



Huurders Belangenvereniging Vestia Zoetermeer
Fonteinbos 1 C
2715 XB Zoetermeer

Notulen Buitengewone Ledenvergadering 2018 van de Huurders Belangenvereniging Vestia Zoetermeer

Datum: 12 november 2018
Aanvang: 19.30 uur
Plaats: Restaurant "De Sniep", Broekwegschouw 211, 2726 LC Zoetermeer
Aanwezig: de heer C. van der Harst (voorzitter), de heer A. Vrolijk (vicevoorzitter), de heer R. Ram (penningmeester), mevrouw P. van der Burg en mevrouw P. de Hoog (notuliste)
Verder aanwezig: 34 leden

1. Opening en vaststellen agenda ALV

De voorzitter, de heer Van der Harst, heet de aanwezigen van harte welkom. Deze avond bestaat uit 2 delen, nl. de Huurdersraadpleging, en de Buitengewone Ledenvergadering (en niet zoals vermeld de Buitengewone **Algemene** Ledenvergadering).

2. Mededelingen

Voor de verslaglegging wordt gevraagd om vooraf zijn/haar naam door te geven en telefoon stil te zetten. Petra van der Burg, de nieuwe beleidsmedewerker, wordt voorgesteld. Zij is de opvolger van Laurette Vermeulen. Petra van der Burg voert de regie over de Huurdersraadpleging. Naar aanleiding van een vraag licht de voorzitter toe dat zijn functie binnen de HBVZ niet gewijzigd is maar dat hij sinds 1 september is teruggetreden als interim voorzitter van de Huurdersraad Vestia. Zijn doel: neerzetten organisatie aansluitend aan de reorganisatie van Vestia, nieuwe statuten, het opzetten van het bedrijfsbureau, de nieuwe AR, uitbreiding bestuursleden, de huurdersdag enz. zijn gerealiseerd en was het moment aangebroken om het stokje door te geven.

Vooraf aan de huurdersraadpleging geeft de voorzitter een toelichting op de prestatieafspraken. Sinds een aantal jaren zijn we betrokken bij dit soort afspraken en zitten de huurdersorganisaties, gemeenten en Vestia met elkaar om de tafel om te bespreken hoe de huisvestingsplannen voor de komende periode eruit moeten komen te zien. De HBVZ streeft er elk jaar naar dat er voldoende woningen komen voor starters en de sociale huisvesting.

3. Huurdersraadpleging

De prestatieafspraken

De heer Vrolijk licht deze toe. De prestatieafspraken zijn niet bindend maar geven de richting aan. Belangrijk om te weten is wat de corporaties de komende jaren van plan zijn om te doen. Men werkt nu aan de prestatieafspraken voor 2019. Er zijn verschillende hoofdthema's waarvan betaalbaarheid één van de belangrijkste is. Vidomes en De Goede Woning hanteren nog steeds een bovengrens als het gaat om de huurvaststelling van EUR 640,-- respectievelijk EUR 710,-- en de huurprijzen komen niet boven die prijzen uit. Vestia doet dit niet en berekend de huren door. Vestia is een saneringscorporatie, dit houdt in dat zij onder verscherpt toezicht van het Rijk staan. Het Rijk heeft bepaald dat zij de maximale huurverhoging moeten doorberekenen.

Vragen naar aanleiding van de presentatie.

De heer A. Karels. Krijgt Vestia de vrijheid om door te gaan met huurverhogingen?

Antwoord: De woningen worden gewaardeerd aan de hand van het woningpuntensysteem en kunnen dus boven de EUR 710,-- uitstijgen en dan in de vrije sector terecht komen. De heer Karels is de mening toegedaan dat het Rijk hierop toezicht had moet houden. De huurders zijn de dupe geworden.

Mevrouw Francis. Wat gebeurt er als je net in aanmerking komt voor een sociale woning en dreigt door de bovengrens van de sociale huur te schieten. De flat Fonteinbos krijgt nu te maken met een huurverhoging van EUR 50,-- .

Antwoord: Voor de Fonteinbos is afgesproken dat, ondanks de verhoging van EUR 50,--, men niet boven de EUR 710,-- zal uitstijgen.

