





Welkom!

Algemene ledenvergadering 12 november 2015

Huurdersvereniging
"De Stroken"

AGENDA



- 1 Opening en welkom
- 2 Mededelingen en aanvullingen agenda
- 3 Verslag algemene ledenvergadering 23 april 2015 (zie **bijlage 1**)
- 4 Ingekomen en uitgaande stukken (zie **bijlage 2**)
- 5 Bestuursverkiezing (zie **bijlage 3**)
- 6 Begroting 2016 inclusief voorstel contributie 2016 en besluit beëindiging lidmaatschap (zie **bijlage 4 en 4.1**)
- 7 Vaststelling jaarplan 2016 (zie **bijlage 5**)
- 8 Instellen buurt contactpersonen (zie **bijlage 6**)
- 9 Onderhoudsplanung 2016 Vesteda (zie **bijlage 7**)
- 10 Presentatie invoering nieuwe woningwet 2015 inclusief de aanpassingen in de overlegwet 2015
- 11 Presentatie gevolgen wijziging woonwaarderingstelsel
- 12 Rondvraag.
- 13 Sluiting.



Mededelingen en aanvullingen agenda

Verslag algemene ledenvergadering

23 april 2015 (zie bijlage 1)

1 Welkom

De voorzitter opent de vergadering en verwelkomt de aanwezigen op de algemene ledenvergadering van de huurdersvereniging "de Stroken". Het bestuur is verheugd dat de aanwezigen gehoor hebben gegeven aan de oproep om deze ledenvergadering bij te wonen, echter op basis van het aantal woningen (386) en het aantal geregistreerde leden (ca. 140) is het aantal aanwezigen eigenlijk te weinig. Er zal nog veel werk moeten worden gedaan om de vereniging meer bekendheid bij de bewoners te geven. Een tweetal leden geeft aan dat op dit punt al een verbetering kan ontstaan door het instellen van "buurtcontactpersonen" die op allerlei gebied het bestuur behulpzaam kunnen zijn binnen het hen toegewezen deel van de "stroken". Het bestuur zal hier actief mee aan de slag gaan.

2 Mededelingen

De voorzitter geeft aan dat er gebruik wordt gemaakt van een PowerPoint en de agendapunten te volgen zijn op het scherm. Dit geldt ook voor de te houden presentaties. Het bestuur is voornemens om iedere ledenvergadering een actueel onderwerp te behandelen via een presentatie.

De agendapunten 7 (jaarrekening 2014) en 8 (kascontrolecommissie) zullen gelijktijdig worden behandeld.

3 Verslag algemene ledenvergadering 20 november 2014

Er zijn geen opmerkingen wat betreft de tekst en naar aanleiding van de tekst. Met dank aan de samensteller wordt het verslag vastgesteld en zal het worden geplaatst op de website onder de kop "Archief>ledenvergaderingen".

4 Ingekomen en uitgaande stukken

Dit punt is op de agenda gezet om een indruk te geven van de correspondentie die plaatsvindt. Uit de stukken blijkt wel dat de verwachting van leden soms hoger is dan de aangedragen oplossing(en) van het bestuur.

Er is geen verdere navraag naar stukken.

Enz.

Ingekomen en uitgaande stukken (zie bijlage 2)

Bijlage 2

Betreft: Ingekomen en uitgaande stukken

Ingekomen: 15 maart 2015 – 20 oktober 2015

2015

- Via website: diverse aan- en afmeldingen lidmaatschap;
- Vesteda: maandelijkse mutatiegegevens woningen/bewoners/verhuurdatum;
- Kamer van Koophandel: wijziging inschrijving in verenigingsregister.

Uitgaand: 15 maart 2015 – 20 oktober 2015

Er zijn brieven uitgegaan aan alle bewoners:

- uitnodiging aan leden en niet-leden voor het bijwonen van de ALV van april 2015;
- brieven aan niet-leden: geattendeerd op het lidmaatschap van de vereniging;
- brieven aan nieuwe bewoners: geattendeerd op huurdersvereniging en lidmaatschap.
- brieven naar leden en niet-leden: (herhalings)verzoek betaling contributie en verzoek lid te worden van de verenigingen. Tevens brief naar leden die 10 oktober nog geen contributie hebben betaald en derhalve worden gemeld dat het lidmaatschap wordt beëindigd;

De bovenstaande items zijn de belangrijkste gegevens voor vermelding. Voor meerdere informatie en het inzien van de documenten kunt u contact opnemen met de wnd. secretaris van de vereniging.

Bestuursverkiezing (zie bijlage 3)

Op de agenda van de algemene ledenvergadering van 12 november is een bestuursverkiezing opgenomen.

Conform de statuten en het opgestelde reglement voor herverkiezing van bestuursleden zou de secretaris dit jaar aftredend zijn en eventueel herkiesbaar voor 4 jaar.

De secretaris, Anita van der Vaart-Postma, heeft zich echter niet herkiesbaar gesteld als gevolg van diverse persoonlijke omstandigheden.

Een en ander betekent dat er een nieuwe secretaris moet worden gezocht en benoemd.

