

ALGEMENE LEDENVERGADERING HUURDERSVERENIGING WOONVALLEI

26 APRIL 2018
19.30 UUR

24 leden waren tijdens deze vergadering aanwezig.

Namens Woonvallei aanwezig:

R. Jalhay voorzitter/secretaris
H. Ploum penningmeester
T. Meijer bestuurslid
E. Moody bestuurslid
T. Rompelberg bestuurslid

M. Franssen notulist

1. Ontvangst leden met koffie en vlaai

2. Opening en mededelingen

Mevrouw Jalhay heet iedereen welkom op deze algemene ledenvergadering van de huurdersvereniging Woonvallei.

Op de vraag of de vergadering in het Nederlands of het Limburgs gehouden kan worden, wordt Limburgs aangegeven.

Op de tafel liggen briefjes die gebruikt kunnen worden om vragen schriftelijk te melden.

Rectificatie G. van de Wier:

De bedoelde voordeur betrof de deur van het complex en niet zijn eigen voordeur. Wat betreft de verwarmingsketels, deze worden niet meer gemaakt, maar kunnen wel per onderdeel gerepareerd worden.

Contributie:

Bij een huuropzegging verdeeld Maasvallei de betaalde euro over het aantal dagen dat de huur doorloopt. Bij verdeling en uitbetaling komt het erop neer dat er sprake kan zijn van centen die overgemaakt worden aan Woonvallei. De voorzitter vraagt aan de vergadering of zij ermee akkoord gaat dat Woonvallei € 1,- ontvangt voor een aangevallen maand.

BESLUIT: de algemene ledenvergadering gaat hiermee akkoord.

Website:

Woonvallei heeft een geheel nieuwe website. De voorzitter adviseert iedereen om er eens een kijkje te nemen. Het is zeker de moeite waard.

Op de vraag of het mogelijk is om je aan/af te melden voor de algemene ledenvergadering wordt ontkennend geantwoord. Hier wordt wel naar gekeken voor het volgend jaar.

Mailadres:

Woonvallei heeft een nieuw mailadres: info@woonvallei.nl
Verzocht wordt om alle mail hier naar toe te zenden.

Onderwijsprogramma Mens achter de patiënt

De voorzitter is naar een bijeenkomst geweest over vorengenoemd onderwijsprogramma. Zij adviseert iedereen om de website te gaan bekijken. Het programma is bedoeld voor de zorgverleners en men beoogt om meer bewustzijn te creëren voor de impact die een ziekte heeft op de patiënt en zijn directe familie.

3. Voordracht 2 nieuwe bestuursleden: de heer E. Moody en de heer A. Rompelberg

De leden stellen zich kort voor en gaan voor de stemming even de gang op. De algemene ledenvergadering stemt, via handopsteking, unaniem dat zij akkoord gaan met de benoeming van de twee nieuwe bestuursleden.

BESLUIT: akkoord met de benoeming van de twee bestuursleden E. Moody en A. Rompelberg.

4. Verslag 2017

Naar aanleiding van en tekstueel:

Er wordt voorgesteld om de pagina's te nummer, dat is beter terug te vinden. Dit wordt meegenomen naar het volgende verslag.

Bladzijde 5; ageren tegen de huurverhoging

De woonbond heeft een actie opgesteld om de huur te verlagen van de sociale huurwoningen.

De heer Buikema vraagt waarom dit niet door de Huurdersvereniging wordt gesteund?

Mevrouw Jalhay deelt mee dat er een vergadering was belegd om dit te bespreken. Maar gezien dat er geen draagvlak was zowel bij de Overheid, de corporaties als Aedes is deze vergadering afgelast.

De heer Buikema vraagt of de Huurdersvereniging kan reageren op zijn brief.

Op de vraag of AOW'ers een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen, antwoord mevrouw Jalhay dat dit niet zo is.

Bladzijde 6; statutenwijziging

De heer Gabbano vraagt waarom de voorzitter uit het bestuur gekozen wordt in plaats van in de ledenvergadering.

Mevrouw Jalhay deelt mee dat de algemene ledenvergadering uiteindelijk beslist of dit het geval zal zijn.

Momenteel wordt alles nog juridisch uitgezocht en zodra alles compleet is zal het punt statutenwijziging wederom op de agenda geplaatst worden van de algemene ledenvergadering.

Bladzijde 6; rondvraag

Laatste alinea: de huurkosten ad € 7.500,-, dit zijn zakelijke kosten en Woonvallei moet net als ieder ander maandelijks huur betalen.

Bladzijde 7; WTW

Wat betekent de afkorting WTW? Warmte terugwin installatie. De vraag is hiermee afdoende beantwoord.

Er heeft een gesprek plaatsgevonden met Maasvallei en Woonvallei over de WTW. Afspraak is dat bij gebreken aan de WTW deze problemen opgelost zullen worden. Een complete cv-ketel vervanging is niet mogelijk, wel aparte onderdelen los kunnen vervangen worden.

De heer Van de Wier merkt op dat zijn voorvoegsel DER niet juist is, dit moet zijn DE.

