



Vergadering **Algemene Ledenvergadering HBV Hoofdstedenbuurt**  
Datum **28-03-2014**  
Aanvang **19:30u.**  
Notulist **Marc Rous**  
Locatie **Seniorenwelzijnscomplex De Bijenkorf**

#### Aanwezig bestuur

L. Neervoort	voorzitter
K. Kolmeijer	secretaris
L. van der Lubben	penningmeester
R. Kerklaan	bestuurslid

## **1 Opening**

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

- De agenda is vastgesteld. Er zijn geen extra agendapunten ingebracht.
- Het kwartaalblad Watermerk van Waterweg Wonen is bij alle leden van de HBV thuisbezorgd.

## **2 Mededelingen**

Het bestuur geeft een toelichting op de voortgang van de lopende onderwerpen.

### Digitale nieuwsbrief

De HBV maakt gebruik van een digitale nieuwsbrief. Tot nu toe hebben zich 180 leden aangemeld. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden via de website. Als leden zich hebben aangemeld, maar de nieuwsbrief nog niet ontvangen, kunnen zij dat per mail aan het bestuur kenbaar maken. Mededelingen worden ook op de website geplaatst. Omdat niet alle huurders regelmatig op de website kijken, is het laten rondgaan van een nieuwsbrief effectiever.

### Contributie

Voor de betaling van de contributiebijdrage werkt het bestuur al enkele jaren niet meer met acceptgiro's. De leden krijgen de komende maand een nota binnen.

### Huurronde

De jaarlijkse huurverhogingen van 2014 zien er ongeveer hetzelfde uit als die van 2013. Het inkomensafhankelijke component blijft gehandhaafd. Voor de inkomensgroep tot €34.000,- wordt een huurverhoging van 4% doorgevoerd. Voor de inkomensgroep tussen €34.000,- en de €44.000,- is dat 4,5% en voor huishoudens met jaarinkomen boven de €44.000,- is dat 6%. Vanaf 2015 zal de Rijksoverheid een ander huurprijsbeleid ontwikkelen.

De Huurdersraad streeft naar differentiatie in de laagste inkomensgroep. Alle huurders met een gezinsinkomen tot €34.000,- krijgen te maken met een huurverhoging van 4%. Deze huurverhoging komt voor huurders met een gezinsinkomen van bijvoorbeeld €15.000,- veel harder aan als voor huurders met een inkomen richting de €34.000,-. Vanuit de Huurdersraad is geprobeerd om deze huurverhogingen te matigen naar 3.5%. We wachten nog de definitieve uitspraak af.

De huurverhogingen worden niet enkel door Waterweg Wonen doorgevoerd. Dit is een landelijke ontwikkeling in de verhuursector. Woningcorporaties hebben te maken met de verhuurdersheffing. Ook moet Waterweg Wonen een solvabiliteit van 15% nastreven. Deze zaken hebben grote invloed op de financiën van Waterweg Wonen. Ook de organisatie van Waterweg Wonen is aan verandering onderhevig. Waterweg Wonen bezuinigt op de bedrijfslasten.

### Huurbeleid

Vanuit de overheid is het woningwaarderingstelsel opgesteld. Dit systeem bepaalt wat de maximale

huurprijs van een sociale huurwoning mag zijn. Aan elke voorziening van de woning wordt een bepaald aantal punten toegekend. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximale huurprijs op. Bij elk puntenaantal hoort een bepaalde huurprijs. Het streefhuurbeleid houdt in dat Waterweg Wonen ernaar streeft om de huurprijzen vast te stellen op 90% van de maximale huurprijs. Eerder was dit percentage 82%. Het nieuwe streefhuurpercentage geldt voor nieuwe huurders. De stijging van het streefhuurpercentage werd niet door de Huurdersraad ondersteund. In de toekomst zal het puntensysteem herzien worden. Hoe deze wijziging zal worden vormgegeven, is nog niet bekend. De specificatie van de puntentelling per woning is in te zien bij [mijn.waterwegwonen.nl](http://mijn.waterwegwonen.nl).

#### Verkoop woningen Hoofdstedenbuurt

De verkoop in de Bonn- en de Bernweg verloopt gestaag. De VvE-bijdrage is €151,-.