Het bestuur heeft in de afgelopen maanden de nodige moeite gedaan om in deze vacature te voorzien maar helaas **zonder** resultaat.

Een tweede vacature is ontstaan door het noodgedwongen vertrek van de vice-voorzitter, Tom van Agen.

Als gevolg van persoonlijke omstandigheden is Tom verhuisd naar een woning buiten ons gebied en derhalve kan hij niet meer aanblijven. Als bestuur wisten wij al iets langer dat dit vertrek er aan zat te komen en hebben wij voor hem een opvolger gezocht, maar ook hier **zonder** resultaat.

Statutair gezien moet het bestuur gevormd worden door drie leden. Nu is het mogelijk om tijdelijk de werkzaamheden met twee bestuursleden te doen, maar dit kan uiteraard niet zo blijven en zal er toch een derde persoon tot het bestuur moeten toetreden.

Daarnaast is er nog de wens van het bestuur dat het bestuur uit een vijftal leden gaat bestaan. Ook hier zal het bestuur de nodige inzet doen om een vijfde persoon te beween zich aan te melden als bestuurslid.

Indien er voor de ALV van april 2016 geen 3^e bestuurslid is, zal het bestuur gedwongen zijn een vergadering uit te schrijven waarin besloten kan worden de vereniging op te heffen.

VOORSTEL:

In afwijking van het gestelde in de statuten wordt u in overweging gegeven tot 30 april 2016 akkoord te gaan met een tijdelijke functieverdeling van de twee resterende bestuursleden in de navolgende functies:

Voorzitter:	Richard Leentvaar
Vice-voorzitter:	vacature, te voorzien door Jan Bartelds (tijdelijk)
Secretaris:	vacature, te voorzien door Richard Leentvaar (tijdelijk)
Penningmeester:	Jan Bartelds
Lid:	vacature



Indien de situatie ontstaat dat na de verspreiding van de uitnodiging en de bijlagen voor de ALV, één of meerdere leden binnen de vereniging zich geroepen voelen om in één van de vacatures te willen participeren, dan zal tijdens de vergadering de aanwezige leden een voorstel worden gedaan met een goedkeuring tot benoeming in één van de vacatures binnen het bestuur

Concept begroting 2016
Voorstel contributie 2016
(zie bijlage 4)

Door de verwachte toename van inkomsten, in relatie tot de beschikbare financiële middelen om als vereniging te kunnen functioneren, is het bestuur van mening dat de contributie voor 2016 kan worden gehandhaafd op een bedrag van € 10,00 per jaar per woning.

CONCEPT-BEGROTING 2016 HUURDERSVERENIGING DE STROKEN

INKOMSTEN

Contributie leden (225 x € 10,00) € 2.250,00

Bijdrage Vesteda € 5,25 per woning:
voor 386 woningen € 2.050,00

Rente ING € 100,00 +

TOTAAL € 4.400,00

UITGAVEN

Huur accommodatie 2 x ALV € 950,00

Bestuurskosten € 200,00

Kosten secretariaat inclusief drukwerk € 350,00

Kosten communicatie € 400,00

Overlegkosten verhuurder/platform € 500,00

Kosten bank € 150,00

Cursussen € 400,00

Kosten ledenwerving € 250,00

Kosten website € 500,00

Onvoorzien € 700,00

Positief saldo € 0,00 +

TOTAAL € 4.400,00



Besluit beëindiging lidmaatschap (bijlage 4.1)

Conform de Statuten hebben de leden in januari 2015 schriftelijk een bericht ontvangen voor het betalen van de contributie over 2015. Het vastgestelde bedrag van de contributie voor dit jaar is € 10,00 per woning.

Aangegeven is dat het bedrag van de contributie vóór een in de brief aangegeven datum moet zijn betaald. Het overgrote deel van de leden heeft aan dit verzoek voldaan.

Resteert een aantal leden die voor de genoemde datum geen betaling hebben gedaan. Het bestuur heeft deze leden wederom schriftelijk een herhalingsverzoek tot betaling gestuurd.

Op dit verzoek hebben wederom een aantal leden gereageerd en de betaling gerealiseerd.

Resteert een 18 tal leden die een derde verzoek tot betaling hebben ontvangen, gedateerd op 21 september jl. In dit verzoek is opgenomen dat betaling diende plaats te vinden voor 10 oktober jl. alsmede de mededeling dat bij geen betaling voor genoemde datum en/of geen enkele schriftelijke of mondelinge reactie aan ons secretariaat, het bestuur helaas genoodzaakt is de naam van betrokkene uit het ledenbestand te verwijderen.

Een en ander is gebaseerd op artikel 8 – lid 3 van de Statuten met daarbij de aantekening dat de in dit artikel genoemde opzeggingstermijn van ten minste 4 weken is teruggebracht tot 3 weken (genoemd 10 oktober jl.) in verband met de eerdere aankondigingen c.q. verzoeken die aan de betreffende leden zijn gedaan en het te nemen besluit in de bestuursvergadering van 20 oktober jl.

Gezien deze datum van besluitvorming is de termijn van tenminste 4 weken tot besluitvorming gerealiseerd.