Bladzijde 7; scootmobiels

Woonvallei heeft nog geen reactie ontvangen van Maasvallei en vraagt aan de heer Van de Wier om dit op kantoor te komen bespreken. De heer Van de Wier deelt mee dat de extra ruimte die Maasvallei als scootmobielruimte wil gebruiken nu als opslag in gebruik is. Hier staan spullen die voor het gehele complex gebruikt worden.

Het verslag wordt met vorengenoemde opmerkingen vastgesteld en goedgekeurd.

5. Verslag van de voorzitter/secretaris mevrouw R. Jalhay

2017 Een jaar waar de huurdervereniging veel werk heeft verzet zowel bij Maasvallei en gemeente Maastricht, als op kantoor.

In de woningwet is opgenomen dat de HV's bij meerdere afspraken moeten aanschuiven en hun advies moeten afgeven, b.v. bij de Prestatieafspraken.

Omdat het voor ons het 2^e jaar is hebben wij samen met de andere HV's van Maastricht iemand ingehuurd om ons te begeleiden. Hierdoor was het werk iets makkelijker maar desondanks toch nog een behoorlijke hoeveel werk.

Onze leden hebben we via 4 Huurdersconferenties ingelicht over de gang van zaken voor wat betreft de volkshuisvesting in Maastricht.

Jammer dat er van Maasvallei weinig deelnemers aan de conferenties aanwezig waren.

De avonden en middag zijn zeer zinvol gebleken. Veel van de gestelde vragen hebben wij als gezamenlijke HV's kunnen beantwoorden.

Vragen die we niet konden beantwoorden zijn doorgesluisd naar de betreffende corporaties.

Op onze 6-wekelijkse vergaderingen met de directeur van Maasvallei kwamen er veel zaken aan de orde. O.a.:

- Huurverhoging
- Onderhoud woningen
- Nieuwbouw Maasvallei
- Renovaties

Overleg met de wijkconsulenten 8-wekelijks

- Veiligheid
- Leefbaarheid
- B.O.'s

Een keer in het jaar hebben wij met de corporatie overleg over hun nieuwe plannen voor het komende jaar. Dit is o.a. het ondernemersplan, jaarverslag en begroting.

De openingsuren van ons kantoor worden ook steeds drukker bezocht. Veel huurders die langs komen om ons te vragen om te bemiddelen bij hun klachten en/of problemen.

Gelukkig heeft onze bemiddeling ook vaak zijn vruchten afgeworpen.

Woonvallei is en blijft voor de leden.

Wij doen ons best om alles goed te regelen voor de leden en waakzaam te blijven bij alles wat Maasvallei doet.

Vraag vanuit het publiek:

Hoe gaan de gesprekken met betrekking tot de huurverhoging met het bestuur van Maasvallei.

Maasvallei legt haar plannen voor de voorgenomen huurverhoging voor aan Woonvallei. Woonvallei geeft hierop haar advies aan Maasvallei. De voorzitter deelt wel mee dat het advies dat gegeven wordt naar Maasvallei steeds negatiever is omdat zij van mening is dat niet het onderste uit de kan gehaald kan worden.

Mevrouw Jalhay leest de brief voor die zij van Maasvallei heeft gekregen als reactie op het negatieve advies van Woonvallei.

Over de inkomensafhankelijke huurverhoging deelt mevrouw Jalhay mee dat het bedrag dat hiermee gemoeid is, terug dient te vloeren ten gunste van de huurders. Voor Maasvallei bedraagt dit € 14.000,-.

Woonvallei heeft voorgesteld om dit bedrag te gebruiken voor mensen die in nood zijn. Alleen dit mag niet vanwege overheidswege. Er zijn in Limburg 3 burgemeesters die zich sterk maken om dit bedrag voor mensen in nood toch te bewerkstelligen.

Momenteel zitten we nog in de afwachterende fase. Er komt nog antwoord van de overheid.

Wel deelt de voorzitter mee dat het een streven blijft om dit potje zo eerlijk mogelijk over de huurders te verdelen.

Vraag: wat is de streefhuur? De streefhuur is 85% van de WOZ-waarde.

Op de website van Maasvallei staat een filmpje over de huurverhoging. De voorzitter raadt de vergadering aan om dit eens te bekijken.

6. Verslag penningmeester 2017 inclusief PowerPointpresentatie en begroting 2018

Het jaar 2017 was een onstuimig jaar. Wederom een jaar waarin de inkomsten en uitgaven elkaar niet geheel in evenwicht hielden.

De hogere kosten van de HV, veroorzaakt door: administratie en advieskosten, telefoon- internetkosten, publiciteitskosten, overige vergoedingen o.a. tbv. de overgang naar een nieuwe provider met betrekking tot abonnementskosten en het maken van een nieuwe website, ledenvergadering en bestuurlijke vergoedingen etc. gaven weer een negatief saldo over 2017.