Mevrouw Schween krijgt ook te maken met een huurverhoging van EUR 50,--. Wil dit zeggen dat ook de huurtoeslag met EUR 50,-- zal stijgen.

Antwoord: De huurtoeslag is gekoppeld aan het inkomen. Dit wil niet zeggen dat de huurtoeslag met eenzelfde bedrag stijgt als de huurverhoging. Persoonlijke omstandigheden spelen ook een rol.

Vraag uit de zaal.

Er is toch wettelijk geregeld dat de huur van sociale huurwoningen nooit meer dan 4% mogen stijgen of met 2% of 2,5% bij te renoveren panden of AOW?

Antwoord: Het percentage maximale huurstijging wordt jaarlijks bepaald aan de hand van inflatie en kan hiermee fluctueren. Ook is het van andere zaken afhankelijk. Zie bijvoorbeeld:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2018> voor meer informatie.

Bij renovatie hangt de verhoging af van welke investeringen er zijn gedaan. De nieuwe huur mag daarbij niet hoger worden dan toegestaan bij het nieuwe puntenaantal dat geldt voor de gerenoveerde woning.

Vraag uit de zaal.

Sociale huurwoningen mogen boven de EUR 710,00 uitkomen als het maximale puntensysteem het toelaat.

Vraag 1. Tot hoever gaat Vestia met de maximale huur?

Vraag 2. Wat wordt de huurprijs als een woning vrij komt.

Antwoord 1. De maximale huur gaat tot 95% (gemiddeld) van de maximaal toelaatbare huur.

Antwoord 2: Betaalt de nieuwe huurder meer als EUR 710,-- dan is het een vrije sector woning en geen sociale huurwoning meer tenzij Vestia besluit om het een sociale huurwoning te laten zijn. Dit gebeurt echter niet. Vanuit de zaal wordt aangegeven dat dit soms wel het geval is.

Voor nieuwbouw staat tot 2025 gezamenlijk gepland 1.000 nieuwe woningen plus 170 transformatie, gemiddeld 27% sociaal.

De gemeente blijft achter met de uitgifte van de grond en komt ook gemaakte afspraken niet na. Afgelopen week is er namens de huurdersverenigingen van de corporaties in Zoetermeer een brief aan de wethouder gestuurd waarin onze zorg is uitgesproken. Het aantal wachtenden is hoog (soms 6 tot 8 jaar naar gelang het type woning). De gemeente is nu aan zet en moet meer in actie komen. Vestia gaat ook nieuwbouw plegen, maar dit is wel een klein aantal.

Doorstroming.

De wachttijden voor het doorstromen naar een andere woning zijn te lang. Middelen die men kan inzetten zijn: de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit werkt echter onvoldoende. Het plan is nu om een doorstroommakelaar aan te stellen die gaat bemiddelen bij huurders die in een te grote woning wonen.

Scheefwonen.

De heer Karels. Hoe wordt omgegaan als je tegen je AOW leeftijd aanzit en jarenlang te maken hebt gehad met huurverhogingen. Ga je terug naar de "oude" huur bij het bereiken van de AOW leeftijd.

Antwoord: Dit is helaas niet het geval.

Vraag. Hoe staat de Woonbond hier tegenover.

Antwoord: De Woonbond behartigt de belangen van alle huurders in Nederland maar helaas merken we hier weinig van. De Huurdersraad en de HBVZ hebben het lidmaatschap van de Woonbond opgezegd.

Mevrouw Francis bezoekt voor de 1e maal een huurdersraadpleging en het is haar niet duidelijk of de Huurdersraad Vestia in eerste instantie voor Vestia is of voor de huurders. Aangegeven wordt dat wij voor de huurders zijn en geen verlengstuk van Vestia. Mochten we het niet eens zijn met bepaalde zaken dan wordt dit overgebracht naar Vestia.

De heer De Vos ziet het als een vicieuze cirkel. Doordat alles duurder wordt wil men meer inkomsten. Kan men niet stoppen met de huurverhogingen.

Antwoord: Helaas hebben we geen grip op een aantal zaken.

