



Concept notulen

Vergadering	Algemene Ledenvergadering HBV Hoofdstedenbuurt
Datum	16-03-2016
Aanvang	19:30
Locatie	Touchfit, Hendrik Casimirstraat 151, Vlaardingen
Aanwezig dagelijks bestuur	L. Van der Lubben (voorzitter & penningmeester), K. Kolmeijer (secretaris)
Aanwezige leden	Eventueel met partners, P. Van Spijk, S.D. Nanmen, R. Boer, M. Sterk, E. Bruijn, R. Weecheym, T. Lint, B.G. van der Linden, Wapenaar, J. Van Klooster, A. Laurens, M. Beukus (?), J. Van Denderen, T. Van Denderen, A.C. van Loon, F. Nieuwenburg, H. Fokkens, B. Dolleman, L. Neervoort, H. Dumas, R. Willemse, L. Van de Nest (?), C. De Korte, R. Duifhuijsen, W. Hoogendijk, F. Meijer, K. Schruijer, D. Schruijer, A. Van Leerdam, P. Kerklaan, R. Kerklaan, H. Roodenburg, J. Gerritse.
Notulist	A. Vijverberg

1. Opening

Leo van der Lubben, (tijdelijke) voorzitter en penningmeester van de HBV Hoofdstedenbuurt, opent de vergadering en heet alle leden hartelijk welkom. Er zijn vandaag bijna het dubbele aantal aanwezige leden dan de vorige Algemene Ledenvergadering; dit kan te maken hebben met dat de vergadering nu op woensdagavond plaatsvindt in plaats van vrijdagavond. Er zijn geen aanvullingen op de agenda, de agenda is vastgesteld.

2. Mededelingen

Het bestuur licht enkele mededelingen toe.

H.B.V. Hoofdstedenbuurt is op zoek naar een voorzitter

Lex Neervoort heeft zijn positie als voorzitter enige tijd geleden neergelegd. Leo Lubben heeft deze positie tijdelijk op zich genomen, maar HBV is nog steeds op zoek naar een nieuwe voorzitter.

Twee vergaderingen met voltallige flatcommissies

Tijdens de twee vergaderingen met de voltallige flatcommissies zijn een aantal punten naar voren gekomen. Er is besloten om tweemaal per jaar bijeen te komen. Tijdens de vergaderingen is er gediscussieerd over de aanvulling van het dagelijks bestuur. Er wordt geprobeerd om leden te interesseren om in het bestuur mee te lopen en er moet een Voorzitter worden aangetrokken.

Ook is er een redactie commissie samengesteld, bestaande uit Ria Kerklaan, Henk Roodenburg en Tiny Wapenaar. Zij zullen zorg dragen voor meer interactie en onderdelen voor kinderen in de nieuwsbrief, zoals kleurplaten en puzzels. De digitale nieuwsbrief is er voor actueel nieuws, de papieren nieuwsbrief zal eventueel in PDF op de website komen.

Tijdens de vergaderingen was er ook discussie over een eventuele Wijkonderneming Hoofdstedenbuurt / Holy Noord. Naast de vele huurders zijn er twee complexen met kopers die ook betrokken zijn bij de HBV. Voordeel van een wijkonderneming is de directe communicatie met de gemeenteraad. De wijkonderneming krijgt ook financiering van de gemeenteraad om zelf in de eigen wijk veranderingen teweeg te kunnen brengen. Dit is weer voordelig voor de gemeente omdat zij zo meer directe invloed hebben op de wijk en de wijk kan een aantal taken van de gemeente overnemen. Voor nu nog niet realistisch, maar voor de toekomst zeker interessant.

Een bewoner geeft aan dat Waterweg wonen huurders doorstuurt naar de VvE en de VvE hen weer doorstuurt naar Waterweg wonen. Dit mag/kan niet; Waterweg wonen moet de belangen behartigen van de huurders en zij (WaWo) hebben vervolgens te maken met de VvE.

De werving van nieuwe leden voor de HBV is tijdens de vergaderingen ook ter sprake gekomen. Een idee is om iedere nieuwe bewoner van de Hoofdstedenbuurt een presentje te overhandigen vanuit de HBV en hierbij te vertellen wat de HBV precies doet en hoe bewoners hieraan kunnen bijdragen. Daar zoeken we in de HBV vrijwilligers voor.

3. Verslag ledenvergadering 27-03-2015

De penningmeester stelt voor het verslag te bespreken.

