

ALGEMENE LEDENVERGADERING HUURDERSVERENIGING WOONVALLEI

**24 APRIL 2019
19.30 UUR**

Namens Woonvallei:

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

M. Franssen notulist

1. Opening.

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.

2. Mededelingen.

Eventuele vragen aan Maasvallei en/of Woonvallei kunnen via de formulieren die op de tafel liggen ingevuld worden. Deze worden later beantwoord/afgehandeld.

Als er tijdens de vergadering vragen zijn vanuit de leden zal iemand van het bestuur met een microfoon komen zodat de vraag goed hoorbaar is.

Voor het woonkrantje worden er foto's genomen. Op de vraag of hier bezwaar tegen is wordt negatief geantwoord, niemand heeft bezwaar. In verband met de verdere digitalisering wordt verzocht om de emailadressen door te geven.

Persoonlijke/gevoelige vragen wijkraad kunnen op kantoor gesteld worden.

Iedereen heeft dit jaar nog de notulen ontvangen via de post. De bedoeling is om de notulen en het verslag volgend jaar te versturen (indien bekend) via de mail.

De voorzitter last een leespauze in zodat iedereen de notulen kan doornemen.

3. Notulen 2016.

Naar aanleiding van en tekstueel:

Bladzijde 2; Nummer moet zijn nummeren.

Woonbond en Aedes hebben een akkoord bereikt met betrekking tot het sociaal huuraccord, dit is adviserend richting de corporaties en niet bindend. De corporaties hoeven zich niet te houden aan het advies. De voorzitter deelt mee dat Maasvallei dit jaar coulant zal zijn bij de doorberekening van de huurverhoging.

Bladzijde 3; statutenwijziging; is voorlopig van de baan omdat een ledenraad geen optie is.

BESLUIT: vanuit de vergadering wordt voorgesteld om voor de toekomst de aanwezigen als rechtsgeldig aan te merken. Dit wordt aangenomen.

Bladzijde 4; vloeren moet zijn vloeien

Blad zijde 5; streefhuur: 85% van de WOZ-waarde, er wordt geen puntentelling meer gehandhaafd. Kan men met bezwaar tegen de puntentelling terecht bij de Huurcommissie?

De HV wil graag hierin adviseren en faciliteren ook financieel. Indien er huurders zijn die hier behoefte aan hebben, kunnen zij een afspraak maken op kantoor. Op de vraag of iemand in de vrije sector bezwaar kan maken geeft de voorzitter aan dat dit alleen mogelijk is in het eerste half jaar van bewoning.

Bladzijde 6: aantal leden; met Maasvallei is afgesproken dat zij de mutatieadressen aan de HV zal doorgeven zodat nieuwe huurders door Woonvallei welkom worden geheten.

Vanuit de aanwezigen komt de vraag waarom er altijd zo weinig mensen aanwezig zijn op de ALV. De voorzitter antwoordt dat dit niet te achterhalen is, zij weet ook niet waar dit aan ligt.

Bladzijde 7; hoe zit het met de wijkraad? De wijkraden Amby/Heer/Mariaberg zijn opgeheven. De HV heeft bij Maasvallei aangekaart of het mogelijk is om deze buurten misschien toe te voegen aan de complexbeheerders. Maasvallei liet weten dat dit niet mogelijk is en dat er naar een oplossing wordt gezocht.

De heer V.d. Wier geeft aan dat hij een gesprek heeft gehad met de wijkconsulenten. Hierin wordt meegedeeld dat er meer contact wordt opgenomen met de Bo's. De nieuwe directeur is voorstander van participatie vanuit de huurders.

Vorig jaar april is er een schouw geweest en een gesprek met de wijkconsulenten, de punten die naar voren kwamen vanuit de schouw zijn op 1 punt na allemaal opgepakt. De heer v.d. Wier heeft al twee keer aan de balie dit kenbaar gemaakt, maar tot op heden wordt dit punt niet opgepakt door de opzichter.

De voorzitter stelt voor om dit op kantoor te bespreken. De heer v.d. Wier zal maandag a.s. op kantoor aanwezig zijn.

Het verslag wordt met bovengenoemde wijzigingen goedgekeurd. Met dank aan de notulist.

4. Verslag van de voorzitter.

De HV heeft weer een druk jaar achter de rug.

Veel vergaderingen bij MV en bij de Gemeente waar wij sinds een aantal jaren mee kunnen beslissen bij de prestatieafspraken wat goed is voor onze huurders.

