

Verslag algemene ledenvergadering 2019

'Op het Zuiden Vereniging Voor Huurders'

Datum: zaterdag 22 juni 2019
Tijdstip: 10.00 uur
Locatie: Theaterhotel De Oranjerie, Kloosterwandstraat 12-16, 6041 JA Roermond
Bijlagen: (1) Presentielijst
Steller: Wim Dings (WD) en Roy Pustjens (RP)

1. