



Aan de leden

Secretariaat:
Jacques Tatistroot 39
2726 TP Zoetermeer

T (079) 331 98 84
(tussen 19.00 en 22.00 uur)
E mail@destroken.nl
W www.destroken.nl

Banknummer:
NL59INGB0009562382
KvK nr. 27258976

Betreft: **CONCEPT**-verslag ALV 21 april 2016
Locatie Koetshuis van restaurant "De Sniep"
Aanwezig: 25 leden
Afgemeld: 5 leden
Bestuur: R. Leentvaar (voorzitter)
I. Alkema (secretaris) - verslag
J. Bartelds (penningmeester)
H. den Boer

1 Welkom

De voorzitter opent de vergadering en verwelkomt de aanwezigen. De leden waarvan het emailadres is opgenomen in de ledenadministratie hebben een digitale uitnodiging gekregen om deze ledenvergadering bij te wonen. De niet-leden zijn niet uitgenodigd om reden dat er vrijwel geen respons is gekomen van niet-leden op de uitnodiging om lid te worden en de ervaring heeft geleerd dat niet-leden ook niet naar een ALV komen.

2 Mededelingen en aanvullingen agendapunten

De voorzitter meldt een aanvulling op de agenda, genoemd punt 9a.

Omdat er veel gaande is rond de huurwoningen in de commerciële sector zijn er een aantal zaken die van belang zijn om te weten. 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 opgesteld en aangegeven hoeveel procent de huren mogen stijgen binnen de commerciële sector.
- De Hoge Raad heeft de inkomensverstrekking van de Belastingdienst aan commerciële verhuurders verboden. Inmiddels heeft het Ministerie van Woningbouw een "reparatiewetje" ingediend om alsnog te bewerkstelligen dat de Belastingdienst dit wel mag doen. Dit wetsvoorstel is door Eerste en Tweede kamer goedgekeurd en inmiddels heeft de Belastingdienst al in een brief aan alle huurders gemeld dat op verzoek van de verhuurder (Vesteda) de gegevens zullen worden verstrekt.

Vesteda Platform en Woonbond

- Het Vesteda-Platform (landelijke vereniging van alle huurdersverenigingen met Vesteda-woningen) heeft het lidmaatschap van de Woonbond voor 2016 gecontinueerd. Voor 2017 zal dit wederom worden gezien op basis van de inspanning van de Woonbond voor de commerciële sector. De Woonbond heeft inmiddels aangetoond dat zij zich meer (en beter) inzetten voor de commerciële sector.

- Het Vesteda Platform is evenals de huurdersvereniging gevraagd om, op basis van de Overlegwet, een advies te geven over de voorgenomen huuraanpassing per 1 juli a.s. Hiertoe heeft het bestuur van het Platform overleg gehad met de directie van Vesteda en geconstateerd dat Vesteda alleen belang heeft voor een winstrendement en derhalve de voorgestelde huuraanpassing zal uitvoeren zonder eige tegemoetkoming naar de huurders en er geen sprake is van een wederkerig belang. Het Vesteda-Platform heeft dan ook gemeend geen advies uit te brengen. Dit voorstel heeft de huurdersvereniging overgenomen en – behoudens een aantal kritische kanttekeningen - eveneens geen advies uitgebracht.

Overleg HBV met regio-manager

- In het voorjaarsoverleg met de regiomanager van Vesteda is de voorgenomen huuraanpassing besproken zoals verwoord in de brief van de huurdersvereniging aan Vesteda-huurderszaken. Tevens zijn in dit voorjaarsoverleg een aantal onderwerpen behandeld die naar de mening van het bestuur onvoldoende of geheel geen aandacht krijgen (zie **agendapunt 9a**).
- De heer R. van Zwet, technisch coördinator bij de regio, is weg bij Vesteda, zijn werk wordt tijdelijk waargenomen door dhr. R. de Vries.

3 Verslag algemene ledenvergadering 12 november 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 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 Jaarverslag 2015

Wat betreft tekstueel en naar aanleiding van de inhoud van het jaarverslag zijn er geen opmerkingen en daarmee is het jaarverslag goedgekeurd.

6 Jaarrekening 2015

De penningmeester geeft een korte toelichting op het gevoerde beleid en de cijfers zoals vermeld in de verlies- en winstrekening 2015. Hij geeft aan dat voorgesteld wordt het resultaat over 2015 toe te kennen aan de Stichting Zoete Aarde (dit is de wijktuin aan de Broekwegzijde). Hier tegenover staat wel dat deze Stichting met een voorstel moet komen hoe de bijdrage wordt besteed en welk "voordeel" er tegenover staat voor de ledeng. De aanwezige leden gaan hiermee akkoord.

7. Verslag kascontrolecommissie

De kascontrolecommissie (de heren T. van Es en K. Ydema) hebben de boeken gecontroleerd. De heer Van Es geeft aan dat er geen onvolkomenheden zijn geconstateerd en hij namens de leden het bestuur decharge verleend voor het gevoerde beleid.

De voorzitter bedankt beide leden voor hun activiteiten.

8 Benoeming leden kascontrolecommissie

De voorzitter vraagt de heren Van Es en Ydema ook zitting te nemen in de commissie voor de controle van de jaarrekening 2016. Beide heren gaan hiermee akkoord.

