



Vergadering **Algemene Ledenvergadering**
Datum **22-03-2013**
Aanvang **20:00u**
Locatie **Seniorenwelzijnscomplex De Bijenkorf**

Aanwezig bestuur

L. Neervoort	voorzitter
K. Kolmeijer	secretaris
L. van der Lubben	penningmeester
P. Veder	plaatsvervangend voorzitter
A. Laukens	bestuurslid
R. Kerklaan	bestuurslid
H. Fokkens	bestuurslid

Afwezig bestuur

E. Bruijs	bestuurslid
H. Stolk	bestuurslid
I. Valero	bestuurslid
K. Jorfi-Benhadioui	bestuurslid
R. Willemse	bestuurslid

1 Opening

De voorzitter opent de vergadering. Hij stelt de leden het bestuur voor. De leden hebben de benodigde stukken ontvangen.

2 Mededelingen

Het bestuur geeft een toelichting op de laatste actuele zaken en de onderwerpen die de Huurdersraad gepasseerd zijn.

Digitale nieuwsbrief

Het bestuur van de HBV is bezig met het opzetten van een digitale nieuwsbrief. Penningmeester Leo van der Lubben beheert deze nieuwsbrief. Het bestuur heeft ervoor gekozen om naast een nieuwspagina op de website, ook een digitale nieuwsbrief te verzenden. Het doel is om sneller nieuws te verspreiden onder de leden. Per brief wordt het nieuws van het afgelopen kwartaal beschreven, per mail zal het directe nieuws worden overgebracht. De HBV streeft ernaar om binnen twee jaar de papieren nieuwsbrief te vervangen door de digitale nieuwsbrief. Bewoners konden zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Inmiddels hebben 155 bewoners zich ingeschreven. Daarvan zijn er 36 nieuwe leden.

De komende maanden zal een connectie met sociale media als Facebook worden onderzocht. De HBV hoopt hiermee jonger publiek te interesseren.

USB-sticks

Onder de aanmeldingen voor de digitale nieuwsbrief worden USB-sticks verloot. Het gaat om één USB-stick per vijf en twintig aanmeldingen. Tot nu toe hebben aanmeldingen van de Londenweg, één van de Madridweg, twee van de Lissabonweg en twee van de Wenenweg een USB stick ontvangen.

Ledenaantal HBV Hoofdstedenbuurt

De HBV Hoofdstedenbuurt heeft nu 425 geregistreerde leden waarvan 351 betalende leden vorig jaar. Er zijn 50 nieuwe aanmeldingen. Binnenkort worden alle mutaties wederom bekeken.

Verkoop Bernweg en Brusselweg

In April is de verkoop gestart. Het gaat om de 91 woningen van de Bernweg en 91 woningen van de Brusselweg.

Huurronde 2013

De werkgroep huurrunde 2013 is in principe afgerond. De Rijksoverheid heeft ingestemd met de huurverhogingen. Vanuit de Huurdersraad zijn er vragen gesteld over het te voeren beleid. De Huurdersraad brengt een advies uit. De Huurdersraad en Waterweg Wonen zullen hierover nog overleg voeren.

Huurders binnen de inkomensgroep tot €33.614,- gaan 4% huurverhoging betalen. Deze groep betaalt de feitelijke inflatie plus 2 procent. De inkomengroep boven de €33.641,- gaat 4,5% extra huurverhoging betalen en die boven de €43.000 6,5%. Deze huurverhogingen zijn voor woningstichtingen noodzakelijk om de verhuurdersheffing te betalen. Er is gebleken dat deze maatregel nog niet voldoende is om de verhuurdersheffing te betalen. Waterweg Wonen zal ook moeten besparen op de interne bedrijfslasten.

De HBV heeft als onderdeel van de Huurdersraad geprobeerd WaWo te bewegen lagere percentages te hanteren, maar zonder resultaat.

