

Verslag algemene vergadering StHVW d.d. 16 mei 2019

Aanvang 19.30 uur

locatie Wasvenboerderij, Celebeslaan 30 te Eindhoven.

Welkom en vaststellen agenda

De voorzitter heet de aanwezige huurders van harte welkom. Hij is verheugd huurders te zien uit verschillende wijken.

Ook heet hij de aanwezigen van Woonbedrijf en de Raad van Commissarissen welkom, resp. mevrouw De Boer en de heer Van Bakel van Woonbedrijf en mevrouw V.d. Ven en de heer V.d. Meulen van de RvC.

Namens het bestuur van HVW zijn Henk Gernand - voorzitter, Jack Zegveld - secretaris, Cor van Dee - bestuurslid, Marvin Miseroy - aspirant-bestuurslid, Reindert Franke - adviseur en Jetty van Gastel - managementassistente aanwezig. Een aantal bestuursleden kunnen door ziekte en om andere redenen helaas niet aanwezig zijn, t.w. Frans Koller - penningmeester, Theo v.d. Broek - bestuurslid, Gerard Peeters - bestuurslid, Eefje Bosmans - bestuurslid en Jessica Swinkels - aspirant-bestuurslid.

De agenda wordt vastgesteld. Er worden geen nieuwe punten ingebracht.

Geen van de aanwezigen geeft aan bezwaar te hebben tegen het maken van foto's.

Ontwikkelingen Bestuur

Jack Zegveld heeft vorig jaar aangegeven, dat hij liever secretaris, dan voorzitter is. Het voorzitterschap is hierna overgenomen door Henk Gernand, welke dit naast zijn werk oppakt. Marvin Miseroy en Jessica Swinkels zijn begin dit jaar gestart als aspirant-bestuurslid en zullen per 1 juni volwaardig bestuurslid worden. Reindert Franke adviseert het bestuur en verzorgt online en in de pers de communicatie en managementassistente, Jetty van Gastel ondersteunt het bestuur.

De begroting 2019 en de financiële verantwoording zijn op de website van HVW te vinden. Penningmeester Frans Koller voert het financiële beleid nauwgezet uit.

De onderwerpen binnen het bestuur zijn op dit moment in grote lijnen als volgt verdeeld:

Eefje Bogmans houdt zich vooral bezig met wonen en zorg; Jack Zegveld met de prestatieafspraken en duurzaamheid; Gerard Peeters met verhuurbeleid/huurbeleid en samen met Theo v.d. Broek met sloop, renovatie, groot onderhoud en servicekosten. Helaas is Theo door ziekte al een tijd niet beschikbaar en Henk Gernand met huurdersparticipatie.

De verdere taakverdeling is terug te vinden in het Jaarverslag.

Afgelopen jaar hebben Marjo van Orten, Alex Remie en Theo Genezs afscheid genomen van het bestuur. Marjo is nu actief voor bewonerscommissie Kronehoef Oost.

Toelichting Jaarverslag 2018

Tijdens de vergadering leest de voorzitter de door hem gemaakte samenvatting van het Jaarverslag 2018 voor. Hiervan zijn een aantal exemplaren beschikbaar om uit te reiken. Het hele Jaarverslag en de samenvatting worden geplaatst op de website van HVW.

De voorzitter overhandigt het Jaarverslag aan mevrouw De Boer, directeur Woonbedrijf.

Huurdersgame WOONopoly:

Zoals ook in eerdere bijeenkomsten is verteld is HVW bezig met het ontwikkelen van een digitaal informatiespel voor huurders: 'WOONopoly'.

Om het spel nog meer te verfijnen is er op zaterdag 25 mei op kantoor Hemelrijken tussen 11.00 en 15.00 uur een bijeenkomst gepland waarbij de huurders worden uitgenodigd om het spel te spelen en samen met de ontwikkelaar ervaringen te delen. Voor een lunch wordt gezorgd.

De link naar het spel wordt morgen, vrijdag, op de website geplaatst, zodat men er al vooraf kennis mee kan maken. Wie interesse heeft kan zich voor de bijeenkomst op 25 mei aanmelden.