Als reserve-lid van de commissie stelt de heer V. Berendes zich beschikbaar.

9 Stand van zaken jaarplan 2016

Een aantal genoemde zaken in het jaarplan 2016 moeten nog een vervolg krijgen.

- Naar verwachting zal eind 2016 het resultaat kunnen worden gepresenteerd rond de activiteiten van de landelijke werkgroep "Levensloopbestendig wonen".
- De ledenwerving heeft in de eerste maanden van het jaar al veel aandacht gekregen maar blijkt niet aan te slaan bij de niet-leden. Er zijn ca. 230 niet-leden met een brief op naam aangeschreven met een wervende tekst. Het gevolg van deze actie is geweest dat slechts 3 niet-leden zich als lid hebben aangemeld. Een teleurstellend resultaat.
- Op het punt van onderhoud van de woningen zijn al diverse initiatieven genomen (verwoordt in agendapunt 9a).

9a Diverse onderwerpen uit overleg met regiomanager rond onderhoud van de woning

- Het onderhoud aan de CV-ketels werd voorheen jaarlijks uitgevoerd. Aangekondigd is dat het onderhoud in plaats van jaarlijks is gewijzigd in één keer per twee jaar, derhalve dus een verslechtering c.q. een achteruitgang in onderhoud.
- De huurdersvereniging heeft gevraagd om inzicht te krijgen in de conditiemeting van alle woningen alsmede is verzocht om inzicht te krijgen in de certificering "Veiligheid" van de woningen. Het bestuur wacht de uitkomst hiervan af en zal hier regelmatig op terugkomen.
- In de meerjarenonderhoudsplanung (MOP) van Vesteda staat onder andere dat "groepenkasten worden vervangen bij alle woningen in elk complex" op basis van mutatie of klacht. Deze werkwijze betekent dat in de woning van bewoners die niet verhuizen of geen klachten hebben, deze inmiddels 38 jaar oude groepenkasten gehandhaafd blijven. Dit is een niet te accepteren achteruitgang in onderhoud.
- In de MOP staat eveneens dat (op basis van klacht) in de badkamers een mechanische ventilatie wordt aangebracht. In de praktijk is dit slechts een doorboring van de muur en het plaatsen van een rooster aan de binnen- en buitenzijde van de badkamer. Een mechanische ventilatie betreft het plaatsen van een ventilator. De huurdersvereniging zal hierop aandringen om ook daadwerkelijk een mechanische ventilatie aan te brengen conform de toezegging.
- Het vermelde schoonmaken van de ventilatiekanalen is nog steeds niet uitgevoerd. Het bestuur wil op korte termijn weten wanneer deze werkzaamheden ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.
- Het schoonmaken van de dakgoten werd niet meer door Vesteda uitgevoerd en zou zelfs voor rekening van de huurder zijn. De huurdersvereniging heeft bij de regio-manager sterk aangedrongen dat dit een werkzaamheid is die omgekeerd door de huurder kan worden uitgevoerd en voor rekening van de Vesteda moet komen. **Inmiddels is er bericht ontvangen dat de dakgoten worden schoongemaakt op basis van klacht van de bewoner en voor rekening van Vesteda.**
- De huurdersvereniging is van mening dat bij eventuele schade die hieruit ontstaat (omdat het wordt uitgevoerd op basis van klacht) Vesteda aansprakelijk moet worden gesteld voor eventuele schade aan persoonlijke eigendommen omdat bij een klacht veelal er al een probleem is geweest en op

basis van wetgeving de verhuurder hiervoor aansprakelijk is. De huurdersvereniging heeft een standaardbrief beschikbaar waarin dit is verwoord en stelt deze brief op verzoek van een lid beschikbaar.

- Er is toegezegd dat op er een vervanging van binnendeuren gaat plaatsvinden bij die woningen waar dit nog niet is gedaan. Tot nu toe blijkt dit in de praktijk niet te worden uitgevoerd alleen op basis van een klacht. De leden word geadviseerd dit dan ook te melden bij Vesteda.
- In het algemeen is nog gesproken over de meerjarenonderhoudsplanung. De huurdersvereniging is van mening dat voor 2017 een betere planning moet worden gemaakt op basis van het structurele onderhoud van de woning en niet op basis van het "piep-systeem" of op basis van mutatie. Het gevolg hiervan zou dan zijn dat de kwaliteit van de woningen van de zittende huurders aanzienlijk achteruitgaat in tegenstelling tot woningen waar een mutatie plaatsvindt. Dit is niet acceptabel voor de huurdersvereniging.
- Eventuele wijzigingen in beleid van Vesteda ten aanzien van de bovenstaande zaken zullen via een email aan de leden worden medegedeeld.

10 Presentatie "Huurbeleid 2016"

De presentatie rond het huurbeleid 2016 is integraal opgenomen op de website onder de kop "Archief>ledenvergadering april 2016". Derhalve zal in dit verslag geen verdere toelichting hierop worden gegeven.

11 Rondvraag

Er wordt geen gebruik meer gemaakt van de rondvraag.

13 Sluiting

De voorzitter bedankt een ieder voor de aanwezigheid en positieve inbreng en nodigt iedereen uit voor een drankje aan de bar.

De vergadering sluit om 21.40 uur.