#### Sociaal Voorraadbeleid

Bij het sociaal voorraadbeleid wordt besproken hoe de woningvoorraad in de toekomst eruit moet zien. Op dit moment heeft Waterweg Wonen een woningvoorraad van 11.000 woningen. In de toekomst streeft Waterweg Wonen naar een woningvoorraad van 8000. De reductie in de woningvoorraad komt tot stand door de verkoop van woningen. Ook komt dit door de herstructurering, waarbij vaak minder huurwoningen terugkomen dan worden gesloopt.

#### Participatie

Waterweg Wonen streeft naar vernieuwing van participatie. Aanleiding voor deze vernieuwing is de verminderde interesse in huurdersparticipatie. Ook de Huurdersraad wil participatie verbreden. De Huurdersraad en Waterweg Wonen hebben andere visies over de vernieuwing van participatie en volgen daarin een eigen traject.

De aanwezigen betreuren dat Waterweg Wonen deze vergadering niet aanwezig is. Het bestuur is het daarmee eens. In het kader van participatie en om het contact met de huurders te onderhouden, is aanwezigheid van Waterweg Wonen gewenst.

#### Gemeentelijk vastgoedvoorraad

De mogelijkheid bestaat Argos Zorggroep het gebouw De Bijenkorf overneemt. De toekomst van het Wijkcentrum Holy is nog niet bekend. Albert Heijn heeft interesse in een deel van het gebouw. In Ambacht zal het wijkcentrum aan de Rotterdamseweg sluiten. Het gebouw krijgt een andere bestemming. Bewoners benadrukken dat de huisvesting van sociale activiteiten belangrijk is voor het voorzieningenniveau in de wijk.

#### Duurzaamheid

In de Hoofdstedenbuurt legt Hans Gerritse van de Stichting Activiteiten Hoofdstedenbuurt huisbezoeken af om met huurders te praten over de mogelijkheden van energiebesparing. Bewoners krijgen advies over duurzaamheidsmaatregelen. Gemiddeld kunnen huishoudens €6,- per jaar besparen. Er zijn ook enkele uitschieters van €500,- besparing op jaarbasis.

#### Energieaanbesteding

In de Hoofdstedenbuurt het collectieve gasverbruik is van de Londen-, Madrid- en Luxemburgweg aanbesteed. Hiervoor is een energiemakelaar ingeschakeld. De onderhandelingen zijn gevoerd met E-live. Een nieuw contract met Eneco heeft tot lagere gasprijzen geleid. Ook de aanbesteding van de elektriciteit is aanbesteed. Het streven is om ook de levering van elektriciteit van de Bern- en Brusselweg aan te besteden. Hiervoor moet men wachten op goedkeuring van de VvE's van deze complexen.

- Men heeft vernomen dat de servicekosten van de Eksterlaanflats lager zijn dan die van de Bernweg. Dit is mogelijk te verklaren vanwege het verschil in de schoonmaakprogramma's. Het schoonmaakcontract van de Hoofdstedenbuurt is afgesloten met de firma Fris&Rein Schoonmaakdiensten.
- De laatste cijfers van de besparingen van elektriciteit moeten nog binnenkomen. Als deze cijfers binnen zijn, worden deze gepubliceerd in de nieuwsbrief. De onderhandelingen worden wederom gevoerd met E-live. *( is 30% lagere elektra kosten, dus geen transport kosten etc. )*

#### Contact met Waterweg Wonen

Veel huurders worden bij vragen en opmerkingen doorgestuurd naar de VvE. Dit is niet correct. Reparatieverzoeken moeten bij voorkeur worden ingediend via [mijn.waterwegwonen.nl](http://mijn.waterwegwonen.nl). Als dit niet naar tevredenheid gebeurt, kunnen bewoners daarvan een melding maken bij het bestuur van de

HBV. Als dit vaker voorkomt, kan het bestuur in het overleg met Waterweg Wonen het geheel aan problemen voorleggen.

#### Duplexliftinstallatie

Het is nog niet bekend wanneer alle flats voorzien worden van een duplexliftinstallatie. Dit zal mogelijk rond 2016 plaatsvinden.

### **3 Verslag Algemene Ledenvergadering 22 maart 2013**

Het bestuur bespreekt het verslag. De aanwezigen kunnen aanpassingen melden en vragen stellen naar aanleiding van de voortgang.

#### Aanpassing:

- Agendapunt 13, tweede alinea: “*De voorgestelde wateropvang van 6000 m<sup>2</sup> tussen de Luxemburgweg en de Madridweg gaat niet door.*” De Madridweg moet veranderd worden in de Londenweg.