Bewoners uiten hun zorgen in geval van inkomensteruggang. Het bestuur antwoordt dat bij verlies van het inkomen de bewoners zelf aan Waterweg Wonen de stukken moeten overhandigen. Het wordt als de verantwoordelijkheid van de huurders gezien dat wijzigingen in het inkomen zelf worden doorgegeven aan de verhuurder. De gegevens worden namelijk gebruikt met een peildatum van twee jaar terug, daarom is het van belang dat huurders actief nagaan of de verhuurder over de juiste gegevens beschikt. De inkomensgegevens van de huurders worden door de Belastingdienst overhandigd aan Waterweg Wonen door middel van een stoplichtsysteem. Dit houdt in dat de Belastingdienst enkel aangeeft of de huurder meer om minder dan €33.614,- of €43.000 verdient. Over de hoogte van het inkomen worden geen mededelingen gedaan. Aan de huurtoeslaggrens zal niets veranderen. De huurtoeslaggrens wordt bepaald op basis van het inkomen en de hoogte van het huurbedrag. Voor huurders die huurtoeslag ontvangen zal daarom weinig tot niets veranderen.

Sociaal Voorraadbeleid

Het sociaal voorraadbeleid is een terugkerend onderwerp. Bij dit onderwerp wordt besproken hoe de woningvoorraad in de toekomst eruit zal zien en of men daartoe beleid moet ontwikkelen.

Huurbeleid

In tegenstelling tot de werkgroep huurrunde, dat jaarlijks terugkeert, gaat het bij het onderwerp huurbeleid over een lange periode. De Huurdersraad en Waterweg Wonen voeren regelmatig overleg. De Huurdersraad brengt vervolgens een advies uit. Het is aan Waterweg Wonen of zij daadwerkelijk iets doet met het advies. De gemiddelde huurprijs van het volledige woningbezit van Waterweg Wonen bedraagt 82% van de maximale te vragen huurprijs. Dat percentage zal de komende jaren stijgen.

Participatie

Waterweg Wonen wil een nieuw systeem van bewonersparticipatie ontwikkelen. Aanleiding voor deze vernieuwing is de verminderde interesse in huurdersparticipatie. Een nieuw systeem zal ontwikkeld moeten worden om de huurdersparticipatie te moderniseren.

Duurzaamheid

De werkgroep duurzaamheid heeft een eerste bijeenkomst gehad. Een tweede bijeenkomst staat nog op de planning. Bewoners kunnen zich binnenkort aanmelden als deelnemer van de werkgroep duurzaamheid. Als die mogelijk er is, zal het bestuur van de HBV Hoofdstedenbuurt dat per mail en per brief aangeven.

Energievoorziening Hoofdstedenbuurt

De elektra is onderzocht. We zijn bezig om alle flats te laten overgaan op kleinverbruik. Het gasverbruik zal nog onderzocht worden. Waterweg Wonen zal met voorstellen komen richting het bestuur van de HBV om te zien of er een mogelijkheid is over te gaan op een andere energieleverancier. Bewoners worden op de hoogte gesteld.

3 Verslag ledenvergadering 20 maart 2012

Het bestuur stelt voor om het verslag per agendapunt door te nemen. Geen van de aanwezigen heeft opmerkingen met betrekking tot de vorm of de inhoud van het verslag. De voorzitter vraagt de leden om het verslag vast te stellen. De leden gaan akkoord.

4 Verslag kascommissie

De HBV is in 2012 begonnen met een beginsaldo van €18.049,92 en sloot het jaar af met een saldo van €19.621,56. In 2012 is in totaal € 7317,36 ontvangen en is €5979,17 uitgegeven en ontvangst van € 233.45 . De HBV sluit het jaar 2012 af met een positief saldo van €1571,64.

De kascommissie bestaat dit jaar uit de heer Mes en mevrouw Taapken. Zij hebben de kas gecontroleerd en correct bevonden. Deze goedkeuring is nodig om de subsidieaanvragen te doen voor het lopende jaar. De voorzitter vraagt de leden om decharge te verlenen aan het bestuur. De leden gaan akkoord.

Het bestuur van de HBV Hoofdstedenbuurt heeft een bedrag van €15.000,- gereserveerd voor het feest dat zal worden gehouden als de laatste renovatiewerkzaamheden zijn uitgevoerd. Het bestuur komt daar later gedurende de avond op terug.

5 Aanstelling nieuwe kascommissie vanuit de leden

De kascommissie bestaat uit de leden de heer Mes en mevrouw Taapken. De heer Mes is aftredend. Het bestuur vraagt de leden wie zich wil aanmelden als nieuw lid van de kascommissie. Het gaat om een aanstelling van drie jaar. De heer Ton van Denderen meldt zich aan. De leden gaan akkoord met zijn aanstelling als lid van de kascommissie.