De heer Vrolijk geeft aan dat bij Vidomes een seniorenmakelaar actief is die bemiddelt en helpt bij huuraanpassing of verhuisvergoeding. Vidomes probeert ook een ruilmogelijkheid te creëren tussen andere corporaties zodat er beweging in komt. Ook gedacht wordt aan maatwerk en coulance, bijv. het voor rekening nemen van de inpakkosten. Het is afwachten of deze maatregelen in de praktijk zullen werken.

In de prestatieafspraken wordt ook gesproken over duurzaamheid, het gasvrij maken van woningen, het armoedebeleid enz. In de prestatieafspraken komen dus een groot aantal zaken aan bod die voor de huurder van belang zijn.

Leefbaarheid

Betreft samenwerking tussen de corporaties en de gemeenten waaronder groot onderhoud openbare ruimte maar ook aanpak overlast in wijken.

In de wijk Buytenwegh was een 3-jarig project "Stadsmarshall" wat goed werkte maar nu helaas niet meer aanwezig is. Stadsmarshall is een functionaris van de Gemeente die optreedt tussen de politie en het gemeente-apparaat om te bemiddelen bij overlast (hangjongeren enz). Dit heeft in de praktijk goed gewerkt en kan een goede schakel zijn tussen politie en burgers.

Vooruitlopend op de stellingen wordt onderstaande stelling voorgelegd.

Proef Stadsmarshall moet vervolg krijgen.

Groen = voor

Rood = tegen

90% groen, 10% rood

Mevrouw Francis

De Gemeente wil duurzaamheid bevorderen en vraagt zich af wanneer er oplaadpalen voor elektrische auto's komen.

Antwoord: deze zitten in de prestatieafspraken (duurzaamheid) maar dit zal nog wel even op zich laten wachten.

Mevrouw De Winter.

Vraag 1: 60.000 woningen, waarvan 25% goedkope huur wordt. Hoeveel gaat Vestia daarvan gebruiken. Er komen veel woningen voor jongeren (hoogbouw) maar niet voor de doelgroep waar we nu voor zitten.

Antwoord: Het gaat om 10.000 woningen. Het aantal voor Vestia is nog niet bekend.

Vraag 2: worden de prestatieafspraken voor dit jaar wel goedgekeurd.

Antwoord: Elk jaar zijn we actief en bieden we voldoende weerstand om zaken voor elkaar te krijgen. Zoals het er nu uitziet zullen de prestatieafspraken wel ondertekend worden.

Vraag uit de zaal.

In de wijk Buytenwegh is een winkelcentrum met een wijkpost. Er wordt echter totaal niets gedaan om de leefbaarheid te verbeteren. Aangegeven wordt dat dit een vraag is die bestemd is voor de Gemeente.

Mevrouw Troost

Er staan een aantal renovatieprojecten op tafel, waaronder die van de Flat Dunantstraat. Al jaren is er geen onderhoud meer gepleegd aan de flat.

Antwoord: degene van Vestia die hierop toelichting had kunnen geven heeft afgebeld. We weten dat er een aantal projecten op stapel staan om uitgevoerd te worden. Aangegeven wordt dat de woningen aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen en dat in de loop van volgend jaar de Dunantflat aan de beurt is voor renovatie.

STELLINGEN

Ik wil graag in mijn huidige woning oud kunnen worden.

Eens = groen

Oneens = rood

100% groen

In mijn woning is het mogelijk om zonder aanpassingen, zoals een lift, plaatsen van scootmobiel, of brede deuren te kunnen blijven wonen

Eens = groen

Oneens = rood

50% groen, 50% rood

Als de woningcorporatie thuis tips komt geven over hoe ik in mijn huis gezond en veilig kan wonen als ik ouder wordt, nou graag

Eens = groen

Oneens = rood

70% groen, 30% rood

Als je ouder wordt moeten er extra veiligheidsmaatregelen in huis worden aangebracht

Eens = groen

Oneens = rood

99% groen, 1% rood

Denk aan stang in de douche, of drempels weghalen.

Ik wil in mijn eigen buurt blijven wonen, ook als ik moet verhuizen naar een aangepaste woning

Eens = groen

Oneens = rood

70% groen, 30% rood

Vraag.

Zou er een uitruil kunnen komen tussen woningen van De Goede woning.

Antwoord: Dat zou inderdaad kunnen.

De heer Bakker.