Ook vanaf dit jaar vergaderen met de AOWW deze afkorting betekend Ambtelijk overleg Wonen en Wijken in deze vergadering worden in grote lijnen de beslissingen genomen voor de prestatieafspraken dat maakt het voor ons wat gemakkelijker, maar dat kost ons weer meer tijd die vergaderingen.

Samen met de andere 2 HV's hebben wij ook hier een adviseur die ons bij deze vergadering ondersteunt.

Afgelopen jaar hebben wij geen huurders conferenties gehouden omdat wij alles wat u als huurders aangaven wij niet meer konden mee nemen naar de prestatie afspraken want die waren op dat moment al klaar.

Dit jaar hebben wij nu op 2 middagen in mei bijeenkomsten waar wij met onze huurders in gesprek gaan en dat wij dat later in het jaar kunnen mee nemen naar de Gemeente.

Dus uw aanwezigheid op een van deze 2 middagen is heel belangrijk om de Gemeente te laten weten wat er leeft onder onze huurders.

De bestuursvergaderingen met de directeur zijn heel zinvol omdat wij over veel dingen kunnen mee praten.

Onder andere over: huurverhoging waar wij advies over kunnen geven. Over nieuwbouw, onderhoud, begroting van MV.

De nieuwe directeur van MV die sommige van u al hebben ontmoet in de kennismakingsronde staat open voor een goed gesprek en een onderbouwd advies.

Met de corporaties en de HV's is er een nieuwe klachtencommissie in het leven geroepen, die commissie is geheel ontvankelijk en staat helemaal los van elke corporatie.

Met MV zijn we in gesprek over de servicekosten. Wij hebben het voorstel van MV hierover door onze adviseur laten toetsen en zijn met die bevindingen terug gegaan naar MV en daar krijgen we snel mogelijk uitsluitsel over.

Dit heeft wat langer geduurd in verband met de directeur wissel.

Wij zijn met MV in gesprek over het vernieuwen van onze samenwerkingsovereenkomst die aan vernieuwing toe is.

Wij hebben met onze adviseur voorstellen gedaan en deze door gegeven aan MV, zij zullen onze wensen en bevindingen ook laten toetsen en dan hopen we deze overeenkomst zo spoedig mogelijk te kunnen ondertekenen.

Op ons kantoor is ons hele IT gebeuren aangepast en vernieuwd want dit was alles erg verouderd.

Ook hebben wij ons afgelopen tijd goed moeten verdiepen in het AVG gebeuren de privacywet dit was nodig om te weten wat we mogen of niet mogen.

De vergaderingen van Housing worden ook door ons bezocht.

Housing is een organisatie die mensen bemiddelt die uit de GGZ komen naar een woning van een corporatie.

Deze mensen wonen een jaar begeleid in deze woning. Dit is dit jaar nog een pilot en word in dec geëvalueerd.

Wij als HV's houden heel erg de vinger aan de pols dat er indien er overlast komt en de huurders last ondervinden van deze mensen er een meldpunt is bij de Gemeente waar mensen terecht kunnen met hun klacht.

Hein heeft bij een Stadsronde van de Gemeente onze bevindingen en ideeën aan de deelnemende groepen gegeven wat wij belangrijk vinden voor veiligheid in een buurt.

Met de nieuwe wethouders van wonen en zorg hebben wij een kennismakingsgesprek gehad, zij hebben ons ook hun ondersteuning aangeboden.

Woonvallei is en blijft voor haar leden alles goed regelen bij Gemeente en corporatie.

Dit is waar wij in 2019 ons best voor blijven doen.

De heer Gabbano vraagt wie onze adviseur is? De voorzitter deelt mee dat dit een persoon is die voor de drie HV's juridisch advies geeft en die bekend is met volkshuisvestelijk beleid. Hij geeft ook advies met stukken vanuit de Gemeente.

5. Penningmeester.

Het jaar 2018 was een jaar waar in, inkomsten en uitgaven, elkaar in evenwicht hielden.

In het jaar 2018 moesten enkele niet structurele kosten gemaakt worden. Deze niet structurele kosten waren onder andere, de inrichting van ons

kantoor (dit had 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 werden door Maasvallei gedragen.

De overige kosten van de HV, bestaande uit: administratie en advieskosten, telefoon- internetkosten, publiciteitskosten, overige vergoedingen o.a. t.b.v. samenwerking tussen de huurdersverenigingen en de Gemeente welke betrokken zijn bij de prestatieafspraken. Verder ledenvergaderingen, vrijwilligers bedragen en bestuurlijke vergoedingen etc. werden dit jaar in evenwicht gehouden met de inkomsten.