- Huurronde: Er mag volgens een bewoner niet gevraagd worden om gegevens van de belasting door Waterweg Wonen. Volgens de penningmeester is deze aanvraag van gegevens bij de belasting niet goedgekeurd door de rechter. Er kan een proces tegen Waterweg Wonen worden gestart, maar dit kan alleen individueel per huurder, niet vanuit HBV. Hierover is nog geen bericht ontvangen. De Woonbond is een rechtelijke procedure gestart. De verhoging van de huur is wel rechtsgeldig, maar de manier waarop ze aan de gegevens komen niet.
- Stookkosten: Het voorstel van Waterweg Wonen om over te gaan op individuele stook zou alleen doorgevoerd mogen wanneer 70% van de bewoners instemde. Dit is niet gebeurd. Waterweg Wonen kon de 70% niet bij elkaar krijgen, ook niet na meerdere keren rondvragen. Er is vervolgens een rechter bijgehaald om te bepalen of het voorstel redelijk was; de bewoners gaan er tenslotte op vooruit door betere isolatie en meer controle over eigen verwarming. Rechter was het hier mee eens, en de 70% was niet meer van belang. Gelukkig stelt de eerste meting dat de bewoners tevreden zijn met de renovatie, maar bewoners maken zich zorgen hoe dit in de toekomst zal gaan. Kan alles opgedrongen worden? Hoe wordt dit getoetst? Volgens het bestuur mag de rechter uitspraak doen als Waterweg Wonen net niet de 70% haalt bij een redelijk voorstel, maar niet als ze maar 10 of 20% van de stemmen hebben. Ook vraagt een bewoner wie er voor de extra kosten voor de gas aansluiting opdraait? Het bestuur zegt dat er bij onduidelijkheid een gesprek aan moet worden gegaan met Waterweg Wonen, maar dat er coulante afspraken zijn gemaakt hierover.
- Vochtmetingen kelders: Bewoners vragen naar de stand van zaken. Naar aanleiding van de vochtproblemen is er actie ondernomen en bewoners zijn tevreden over de oplossing, maar op de Wenenweg is de ene kant van de flat is wel gedaan en de andere kant niet. Bewoner wil hier graag een oplossing voor hebben. Het bestuur erkent dat daar een fout is gemaakt en gaat ermee aan de slag.
- Schouw Hoofdstedenbuurt: Is er al meer bekend over welke galerijen slecht bevonden zijn? Volgens het bestuur is hiervan in de Hoofdstedenbuurt geen sprake.

4. Financieel jaarverslag 2015 en begroting 2016: verslag kascommissie

De penningmeester geeft een toelichting op de financiën van 2015.

<i>Financien 2014</i>	<i>Beginbalans</i>	<i>Eindbalans</i>
<i>Giro</i>	€ 1,569,16	€ 3,597,19
<i>Rentemeerrekening</i>	€ 215,00	€ 216,06
<i>Money You</i>	€ 6,517,69	€ 6,593,43
<i>Totaal</i>	€ 8.301,85	€ 10.406,68

<i>Ontvangsten 2015</i>	€ 7.466,35
<i>Uitgaven 2015</i>	€ 5.340,57
<i>Saldo</i>	€ 2,125,78

Met dit saldo van €2125,78 is het jaar 2015 positief afgesloten. De kascontrolecommissie bestond dit jaar uit dhr. A. Van Denderen en dhr. F. Van Nieuwenburg. Na goedkeuring van de kascontrolecommissie adviseren zij de ALV het bestuur decharge te verlenen. De leden gaan akkoord.

5. Werkzaamheden afgelopen jaar

Het bestuur geeft een toelichting op de werkzaamheden van het afgelopen jaar.

Ophoging – beplanting

Aan de planning is er soms iets veranderd, maar wat betreft de voortgang van de ophoging; fantastisch.

Stookkosten – servicekosten

Er zijn nieuwe formulieren binnen gekomen wat betreft de afwikkeling. Er zal een gezamenlijke vergadering van flatcommissies plaatsvinden om dit door te bespreken.

Meerjaren Onderhoud Begroting (MJOB), ook VvE via TC

Ieder jaar wordt een buurtschouw georganiseerd. Bewoners kunnen gebreken aan het flatgebouw melden aan de flatcommissie. De flatcommissie zal alle opmerkingen inventariseren en deze doorschakelen naar het bestuur van de HBV. De bevindingen worden gezamenlijk met Waterweg Wonen besproken. Als de wensen worden gehonoreerd, worden deze meegenomen in het regulier onderhoudsplan of opgenomen in de MJOB. Een complex gebeuren volgens het bestuur. Het onderhoud wordt regelmatig verplaatst naar latere jaren. De flatcommissie heeft via de technische commissie contact met de VvE. Een bewoner vraagt of ze hier nog informatie over krijgen, het bestuur komt hier op terug. Wordt momenteel met de Huurdersraad besproken

Leefbaarheid

Het bestuur stelt dat de reacties van WaWo op leefbaarheid niet altijd positief is. Londenweg heeft erg nadrukkelijk contact gezocht met Waterweg Wonen, eerst zonder resultaat. Maar door inschakeling van de gemeente en wijkpolitie kon het wel.