Is het eens met de vragen maar geeft aan dat er niets aan het onderhoud van de flats wordt gedaan.

Wanneer gaat dit nu eens plaatsvinden?

Antwoord: De Fonteinbos staat nu op de planning en later is de Dunantflat aan de beurt. De komende jaren zullen er meerdere complexen gerenoveerd worden. Met elke individuele huurder wordt hierover contact opgenomen. Het is ook in belang van Vestia om te zorgen dat het onderhoud goed opgepakt wordt want het gaat immers om hun kapitaal.

Mevrouw Cohen.

Is het gebruikelijk dat sociale woningen stilzwijgend in de vrije sector komen, kan dit zo maar?

Antwoord: Aangegeven wordt dat bij mutaties gekeken wordt naar het puntenaantal, komt dit boven de sociale grens uit dan wordt de woning aangemerkt in de vrije sector (doorberekening tot 95%).

Opgemerkt wordt dat de huurders middels brieven over de renovatie Fonteinbos op de hoogte gehouden zouden worden. Men heeft echter nog niets ontvangen.

Antwoord: Begin volgend jaar zullen deze verschijnen. De heer Vrolijk geeft de actuele situatie aan. Sinds gisteren heeft men een concept bewonersplan ontvangen maar dit moet nog met Vestia besproken worden. Een aantal hoofdstukken is nog niet ingevuld.

70% van de huurders moet zijn akkoord geven. De zorg wordt uitgesproken dat de 70% niet gehaald wordt en er dus niet gerenoveerd kan worden. Ouderen hebben vaak minder de behoefte voor zulke renovaties. Aangegeven wordt dat met iedere bewoner een gesprek zal plaatsvinden.

Een bewoner geeft aan dat in de 7 jaar dat ze er woont niets aan onderhoud is gedaan. Waarom wordt er niet eerder onderhoud gepleegd zodat zulke renovaties niet nodig zijn?

Antwoord: de situatie waarin Vestia verkeert heeft er mede voor gezorgd dat alleen het minimale onderhoud is opgepakt. De woningen moeten echter ook aan de nieuwe eisen voldoen waardoor ze nu gerenoveerd worden.

Mevrouw De Winter.

Spreekt haar zorg uit over het feit dat als een hoofdhuurder overlijdt een partner of bijv. kinderen boven de 18 jaar het huis uit moeten. Hoe is dit mogelijk? Hoe is het beleid?

Antwoord: Als er sprake is van een partnerschap waarbij één van de partners overlijdt zal Vestia bemiddelen bij het vinden van een andere woning. Je kunt met Vestia ook een regeling treffen zodat bij overlijden van de hoofdbewoner de inwonende(n) dezelfde rechten krijgen als de hoofdbewoner. Vanuit de zaal wordt aangegeven dat dit echter niet altijd zo verloopt.

De heer Karels.

De betaling van de contributie is komen te vervallen. Hoe is het met de onafhankelijkheid van de HBVZ gesteld? Hij heeft hier zijn twijfels over.

Antwoord: De HBVZ was nog de enige organisatie binnen de bewonersparticipatie van Vestia waar contributie werd betaald. De HBVZ valt nu als werkgroep onder de Huurdersraad. Voor de activiteiten die door de ledenvergadering worden goedgekeurd worden de daarvoor benodigde financiën aan de Huurdersraad gevraagd. De Huurdersraad is ook volledig onafhankelijk. De Raad van Commissarissen van Vestia moet ook haar goedkeuring geven aan de begroting van de Huurdersraad waarin ook de fondsen staan die worden toegekend aan de werkgroepen, waaronder de HBVZ.

De heer Brinckman geeft aan dat de HBVZ officieel nog niet onder de Huurdersraad valt (zie statuten). De HBVZ is nog steeds een zelfstandige vereniging. De voorzitter beaamt dit en zal dit verder toelichten bij het betreffende agendapunt.

Mevrouw Francis.

Hoe is het tot stand gekomen dat Vestia een saneringscorporatie is geworden?

