



*** ALGEMENE LEDENVERGADERING HUURDERSVERENIGING WOONVALLEI ***

**05 juni 2024
19:30 uur**

Aanwezig namens Woonvallei:

- Voorzitter : R. Jalhay
- Penningmeester : H. Ploum
- Secretaris / notulist : J. Franssen
- Adviseur : T. Lexis
- Stagiaire : H. Hoogsteder

Aanwezige Leden:

47 personen

1 : Ontvangst leden met koffie en vlaai

2 : Opening en mededelingen

Adviseur Tiny Lexis opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom op de ledenvergadering van Huurdersvereniging (HV) Woonvallei.

- Op de hoek van de tafels liggen de notulen van 2023 en klachtenformulieren met de het verzoek deze zo volledig mogelijk in te vullen.

De ingevulde formulieren zullen na de vergadering worden meegenomen en bij Maasvallei worden aangeboden met het verzoek ze in behandeling te nemen en naar behoren af te handelen.

- Er wordt even stilgestaan bij het in het afgelopen jaar overlijden van 2 oud-bestuursleden. Begin dit jaar is Theo Meijer overleden die tot 2022 bestuurslid was. Verleden jaar is Cor Koersen overleden die tot 2016 onze penningmeester was.

3 Bestuurssamenstelling

(Zie aanwezigheid namens Woonvallei).

- Ledenaantal.

Vanuit de zaal werd gevraagd naar het ledenaantal.

Secretaris zei dat het ledenaantal ongeveer 750 leden zijn.

4 : Notulen ledenvergadering 25 mei 2022

Vraag vanuit de zaal is of de groenvoorziening in de Cramer van Brienestraat Fase 2 is aangepakt.

Voorzitter zegt dat alle klachten die vorig jaar in de ledenvergadering waren aangebracht afgehandeld zijn. Voorzitter heeft hierover met Maasvallei contact gehad.

5 : Jaarverslag van de voorzitter 2023

We zitten alweer in 2024 en dan is er altijd een moment om terug te kijken op 2023.

Ons bestuur en niet te vergeten de ondersteunende vrijwilligers hebben zich in 2023 weer hard ingezet om de belangen van de huurders bij Maasvallei zo goed mogelijk te behartigen.

Wij hebben onze huurders/leden regelmatig daarover geïnformeerd. Het ging dan over de vele landelijke ontwikkelingen rondom het wonen (met een sjiek woord de volkshuisvesting). Maar natuurlijk vooral ook over het beleid van Maasvallei en in het algemene zin het woonbeleid in Maastricht & Mergelland. En over onze rol en inzet daarbij als partner van de corporaties, de gemeente en de andere huurdersverenigingen.

In 2023 hebben we samen met de huurdersverenigingen van Servatius en Woonpunt vele en soms felle discussies met de gemeente en de corporaties gevoerd over de voortgang van realisatie van de zogenaamde Prestatieafspraken wat de huurdersorganisaties, de corporaties en de gemeente concreet hadden afgesproken over het woonbeleid in Maastricht en ook overigens in Eijsden-Margraten en Gulpen-Wittem in 2022 en 2023 en wat was daar qua realisatie de stand van zaken van? Lagen we op koers met de concrete invulling van alle ambities? En zo waarom niet? Voor ons gold in die discussie altijd het motto 'afpraak is afspraak'.

Belangrijke thema's in 2023 waren "Wonen en Zorg", de Woonruimteverdeling en niet op de laatste plaats het tegen gaan van de Energiearmoede. Woonvallei heeft actief en niet op de laatste plaats aan diverse werkgroepen rondom deze thema's (met name woonruimteverdeling en armoedebestrijding) natuurlijk veel afstemming daarover gehad met de collega huurdersorganisaties van Servatius, Woonpunt en Wonen Limburg.

Naast de gemeenschappelijke overleggen met gemeenten, corporaties en collega huurdersverenigingen had Woonvallei in 2023 ook veelvuldig overleg met Maasvallei. Op grond van de samenwerkingsovereenkomst die Woonvallei met Maasvallei getekend hebben, heeft Maasvallei ons in 2023 over een aantal onderwerpen om advies gevraagd o.a. de huurverhoging en de benoeming van de RvC.