Huurdersraad

De huurdersraad richt zich op heel Vlaardingen. Hier wordt ook gesproken over wat voor huur er wordt vastgesteld dit jaar.

De woningvoorraad (SVB) betreft hoeveel sociale woningen er zijn in totaal en hoeveel sociale woningen er zijn voor de minimum, midden en hogere inkomens.

Tijdens het prestatie overleg met de Gemeente is het Actieplan Wonen van Gemeente Vlaardingen in grove lijnen besproken. Er is per jaar een verdeling gemaakt. Volgens het bestuur verwacht de Gemeente dat bewoners steeds meer moeten participeren.

6. Ophoging

De ophoging verloopt voorspoedig. Het is nu nog een rotzooi, maar eind mei zal de Lissabonweg klaar zijn. Aan het einde van het jaar zal de Hoofdstedenbuurt tegen alle verwachtingen in waarschijnlijk klaar zijn. De omgeving van de school geeft wat problemen, omdat de grond eigendom blijkt de zijn van de eigenaren van de gebouwen, deze staan dus niet in het plan. Een bewoner vraagt naar de problemen omtrent de fietsenstalling aan de Lissabonweg midden die gepland staat voor de benedenwoningen? Het bestuur heeft als antwoord gekregen dat deze 'in het bestek staat'. Als er iets veranderd moet worden dient dit doorgegeven te worden aan de gemeente, omdat de uitvoerder in dienst van de gemeente is. Om hier iets aan te kunnen doen dient de flatcommissie een mail te sturen naar de gemeente om op een woensdagochtend een afspraak te maken om dit te bespreken, met 1 of 2 vertegenwoordigers uit de flatcommissie. Daarnaast stimuleren dat mensen hun fiets in de kelder zetten, eventueel in overleg met de wijkpolitie.

Een andere bewoner vraagt naar de ophoging bij de Wenenweg. Hier zijn struiken weggehaald, maar hier is niets voor in de plaats gekomen. Volgens het bestuur staat op de planning dat dit stuk hersteld wordt met nieuwe struiken, wanneer is onduidelijk. Daarnaast is het onduidelijk wanneer er wat aan de tuinen bij het middenterrein en de balkonkant gaan doen.

Bij klachten en vragen kunt u contact opnemen met onderstaande personen:

Dhr. Ripzaad: 010 24 84 336
Dhr. Van de Doel: 06 30 99 333 0
Calamiteiten: 06 10 01 38 55

7. Informatie over het 'nieuwe' Woning Waardering stelsel en de huur

Uitleg over de huurverhoging (zie bijlage). Wanneer er intern bij de huurders een vraag is waar u meer over wilt weten, laat het aan de HBV weten. Er zal eventueel een extra vergadering zijn in het jaar om meer informatie te verschaffen over procedures etc.

7.1 Rijksbeleid

Maximale huurverhoging 1 juli 2016:

Laag (l): 2,1% voor huishoudens met een inkomen tot € 34.678 (inkomensjaar 2014)
Midden (m): 2,6% voor huishoudens met een inkomen vanaf € 34.678 tot en met € 44.360 (inkomensjaar 2014)
Hoog (h): 4,6% voor inkomens boven de € 44.360 (inkomensjaar 2014)

Wat betreft het verstrekken van gegevens door de Belastingdienst over de hoge, midden en lage inkomens; ze mogen alleen de categorie weten, niet het exacte bedrag. In de huurdersraad zijn hier gesprekken over. Waterweg Wonen moet advies vragen aan de huurdersraad of het er mee eens zijn. Huurdersraad is het er niet altijd mee eens, maar dan neemt Waterweg Wonen het advies alleen ter kennisneming aan. De huurverhoging wordt dit jaar waarschijnlijk minder. Waterweg Wonen gaat ook minderen in zijn huuraanvraag/verhoging. Ze mogen het maximale vragen, maar dat gaan ze waarschijnlijk niet doen. Dit hebben zij vorig jaar ook niet gedaan. Wat de verhoging/aanvraag precies wordt is nog niet bekend.