Antwoord: Door de voormalige leiding van Vestia zijn financiële manipulaties gedaan die dit tot gevolg hebben gehad. Technisch was Vestia failliet, andere corporaties hebben hiervoor gelden moeten bijdragen. Vestia heeft moeten reorganiseren. We hebben ons sterk gemaakt zodat de HBVZ kon blijven om voor de belangen van de huurders in Zoetermeer op te komen. Er zijn nu nog maar 4 Bewonerscommissies. Vestia was één van de grootste corporaties die onder curatele is gesteld, waarbij de eerste jaren niet meer gebouwd mocht worden en het onderhoud tot het noodzakelijke minimum teruggebracht moest worden.

Mevrouw De Winter.

Vraagt of het gebouw van Vestia in Zoetermeer nog open is en of er managers aanwezig zijn of gaan ze maar één keer per week open. Naar haar idee hebben medewerkers de vrije hand omdat er geen directie aanwezig is.

Antwoord: Dit is een misverstand. Het is een volledig bezet kantoor met een manager en mogelijkheden voor het maken van afspraken.

Mevrouw de Winter vraagt of ze bij de HBVZ terecht kan bij problemen of klachten.

Antwoord: Met Vestia is een klachtenprocedure opgesteld en het is beter deze procedure te volgen. De klachten komen terecht bij het management en de Huurdersraad krijgt daar een terugkoppeling van die 3 x per jaar geëvalueerd worden.

4. Pauze

Aansluitend start de Buitengewone Ledenvergadering

5. Statutenwijziging

De voorzitter geeft aan dat het de wens was om de statuten op een aantal punten aan te passen aan de nieuw ontstane verandering van Vestia. Bij de notaris zijn een aantal zaken voorgelegd en bleek dat de statuten niet meer helemaal passend waren bij deze tijd van Vestia. Door de notaris is aangegeven dat niet kon worden volstaan met een aantal wijzigingen. Dit is de reden dat er nu nieuwe (concept)statuten ter bespreking liggen.

De heer Vrolijk geeft aan dat het de bedoeling is om de opmerkingen van de zaal tezamen met de opmerkingen van de HBVZ te bundelen en aan de notaris door te geven.

Er zijn meerdere gesprekken geweest over het begrip financiële commissie. Het komt er op neer dat een kascommissie verplicht is bij een vereniging waar geld in omgaat.

De voorzitter stelt voor om de statuten niet punt voor punt te bespreken maar de belangrijkste punten te verzamelen. Na deze vergadering bestaat ook de mogelijkheid opmerkingen door te geven (binnen 2 maanden). Dit zal ook kenbaar gemaakt worden aan de leden waarvan wij het mailadres in ons bezit hebben, zodat zij ook in de gelegenheid gesteld worden opmerkingen te maken. Deze opmerkingen worden doorgegeven aan de notaris waarna de statuten weer aan de leden ter goedkeuring worden voorgelegd. Het is dus niet de bedoeling dat vanavond deze statuten worden goedgekeurd.

De heer Brinckman heeft een groot aantal vragen waaronder:

In de statuten staat dat de vereniging is ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Vraag: was dit al zo of gaat dit nu gebeuren.

Antwoord: Dit was al zo.

De HBVZ is onderdeel van de Huurdersraad. Willen de leden dit wel? Waarom kan de HBVZ niet naast de Landelijke Huurdersraad blijven functioneren zodat zijns inziens de belangen van de huurders beter behartigd kunnen worden. De heer Brinckman is dus voorstander om de HBVZ te laten bestaan en wil daarvoor ook contributie betalen zolang men zich maar met de huurders van Zoetermeer bezig houdt. De heer Brinckman is van mening dat als de HBVZ onderdeel wordt van de Huurdersraad men meer bezig zal zijn met communiceren met de Huurdersraad en niet met de belangen van de huurders van Zoetermeer.

Antwoord: Aangegeven wordt dat de heer Brinckman uitgaat van aannames en dan conclusies trekt. Er wordt nogmaals aangegeven dat er uitvoerig gesproken wordt met andere huurdersorganisaties en gemeente over bijv. de prestatieafspraken. Allemaal in het belang van de huurders van Zoetermeer en bestrijdt ten eerste dat de situatie verslechtert voor de belangenbehartiging van de huurders van Zoetermeer.