6 Werkzaamheden afgelopen jaar

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

Stookkosten

Het onderwerp stookkosten heeft betrekking op de drie hoge flats. Deze flats maken gebruik van een centraal geregeld stookstelsel. De overige flats hebben een individuele installatie. Waterweg Wonen heeft eerder een onderzoek uitgeschreven met betrekking tot de stookkosten en de besparingsmogelijkheden die daaruit kunnen voortkomen. Het resultaat is dat men geadviseerd wordt om over te gaan op kleinverbruik. Er is een offerte aangeboden door EnergieLive. Deze maatschappij heeft toegezegd dat de energielevering goedkoper zal worden. Er zijn nog geen concrete plannen. Waterweg Wonen voert nog overleg met EnergieLive. De stukken liggen ter inzage bij het bestuur. Het bestuur geeft toestemming om te starten met een pilot. Het gaat om de energiekosten van het gemeenschappelijke energieverbruik in de flat, zoals de verlichting, liftverbruik, etc. en het gasverbruik.

Besparingsmaatregelen zoals het introduceren van LED-verlichting is niet in het onderzoek meegenomen. Momenteel wordt bij het plaatsen van de huidige verlichting rekening gehouden met de ontwikkeling dat LED-verlichting goedkoper is geworden. Het introduceren van LED-verlichting wordt in de huidige situatie pas rendabel op het moment dat de oude verlichting is afgeschreven. Eerst moet de investering in de oude verlichting worden terugverdiend.

Meerjaren Onderhoudsbegroting

Huurders hebben de mogelijkheid om digitaal de eigen gegevens in te zien. Alle huurders beschikken over een persoonlijke inlognaam en wachtwoord bij www.mijnwaterwegwonen.nl. Alle huurders kunnen gegevens inzien zoals het huurcontract, de gegevens van de woning, eventuele servicekosten en de gegevens van het onderhoud. Als huurders gebreken ondervinden aan hun woning, kunnen bewoners dat digitaal kenbaar maken aan Waterweg Wonen.

Bewoners hebben in de Lissabonweg een aantal keer geconstateerd dat de verlichting in de kelders is uitgevallen. Het bestuur antwoordt dat bewoners bij dit soort klachten contact moeten opnemen met Waterweg Wonen. Als dit niets oplost, kunnen zij terecht bij de flatcommissie. Als dat niet helpt, kan het probleem worden opgeschaald, dan zal het bestuur van de HBV zich in het geschil mengen.

7 Wijkmeester / complexbeheerder

De wijkmeester is met pensioen gegaan. Waterweg Wonen heeft aangegeven dat de wijkmeester niet wordt vervangen. Ter compensatie wil Waterweg Wonen meewerken om een complexbeheerder aan te stellen voor de flats waar nog geen complexbeheerder actief is. Op dit moment wordt nog gewerkt aan een opzet waarin gevraagd wordt of bewoners akkoord gaan met het aanstellen van een complexbeheerder. Ten minste 70% van de bewoners moet akkoord gaan, anders kan er geen complexbeheerder worden aangesteld.

Uit een eerder experiment is gebleken dat een complexbeheerder erg succesvol heeft gewerkt in de Madridweg, de Londenweg en de Luxemburgweg. De bewoners van deze drie flats zijn erg positief over het functioneren van de complexbeheerder. Wat betreft de Brussel- en Bern-weg heeft ook de makelaar aangegeven dat een complexbeheerder zorgt voor een meerwaarde van de woningen. Daarom heeft het bestuur gevraagd om een complexbeheerder voor de overige flats. De taken en verantwoordelijkheden van een wijkmeester zijn niet te vergelijken met die van een complexbeheerder. Een complexbeheerder wordt gezien als een extra service. Er is namelijk meer coördinatie en toezicht in de flat zelf. Het aanstellen van een complexbeheerder betekent wel dat dit extra kosten met zich zal meebrengen. De preciese hoogte van de extra servicekosten is nog niet bekend.

Het bestuur benadrukt dat 70% van de bewoners akkoord moet gaan met het voorstel en roept bewoners op om per brief hun goedkeuring te verlenen.

8 Project lifestyle

Vorig jaar is gestart met het project leefstijlenbeleid. Het doel van dit project is de verschillende leefstijlen per flat te harmoniseren.