Over onze adviezen hebben we in algemene zin constructief overleg gevoerd met de directie van Maasvallei. We hebben alleen maar adviesrecht dus ons advies kunnen ze naast zich neer leggen.

Wij hebben in afgelopen jaar ook een aantal huurders kunnen helpen bij individuele discussies met Maasvallei. Een aantal keren met een bevredigende oplossing maar soms ook moesten we de huurder de weg wijze naar de klachtencommissie, wat natuurlijk jammer is.

Ook in 2024 zal Woonvallei zich weer sterk maken voor het huurdersbelang. En dat is absoluut noodzakelijk gezien de vele en grote veranderingen in het volkshuisvestingsbeleid. Veranderingen die grote invloed kunnen hebben voor huurders.

Voornemen 2024:

Uitbreiding / versterking Bestuur Woonvallei;

- In het kader van de Prestatieafspraken Maastricht, nemen wij samen met de andere partners HV's, gemeente en corporaties deel aan verschillende werkgroepen.

Zoals:

- Betaalbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Woonruimteverdeling;
- Urgentie;
- Doorstroom senioren;
- Zorg.

- In het kader van de Prestatieafspraken in de gemeentes Maastricht, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem namen wij deel aan de AOWW's (Ambtelijk overleg) en BOWW's (Bestuurlijk overleg).

- Intensievere samenwerking HV's.

- Studiedag BOC's;

- Professionalisering van de ICT omgeving van Woonvallei.

Een van de actiepunten is de studiedag BOC's en adviseur vraagt aan de aanwezige BOC leden om ons te helpen hoe wij deze dag kunnen invullen. Dat wil zeggen waar is behoefte naar, waar zou men graag meer info over willen hebben. Heeft men ideeën en zo ja graag deze door te geven aan HV Woonvallei.

6 : Jaarverslag van de Penningmeester 2023

Woonvallei wil zich financieel verantwoorden Jaarrekening 2023

Zoals bekend, stelt onze Huurdersvereniging Woonvallei ieder jaar een begroting op. Een financiële begroting gebaseerd op alle activiteiten die Woonvallei zich voorneemt om de belangen van de huurders zo goed als mogelijk te behartigen. En ook nu weer willen wij ons natuurlijk verantwoorden naar onze leden over de uitgevoerde activiteiten en de uitgaven die daarmee gepaard zijn gegaan. Dit laatste doen we o.a. aan de hand van de zogenaamde jaarrekening, die door de accountant gecontroleerd wordt. Dit financieel jaarverslag 2023 (de jaarrekening) is inmiddels opgesteld en door onze accountant beoordeeld en is geagendeerd op onze jaarvergadering. Onderstaande verantwoording ligt in lijn met die over de jaarrekening van vorig jaar.

De jaarrekening 2023

We kunnen u dus nu weer informeren over onze activiteiten in 2023 en het daarbij behorend financiële plaatje. Dit laatste is dus gebaseerd op de jaarrekening 2023 die door onze accountant gecontroleerd is. Hij heeft daarover een zogenaamde 'goedkeurende verklaring' afgegeven. Wij kunnen goed functioneren en onze taken goed uitvoeren door twee belangrijke inkomsten. Onze leden dragen via hun contributie bij aan onze mogelijkheden om ons hard in te zetten voor de o zo belangrijke belangenbehartiging voor onze huurders. Daarnaast draagt ook Maasvallei via een subsidie bij aan de financiering van al onze activiteiten. Uiteraard verantwoorden wij ons ook via de jaarrekening richting Maasvallei.

Inkomsten

In 2023 heeft Woonvallei € 7.667 contributiegelden van de leden geïnd. Daarnaast hebben wij € 48.518,00 subsidie van Maasvallei mogen ontvangen. Met deze iets meer dan € 56.000 hebben we in 2023 onze organisatie gelukkig goed draaiende kunnen houden, vele activiteiten kunnen uitvoeren. En dat allemaal in het belang van onze huurders.