Voorstel leden voor besluitvorming

Besluiten tot opzegging van het lidmaatschap van die leden die op de bij dit besluit behorende lijst zijn opgenomen als gevolg van het na herhaalde verzoeken niet betalen van de contributie over 2015.

Deze lijst zal niet als aanhangsel worden gepubliceerd en alleen door de leden in te zien na een verzoek aan het bestuur.

Vaststelling jaarplan 2016



Inleiding

Het bestuur heeft het jaarplan voor 2016 opgesteld. Via het jaarplan geeft het bestuur op een overzichtelijke en gestructureerde wijze aan, hoe het bestuur in 2016 invulling gaat geven aan onze doelstelling.

Doelstelling

Onze doelstelling is vastgelegd in de statuten. Onze doelstelling is:

"het behartigen van de belangen van de huurders van woningen in eigendom en beheer bij Vesteda in de "strokenbuurt" in Zoetermeer".

De belangenbehartiging richt zich voornamelijk op de woningen en de woonomgeving.

Wettelijke kaders

Vesteda is verplicht haar huurders te betrekken bij het opstellen van beleids- en beheerplannen. Hoe Vesteda dat moet doen is vastgelegd in de Overlegwet. Deze wet is in 2012 vernieuwd.

Samenwerkingsovereenkomst

Om de belangenbehartiging goed te laten verlopen is in 2015 de samenwerking tussen Vesteda en de huurdersvereniging vastgelegd in een nieuwe en ondertekende samenwerkingsovereenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst staat onder andere dat Vesteda erkent dat de huurdersvereniging "de Stroken" de representatieve vertegenwoordiging is van de huurders. Voor belangstellenden is een kopie van deze samenwerkingsovereenkomst beschikbaar.



Samenstelling bestuur

Per 1 januari 2016 wordt het bestuur gevormd door:

Richard Leentvaar, voorzitter, aftredend in 2018,

Vacature secretaris, aftredend in 2020,

Jan Bartelds, penningmeester, aftredend in 2016,

Vacature bestuurslid en vice-voorzitter, aftredend in 2017,

Vacature bestuurslid, aftredend in 2019.

Het herkiesbaar stellen van bestuursleden is geregeld in de Statuten.

De samenstelling van het bestuur, op moment van schrijven van dit jaarplan, baart zorgen.

Statutair moet het bestuur bestaan uit drie leden. Met name de functie van secretaris is de meest in het oog springende vacature waarin dient te worden voorzien.

De samenstelling van het bestuur, op moment van schrijven van dit jaarplan, baart zorgen.

Statutair moet het bestuur bestaan uit drie leden. Met name de functie van secretaris is de meest in het oog springende vacature waarin dient te worden voorzien.

Vooralsnog is er een mogelijkheid om met goedkeuring van de leden het bestuur tot eind april 2016 te laten bestaan uit twee personen. Echter, het is dan wel zaak dat bij de eerstvolgende ALV in april 2016 er een derde bestuurslid is toegetreden. Is dit niet het geval dan zal het bestuur genoodzaakt zijn een vergadering uit te schrijven waarin besloten kan worden tot opheffing van de vereniging.



Bestuursvergaderingen

Het voltallige bestuur vergadert maximaal 1 keer per maand. Een delegatie van het bestuur overlegt twee keer per jaar met de regiomanager-west van Vesteda. Tijdens de bestuursvergaderingen komen diverse onderwerpen aan de orde zoals vastgelegd in het reglement rond de bestuurstaken.

In het overleg met Vesteda komen onder andere aan de orde hun jaarplanning rond het onderhoud en het beleid ten aanzien van de huren alsmede de terugkoppeling van de huurdersvereniging.

Ledenvergaderingen 2016

De huurdersvereniging "de Stroken" heeft eind 2015 circa 175 leden. Wij streven ernaar om in 2016 het aantal leden te brengen op 225. Hoewel dit dan circa 60% is van het aantal bewoners, moet er voor de komende jaren toch nog een lichte stijging mogelijk zijn. Het streefgetal voor de komende jaren is ambitieus maar een ledenaantal rond de 250 moet tot de mogelijkheden behoren. Het bestuur zal er alles aan doen om de interesse van de niet-leden zodanig te vergroten dat men niet meer om de huurdersvereniging heen kan.



In de maanden april en november vindt een algemene ledenvergadering plaats. De leden zullen voor deze vergaderingen persoonlijk via hun e-mailadres worden uitgenodigd alsmede via een aankondiging op de website. De vergaderingen zullen vooralsnog worden gehouden in één van de zalen van restaurant De Sniep of een andere ten dienste staande locatie binnen het gebied.

In de vergadering in april 2016 zullen de volgende stukken aan de orde komen:

- het jaarverslag 2015;
- de jaarrekening 2015;
- verslag kascontrolecommissie over het financiële jaar 2015;
- het verslag van de algemene ledenvergadering van november 2015.

In de vergadering van november 2016 zullen worden behandeld:

- de begroting 2017;
- het jaarplan 2017;
- het verslag van de algemene ledenvergadering van april 2016.



