



Huurders Belangenvereniging Vestia Zoetermeer
Fonteinbos 1 C
2715 XB Zoetermeer

Notulen Algemene Ledenvergadering 2019 van de Huurders Belangenvereniging Vestia Zoetermeer

Datum: 29 april 2019
Aanvang: 19.40 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, de heer R. Wildeman en de heer L. Ralan (notulist)
Verder aanwezig: 50 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 Algemene Ledenvergadering.

2. Mededelingen

De heer Cees van der Harst stelt de heren Roel Ram (penningmeester), Arie Vrolijk (vicevoorzitter van de HBVZ), zichzelf (voorzitter van de HBVZ) en Loek Ralan (ondersteuner HBVZ en notulist) voor. Tevens zijn vanuit de Huurdersraad Vestia de beleidsmedewerkers, mevrouw Petra van der Burg en de heer Rudy Wildeman aanwezig. Zij verzorgen het onderdeel Huurdersraadpleging.

Vanuit Vestia zijn naast de heer 't Hart ook twee medewerkers van KCC aanwezig. Laatstgenoemden kunnen bij evt. vragen over ingediende reparatieverzoeken of klachten direct in het systeem kijken naar de stand van zaken. De datum van de Huurdersdag is dit jaar zaterdag 2 november.

3. Huurdersraadpleging

Enkele belangrijke uitkomsten uit het onderdeel Huurdersraadpleging.

Projecten

De heer 't Hart geeft aan dat er bij Vestia vier grote projecten spelen in 2019. Fonteinbos en Jan van Eerdenstraat lopen. De bewoners van de Van Aalstlaan (in Palenstein) en de flat aan de Dunantstraat worden binnenkort benaderd voor werkzaamheden aan hun woningen. Vestia wil daar met de bewonerscommissie en andere betrokken bewoners ideeën inventariseren over wat er bij die woningen moet gebeuren. De Huurdersraad vindt het belangrijk dat samen met de bewonerscommissies daar wordt afgestemd hoe de bewoners geïnformeerd en betrokken kunnen worden en juicht samenwerking in het maken van de plannen toe (in plaats van de bewoners informeren over al bedachte plannen).

Enquêteformulieren

De Vestia huurders uit Zoetermeer waarvan wij in het bezit zijn van een e-mailadres hebben een enquêteformulier met diverse vragen ontvangen. De uitkomsten hiervan worden besproken.

Bezwaar tegen WOZ-waarde

Als huurder is de WOZ-waarde van je huis meestal van invloed op de hoogte van je huur. Ook als huurder kun je op de gebruikelijke manier bezwaar maken tegen de WOZ-waarde op je WOZ-beschikking. Voor de gemeente is niet relevant wat het effect van de WOZ-waarde op de huurprijs is. Bij een eventueel bezwaar beoordeelt de gemeente uitsluitend of de WOZ-waarde een correcte inschatting is van de marktwaarde op de waardepeildatum.

Bronnen van de Rijksoverheid:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurprijs-en-puntentelling/vraag-en-antwoord/woz-waarde-woning-en-huurprijs>

<https://www.waarderingskamer.nl/woz-voor-woningen/woz-waarde-en-woningwaarderingstelsel>

Lage parkeernorm

Huurders vroegen aandacht voor de lage parkeernorm die de gemeente hanteert (weinig parkeerplaatsen per woning).

Ontlabelen in overleg

Huurders gaven aan dat als bijvoorbeeld in een 55+ flat de woning ook aan jongere mensen wordt verhuurd, de huidige bewoners niet altijd betrokken zijn bij de beslissingen en zelfs niet geïnformeerd zijn over deze verandering. Dat kan natuurlijk niet. De Huurdersraad heeft dit als speerpunt in haar jaarplan 2019 staan.

4. Pauze

Aansluitend start de Algemene Ledenvergadering om 21.15 uur.

Afmeldingen zijn ontvangen van de heren/dames: Frings, Troost, Van Zanten, Krijgh, Hessels, Vinke, Jongman, Verhagen, Ferrier en Uitterhoeve.

De heer Cees van der Harst stelt de heren Roel Ram (penningmeester), Arie Vrolijk (vicevoorzitter van de HBVZ) en zichzelf (voorzitter van de HBVZ) en Loek Ralan (ondersteuner HBVZ en notulist) voor.

5. (Concept) notulen Algemene Ledenvergadering 16 april 2018 en Buitengewone Ledenvergadering 12 november 2018

Er zijn geen op-of aanmerkingen en de notulen worden hierbij goedgekeurd.

Mevrouw Van der Velden geeft een toelichting op het verslag van de kascommissie.