De flatcommissies hebben in samenwerking met Waterweg Wonen een stuk opgesteld dat uitgaat naar de nieuwe bewoners. Nieuwe bewoners kunnen aan de hand van de stukken bepalen welke flat er beter bij hun leefstijl past. Als basis voor het stuk zijn de gegevens gebruikt van de enquêtes die bewoners enige tijd geleden toegestuurd hebben gekregen. Ook wordt gewerkt met een aantal controleflats. In deze controleflats wordt niet gewerkt met het experiment. Dit is nodig om de uiteindelijke verschillen te zien tussen de flats met en de flats zonder uitvoering van het leefstijlenbeleid.

Het bestuur houdt de bewoners op de hoogte.

Pauze

Het bestuur nodigt de leden uit voor een korte onderbreking.

9 Schouw april 2013

Bij de schouw worden de algemene ruimtes en de directe omgeving van de flatgebouwen geëvalueerd. De schouw wordt door de flatcommissies aangestuurd, omdat de flatcommissies het beste weten welke zaken in het complex leven onder de bewoners.

Alle verzoeken zijn inmiddels verzameld en de lijsten zijn compleet gemaakt, op die van de Bernweg na. Medio april wordt de schouw bij elke flat uitgevoerd. De nadruk van de schouw ligt op zaken die Waterweg Wonen betreffen. Aandachtspunten met betrekking tot de openbare buitenruimtes horen thuis bij de schouw met de gemeente.

Bewoners krijgen tijdens de schouw de kans om de ingediende verzoeken toe te lichten. Reparaties worden direct opgepakt. Later zal blijken of de verzoeken in de begroting van Waterweg Wonen zijn opgenomen.

10 Renovatie laatste flat

In 2012 is gestart met de renovatie van de Bonnweg. Rond juni 2013 zal de renovatie afgerond zijn.

Later worden alle flats voorzien van een liftinstallatie met een ingang op elke verdieping, zodat er twee liften beschikbaar zijn per galerij. Bewoners zijn erg blij met de toezegging dat een nieuw liftstelsel zal worden geïnstalleerd. Eén lift per verdieping is niet genoeg. Het komt weleens voor dat een lift buiten gebruik is, dan is een tweede lift noodzakelijk. Het bestuur van de HBV kan enkel de wensen

en ongenoegen van bewoners doorgeven aan Waterweg Wonen.

11 Opleveringsfeest 7 september 2013

In september staat een feest gepland ter viering van de oplevering van de Hoofdstedenbuurt. Het feest zal plaatsvinden op 7 september 2013. Het begint om 15:30u en het eindigt om 23:00u. De Stichting Activiteiten Hoofdstedenbuurt, zal het opleveringsfeest organiseren. Alle bewoners zijn uitgenodigd. Men rekent op 800 aanwezigen. Er is gekozen om het feest op te delen in vijf werelddelen. Bij ieder werelddeel kunnen bewoners kennis maken met de culturele kenmerken van dat werelddeel, zoals het eten en de muziek.

12 Kunstwerken in de wijk

Enige tijd geleden is besloten dat de Hoofdstedenbuurt opgefleurd zal worden. Er worden drie kunstwerken geïntroduceerd in de wijk. De kunstcommissie, die door bewoners is aangesteld, heeft gekozen voor kunstenaar Jan Carel Koster. Hij heeft kunstwerken ontworpen die de stad symboliseren waarnaar de flats zijn vernoemd. Het kunstwerk dat geplaatst zal worden nabij de Londenweg symboliseert de poort van Londen. Het kunstwerk dat geplaatst zal worden bij de Madridweg beeldt een flamingo uit met enkele waterkenmerken. De letterlijke betekenis van Madrid is namelijk water. Het kunstwerk dat geplaatst zal worden bij de Wenenweg is een verzameling van muziekelementen. De beelden hebben een hoogte van tussen de 2,5 en 3 meter hoog.

Somige bewoners vinden het jammer dat de kunstwerken dichtbij elkaar worden geplaatst. Het bestuur antwoordt dat dit besloten is in overleg tussen de kunstenaar en de kunstcommissie. De keuze voor de plaats van bestemming is gebaseerd op de doorgaande routes door de wijk. De kunstwerken fungeren als vitisekaart van de Hoofdstedenbuurt voor de nabije omgeving.