Financieel resultaat

De ambitie om in 2016 het ledenaantal te brengen op 225 vergt veel inspanning. Uiteraard staat tegenover een toename van het aantal leden ook een toename van de financiële middelen. In 2015 is gebleken dat een deel van de leden, ondanks meerdere verzoeken, geen contributie heeft betaald om welke reden dan ook. Het bestuur heeft besloten om niet `langs de deur te gaan` om alsnog de contributie te innen. De betreffende leden die na een herhaaldelijk verzoek niet hebben gereageerd, hebben een schrijven c.q. e-mail gekregen dat zij niet meer als lid staan ingeschreven en geen informatie meer zullen ontvangen.

Communicatie met de huurders

Het bestuur vindt het van groot belang om te weten wat er leeft onder de leden/huurders. De vereniging is optimaal bereikbaar via de website en het bestuur gaat ook zonodig actief op pad om te horen hoe mensen hun woning en woonomgeving beleven. Als de leden dit wensen is het bestuur bereid om de huurders per gebied uit te nodigen om met ons in een open sfeer te praten over hun woning en de woonomgeving.

Enkele onderwerpen kunnen hierbij zijn:

- hoe is de verhouding tussen de verhuurder en de huurder bij afhandeling van klachten?;
- wat verwacht men van de huurdersvereniging?;
- hoe tevreden is men over de woning?;
- wat zijn eventueel de problemen binnen het woongebied?



De huurdersvereniging heeft tenminste één maal per jaar een informatief overleg met de regiomanager-west van Vesteda. Het is ons streven het contact met Vesteda te intensiveren.

Onderwerpen die aan de orde komen zijn:

- jaarplan Vesteda rond onderhoud van de woningen;
- jaarlijkse huurverhoging.

De politiek

De bestuursleden bezoeken zonodig gemeenteraadsleden om met hen te praten over de consequenties van de bezuinigingen van de overheid. Met name de snel oplopende huurprijzen baart het bestuur zorg.

Als huurdersvereniging streven we naar een gematigd huurbeleid en minimaal gelijkblijvende woonlasten. Wat kan de gemeente Zoetermeer hieraan doen en aan welke knoppen kan de verhuurder nog draaien om ons hierbij tegemoet te komen.

Hoewel het bestuur begrijpt dat de vereniging in de voorgaande jaren een geruime tijd weinig actief is geweest, heeft het bestuur helaas in 2015 moeten ervaren/constateren dat er vanuit de bewoners nog weinig "gevoel" is bij hun woning en woonomgeving. Op oproepen van het bestuur, via brieven en de website, voor nieuwe bestuursleden alsmede een aanmelding als "buurtcontactpersoon", is vrijwel geen reactie gekomen. Dit is teleurstellend, maar des te meer reden om de vereniging te promoten en de bewoners te blijven betrekken bij hun woning en woonomgeving.



Informatievoorziening

Via de website houden we de huurders op de hoogte van onze activiteiten maar ook de activiteiten van Vesteda. Op de website staat alle actuele informatie en kan worden gereageerd door vragen te stellen, maar ook een inschrijfformulier om het lid te worden van de huurdersvereniging.

Hoewel wij voornemens waren om binnen deze website een onderscheid te maken tussen het gedeelte voor leden en het algemene gedeelte, is gebleken dat dit een kostbare voorziening is. Het bestuur heeft besloten om dit niet te doen en de informatievoorziening naar de leden sneller en gericht te laten verlopen via de opgegeven e-mailadressen.

Bijhouden actuele ontwikkelingen

Om een goede gesprekspartner te kunnen zijn voor Vesteda en de belangen van onze leden en huurders optimaal te kunnen behartigen, is het belangrijk dat we op de hoogte zijn van de ontwikkelingen. Niet alleen in ons werkgebied, maar ook van de landelijke ontwikkelingen. Bijvoorbeeld in de politiek (qua wetgeving) en binnen de volkshuisvesting. Daarom zijn we lid van de Woonbond.

Voor zover nodig kunnen bestuursleden cursussen of opleidingen volgen om extra kennis op te doen.

Woningverbeteringen en woonomgeving in de komende jaren gezien vanuit de huurdersvereniging

In een tijdperk van duurzaamheid is dit een onderwerp waar niet alleen de huurders mee te maken hebben maar ook Vesteda. Om duurzaamheid binnen de woningen meer gestalte te geven, is het bestuur van mening dat er een mogelijkheid moet zijn voor het installeren van zonnepanelen op de daken. Hoewel Vesteda in een eerdere bespreking te kennen heeft gegeven hier geen voorstander van te zijn, echter zonder duidelijke motivering waarom dit niet het geval zou moeten zijn, is het bestuur van mening dat dit punt toch nader overlegd moet worden. Het zou voor Vesteda een mogelijkheid zijn om duurzaamheid in de "strokenbuurt" te bevorderen en voor de huurders is het door deze energiebesparende ontwikkeling een bijdrage aan een schoner milieu.

Het bestuur realiseert zich uiteraard dat hier financiële consequenties aan zijn verbonden maar daar is constructief overleg een basis voor.