Zij heeft samen met de heer Brinckman de kascontrole over het jaar 2018 gedaan. Er zijn vragen gesteld en duidelijke antwoorden ontvangen. Er zijn geen onvolkomenheden geconstateerd en stelt voor om decharge te verlenen voor het boekjaar 2018. Vanuit de zaal zijn er geen vragen of opmerkingen en worden dus hierbij goedgekeurd.

De heer Van der Harst bedankt zich voor het vertrouwen in de penningmeester.

Vraag huurder

Hoe is het geregeld met de commissie. Moet deze elk jaar aftreden?

De heer Van der Harst vraagt of er gegadigden voor volgend jaar zijn. De heer Brinckman heeft al 2 x zitting hierin gehad, waarvoor dank. Mevrouw Van der Velden en de heer Bakker zijn bereid voor volgend jaar de kascontrole te verzorgen.

Algemene vraag huurder.

Bij de Dunantflat heeft men nieuwe bellenbord gekregen waarbij nu geen namen meer vermeld staan maar alleen nog huisnummers. Voor bezoekers is dit erg lastig.

Antwoord: Dit zal doorgegeven worden aan Vestia.

6. (Concept) jaarverslag 2018

Vraag huurder

Uit de jaarrekening blijkt dat de EUR 60.000,-- naar het fonds is gegaan waardoor van de controle niets terug te zien is.

Antwoord: De heer Ram geeft aan dat het fonds ook door de kascommissie gecontroleerd is. Op het laatste blad van de jaarrekening is dit terug te lezen (verslag van de kascommissie pag. 6).

Verder zijn er geen vragen over het jaarverslag en -rekening en worden deze hierbij goedgekeurd.

7. Fonds HBVZ

In het vorige overleg is aangegeven dat de HBVZ het liefst een neutrale voorzitter voor het Fonds wil hebben. Weet men een geschikte kandidaat hiervoor dat hoort men dit graag. Ook als een huurder van Vestia zich kandidaat wil stellen. Dit wordt dan aan de leden voorgelegd waarbij de mogelijkheid bestaat om dit vòòr onze vergadering in november middels ons e-mailbestand te verzorgen.

De heer Vrolijk (vicevoorzitter) geeft een korte toelichting op het fonds waarin hij extra aandacht vraagt voor het fonds. Binnenkort wil men een artikel plaatsen in het Streekblad en het Postiljon. Afgelopen jaar zijn er 16 aanvragen geweest waarvan er nog één loopt maar meer aanvragen zijn van harte welkom. Ook hier zal ons e-mailbestand nog een keer voor gebruikt worden om dit nogmaals onder de aandacht te brengen. Vanuit de zaal zijn er geen vragen.

8. Wijziging statuten.

Vorig jaar is er een 1e concept naar de huurders gegaan. Diverse huurders hebben gereageerd en er zijn wijzigingen doorgevoerd. De heer Van der Harst vraagt of er vragen of opmerkingen zijn.

Vraag huurder

Mist de ondersteuning van de rol van de bewonerscommissies bij de HBVZ.

Antwoord: De heer Van der Harst geeft aan dat dit niet in de statuten staat. N.a.v. de reorganisatie bij Vestia, ca. 5 jaar geleden, en bij Wet zijn een aantal zaken gewijzigd. Er zijn nu twee niveaus nl.:

Bewonerscommissies die in principe praten met sociaal beheer, en de Huurdersraad met de directie van Vestia.

Als bestuur van de HBVZ hebben wij gezegd dat wij de bewonerscommissies willen blijven ondersteunen. Dat hoeft echter niet statutair vastgelegd te worden. Als de HBVZ er zelf niet uitkomt, wordt contact opgenomen met de Huurdersraad.

Vraag huurder

Geeft aan dat de lijnen niet helemaal duidelijk zijn. Voorheen kon men via frames met lijntjes zien bij wie men terecht kon bij Vestia.

Antwoord: de heer Van der Harst geeft aan dat het hierin had kunnen zitten en dat het duidelijker had geweest. Hij verwijst naar de website van de Huurdersraad waarin alles terug te vinden is. Aan een goede vindbaarheid wordt gewerkt.

In verband met verouderde programmatuur is de website van de HBVZ uit de lucht. Er wordt nu aan gewerkt dat de HBVZ als onderdeel wordt opgenomen op de site van de Huurdersraad.

De huurder zou graag, voor de oudere huurders, toch een papieren versie zien (via telefoontje naar Vestia).

De heer Van der Harst zegt toe om bij vragen hierover via de Huurdersraad een schema op te laten stellen (niet in de functie als voorzitter van de HBVZ maar in een andere rol).

Over de statuten zijn geen op- of aanmerkingen en deze worden hierbij aangenomen, met dank door de voorzitter.