Onze voorzitter is hier al nader op ingegaan.

Uitgaven

Onze organisatie heeft ook in 2023 weer met volle energie gedraaid.

Ook in 2023 gingen hier natuurlijk de gebruikelijke organisatiekosten mee gepaard. Bijvoorbeeld: huur van het kantoor, onderhoud en inrichting van dat kantoor, de automatisering, energiekosten, afdracht gemeentelijke belastingen, telefoonkosten, kantinekosten, accountantskosten, administratiekosten, contributies.

We hebben onze huurders/leden ook steeds goed willen informeren over de ontwikkelingen rondom het huren, onze activiteiten, het beleid van Maasvallei en in algemeenheid het woonbeleid in Maastricht. Dat kostte natuurlijk ook geld. Denk bijvoorbeeld aan het onderhouden van de website, drukwerk, portokosten, kopieerkosten, publiciteitskosten, Woonvalleike.

In 2023 hebben we samen met de huurdersverenigingen van Servatius, Woonpunt, Wonen Wittem, Krijtland Wonen en Gulpen-Wittem Wonen Limburg, ook weer vele discussies met de gemeentes en de corporaties gevoerd over de zogenaamde 'prestatieafspraken': wat spreken de huurdersorganisaties, de corporaties en de gemeente concreet af over het woonbeleid in Maastricht en Eijsden-Margraten. Belangrijke thema's hierbij waren 'betaalbaarheid van het wonen en leven', 'wonen en zorg', de woonruimteverdeling en niet op de laatste plaats de aanpak van de energiearmoede. Woonvallei heeft actief deelgenomen aan vele werkgroepen rondom deze thema's en natuurlijk veel afstemming gehad met de collega-huurdersorganisaties van Servatius en Woonpunt, Wonen Limburg, Krijtland Wonen en Wonen Wittem.

Natuurlijk is ook 'teruggekeken' of de gemaakte afspraken voor 2022 gerealiseerd zijn. Want voor ons blijft gelden 'afpraak is afspraak'.

Natuurlijk hadden wij ook veelvuldig overleg met Maasvallei over voor huurders belangrijke thema's zoals het huurbeleid, de meerjarenbegroting, de leefbaarheid, de veiligheid, klachtenafhandeling. Woonvallei wilde hierbij een serieuze en inhoudelijk goed onderlegde onderhandelingspartner zijn in het belang van de huurders. Soms hadden we daar deskundig advies bij nodig.

En bij een vrijwilligersorganisatie als de onze horen natuurlijk ook de gebruikelijke bestuurskosten, vrijwilligersvergoedingen en representatiekosten.

Alle uitgaven zijn gestoeld op het principe van 'sober en doelmatig'. Uiteindelijk gaat het om contributiegelden van onze leden én volkshuisvestelijk geld.

7 Beleidsadviseur Strategie Beleid / Bestuurssecretaris, plv. Directeur-Bestuurder van Maasvallei – de heer Stijn Groen

**** Huurverhoging 2024**

Op verzoek van Woonvallei komt hij een uitleg geven over het tot stand komen van de huurverhoging 2024 en doet dit aan de hand van een presentatie.

Woningen worden door middel van een puntensysteem gewaardeerd en daar komt een maximaler huurprijs uit voort. Aan de hand van deze berekening kan Maasvallei hun huurverhogingen / berekeningen doen. Hij verwijst hierbij naar de site www.huurcommissie.nl waar men d.m.v. een huurprijcheck zelf kan kijken wat de eigen woning waard is.

Ook is er even gekeken naar de energie labels. Maasvallei heeft 41% A-labels, 33% B-labels en 13% EFG-labels. In de toekomst zal er voor miljoenen worden geïnvesteerd voor verduurzaming, onderhoud en nieuwbouw.

De getoonde presentatie zal op de website van HV Woonvallei worden geplaatst en mochten er nog persoonlijke vragen zijn kan men ten alle tijden contact opnemen met Maasvallei.

