzijn meldt dat 22% de moeite heeft genomen de enquête in te vullen.

Het secretariaat zegt toe de uitslag als diagram te plaatsen in het verslag.

1. Geef een cijfer van 1 tot 10 voor bouwen. Waarbij 1 niet belangrijk en 10 het allerbelangrijkste is. 10% geeft bouwen een 1. 30% geeft een 8. 50% geeft een 9 en 10% heeft een 10.



2. Geef een cijfer van 1 tot 10 voor verduurzamen. Waarbij 1 niet belangrijk en 10 het allerbelangrijkste is. 10% geeft verduurzamen een 1. 10% geeft een 4. 40% geeft een 8. 20% geeft een 9 en 20% geeft een 10.



5. Rondetafelgesprekken en terugkoppeling

Tafel 1: Verduurzaming

Andres Wiecherink wil graag van huurders horen waar en waarom er ventilatieproblemen in de woning zijn. Informatie kan naar info@hbo-argus.

Tafel 2: Bouwen

De algemene opmerking is Bouwen, alles, voor allemaal. Prioriteit is bouwen voor senioren zodat er doorstroming komt. Voor jongeren en starters kunnen kantoorgebouwen worden omgebouwd. Sociale bouw krijgt de nadruk.

Tafel 3: LangLevenThuisflats (LLT)

Ouderen willen niet alleen tussen ouderen wonen. Ouderen vinden het belangrijk dat er hulp is bij de verhuizing, maar ook met kleine klusjes na de verhuizing. Denk aan het ophangen van lampen en de gordijnen. Eigen Haard gaat vrijwillige bewonerscoaches inzetten. Dit als voorbeeld uit de Wildemanbuurt, waar twee buurtbewoners met alle bewoners hebben gesproken. Zo wordt gekeken of gezinnen die te klein wonen kunnen ruilen met gezinnen of alleenstaanden met een te groot huis. Deze twee dames gaan nu ook in andere buurten aan de slag. Alleen is het wel iets anders als je buurtbewoner bent of als vreemde in een andere wijk aanbelt.

Ouderen willen in een LLT-flat minimaal driekamers. Daarbij mag de huur van de oude naar de nieuwe woning geen grote sprong maken.

Tafel 4: Wijkbeheer

De wijkbeheerder is in één bewonerscommissie een soort huismeester waar ook voor wordt betaald (± €4000,- per jaar voor 190 woningen). Dit bevalt erg goed, er is wekelijks overleg.

In beide overige bewonerscommissies is er veel ontevredenheid met een groot verloop binnen twee jaar, weinig inzet, soms is niet bekend wie nu weer de wijkbeheerder is. Er is bijna geen contact met de wijkbeheerder. Er is een incident geweest bij één bewonerscommissie in verband met onterecht onderzoek naar Woonfraude. Als een wijkbeheerder goed functioneert is regelmatig overleg zeer gewenst.

Tafel 5: Koers HBO Argus:

Een van de deelnemers vindt dat HBO Argus zich vooral zou moeten richten op de actualiteit, zoals nu huurverhoging en servicekosten. Scholing wordt door hem niet als urgent beschouwd.

Andere deelnemers staan er meer voor open, maar moet wel toepasbaar in de praktijk zijn, zoals: "hoe wordt de hoogte van de financiële vergoeding voor een bewonerscommissie berekend vanuit Eigen Haard?", "wat zijn de afspraken over frequentie van voor- en najaarsoverleg", "waarop is de jaarlijkse huuraanpassing gebaseerd en welke factoren zijn daarbij belangrijk?", "energie labels".

Annelinde Hoek vraagt of de verdeling van huurhuizen bekend is. Er worden woningen toegekend via instanties, deze woningen komen niet op WoningNet. Krijgt Eigen Haard extra geld als ze dit soort woningen verhuurt?

Nelleke Lindhout geeft aan dat dit intermediaire verhuur betreft. Deze woningen worden verhuurd aan zorgpartijen. De bewoners zijn vaak kwetsbare mensen. Ze heeft nooit gehoord dat er behalve huur nog een extra bedrag wordt gerekend. Als er een jaar geen klachten zijn over de betreffende bewoners dan mag de huurder zelf rechtstreeks van Eigen Haard gaan huren. Ze benadrukt dat klachten over de huurders naar de wijkbeheerder of politie kunnen. Als dat niet helpt Eigen Haard en daarna HBO Argus. Op de vraag hoe je kunt weten dat een woning intermediair is verhuurd antwoordt Nelleke dat dit op privacy redenen niet bekend wordt gemaakt. Ieder mens heeft recht op wonen.

Annelinde Hoek vindt het jammer dat in verband met de AVG de bewonerscommissies geen melding meer krijgen over een mutatie. Je mist het moment om een nieuwe bewoners te verwelkomen.

Gerard Janson is blij dat Eigen Haard bij nieuwe bewoners informatie geeft over de Huurdersvereniging Cornelis Krusemanstraat, zo kan de huurder zelf contact opnemen met de huurdersvereniging.

6. Rondvraag

Annelinde Hoek vraagt of meer bewoners de enquête kunnen invullen.

Tanja van der Aart beaamt dit. Hoe meer, hoe beter. Emailadressen kunnen naar info@hbo-argus.nl

Dit mogen behalve leden van de bewonerscommissie ook huurders zijn. En onderwerpen voor een enquête zijn ook van harte welkom.

Gerard Janson heeft op 22 juli 2022 naar Eigen Haard en HBO Argus een bericht gestuurd over de verplichting van rookmelders. Hij heeft onvoldoende antwoord gekregen. Hij weet dat in sommige complexen nog steeds geen rookmelders hangen. Hij vindt dat er controle op moet komen.

Op 6 september 2023 heeft hij bij Eigen Haard geïnformeerd of er naar nieuwe bewoners informatie over bewonerscommissies wordt gestuurd. Dit is er blijkbaar niet.

Op 8 september 2023 heeft hij bij Eigen Haard een verzoek ingediend over de vergoeding van bewonerscommissies van Eigen Haard. Zijn Huurdersvereniging heeft al zeven jaar geen vergoeding ontvangen. Hij heeft hierop geen antwoord gekregen.

Op 12 oktober 2023 heeft hij bij Eigen Haard de langdurige leegstand van woningen onder de aandacht gebracht. Het antwoord is dat de woning eerst moet worden opgeknapt, dat volgt de administratieve toewijzing en daarna de toewijzing en oplevering van de woning. Hij vindt dit, in een tijd van grote woningnood, tijdsverspilling en voor de sociale huurder onacceptabel.

Op 29 oktober 2023 heeft hij zijn eerdere aanbod richting Eigen Haard om de website op fouten te checken ingetrokken. Er is veel mis op die website, alleen al een reparatiemelding maken is een zoektocht. Hij heeft HBO Argus gevraagd dit te melden bij Eigen Haard. Helaas geen bericht of bedankje.

Tot slot meldt Gerard Janson dat de afrekening servicekosten in veel gevallen niet klopt. Dit jaar heeft geen enkele bewonerscommissie de afrekening servicekosten gekregen, dit is zeker nu, met de herrekening van belang. Hij adviseert bij twijfel contact op te nemen de huurcommissie.

De voorzitter dankt voor de vragen, ze worden gebundeld en besproken. Verder is HBO Argus bezig met een overzicht van de leegstand om meer grip op het probleem te krijgen.

7. Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor de goede gesprekken en is blij met de hoeveelheid informatie die is opgehaald.

Ze sluit de vergadering om 21.35 uur.