Het abonnement van de Woonbond voor 2019 werd door ons opgezegd, dit in verband met de hoge contributiekosten € 5.500,00. Na twee jaar lid te zijn geweest van de Woonbond, moesten wij concluderen dat er door ons weinig gebruik werd gemaakt van diensten, welke door de woonbond worden aangeboden.

Het “Woonvalleike”, dat via de woonbond werd gedrukt en bezorgd, wordt nu elders gedrukt en bezorgd. De kosten besparing, die wij hierdoor hebben, kunnen ruimschoots opgevangen worden door de vrijgekomen contributie van de Woonbond. De adviezen die eventueel door de Woonbond werden aangeboden, kunnen wij ook elders inwinnen en kan ook met voornoemde vrijgekomen post worden betaald. Ook cursussen die door de Woonbond worden aangeboden kunnen wij eveneens volgen tegen betaling.

Ondersteuning en adviezen worden door het bestuur ingewonnen bij: een onafhankelijk Adviesbureau, dat mensen en organisaties helpt met het beter, effectiever en efficiënter realiseren van hun ambities. Men beschikt over jarenlange ervaring in diverse management, directie-, en bestuurlijke functies bij de overheid en meer specifiek in de volkshuisvesting.

Verder heeft in de afgelopen jaren nauwelijks tot geen indexering van de bijdragen door Maasvallei, plaatsgevonden. Alleen voor 2018 is dat (in beperkte mate: ongeveer 1.2 %) gebeurd.

Gevolg hiervan is geweest dat Huurdersvereniging Woonvallei fors op haar reserves heeft ingeteerd.

Hierbij zou een algemeen aanvaardbaar weerstandsvermogen van tegen de 25 % van de jaarlijkse corporatie-bijdrage mogen worden verwacht.

Gezien het feit dat Maasvallei haar bijdragen afgelopen jaren niet (nauwelijks) geïndexeerd heeft en gezien de wenselijkheid van een *gemaximeerd* weerstandsvermogen voor onze vereniging van ongeveer 23 % van de gevraagde bijdrage voor 2019, willen we graag een eenmalige aanvulling tot de beoogde maximale vermogen naast uiteraard de jaarlijkse bijdrage voor de exploitatie.

Woonvallei wil benadrukken dat zij niet “overvraagd” met voorliggende begroting voor 2019. Ook Woonvallei wil “Op de kleintjes letten”. Verder werd het probleem van een gemaximeerd eigen vermogen voorgelegd. Hierover leggen wij via de gecontroleerde jaarrekening, jaarlijks verantwoording af aan onze leden en Maasvallei.

Vandaar dat de begroting voor 2019, zoals zij nu door ons is gemaakt, op deze wijze is samengesteld.

Het werven van nieuwe leden voor de Huurdersvereniging heeft ook dit jaar maar enkele nieuwe leden opgeleverd. Gezamenlijk met de corporatie Maasvallei wordt naar mogelijkheden gekeken hoe wij dit probleem kunnen aanpakken. Vanuit Maasvallei, wordt bij het uitgeven van woningen door de consultants, op een lidmaatschap van onze Huurdersvereniging gewezen.

Wie meer uitleg over de financiën van de HV woonvallei wil hebben, is welkom om de stukken over 2018 in te zien. De koffie staat altijd klaar. Wel graag na afspraak.

De penningmeester vraagt aan de vergadering of zij een kascontrole willen hebben of dat de controle via de accountant blijft lopen? Het voordeel van een kascontrole is dat er kosten bespaard worden. Dit voorstel is gedaan door de directeur van Maasvallei om zo kosten te besparen. Dit bedrag wordt niet in mindering gebracht aan de bijdrage aan de HV. De bijdrage is een vastgesteld bedrag dat niet wijzigt door een kostenbesparing. Geld dat in een bepaald jaar niet wordt besteed zal in een reservepotje worden gestort. De HV wil een weerstandsvermogen van 23% van de jaarbegroting.

Een deelnemer vanuit de vergadering wil liever dat het bij een accountantscontrole blijft. In het verleden was er altijd veel onenigheid tijdens de vergadering over de gemaakte kosten.

Er wordt een stemming gehouden.
10 stemmen accountant
9 stemmen kascontrole

BESLUIT: de accountantscontrole blijft gehandhaafd.

PAUZE

6. Activiteitenplan 2019

Wij willen dit jaar weer aan de slag gaan om nieuwe leden te werven, misschien hebben wij uw hulp hier bij nodig.
Dus daar komen wij later bij op terug.