#### Voortgang:

- *Duurzaamheid:* Het streven is om zo veel mogelijk flats van led-verlichting te voorzien. Dit is een dure operatie. Men is zoekende naar het geschikt moment daarvoor. Een belangrijk aandachtspunt is de kostenverdeling en de afschrijvingsperiode. Bij het vervangen van defecte lichten is het niet altijd mogelijk om led-lampen te plaatsen, omdat niet alle systemen geschikt zijn voor led-verlichting.
- *Kelderinbraken:* Afgelopen jaar hebben enkele kelderinbraken plaatsgevonden. Waterweg Wonen is hiervan op de hoogte. Het bestuur verzoekt de bewoners om in het vervolg de kelderinbraak ook aan het bestuur van de HBV te melden, met daarbij een kopie van het politierapport. Als dit regelmatig voorkomt, kan het bestuur dit bespreken met Waterweg Wonen.

Het verslag is vastgesteld.

### **4 Verslag kascommissie**

Begin 2013 had het bestuur €19.621,56 in kas. Eind 2013 was dit bedrag €6.052,24. Dit verschil is vanwege het opleveringsfeest. Jarenlang is hiervoor geld gereserveerd.

De kascommissie bestaat dit jaar uit de heer Van Denderen en mevrouw Taapken. Zij hebben enkele verhelderende vragen aan de penningmeester gesteld. Zij hebben de uitgaven van het bestuur gecontroleerd en correct bevonden. De uitgaven zijn binnen de begroting gebleven. De kascontrolecommissie verzoekt de leden decharge te verlenen aan de penningmeester. De leden gaan akkoord.

### **5 Werkzaamheden afgelopen jaar**

Het bestuur bespreekt de voortgang van de onderwerpen die het afgelopen jaar zijn behandeld.

#### Stookkosten en Warmtewet

De Warmtewet is ingegaan op 01 januari 2014. De wet is bedoeld voor woningen die aangesloten zijn op gezamenlijke stook, zoals stadsverwarming of blokverwarming. Huurders met hun eigen ketel voor centrale verwarming hebben niets met de Warmtewet te maken. De wet regelt dat de woningcorporaties als warmteleverancier fungeren. Dit is omdat de woningverhuurder de installaties beheert. De stookkosten zijn geen vast onderdeel meer van de servicekosten. De installaties worden voorzien van warmtemeters. Zo kan het precieze verbruik per woning worden gemeten. Eerst betaalde men voor het gas wat in de installaties inkomt. In het vervolg betaalt men voor de hoeveelheid warmte dat uit de installaties komt.

De puntentelling van het woningwaarderingssysteem verandert hierdoor. De puntentelling daalt met een halve punt per verwarmde ruimte. Daar staat overigens geen huurverlaging tegenover, omdat geen enkele huurder 100% van de maximaal te vragen huur betaalt. Omdat de kosten van de ketel en de kosten van het onderhoud apart op de warmterekening komen te staan, bestaat de mogelijkheid dat de kosten van de ketel uit het huurbedrag gehaald worden. Waterweg Wonen is dit niet verplicht. ( Dit wordt nu onderhandeld met de Huurdersraad )

#### Leefbaarheid

De Leefbaarheidscommissie organiseert regelmatig leefbaarheidsinitiatieven. Op 19 april staat een

paasbrunch gepland. De paasbrunch start om 11:00u in de tuin van de Madridweg.

## **6 Complexbeheerder**

Bij de flats van de Lissabonweg is Harrie van der Giessen de complexbeheerder. Parmy Bosveld is bij de Bonn-, Bern- en Brusselweg de complexbeheerder. De reacties op het werk van de complexbeheerders zijn vooralsnog positief. Over de aanstelling van een complexbeheerder konden de bewoners stemmen. De notaris heeft alle uitgebrachte stemmen vastgelegd. De complexbeheerders werken deeltijd. In het vervolg gaan de complexbeheerders op dinsdag en donderdag in de namiddag werken. Een overzicht van de werktijden komt te hangen in de mededelingenkastjes.

De nieuwe werktijden is volgens Waterweg Wonen besloten in overleg met het bestuur van de HBV. Het bestuur weet hier niets van. Het bestuur zal dat bespreken met de medewerker leefbaarheid en participatie, Anita Herrera.