In 2016 zal het 2^e deel van de geplande vervanging van de verwarmingsketels en de warmwater-voorziening worden zijn gerealiseerd en is hiermee een belangrijke energiebesparende maatregel bereikt. De communicatie over dit punt naar de bewoners zal worden verbeterd ten opzichte van 2015.

Het levensloopbestendig maken van de woningen is een onderdeel van de waardebeleving van de woningen. Veel oudere bewoners zullen geen behoefte meer hebben aan een bad met een hoge instap. Bekend is dat een bad wel mede de huurwaarde van de woning bepaalt en hoger gewaardeerd wordt dan een douche/douchecabine.





Wij zullen in begin 2016 de behoefte peilen onder de leden/huurders of dit een punt is waar meerdere huurders van de woningen mee geconfronteerd zijn of op korte termijn mee geconfronteerd gaan worden. Zo mogelijk willen wij ook een start maken met het daadwerkelijk uitvoeren van dit punt.

Uit diverse opmerkingen van onze leden is geconstateerd dat er nog enkele belangrijke onderhoudspunten van de woning zijn, waaronder de vervanging van de binnendeuren en het schoonmaken van de dakgoten. De nog niet vervangen binnendeuren zijn inmiddels bijna 40 jaar oud en aan het eind van hun technische- en gebruikslevensduur. De binnendeuren bepalen ook een groot deel van het woongenot.

Het schoonmaken van de dakgoten is een punt waar vele bewoners moeite mee hebben. Vesteda geeft in haar Huurdersgids aan dat dit onderhoud door de bewoners moet worden uitgevoerd. Wettelijk gezien is dit juist, echter in de wet is aangegeven dat zonodig "de bereikbaarheidsmaatstaf gebezigd wordt".

Dit komt erop neer dat de werkzaamheden aan de voorzieningen (dakgoot) vanwege de fysieke onbereikbaarheid of vanwege een contractuele verbodsbepaling voor de huurder onbereikbaar zijn, zodat de huurder ze onmogelijk zelf kan uitvoeren.

Het bestuur is van mening dat deze werkzaamheden collectief door Vesteda moeten worden uitgevoerd gezien het feit dat de bewoners niet verplicht kunnen worden om dit gespecialiseerde werk op hoogte (op sommige plaatsen bijna 9 meter) uit te voeren zonder het hiervoor geschikte materiaal (ladders) en de kennis van de veiligheidseisen voor het werken op hoogte. Het bestuur zal hiervoor juridisch advies inwinnen en in het overleg met Vesteda uiting geven over de ontevredenheid van de bewoners op dit punt en Vesteda verzoeken om dit bewonersonderhoud om te zetten tot werkzaamheden die gaan behoren tot het standaard onderhoud, uit te voeren door Vesteda.



Bij de afhandeling van klachten/technische onvolkomenheden aan de woning wordt soms verschillend gehandeld. Waar eenzelfde klacht bij de ene bewoner zondermeer wordt gerepareerd/verholpen, is die bij andere bewoners een punt van discussie. Hier moet duidelijkheid ontstaan in de afhandeling, zowel bij de technisch medewerkers van Vesteda als bij werkzaamheden die door aannemers zonder tussenkomst van een technisch medewerker worden gerealiseerd.

Bij klachten/technische onvolkomenheden aan woning is het raadzaam om eerst te kijken in de huurdersgids (zie website van de vereniging) om niet voor verrassingen te komen staan voor wiens rekening de klacht/onvolkomenheid wordt hersteld.

Een leefbare omgeving bepaalt in hoge mate het woongenot. Het gebied waarin de woningen staan is inmiddels ruim 35 jaar oud. Sommige gemeentelijke voorzieningen zoals riolen en bestratingen gaan het einde van hun technische levensduur bereiken. Hoewel er nog geen grote problemen zijn geconstateerd, is in het contact met de wijkmanager van de gemeente aangegeven dat de gemeente nog geen plannen heeft om in ons woongebied groot onderhoud te gaan uitvoeren. Wij zullen in gesprek blijven om samen met de betreffende diensten van de gemeente te kijken welke groot onderhoudswerkzaamheden er in de komende jaren wel gaan plaatsvinden en hoe wij hierop kunnen anticiperen.



De activiteiten in het komende jaar vragen veel energie van het bestuur, maar ook van de leden. Samen met onze leden staan we sterker dan als individu. Deze gedachte zit samengevat in onze visie voor 2016:

”Samen Sterk”

Oktober 2015

In de ALV van april 2015 is aangegeven dat de vereniging in de communicatie met de bewoners nog verbeteringen kan aanbrengen. Bijvoorbeeld door het instellen van buurtcontactpersonen die de belangen van de vereniging in hun directe woonomgeving kunnen behartigen. Het voorstel is door het bestuur zeker uitvoerbaar geacht.