Met de andere 2 HV's zijn er plannen projecten te ontwikkelen. Wij beginnen met het plan Mariaberg.
Wij zijn de plannen al aan het uit werken.

Wij willen ook dit jaar weer eens een enquête uitschrijven.

De IT in ons kantoor moet nog verder uitgebreid worden.

Op de heidag in nov. gaan we weer samen met Maasvallei kijken naar hun plannen voor 2020.

Verder gaan we ook dit jaar weer door met samen werken met Gemeente en Corporatie om weer tot goede Prestatieafspraken te komen voor 2020.
We vergaderen weer met wijk consulenten en andere partijen van Maasvallei.

We werken ook dit jaar weer nauw samen met de andere 2 HV's.

Er wordt vanuit de vergadering een suggestie gedaan om De Boeckel als infokanaal te gebruiken. De voorzitter bedankt de gedane suggestie en

deelt mee dat dit tijd kost om te realiseren maar wil zeker het Woonvalleike in gemeenschapshuizen plaatsen.

7. **Bestuur**

De voorzitter en een bestuurslid treden dit jaar af. Gevraagd wordt om te stemmen of zij opnieuw worden gekozen. Op de vraag of beiden de vergadering dienen te verlaten wordt negatief geantwoord.

De stemming is als volgt:

De voorzitter mevrouw Jalhay; wordt unaniem herkozen als bestuurslid en als voorzitter.

Het bestuurslid de heer Meijer: wordt unaniem herkozen als bestuurslid.

Beiden bedanken de aanwezigen voor het vertrouwen en zullen wederom hun best doen voor de toekomst.

De heer Meijer deelt mee dat hij politiek betrokken is en met name voor de oudere huurders. Hier zit zijn passie.

8. **Kascontrole**

Dit punt is al besproken bij punt 5.

9. **Rondvraag.**

De heer Gabbano vraagt waarom in het Woonvalleike niet is opgenomen dat er via een tv-uitzending is gesproken over huurbevriezing als men een UWV uitkering heeft.

De voorzitter deelt mee dat dit inderdaad opgenomen had kunnen zijn en dat dit helaas verzuimt is.

De voorzitter geeft de vergadering mee dat indien men 65+ is, men bezwaar kan maken tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging indien deze van toepassing is.

Maasvallei zal dit ook opnemen in hun infoblaadje en op de website plaatsen.

Wel geeft de voorzitter aan dat de huurder zelf bezwaar dient aan te tekenen tegen de huurverhoging.

Vanuit de vergadering komt naar voren dat er toch onrechtmatig inkomensgegevens worden opgevraagd bij de belastingen, ook van mensen die 65+ zijn. De HV zal dit bespreken met Maasvallei en ook

meenemen dat men de website van Maasvallei niet gebruiksvriendelijk ervaart. Er is ook geen informatie terug te vinden over de huurverhoging.

De voorzitter deelt nadrukkelijk mee dat iedereen ten alle tijden een afspraak kan maken op kantoor om samen te kijken naar problemen die zij ervaren.

Als algemeen wordt ervaren dat men niet wordt teruggebeld door medewerkers van Maasvallei.

De voorzitter geeft als tip om naam, datum, tijd en waarom men met Maasvallei contact heeft gehad te noteren zodat hierop later altijd teruggekomen kan worden.

De huurverhoging ziet er als volgt uit voor Maasvallei:

- 74% van de huurders zal een huurverhoging krijgen van 1,6%
- 13% van de huurders zal een huurverhoging krijgen van 0%
- 4% van de huurders zal een huurverhoging krijgen van 4,6/5,1 % (scheefwoners)

De voorzitter benadrukt nogmaals dat als men het niet eens is met huurverhoging men hiertegen zelf bezwaar dient te maken.

De heer van der Wier wil graag duidelijkheid met betrekking tot de verwarmingsketels. De heer Nelissen heeft via een mail een antwoord gestuurd naar de heer van der Wier.

Omdat dit een uitgebreide materie betreft stelt de voorzitter voor om dit op kantoor te bespreken. Ze zal tevens vragen om de heer Meij bij dit gesprek te betrekken. Zij zal een gesprek beleggen ook voor de betrokken bewoners.

Een aanwezige stelt dat men niet op voorhand gewezen wordt op het plaatsen van een nieuwe cv-ketel. Dit klopt want de betreffende installateur bepaalt wanneer een ketel vervangen dient te worden.

Verder zijn er geen vragen meer vanuit de vergadering.

De vergadering wordt gesloten.