Spreekuur van complexbeheerder: Het bestuur van de HBV inventariseert nog of een spreekuur voor complexbeheerders nodig is. Het bestuur is van mening dat de complexbeheerders tijdens de werktijden aanwezig zijn in één van de complexen en altijd aanspreekbaar zijn voor bewoners. Een spreekuur is hierdoor overbodig.

## **7 Schouw 17 april 2014**

Op 17 april 2014 staat de schouw gepland. Bij de schouw worden de algemene ruimtes en de directe omgeving van de flatgebouwen geëvalueerd. De nadruk van de schouw ligt op zaken die Waterweg Wonen betreffen. Aandachtspunten met betrekking tot de openbare buitenruimtes moeten worden doorgegeven aan de Buitenlijn van de gemeente.

Bewoners kunnen punten voor de schouw doorgeven aan de flatcommissie. Het bestuur van de HBV maakt daar vervolgens een gezamenlijke lijst van. Bewoners kunnen tijdens de schouw de ingediende verzoeken nader toelichten. Later zal blijken of de gehonoreerde verzoeken terecht komen bij regulier onderhoud of planmatig onderhoud. Enkele punten die aan de orde komen, zijn:

- Vochtige kelders;
- Water onder de flatsgebouwen;
- Rolstoeltoegankelijkheid van de entrees van de flatgebouwen;
- Scheuren in vloeren van de kelders. Waterweg Wonen heeft inmiddels foto's gemaakt bij de kelderbox van Bernweg 155. Hierover is nog geen terugkoppeling ontvangen;
- Het verzoek om een scootmobielruimte te realiseren in het complex van de Wenenweg.

## **8 Ophoging buitenruimte Hoofdstedenbuurt**

Bij de ophoging wordt een deel van de riolering vervangen en een groot gedeelte van de buitenruimte wordt opgehoogd. Er is een overzichtskaart beschikbaar van de huidige situatie en van de nieuwe situatie. Momenteel zit het proces in de aanbestedingsfase. Het bestuur van de HBV verwacht binnenkort het laatste nieuws te vernemen over het definitieve plan en over de aanbesteding. De eerste fase gaat van start in september 2014. Bij klachten kunnen bewoners bellen naar de Buitenlijn (010-2484000).

Afvalcontainers: Er is onderzocht in hoeverre ondergrondse containers mogelijk en wenselijk zijn. De in pandige containers blijven gehandhaafd. Voor plastic- en glasafval hopen we op gescheiden ondergrondse containers.

## **9 Rondvraag / Wat verder ten tafel komt**

De aanwezigen kunnen punten inbrengen ten behoeve van de rondvraag.

### Terugkoppeling aan de leden

Het verzoek is om de antwoorden op vragen aan het bestuur en de voortgang van andere zaken in het vervolg eerder kenbaar te maken aan de leden, bijvoorbeeld door middel van een nieuwsbrief of een publicatie op de website.

### Groenonderhoud

Bij de velden aan de Bern- en Brusselweg is een tijd lang geen gras gemaaid. Aan bewoners is aangegeven dat dit in de verantwoordelijkheid ligt van de VvE. Dit is niet juist. De grond is eigendom

van de gemeente en moet daarom onderhouden worden door de gemeente. Bewoners kunnen hiervoor de Buitenlijn bellen.

#### Ventilatiesystemen

Het is verboden om gemotoriseerde afzuigkappen aan te sluiten. Hierdoor komt stank en materiaal via de luchtafvoerbuizen terecht bij andere medebewoners. Terugkoppeling van Waterweg Wonen heeft nog niet plaatsgevonden. Hierover is een brief gestuurd aan het bestuur van de HBV. Het bestuur komt hier nog op terug.

#### Afstandbediening van het bels/deurysteeem

Een bewoner van de Lissabonweg heeft problemen met het bel/deursysteem op de Lissabonweg i.v.m een lichamelijke beperking. Enkele bewoners maken gebruik van een afstandbediening voor het bel/deursysteem. Geadviseerd wordt dit ook aan te vragen bij Waterweg Wonen.

#### Opkomst ledenvergadering

De HBV Hoofdstedenbuurt telt 425 geregistreerde leden. De bewoners vinden de opkomst tegenvallen. Het voorstel is om de ledenvergadering volgend jaar te houden op een donderdagavond. Het bestuur zal dit verzoek te zijner tijd in overweging nemen.

#### **10 Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering. Het bestuur wijst de bewoners op de website, [www.hbv-hoofdstedenbuurt.nl](http://www.hbv-hoofdstedenbuurt.nl).