Voorgesteld wordt om de "buurt" als volgt in te delen:

- Vacature: Disneystrook 1-53 en 88-104, Bunuelstrook 26-55
- Richard Leentvaar: Eisensteinstrook 1-33 en 2-20, Bunuelstrook 56-92
- Vacature: Fernandelstrook 2-20, John Fordstrook 2-28 en 1-17, Bunuelstrook 96-132
- Jan Bartelds: Bert Haanstrastrook 2-30, Jacques Tatistrook 2-48 en 1-39, Stan Laurelstrook 1-23, Frits Langstrook 2-22 en Hitchcockstrook 2-8
- Tom van Es: Oliver Hardystrook 2-74 en 5-45
- Vacature: Elia Kazanstrook 4-140 en 1-55

In bovenstaand schema worden nog 3 personen gemist. Kandidaten kunnen zich melden tijdens de ALV van 12 november.

Taken van een buurtcontactpersoon zijn gericht op:

- Bezorging brieven
- Ledenwerving
- Het aanhoren en doorspelen van "problemen"



Op 27 oktober jl. heeft het bestuur een overleg gehad met de regio-manager van Vesteda. In dit overleg is de onderhoudsplanung 2016 voor de woningen besproken. Deze onderhoudsplanung volgt niet de klachten en opmerkingen die bewoners hebben over het onderhoud van onderdelen van de woning.

De belangrijkste (onderhouds)zaken die ter sprake zijn gekomen zijn onderstaand vermeld.

Vervanging CV-ketels

In 2016 zal het tweede deel van de vervanging van de CV-ketels worden uitgevoerd op die adressen die door Vesteda in de planning zijn opgenomen. Het bestuur kent deze adressen.

Vesteda zal de schriftelijke communicatie verzorgen naar de bewoners/woningen die hiervoor in aanmerking komen. Het bedrijf Comfort Partners zal telefonisch contact opnemen met de betreffende bewoners om de exacte datum en het tijdstip van de vervanging af te spreken.

Vervanging binnendeuren

Het bestuur heeft aangedrongen op een vervanging van de binnendeuren in die woningen waar dit nog niet heeft plaatsgevonden. De binnendeuren zijn inmiddels bijna 40 jaar oud en derhalve is de technische levensduur bereikt. Vooralsnog zijn deze werkzaamheden niet in de planning van Vesteda opgenomen, echter, men is bereid om te bezien of een deel van deze werkzaamheden in 2016 kan worden uitgevoerd.



Schoonmaken dakgoten

Tot voor enkele jaren geleden werden de dakgoten collectief ontdaan van de aanwezige verontreiniging door bladeren, mos en dergelijke. Dit ter voorkoming van overlopen van de dakgoot naar de woning en daarmee ter voorkoming van schade. Vesteda heeft deze werkzaamheden nu opgenomen in de huurdersgids en daarbij vermeld dat het schoonmaken van de dakgoot een taak is van de huurder.

Het bestuur heeft Vesteda nadrukkelijk aangegeven dat dit geen taak is van de huurder gezien de bereikbaarheid van de goten en de veiligheidseisen die hierbij ter sprake komen.

Vesteda beroept zich op de wet, **het besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen)**. Hierin staat vermeld dat *"het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn"* voor rekening van de huurder zijn.

Het bestuur is voornemens juridisch advies in te winnen in hoeverre dit van de bewoners/huurders kan worden geëist en zal de leden van het advies op de hoogte stellen.

Voor alle overige onderhoudswerkzaamheden zal tijdens de ALV een kopie beschikbaar zijn van de lijst zoals die door Vesteda zal worden verstrekt.



Presentaties



INVOERING NIEUWE WONINGWET 2015

INCLUSIEF

AANPASSINGEN OVERLEGWET 2015

Met de WONINGWET 2015 (ook wel herziene Woningwet of herzieningswet genoemd) wordt een nieuwe en betere toekomst voor de huurdersorganisatie mogelijk.

Wie schrijft dit?



**De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties,
directoraat–generaal Wonen en Bouwen**

IS DIT WAAR?

De herziening van de woningwet heeft betrekking op de sociale verhuurders, dus de woningcorporaties zoals Vestia, Vidomes en andere bekende corporaties.



De wijziging van de Wet overleg huurders verhuurder (Overlegwet) heeft betrekking op alle huurders, ook die in de commerciële sector.



Wij hebben te maken met de commerciële sector.

Wat is het nieuwe beleid dan?



WONINGWET

Cultuurverandering bij de woningcorporaties.

Huurdersorganisaties krijgen instemmingsrecht bij cruciale beslissingen van een woningcorporatie (o.a. bij fusie en benoeming van de Raad van Toezicht).

Huurdersorganisaties worden bevoegd om bij wanbeleid de ondernemingskamer in te schakelen.

Elke HBV zal in de adviesaanvraag over een huur-verhoging worden geïnformeerd over de te verwachten gemiddelde huurverhoging in haar complexen.

Uitkomst digitale enquête van de Woonbond



De leden van de Woonbond (lidorganisaties en persoonlijke leden) vinden betaalbaarheid verreweg het belangrijkste Woonbondthema voor de komende jaren.

Op de tweede plaats komt beschikbaarheid en op de derde plaats zeggenschap.

Wonen en zorg, energiebesparing en leefbaarheid worden het minst belangrijk gevonden.

