



Aan de leden

Secretariaat:
tijdelijk: Eisensteinstrook 25
2726 SW Zoetermeer

T 0651 – 40 37 80
E mail@destroken.nl
W www.destroken.nl

Banknummer:
NL59INGB0009562382
KvK nr. 27258976

Betreft: verslag ALV 12 november 2015
Locatie Koetshuis van restaurant "De Sniep"
Aanwezig: 31 leden
Afgemeld: 5 leden
Bestuur: R. Leentvaar (voorzitter)
T. van Agen (vice-voorzitter)
J. Bartelds (penningmeester)

1 Welkom

De voorzitter opent de vergadering en verwelkomt de aanwezigen. De leden waarvan het e-mailadres is opgenomen in de ledenadministratie hebben een digitale uitnodiging gekregen om deze ledenvergadering bij te wonen, 50 leden nog schriftelijk als gevolg van het ontbreken van een e-mailadres en circa 200 niet-leden hebben eveneens een schriftelijke uitnodiging gehad, echter, er zijn jammergenoeg geen niet-leden aanwezig.

2 Mededelingen en aanvullingen agendapunten

De voorzitter meldt een aanvulling op de agenda, genoemd punt 2a.

Aanwezig zijn de voorzitter en de penningmeester van de Stichting Zoete Aarde die de wijktuin aan de Broekwegzijde 195 beheert. Zij zullen een korte uiteenzetting geven rond de wijktuin.

Mevrouw S. Langeveld (vz van de stichting) geeft het ontstaan van de wijktuin aan en vertelt in een kort tijdsbestek iets over het belang hiervan voor alle bewoners in de wijk. Uiteraard zijn aan dat beheer kosten verbonden, de inkomsten die komen uit subsidies en enige steun van de zijde van de gemeente. Alle werkzaamheden worden door vrijwilligers gedaan en meer vrijwilligers zijn altijd welkom. Nodigt de aanwezige leden uit eens een kijkje te komen nemen.

(de wijktuin is open - bij goed weer - van maandag tot en met zaterdag van 12.00 tot 16.00 uur. Tevens is er een telefoonnummer voor eventuele inlichtingen 06-37 557355.)

Naar aanleiding van de presentatie rond de wijktuin meldt de voorzitter dat het bestuur zal bezien of er een ondersteuning vanuit de huurdersvereniging mogelijk is - veel leden wonen in de directe omgeving - en zal zonodig de leden hiertoe een voorstel doen in de eerstvolgende ALV in april 2016.

Vervolg van het punt mededelingen.

De voorzitter meldt dat er veel gaande is in de wereld van de verhuring van woningen in de commerciële sector. De mededelingen zijn onderstaand zo goed mogelijk samengevat.

Rijk en verhuurders.

Minister Blok (woningbouw) heeft aangegeven dat beleggers een grotere rol moeten gaan spelen in de woningbouw. Het Ministerie heeft richtlijnen vastgesteld hoeveel procent de huren mogen stijgen binnen de commerciële sector. De corporaties moeten jaarlijks een woonheffing afdragen. Gevolg: de corporaties moeten nu huizen in de sociale sector verkopen om weer voldoende financiële middelen te krijgen. Verkoop vindt veelal plaats aan institutionele beleggers die vervolgens deze huizen binnen de commerciële sector brengen. Het gevolg daarvan is dat het aantal woning in de sociale sector, er geen nieuwbouw binnen deze sector plaatsvindt, Nederland regelgeving kent rond de opvang van vluchtelingen en de vraag naar betaalbaar wonen voor jongeren toeneemt. De woningcorporaties kunnen de vraag naar deze woningen niet meer aan, nog los van het feit of deze beschikbaar zijn.

Degenen die het financieel aan kunnen, zoeken een woning binnen de commerciële sector. En ook hier ontstaat dan weer de situatie dat de vraag hoger is dan het aanbod, de leegstand dus afneemt en de nieuwe bewoner van een woning in deze sector een huurprijs moet betalen die te hoog is ten opzichte van het inkomen.

De huidige bewoners van een woning in de commerciële sector kennen een inflatie, een financiële crisis en een stijging van de huurprijs, met andere woorden: de huidige bewoners zijn de gedwongen klanten van de commerciële verhuurders, want die lopen toch niet weg, kunnen geen sociale woning meer krijgen en uiteindelijk wordt de huurprijs betaald. Of er volgt een doorstroming naar een koopwoning en dat is wat het beleid van het Ministerie voorstaat.

De liberalisatiegrens van € 710,00 per maand wordt voor twee jaar bevroren, als huurders van de Vesteda-woningen levert die geen profijt op omdat de huurprijzen daar al ver boven liggen.

De commerciële verhuurders vragen zich al openlijk af of de huren van geliberaliseerde woningen op dit moment niet te laag zijn en verhoogd moeten worden.