Hierna volgt een pauze met een kleine energiequiz.

Wonen in de toekomst:

Woonbedrijf heeft een nieuw ondernemingsplan opgesteld. Een samenvatting hiervan is beschikbaar. Woonbedrijf is volop in beweging en wil dat de huurders fijn en ongestoord wonen. Er zijn echter wel een aantal mitsen en maren. Vraag voor de huurders is: hoe ziet Woonbedrijf er in de toekomst uit en wat betekent dit voor ons als huurders. In december 2018 heeft hierover het eerste gesprek met HVW plaatsgevonden, waarna nog een aantal bijeenkomsten volgden. HVW heeft zich tijdens dit traject laten ondersteunen door een professional van de Woonbond. Vanaf morgen zal het ondernemingsplan beschikbaar zijn op de website van Woonbedrijf en van HVW.

Hierna start de voorzitter zijn presentatie over 'Wonen in de toekomst'. Ook deze presentatie kan men teruglezen op de website van HVW.

Na de presentatie worden een 7-tal stellingen verdeeld onder de aanwezigen. In groepjes gaat men hierover met elkaar in discussie, waarna verslag wordt uitgebracht in de vergadering.

Stelling 1:

Woonbedrijf moet investeren in energiezuinige woningen.

Of

Woonbedrijf moet zorgen voor woningen met een zo laag mogelijke huurprijs.

De meerderheid van de groep was voor het investeren in energiezuinige woningen. Enkelen willen een zo laag mogelijke huur.

Men pleit voor het afschaffen van de verhuurdersheffing, waardoor Woonbedrijf weer meer geld beschikbaar heeft om te kunnen investeren in energiebesparende maatregelen.

Stelling 2:

Om de huur van sociale woningen betaalbaar te houden moet Woonbedrijf zeer terughoudend zijn met het verduurzamen van de huidige woningvoorraad.

Men is van mening, dat Woonbedrijf niet terughoudend moet zijn met verduurzaming, maar deze naar een hoger niveau moet trekken om zo de energiekosten naar beneden te brengen. Het gaat uiteindelijk om de totale woonlasten.

Stelling 3:

Gelijke woningen in hetzelfde blok moeten dezelfde huurprijs hebben.

Bij aanvang van de verhuur van een complex moet de huurprijs hetzelfde zijn, maar daarna is het zo dat de een meer dan de ander verbeteringen laten uitvoeren aan zijn woning. Dit mag dan best worden doorberekend in de huur.

Stelling 4:

Inschrijftijd is het belangrijkste criterium voor het toewijzen van een huurwoning van woonbedrijf.

Inschrijftijd blijft het belangrijkste om voor een woning in aanmerking te komen.

De voorzitter noemt - om te illustreren hoe ingewikkeld deze materie is - als voorbeeld, dat iemand met COPD in een huis met een trap woont. Hij kan door zijn ziekte niet meer naar boven en wil heel graag naar een gelijkvloers appartement. Hij heeft geen inschrijftijd. Gaat iemand met inschrijftijd dan voor? Het toewijzen is afhankelijk van diverse factoren.

De spreker van groep 4 zou het een goed idee vinden wanneer men zich ieder jaar opnieuw zou moeten inschrijven, om zo het bestand met ingeschrevenen up to date te houden.

Opgemerkt wordt verder, dat er een tekort is aan ouderenappartementen.

Stelling 5:

Woningen met een huurprijs boven de 722€ moeten worden gesplitst in goedkopere woningen of worden verkocht. Van het geld moeten betaalbare woningen worden gebouwd.

De heer Schaapherder vraagt aandacht voor de bewoners van de ca. 3000 woningen met een huur boven € 722,00. Deze woningen dienen te worden behouden. Deze woningen zijn belangrijk voor de doorstroming. Projectontwikkelaars vinden het bouwen van huurwoningen in deze categorie niet interessant.