De beelden worden onthuld tijdens het opleveringsfeest op 07 september 2013. Bewoners kunnen het project volgen via de website van Jan Carel Koster.

13 Revitalisering

In september 2013 start de revitalisering van de wijk. Dit houdt in dat het gebied van de Hoofdstedenbuurt deels opgehoogd zal worden. Over de inhoud is nog weinig bekend, slechts dat de ophoging zal gaan plaatsvinden. Aanleiding hiervoor is het vernieuwen en ophogen van de riolering en de herbestrating die daardoor zal moeten plaatsvinden. Als er klachten zijn over de bestrating, kunnen bewoners bellen naar het nummer 010-2484000.

Het gebied zal heringericht worden naar de ideeën die zijn ontworpen in de periode van 2000-2001. Dit was een voorwaarde van Waterweg Wonen om een aanzienlijke bijdrage te leveren aan de ophoging. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. De voorgestelde wateropvang van 6000 m² tussen de Luxemburgweg en de Madridweg gaat niet door. Ook de verhoging van de groenpartijen gaat niet door. De harde bestrating gaat omhoog met aflopende kanten richting de groenvakken.

De ophoging zal gefaseerd plaatsvinden. De eerste fase loopt van de Wenenweg richting de Londenweg en van de Lissabonweg richting de Londenweg. De tweede fase start vanuit Lissabonweg richting de Bernweg/Amsterdamlaan. Over drie jaar is het terrein van de Londenweg aan de beurt.

14 Rondvraag

Er zijn een aantal actuele zaken ter bespreking:

Verkoop flats

Bewoners van de Bernweg en de Brusselweg zijn in de gelegenheid gesteld om hun woning te kopen. Een bewoner vraagt het bestuur of het net zoals bij de Lepelaarsingel kan gebeuren dat bewoners zelf het aanzicht van hun woning veranderen. Het bestuur antwoordt dat dit in beginsel niet mag. Bij verkoop wordt een VvE actief. In de splitsingsakte worden bepalingen opgenomen waar bewoners zich aan moeten houden. Ook hebben huurders inspraak op het Huishoudelijk Reglement. Hierin worden zaken geregeld als leefbaarheid, servicekosten en bepalingen met betrekking tot de buitenkant van de flat.

Onderhoud CV-installatie

Een bewoner meldt dat bij de plaatsing van zijn cv-installatie is toegezegd dat elk jaar controle zou plaatsvinden. De afgelopen twee en een half jaar heeft geen enkele controle en/of onderhoud plaatsgevonden. Het bestuur antwoordt dat een gangbare controle wordt uitgevoerd om de twee tot drie jaar, afhankelijk van de installatie. Tegenwoordig worden voornamelijk HR-ketels geplaatst. Deze soorten ketels vereisen minder onderhoud als andere installaties.

Onderhoud schoorstenen

Een bewoner vraagt hoe het onderhoud van de schoorstenen is geregeld. Het bestuur heeft de gegevens niet paraat. Het bestuur gaat ervan uit dat Waterweg Wonen geen risico wil nemen en dit meeneemt in het reguliere onderhoud. Het bestuur zal dit navragen.

Onderhoud ventilatiesystemen

Een bewoner vraagt of er richtlijnen zijn met betrekking tot het onderhoud van de ventilatiesystemen. Het bestuur zal dit navragen bij Waterweg Wonen.

Entree Lissabonweg

Bewoners constateren dat de ramen van de entree van de Lissabonweg erg beslagen zijn bij koud weer. In het verleden was dat ook het geval bij andere complexen. Het bestuur van de HBV heeft aan Waterweg Wonen vragen gesteld. De volgende keer zal nagevraagd worden of er al meer bekend is over de mogelijke oorzaken.

Stookproblemen Bonnweg

Er zijn klachten binnengekomen van bewoners dat zij het erg koud hebben in huis, andere bewoners hebben het juist heel warm. Dit probleem is inmiddels bekend bij Waterweg Wonen. Het bestuur adviseert de flatcommissie om dit onderling te bespreken met Waterweg Wonen. Bij onvoldoende resultaat kan het bestuur van de HBV eventueel van betekenis zijn.

15 Sluiting vergadering

De voorzitter sluit de vergadering. Hij nodigt de bewoners uit om na te praten met een borrel en een hapje. Ook wijst de voorzitter de bewoners op de website, www.hbv-hoofdstedenbuurt.nl.