Er is een nieuwe Woningwet, in een presentatie wordt hier op teruggekomen. Dit geldt ook voor het nieuwe woonwaarderingstelsel.

Vesteda Platform en Woonbond

Het Vesteda-Platform (landelijke vereniging van alle huurdersverenigingen met Vesteda-woningen) vraagt zich af of er nog behoefte is aan het lidmaatschap van de Woonbond. De huurdersvereniging is automatisch lid van de Woonbond via het Vesteda-Platform. De Woonbond kan niets doen voor de commerciële sector, is ook niet voortgekomen uit deze sector, want de woonbond is een vereniging die als doel heeft de belangenbehartiging tussen de huurders en de woningcorporaties.

Het bestuur van het Vesteda Platform heeft de Woonbond gevraagd of zij eens wil nadenken over een mogelijk afdeling binnen de bond die zich alleen met de commerciële verhuur gaat bemoeien, zoals ze nu doen met de corporaties. De Woonbond heeft inmiddels al te kennen gegeven dat ze dit willen gaan doen.

Reden: de explosieve stijging van de commerciële verhuringen en de daling van de sociale huurwoningen.

Overleg HBV met regio-manager

Er is een overlegovereenkomst getekend met de regiomanager van Vesteda. Er is tijdens de ALV niemand vanuit de regio-vestiging aanwezig, ondanks een verzoek van de zijde van het bestuur. Indruk bestaat dat het overkoepelende management in Amsterdam, de communicatie via het Vesteda-Platform wil laten lopen om zo een eventueel verschil in benadering en handelwijze te voorkomen.

Frank de Graaf, medewerker huurderszaken, is per 01-11 weg is bij Vesteda en zijn plaats is (voorlopig) ingenomen door Debora Scheen.

De schoonmaakperikelen bij de woningen aan de Stan Laurelstrook zijn opgelost, de trapportieken worden nu 1 keer per maand door derden schoongemaakt.

Het bestuur ziet een samenwerking met andere (Vesteda) HBV's binnen de gemeente wel zitten. Wij zullen contact zoeken met de HBV in het Stadshart en in een gesprek eens polsen of deze HBV een samenwerking ook ziet zitten.

Het bestuur zit niet stil, dit moet ook gaan gelden voor de leden van de vereniging. De vereniging is er voor ieders belang maar het bestuur heeft wel de steun nodig, zowel in menskracht als in daadkracht en informatie van de leden, mede omdat 50% van de bewoners nog geen lid is van de vereniging.

3 Verslag algemene ledenvergadering 23 april 2015

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 alsmede de aantallen brieven die in de loop van een half jaar zijn verstuurd, derhalve veel werk vanuit het secretariaat.

Er is geen verdere navraag naar stukken.

5 Bestuursverkiezing

De voorzitter geeft aan dat de naamgeving van dit agendapunt een wens vanuit het bestuur was, realiteit is dat het een mededeling wordt rond de samenstelling van het bestuur.

Eind 2014 waren er 4 bestuursleden, op dit moment 3 en het worden er 2.

Tom van Agen is aftredend en niet herkiesbaar omdat hij het woongebied heeft verlaten door een verhuizing als gevolg van privé-omstandigheden.

Tom wordt bedankt voor al zijn werk in de afgelopen periode en ontvangt hiervoor een klein geschenk als dank.

Anita van der Vaart is aftredend, om redenen niet aanwezig, ook zij wordt bedankt.

Voorgesteld wordt dat Jan Bartelds als penningmeester tijdelijk de taak van de vice-voorzitter overneemt en de voorzitter tijdelijk de taak van de secretaris zal waarnemen. **De aanwezige leden gaan hiermee akkoord.**

De voorzitter verbindt aan dit akkoord wel een "maar".

Statutair is het noodzakelijk dat het bestuur uit minimaal 3 mensen bestaat, de twee bestuursleden zijn bereid om de functies te doen waarnemen tot 30 april 2016, komt er geen bestuurslid bij dan zal in de eerstvolgende vergadering in april 2016 een agendapunt worden opgenomen dat de vereniging bij gebrek aan bestuursleden wordt opgeheven en derhalve gedoemd is te verdwijnen.

De vraag wordt gesteld of er leden zijn die bereid zijn mee te denken met ons en zitting willen nemen in het bestuur. Vanuit de aanwezige leden geeft mevrouw (Ilona) Alkema aan dat zij bereid is een bestuursfunctie te aanvaarden. Het bestuur is blij met dit initiatief en zal verdere afspraken maken om tot een taakverdeling te komen.