8 Medewerker crediteurenbeheer Hannie Horsmans - Maasvallei

Ook op verzoek van Woonvallei komt zij bijgestaan door Stijn Groen toelichting geven op de afrekening servicekosten 2023. Hierover waren binnen Woonvallei vele telefoontjes en vragen binnen gekomen. Met een presentatie wordt geprobeerd meer duidelijkheid te verschaffen.

De reden op de afrekening servicekosten 2023 is de hoge post “Energie algemene ruimte” en dat had te maken met de fors gestegen energiekosten. De energiekosten waren 178% hoger dan het voorgaande jaar.

Aanwezig in de zaal vragen om inzage en een gespecificeerd overzicht van deze kosten. Ook is men niet tevreden over de brief afrekening servicekosten. Een zeer verwarrende brief waar ook veel informatie in stond die niet te begrijpen was.

De heer Groen geeft toe vorig jaar in gebreke te zijn gebleven naar de huurders toe om hen eerder over de hoge energieprijzen te informeren zodat men zich had kunnen voorbereiden op een hogere afrekening servicekosten en men zich hierop had kunnen voorbereiden. Maasvallei heeft voor Energie een contract bij **Aenergie** die per jaar wordt ingekocht.

Door enkele aanwezige wordt gewezen om complexen te voorzien van zonnepanelen, energiezuinige ledverlichting, bewegingssensoren en/of schemerschakelaars. Als voorbeeld wordt woon/zorgcomplex Haagerpoort genoemd waar zonnepanelen op het dak liggen. Waarom niet bij andere complexen ? Men vraagt ook om minder lampen te laten branden in de diverse complexen.

De heer Groen zegt dat dit van de brandweer uit veiligheidsoverwegingen niet altijd kan of mag en er rekening moet worden gehouden met het Bouwbesluit.

De heer Groen zegt heel goed te begrijpen dat er veel ontevredenheid is over de manier waarop gecommuniceerd is naar de huurders en dat de brief anders had moeten zijn. Hij zegt dit mee te nemen als leermoment en dit intern zal terug koppelen.

Onderstaande 3-tal punten worden meegenomen:

1. In geval van stijgende kosten van vaste servicekosten de huurders vooraf te informeren;
2. Voorafgaande aan de verzending van afrekening servicekosten de brief in een overleg met een aantal BOC's te bekijken;
3. Op de vraag of de afrekening in termijnen te mogen betalen zal hij ook intern bespreken.

Per 1 januari 2025 zal er een verhoging “servicekosten verlichting algemene ruimte” indien nodig worden aangepast.

Woonvallei heeft morgen 6 juni 2024 een overleg met de Directeur-bestuurder mw. Sarah Klein Haneveld en de heer Stijn Groen en de hierboven 3 genoemde punten zullen worden besproken.

7 Rondvraag

Complex Martin Lamkincour worden garageplekken verhuurt aan niet-huurders. Betalen zij ook mee aan de Energiekosten algemene ruimte van de garage ?

Mevrouw Nelissen, wonende Martin Lamkincour 27-A, zegt niet te weten wie de beheerder van het complex Martin Lamkincour is. Beheerder is momenteel met vakantie en zodra hij terug is zal hem gevraagd worden zich bij haar voor te stellen.

Mevrouw Chris Brants, wonende Martin Lamkincour 30 B, heeft een klacht dat er steeds water op de oprijlaan staat. Dit probleem doet zich al geruime tijd voor en Maasvallei weet ervan. Het probleem is nog steeds niet opgelost en ook de Vve doet niets.

8 Sluiting

Namens het bestuur dankt adviseur alle aanwezigen voor hun aanwezigheid en hun inbreng en zegt nog dat men bij binnenkomst muntjes heeft ontvangen en er nog wat hapjes klaar staan.

Bezoekadres:

Pres. Kennedyplein 3
6227 CA Maastricht

tel.: 043-3631311
hvwoonvlei@ziggo.nl
www.woonvallei.nl