Het abonnement van de Woonbond werd door ons voor een jaar verlengd, dit met oog op enkele diensten die wij van de Woonbond voor een gereduceerde prijs kunnen afnemen. Door bij hun het bulletin Woonvalleike te laten afdrukken, daarbij gevoegd De HUURWIJZER van de Woonbond ten behoeve van alle leden, maken wij aanzienlijk minder kosten dan voorheen. Hierdoor verkrijgen wij iets meer financiële armslag.

Het werven van nieuwe leden voor de Huurdersvereniging heeft ook dit jaar geen nieuwe leden opgeleverd sterker nog er zijn een aantal leden afgevallen. De oorzaak hiervan is mogelijk door het feit dat bij een sloop project van Maasvallei de bewoners die naar een nieuwe woning overstappen hun contract voor de oude woning moeten opzeggen. Hierdoor vervalt ook het lidmaatschap van Huurdersvereniging. In het nieuwe contract wordt dit niet automatisch mee overgenomen. Op dit moment zijn wij met Maasvallei hierover in contact om te zien hoe wij dit kunnen oplossen.

In overleg met Maasvallei werd dit jaar de begroting opnieuw bekeken, daar er voor het jaar 2018 enkele niet structurele kosten gemaakt moesten worden. Deze niet structurele kosten zijn onder andere, de inrichting van ons kantoor (heeft hier en daar een likje verf nodig), de aanschaf van twee bureaustoelen en de aanschaf van twee nieuwe laptops. De kosten voor deze niet structurele uitgaven zullen door Maasvallei worden gedragen.

Vandaar dat de begroting voor 2018, zoals zij nu door ons is gemaakt op deze wijze is samengesteld.

De verslagen van de accountant van 2017 en de begroting voor 2018 zijn aan de woningstichting Maasvallei toegezonden en werden akkoord bevonden.

De financiële subsidie, van Maasvallei aan de Huurdersvereniging Woonvallei is dit jaar verhoogd met een indexering van 1,4% en zal de komende jaren steeds worden geïndexeerd. Wel heeft Maasvallei de contributie van de Woonbond waar de HV lid van is, betaald aan de HV. Het tekort van € 335,72 dat dit jaar is ontstaan zal door Maasvallei niet worden aangevuld. Maasvallei beroept zich hierop, deze kosten niet te vergoeden, daar zij ook moeten bezuinigen, dit opgelegd door de overheid.

Wie meer uitleg over de financiën van de HV woonvallei wil hebben, is welkom om de stukken over 2017 in te zien.

De koffie staat altijd klaar.

Wel graag na afspraak.

Vraag: hoeveel leden heeft de Huurdersvereniging?

De penningmeester deelt mee dat dit ongeveer 596 leden zijn.

De huurdersvereniging heeft veel leden verloren door de gedwongen verhuizingen in Trichterveld. Maasvallei vraagt nog steeds niet aan nieuwe huurders of zij lid willen worden van de Huurdersvereniging.

Ook houdt Maasvallei het tegen om de adressen te geven (zonder namen) van nieuwe verhuringen.

Opmerking: men complimenteert de heer Ploum met deze presentatie.

Vraag: waarom verhoogt de huurdersvereniging de contributie niet?

Mevrouw Jalhay legt uit dat de contributie vorig jaar is verhoogd naar € 1,- en dat hierdoor er leden zijn afgehaakt.

Zij bedankt de penningmeester voor de presentatie.

7. **Activiteitenplan**

De voorzitter deelt de voorgenomen activiteiten voor 2018 mee.

- Actualiseren van de ledenlijst
- Maandelijks overleg met de 3 HV's
- Reageren vanuit Woonvallei op de huurverhoging
- Volgen van het Beleid van Maasvallei
- BC-dag 26 september 2018
- Heidag 22 november 2018
- Bezuiniging uitgaven huurdersvereniging
- Prestatieafspraken; samen met de 3 HV's, corporaties en gemeente opstellen/bekijken
- Uitbrengen van 2 Woonvalleikes dit jaar

De heer Gabbano vraagt hoe het zit met de nieuwe bestuurder bij Maasvallei?

De RvC, een extern bureau, de HV en de OR van Maasvallei hebben samen een pakket van eisen opgesteld en hun wensen kenbaar gemaakt ten aanzien van de nieuwe bestuurder. Zo kwam onder andere naar voren dat een nieuwe bestuurder affiniteit met de huurders moet hebben en dat hij voorstander is van een platte organisatie.

De heer Buikema vraagt hoe het zit met 180 miljoen aan schulden die Maasvallei heeft? Waarom worden deze niet omgezet naar leningen met een lagere rente? De voorzitter zal dit meenemen in het overleg met de bestuurder van Maasvallei.

8. Rondvraag

De heer Van de Wier vraagt of er nog iets bekend is over de Wijkraad. Hij verneemt hierover niks meer.

Mevrouw Jalhay legt uit dat door ziekte van een lid het momenteel erg rustig is aan het front van de wijkraad. Zij kijken naar een oplossing om de draad weer zo spoedig mogelijk op te pakken.

9. Afsluiting

De voorzitter bedankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en nodigt iedereen uit om aan de bar een drankje te nuttigen.