Door een andere aanwezige wordt opgemerkt – er vanuit gaande dat het grote woningen zijn-, dat deze woningen misschien ook gebruikt kunnen worden voor groepswonen voor mensen die begeleiding nodig hebben. Op die manier kan voorkomen worden dat zij vereenzamen en mogelijk overlast gaan geven voor de omgeving.

Stelling 6:

Woonbedrijf moet alle problemen in en rond mijn woning oplossen: van een lekkende kraan tot de overlast van de burens.

De huurders kunnen een onderhoudscontract voor kleine reparaties b.v. repareren lekkende kraan, afsluiten.

Voor groter onderhoud moet je naar je contract kijken. Is dit niet beschikbaar, dan geeft Woonbedrijf aan, dat de laatste geldende huurvoorwaarden worden gehanteerd.

Als men ruzie met de burens heeft dient men dit eerst onderling uit te zoeken. Mocht dat niet lukken dan heeft Woonbedrijf een aantal mensen beschikbaar om te bemiddelen. Lukt dit ook niet dan hulp zoeken via wijkcomité of politie.

Is er een bouwkundig probleem, dan is het een probleem van Woonbedrijf.

Stelling 7:

Er komen teveel bewoners in mijn buurt met speciale aandacht. De kans op overlast is daardoor erg groot. Woonbedrijf moet stoppen met het toewijzen van woningen aan mensen uit deze doelgroep.

Men vindt dit wel heel erg eenzijdig gesteld. Gezien de diversiteit van de deelnemers van dit groepje is het moeilijk om een algemene mening weer te geven.

Men vindt dat Woonbedrijf niet met het plaatsen van deze mensen moet stoppen, maar er dient wel een goede begeleiding beschikbaar te zijn.

Er zou een loket moeten zijn waar je desnoods anoniem je verhaal kwijt kunt.

Hier wordt door Woonbedrijf al mee gewerkt.

Een van de aanwezigen die met deze mensen werkt merkt nogmaals op dat mensen die begeleid wonen eerst in een groep hebben gewoond en daarna als eenling worden neergezet en zo vereenzamen. Dit lijdt vaak weer tot overlast. Zij pleit daarom voor groepswonen met ondersteuning van iemand die stabiel is.

Na deze reacties op de stellingen neemt de voorzitter het weer over.

Veel onderwerpen, zoals de hoogte van de huren, aardgas vrij wonen en meer woningen bouwen zijn vanavond niet aan de orde gekomen. Hierop zal in volgende bijeenkomsten worden ingegaan.

Hierna is er enige discussie over het voorbeeld over de hoogte van de huur waarvoor een paar met 2x minimumloon in aanmerking komt. Het blijkt, dat men dan officieel alleen een woning van boven € 722,00 mag huren. Opgemerkt wordt, dat er een regeling is dat Woonbedrijf in 10% van de gevallen hiervan mag afwijken.

Het blijkt in de praktijk niet zo eenvoudig om in een sociale huurwoning te komen.

Opgemerkt wordt dat na onderzoek door het Centraal Planbureau blijkt dat de woonlasten voor huurders veel hoger zijn, dan die van mensen met een eigen woning.

Op dit moment volgen 11 huurders een opleiding tot energiecoach. Binnenkort wordt hierover een artikel op de website geplaatst. De energiecoach is een huurder die je tips geeft om thuis te besparen op energiegebied. Het maken van een afspraak met een energiecoach is gratis. Er zijn een heleboel tips te geven. Zeker ook als je in een nieuwe woning komt, waar iemand heeft gewoond die nogal royaal was met energie. Je kunt dan b.v. je voorschot laten verlagen.

Wil je een afspraak maken met een energiecoach, dan kun je je aanmelden.

Terugblik en afsluiting

De voorzitter bedankt de bestuursleden en vrijwilligers voor het door hen gedane werk in het afgelopen jaar. Hij bedankt de aanwezigen voor hun inbreng tijdens de vergadering.

De inbreng van de huurders is weer input voor het overleg met Woonbedrijf.

Hij doet tenslotte een oproep aan de aanwezigen om zich aan te melden als vrijwilliger.

Hierna is er gelegenheid tot gezellig samenzijn onder het genot van een drankje en een hapje.