Vanuit de zaal komt het voorstel om te stemmen over:

de HBVZ zelfstandig en niet als onderdeel van de Huurdersraad Vestia

Vanuit de zaal wordt onrustig gereageerd op de mening van de heer Brinckman en de voorzitter vraagt nogmaals of iemand bezwaar heeft voor stemming. De meerderheid van de zaal heeft hier geen bezwaar tegen.

Voorstel is om de HBVZ onderdeel uit te laten maken van de Huurdersraad zoals in de statuten beschreven.

Eens = groen

Oneens = rood

Vanuit de zaal geeft 80% aan het eens te zijn om onderdeel uit te maken zoals in de statuten beschreven. De voorzitter bedankt voor de steun.

De heer Brinckman brengt nog meer punten onder de aandacht. Voorstel vanuit de vergadering is om alle punten schriftelijk bij de HBVZ in te dienen waarna deze besproken worden met de notaris. Hij zal hier zorg voor dragen.

Naar aanleiding van artikel 7 punt 3 wordt vanuit de zaal gevraagd wat deze inhoudt. Is er een opzegtermijn van een jaar?

Antwoord: Dit is een standaardopsomming van verenigingen die door de notaris zijn aangebracht en hier wordt nog verder naar gekeken. Aangegeven wordt om ook tekstueel alles nog door te lopen. Suggesties zijn welkom.

De voorzitter bedankt voor de inbreng en verwelkomt eventuele suggesties.

6. Financieel verslag

De heer Ram. In de vorige ledenvergadering is de begroting voor 2018 besproken en had de heer Brinckman een opmerking op de post huisvesting. De kosten voor deze post waren weggelaten omdat er vanuit was gegaan dat deze kosten volledig door de Huurdersraad betaald zouden worden en de verplichting overgenomen zou worden. Dit is helaas niet gelukt en de post huisvesting zal alsnog in de begroting voor 2018 worden opgenomen en zolang de verplichting bij de HBVZ blijft zal deze op de begroting blijven staan.

De heer Brinckman.

Ontvangsten 20.685,00 komen van de Landelijke Huurdersraad vandaan. Vraag van de heer Brinckman: wat staat er op de factuur.

Antwoord: De HBVZ berekent de huurlasten door aan de Huurdersraad. Er zijn 2 facturen, één voor de huur en één voor het bedrag wat overblijft.

De heer Brinckman geeft aan om de HBVZ op te heffen waarop de voorzitter aangeeft de suggesties van de heer Brinckman zat te worden. Ook vanuit de zaal wordt gereageerd op de manier waarop de heer Brinckman de stemming in de zaal negatief beïnvloedt.

Mevrouw De Winter vraagt of de toelichting resultatenrekening voor het onderdeel secretariaat wat uitgebreider kan worden.

Antwoord: dit zal uitgebreider toegelicht worden.

De voorzitter vraagt of er vrijwilligers zijn om zitting te nemen in de kascommissie. De heren Bakker en Brinckman stellen zich beschikbaar, waarvoor dank.

7. Fonds HBVZ

De heer Vrolijk geeft een toelichting en vraagt of men wil nadenken om zich kandidaat te stellen voor het voorzitterschap van het Fonds HBVZ. De onafhankelijk voorzitter, de heer Ples, is ernstig ziek en komt niet meer terug. Het fonds vergadert 4 x per jaar en heeft dit jaar 11 aanvragen goedgekeurd. Nogmaals wordt aandacht voor het fonds gevraagd en anderen hiervan ook in kennis te stellen. Degenen in ons mailbestand zullen ook geïnformeerd worden en nagedacht wordt om persberichten in de krant te zetten. Het betreft een uniek fonds in Nederland.

8. Rondvraag

Mevrouw Van der Velden woont in de Van Aalstlaan waar ook een renovatie gaat plaatsvinden. Is het mogelijk om een training o.i.d. op te zetten over: Wat zijn mijn rechten en plichten.

Antwoord: Dit kan geregeld worden. In de Overlegwet wordt ook gesproken over de ongemakkenvergoeding enz.

9. Sluiting

De voorzitter sluit om 21.40 uur de vergadering en bedankt een ieder voor zijn/haar bijdrage. De suggesties voor de statuten worden graag tegemoet gezien. De inbrengperiode hiervoor is 2 maanden.