7.2 Huurronde 2016 - 2017

Huurdersraad heeft Gekwalificeerd Advies afgegeven aan Waterweg Wonen. Dit advies ligt nu bij de Raad van Commissarissen. De bekendmaking hiervan is *op de Algemene Leden Vergadering op 19 april in de Marnix van 19.30 – 21.30.*

7.3 Woning Waardering Stelsel

WWS → puntentelling

De huurprijs wordt samengesteld op basis van hoe de woning gewaardeerd wordt. WWS waardeert woningen met een puntenstelsel. Dit staat ook op het huurdersbriefje van Waterweg Wonen.

In 2015 is de WWS veranderd, waardoor veel mensen lagere huren verwachten te krijgen. Het blijkt dat in het nieuwe waarderingssysteem de aftrekpunten zijn afgeschaft. Woningen kregen hiervoor namelijk aftrekpunten voor onder andere stof, lawaai en luchtvervuiling. De woningen worden nu gewaardeerd via de WOZ waarde en het energielabel, dat ongeveer 40% van de puntentelling uitmaakt. Die zijn in de Hoofdstedenbuurt aanzienlijk hoger uitgevallen

7.4 WWS en de huur

Het resultaat: het puntentotaal gaat omhoog, en de maximale huren gaan dus ook omhoog. Voor Waterweg Wonen natuurlijk gunstig, voor de bewoners niet. Daarom is er met de huurdersraad een gesprek geweest met Waterweg Wonen.

Streefhuurpercentage is omlaag gegaan van 90% naar 81%. Wanneer een woning leeg komt en er komt een nieuwe huurder in, dan wordt deze woning gewaardeerd op basis van het streefhuurpercentage. Het kan zijn dat men voor de ene woning meer betaalt dan de ander voor dezelfde woning; dit heeft te maken met de harmonisatie die wordt toegepast als er een nieuwe huurder komt. Dit wil zeggen dat iemand die heel lang in een woning woont relatief goedkoper woont dan iemand die nieuw in een woning komt. Geen enkele corporatie berekent de maximale huur.

Waterweg Wonen int per jaar huur van alle huurders. Dat noemt met de 'huursom'. Het komende jaar is er een stijging van 1% toegestaan. Het is een stuk gereedschap om de huren meer te sturen naar de kwaliteit van de woningen. Via mijnwaterwegwonen.nl wordt u doorgelinkt naar de site van de Rijksoverheid, hier is alle informatie te vinden over de puntentelling en de huurprijs. Bij 'huurcommissie' via de website is de puntentelling zelf te berekenen. (Zie de bijlage voor een stap voor stap uitleg voor de puntentelling en een rekenvoorbeeld).

Wanneer u plotseling minder inkomen heeft door bijvoorbeeld het overlijden van uw echtgenoot, dan zal Waterweg Wonen uw minder huurverhoging geven. Woningcorporaties hoeven alleen te reageren op cijfers van 2 jaar geleden, maar Waterweg Wonen heeft afgesproken dat ze op de meest recente cijfers reageren.

Vraag bewoner: Wat gebeurt er als je met 81 procent boven wettelijke sociale huur uitkomt? Het bestuur: Dan gaat deze naar beneden. De huur blijft altijd onder wettelijke sociale huur, op dit moment (dit jaar) € 710,68. Als de huur hoger is dan dit bedrag, dan valt de woning niet meer onder sociale huur. Ieder jaar maakt minister uit hoeveel procent de huursom hoger mag. Corporaties mogen zelf gaan schuiven in hun huren. Zo zal iemand die er al 30 jaar woont en lager in zijn huur zit, waarschijnlijk een hogere huurverhoging krijgen dan iemand die net in zo'n woning komt, zodat uiteindelijk burens van elkaar ongeveer dezelfde huur betalen.

8. Wat verder ter tafel komt

Nieuwsbrieven op de website: Waarom staan er geen nieuwsbrieven op de site? Volgens het bestuur zijn er wat problemen op de site. Er zal worden gekeken of de papieren nieuwsbrieven als pdf op de site kunnen worden gezet.

Woningtoewijzing beleid: De woningcorporatie mag niet iedereen zomaar een huurwoning toewijzen. Woningen moeten passend worden toegewezen. Iemand met een laag inkomen mag geen dure huurwoning toegewezen krijgen. Er moet een woningvoorraad beschikbaar zijn voor huurders met lage en midden inkomens.

9. Sluiting

De penningmeester sluit de vergadering en bedankt de leden voor hun aanwezigheid. Hij nodigt iedereen van harte uit voor de afsluitende borrel.