9. Rondvraag

Schriftelijk verzoek van huurder

De belangenclub van huurders kwam eind vorig jaar met de woningcorporaties (Aedes) overeen dat mensen met een laag inkomen worden gecompenseerd voor de forse huurstijgingen van de afgelopen jaren. Via de woonbond heb ik middels een voorbeeldbrief een aanvraag voor huurbevrozing ingediend bij Vestia. Ik kom in aanmerking voor huurbevrozing omdat mijn jaarinkomen ruim EUR 15.000,-- lager is geworden en omdat mijn huur tussen de EUR 607,-- en EUR 720,-- ligt.

Hoewel de woningcorporaties niet wettelijk verplicht zijn om een bevrozing (in mijn geval) door te voeren, gaat de Woonbond er vanuit dat sociale verhuurders (zoals Vestia) zich aan het huurakkoord houden.

Intussen van Vestia een afwijzend bericht ontvangen, waarin zij als reden geven:

De Woonbond roept corporaties op te handelen op een voorstel uit het Sociaal Huurakkoord, te weten het bevrozen van huren boven de aftoppingsgrenzen. Dit akkoord is nog niet wettelijk vastgelegd en wij doen geen aanpassingen voordat de wet is aangenomen.

Antwoord: de heer Van der Harst geeft aan dat de Huurdersraad dit al eerder bij het bestuur van Vestia heeft aangekaart. Het formele standpunt waar wij ons nog niet bij hebben neergelegd is dat Vestia is een saneringscorporatie, die het maximale moet halen uit zijn inkomsten. De AW (Autoriteit Woningcorporaties) wil dat Vestia het maximale binnenhaalt. Wij houden ons nog niet aan dat akkoord. Het wordt pas echt effectief als het per Wet wordt ingesteld. De Minister heeft gezegd dat ze dit per Wet gaat regelen en dit zal per volgend jaar dan in moeten gaan. Wij gaan ons best doen om Vestia over te halen om dit eerder in te laten gaan.

Vraag huurder

Geeft aan dat de bereikbaarheid van de complexbeheerder van Vestia te wensen overlaat. Zelfs via het algemene nummer van Vestia werd aangegeven dat geen enkele complexbeheerder bereikbaar was.

Ook bij andere vragen wordt een terugbelverzoek genoteerd waarop niets meer wordt vernomen.

Antwoord: De heer Van der Harst hoort dit meer en wil de huurder en alle anderen vragen om klachten via het klachtenformulier in te dienen. Het klachtenformulier gaat naar een hoger niveau waarop Vestia een reactie moet geven. De Huurdersraad krijgt rapportages van de ingediende klachten die 3-maandelijks worden besproken met de directie van Vestia.

Sommige ouderen zijn zelf niet in staat om een klacht via de site te verwerken en de heer Van der Harst vraagt anderen hen hierbij te helpen. Mocht er geen hulp van derden voorhanden zijn dan kan men contact opnemen met de Huurdersraad voor ondersteuning hierin. Het is nl. erg belangrijk om een zo reëel mogelijk beeld van alle klachten te krijgen.

Vraag huurder

Geeft aan op aangetekende brieven met ontvangstbevestiging geen reactie te krijgen.

Antwoord: de heer Van der Harst geeft aan dit via de website van Vestia te verwerken (klachtenformulier).

Een huurder geeft aan dat voor ouderen die niet met een computer overweg kunnen, misschien de bewonerscommissies een helpende hand kunnen bieden.

Gevraagd wordt wanneer er een cursus komt over de rechten en plichten voor bewonerscommissies. In de vorige vergadering is dit toegezegd.

Antwoord: De heer Van der Harst geeft aan dat deze cursus er gaat komen.

Vraag huurder

Heeft een vraag over het ventilatiesysteem, deze viel uit. Dit is gemeld aan Vestia maar aangegeven werd dat het geen nood was. Wie bepaalt dat het klacht/nood is.

Antwoord: de heer Van der Harst adviseert om de procedure vermeld op de website van Vestia te volgen. De melding is een reparatieverzoek. Wordt dit niet naar tevredenheid opgelost dan kan men een klacht indienen. Als aanvulling geeft een huurder aan dat bij elke corporatie hiervoor een contract is afgesloten (24-uurs service). Dus hierna kan men al een klacht indienen.

Vraag huurder

Heeft een probleem met de verwarming (al maanden). Een monteur is geweest maar het probleem is nog steeds niet verholpen.

Antwoord: geadviseerd wordt om de procedure te volgen.

10. Sluiting

De vergadering wordt om 22.00 uur beëindigd. De heer Van der Harst bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en nodigt de aanwezigen uit voor een hapje en een drankje.