Dit blijkt uit de digitale ledenraadpleging die de Woonbond in september heeft gehouden.

Van de aangeschreven lidorganisaties deed 41 procent (281 organisaties) mee aan de enquête en van de persoonlijke leden 29 procent (1.161 leden). Van de organisaties die reageerden komt 71 procent uit de corporatiesector en van de persoonlijke leden huurt 67 procent van een corporatie.

RESULTAAT

**NIEUWE WET KENT EEN GERINGE INVLOED OP HET BELEID
VAN DE STEEDS GROTER WORDENDE COMMERCIEËLE
SECTOR**

**DE WOONBOND IS GEEN ORGANISATIE DIE ONS OP KORTE
TERMIJN KAN STEUNEN, TENZIJ HUN BELEID WORDT
BIJGESTELD EN AANDACHT WORDT GESCHONKEN AAN DE
COMMERCIEËLE SECTOR**

HET NIEUWE BELEID VANUIT DE OVERLEGWET



Huurdersorganisaties hebben recht op meer scholing, advies en de financiering daarvan.

Ook voor huurdersorganisaties in de commerciële sector ligt er de uitdaging om zich te versterken.

De wet geeft huurdersorganisaties het recht om gebruik te maken van een externe adviseur.



WAT KAN ER NOG MEER?

**OMDAT ER SPRAKE IS VAN EEN BEPERKTE AANDACHT
VOOR DE HUURDERSORGANISATIES IN DE COMMERCIËLE
SECTOR**

**BETEKENT DIT WEL DAT DE KRACHTEN MOETEN WORDEN
GEBUNDELD, BIJVOORBEELD DOOR HET SAMENGAAN VAN
HUURDERSORGANISATIES BINNEN DE GEMEENTE MAAR
OOK DOOR DE POSITIE VAN HET VESTEDA PLATFORM TE
VERSTERKEN IN HET OVERLEG.**

**NAAST DE TRADITIONELE BELANGENBEHARTIGING EN HET
ORGANISEREN VAN PARTICIPATIEACTIVITEITEN ONTSTAAT
ER EEN HUURDERSORGANISATIE PLUS**



HOE GAAN WE DAT DOEN?

- DOOR MEER GEBRUIK TE MAKEN VAN INTERNET (99% VAN DE JONGEREN GEBRUIKT INTERNET EN 80% VAN DE SENIOREN TUSSEN 65 EN 75 JAAR KENT DE WEG NAAR INTERNET)**
- DOOR DISCUSSIEBIJEENKOMSTEN OVER EEN ACTUEEL EN AANSPREKEND ONDERWERP**
- LEDENVERGADERINGEN INTERESSANTER MAKEN DOOR BESPREKING VAN ACTUELE ONDERWERPEN.**
- BEZIEN OF ER SAMENWERKING MOGELIJK IS MET HBV'S (IN DE COMMERCIËLE SECTOR) BINNEN DE GEMEENTE.**
- MEER LEDEN BETREKKEN BIJ HET BELEID VAN DE HUURDERSVERENIGING.**

CONCLUSIE

ER ZIJN MOGELIJKHEDEN OM ONZE STEM TE LATEN HOREN, MAAR DIT BETEKEN T WEL DAT DE INDIVIDUELE HUURDERS NIET STIL MOGEN ZITTEN EN AFWACHTEN WAT ER GAAT GEBEUREN.

DIT KAN ALLEEN ALS WE ALLEMAAL ONS "STEENTJE" BIJDAGEN.

Ons motto:
SAMEN STERK



PRESENTATIE

WOONWAARDERINGSSTELSEL 2015

Richard Leentvaar

Powerpoint: Tom van Agen

De aanpassingen van het woonwaarderingstelsel per 1 oktober 2015



Wie schrijft voor?

**De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties,
directoraat–generaal Wonen en Bouwen**

**Stuurt alle colleges B&W van gemeenten, besturen van de
vereniging woningcorporaties Aedes, Vastgoed Belang en de
Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed in
Nederland (waaronder Vesteda) een circulaire met de
voorgenomen aanpassingen van het beleid**

Wat is het beleid



Het WWS wordt vereenvoudigd door gebruik te maken van een combinatie van WOZ en WWS. Dit leidt ertoe dat de WWS-onderdelen woonomgeving, hinderlijke situaties en woonvorm worden vervangen door een WOZ-waarde.

Hierdoor vervalt ook de voor kleine woningen geldende aftoppingsregeling inzake de punten woonomgeving.

Ook de zogenoemde "schaarstepunten" komen te vervallen.



DE PUNTENTOEKENNING OP BASIS VAN DE WOZ-WAARDE

De aanpassing van het WWS leidt ertoe dat de WOZ-waarde per m² en de absolute WOZ-waarde ieder voor 50% wordt meegewogen. Dit leidt tot de volgende puntentoekenning:

voor elke € 7.900,-- van de WOZ-waarde	1 punt
voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte per € 120,--	1 punt

Voorbeeld:

WOZ-waarde € 150.000,-- en de woningoppervlakte 70 m²

$$150.000 : 7.900 = 18,99 \text{ punten}$$

$$150.000 : 70 : 120 = \underline{17,86 \text{ punten}}$$

$$\text{Totaal} \quad 36,85 \text{ punten met afronding} = 37 \text{ punten.}$$

De kengetallen (7.900 en 120) zullen jaarlijks per 1 juli (opnieuw) worden vastgesteld op basis van de algemene wijziging van de WOZ-waarde.