6 Begroting 2016

De penningmeester geeft een korte toelichting op het te voeren financiële beleid. Bij de inkomsten is een stijging van het aantal leden opgenomen, wordt dit niet gehaald dan heeft dit gevolg voor de inkomsten. Derhalve is bij de uitgaven onder "Onvoorzien" een bedrag opgenomen dat het tekort aan inkomsten weer dekt. De voor 2016 opgevoerde bedragen zijn toereikend om de voorgenomen activiteiten van de vereniging te doen uitvoeren. Voorgesteld wordt om de contributie voor 2016 te handhaven op € 10,- per woning. **Het voorstel wordt door de leden aanvaard.**

Gebleken is dat ondanks meerdere verzoeken een 18-tal leden geen contributie over 2015 hebben betaald c.q. niet willen betalen. Voorgesteld wordt deze leden met ingang van heden uit de ledenadministratie te verwijderen en verder te behandelen als niet-lid. De betreffende lijst is bij het bestuur bekend. Een en ander gaat wel ten koste van het ledenaantal. **De aanwezige leden gaan akkoord met dit voorstel.**

7. Vaststelling Jaarplan 2016

De voorzitter geeft een uiteenzetting rond de vermelde activiteiten in het jaarplan. Met name de activiteiten rond de woningverbetering krijgen aandacht.

Vanuit de leden zijn er geen verdere verzoeken aan het bestuur een en ander op te nemen c.q. te wijzigen in het jaarplan, derhalve **wordt het jaarplan 2016 vastgesteld.**

8 Instellen buurtcontactpersonen

De voorzitter geeft aan dat het bestuur op initiatief van de opmerkingen van leden tijdens de ALV van april jl. voortvarend te werk is gegaan door de leden en de niet-leden te vragen zich op te geven als buurtcontactpersoon. Daartoe is een verdeling gemaakt van de "stroken" en is aangegeven welke taa/taken een buurtcontactpersoon krijgt. Op deze oproep is slechts één reactie gekomen te weten de heer T. van Es. De voorzitter vraagt de aanwezige leden of er nog meer aanwezigen zijn die deze taak op zich willen nemen. Twee leden zijn bereid dit te doen, te weten mevrouw R. Baars (Elia Kazanstrook) en de heer H. den Boer (omgeving Disneystrook/Bunuelstrook).

Op korte termijn zullen de buurtcontactpersonen worden uitgenodigd bij een bestuursvergadering om de details te bespreken.

9 Onderhoudsplanning 2016 Vesteda

Het bestuur heeft kennis genomen van het meerjarenonderhoudsplan van Vesteda. Het bestuur mist in dit meerjarenplan een duidelijke planning van vervanging van zaken die om technische redenen c.q. technische levensuur moeten worden vervangen. Het geheel is nu teveel gebaseerd op een "piepsysteem". Het gevolg is wel dat de onderlinge kwaliteit van de woningen, zowel binnen- als buitenshuis, zeer wisselend wordt. Het bestuur heeft in het overleg met Vesteda gevraagd meer aandacht te besteden aan de vervanging van de binnendeuren (voorzover deze nog niet zijn vervangen) en het schoonhouden van de dakgoten. Dit laatste punt is weliswaar vastgelegd in wetgeving maar in de toelichting op deze regelgeving is een clause opgenomen die naar het oordeel van het bestuur mogelijkheden biedt Vesteda te verzoeken deze werkzaamheden alsnog op te nemen in haar onderhoudsplanning voor de komende jaren.

Vanuit de leden wordt het genoemde "piepsysteem" bevestigd, met name daar waar het de contacten met medewerkers c.q. aannemers betreft en derhalve verschillen ontstaan in de afhandeling van de klacht van de bewoner. De voorzitter geeft nog aan dat Vesteda voornemens is een klachtenmonitor in te stellen. Er wordt nog aangegeven dat veel zaken rond het onderhoud zijn opgenomen in de huurdersgids van Vesteda, deze is integraal opgenomen op de website van de vereniging.

10 Presentatie Invoering nieuwe Woningwet 2015 inclusief de aanpassingen in de Overlegwet 2015 voor huurders binnen de particuliere sector

De presentatie rond de invoering wordt integraal opgenomen op de website onder de kop "Archief>ledenvergadering april 2015". Derhalve zal in dit verslag geen verdere toelichting hierop worden gegeven.

11 Presentatie "Gevolgen wijziging woonwaarderingsstelsel"

De presentatie rond het woonwaarderingsstelsel wordt integraal opgenomen op de website onder de kop "Archief>ledenvergadering april 2015". Derhalve zal in dit verslag geen verdere toelichting hierop worden gegeven.

12 Rondvraag

Gezien het tijdstip wordt geen gebruik meer gemaakt van de rondvraag.

13 Sluiting

De voorzitter bedankt een ieder voor de aanwezigheid en positieve inbreng.

De voorzitter nodigt iedereen uit voor een drankje aan de bar en sluit om 22.05 uur de vergadering.