Over de vanaf 1 juli 2016 geldende kengetallen ter berekening van de punten van de WOZ-waarde worden de betreffende verhuurders geïnformeerd.

ER ZIJN UITZONDERINGEN

In een aantal gevallen is er sprake van een specifieke punten-toekenning. Deze uitzonderingen hebben betrekking op nieuwbouwwoningen waarvan de puntentoeckenning op grond van en taxatieverslag van de gemeente na oplevering van de woning moet worden vastgesteld.

In onze woonbuurt is dit niet het geval omdat de woningen vrijwel allemaal in 1977/78 gebouwd zijn.



De aanpassing van de maximale huurprijzen

De aanpassing van het WWS is erop gericht om de WOZ-waarde gemiddeld ca. 25% van de maximale huurprijs te laten bepalen. Hiervoor wordt de maximale huurprijs éénmalig aangepast met -3,8%. Deze aanpassing gaat in per 1 oktober 2015.

Het Ministerie heeft een circulaire waarin de hieruit voortvloeiende tabel met maximale huurprijzen voor zelfstandige woningen per 1 oktober 2015 staat vermeld.

De wijziging van het WWS leidt op zichzelf niet tot wijziging van de geldende huurprijs.

Wat dan wel?



Het is mogelijk dat de maximale huurprijs van een individuele woning onder de gevraagde huurprijs komt te liggen: in dat geval heeft de huurder de mogelijkheid om aan de verhuurder een huurprijsverlaging voor te stellen tot het niveau van de lagere maximale huurprijs, eventueel gevolgd door een procedure bij de huurcommissie.

Ook is het mogelijk dat het nieuwe WWS effect heeft op de huurprijsliberalisatie van de woningen. Voor lopende huurcontracten zal dit niet het geval zijn; de status bij aanvang van het huurcontract geldt de situatie of de aanvangshuurprijs al boven de liberalisatiegrens lag.

Bij nieuwe verhuringen kan het nieuwe WWS wel effect hebben op de status van de huurprijs. De maximale huurprijs die op dat moment geldt, bepaalt dan of de woning geliberaliseerd kan worden.

Ook hiervoor bevat de circulaire van het Ministerie een overzicht van deze liberalisatiegrenzen.



Wat vindt huurdersvereniging daarvan?

Op grond van de Wet op het overleg huurder verhuurder moet de verhuurder (Vesteda) overleg voeren met de huurdersvereniging.

Vesteda zal de wijziging in het WWS onderdeel moeten maken van dit overleg.

Dit betreft het beleid dat verhuurders hanteren inzake de huurprijzen gerelateerd aan het WWS en niet om de toepassing van het beleid inzake individuele woningen op het moment dat de concrete WOZ-waarde daarvan bekend is.

De huurdersvereniging is van mening dat de huurprijzen die door de wijzigingen boven de maximale huurprijs uitkomen, uiterlijk 1 oktober al moeten zijn aangepast.

De huurders waarbij een wijziging van toepassing is, geen verzoek behoeven in te dienen tot huurverlaging.

Resultaat van de aanpassing binnen ons woongebied



Binnen het complex 318 (lijst van woningen bij bestuur bekend) zijn slechts 5 woningen aangemerkt voor verlaging van de huurprijs.

Binnen de overige complexen zijn er geen verlagingen van de huurprijs.

De verlaging van de huurprijs varieert van € 12 ,-- tot € 38,-- per maand.

Restitutie van teveel betaalde huur na 1 oktober jl. zal plaatsvinden zodra het onderzoek naar de puntentelling door adviesbureau Woningwaardering is afgerond.



Wat is het advies van de huurdersvereniging?

De WOZ-beschikking kan desgewenst opgevraagd worden bij de gemeente.

De WOZ-waarde dient ook te worden gepubliceerd op mijnvesteda.com (is ook daadwerkelijk het geval)

Gezien de vele individuele situaties (waaronder het aantal gereguleerde en geliberaliseerde huurwoningen binnen ons gebied) is het onmogelijk voor iedereen een passend advies te geven.

Bewoners kunnen de puntentelling van de woning zelf berekenen via de huurcheck op de website van de huurcommissie (www.huurcommissie.nl)

CONCLUSIE

Veranderingen in de huurprijs als gevolg van de WWS zullen gering zijn.

Als er voor 1 oktober geen bericht is geweest van de verhuurder zal huurder zelf actie moeten ondernemen.

Bewoners kunnen de puntentelling van de woning zelf berekenen via de huurcheck op de website van de huurcommissie (www.huurcommissie.nl)



BORREL BABBELLEN

Ken ik jou niet
ergens van?

Help!

Drankje?

Leuke muziek
vind je niet?

The End



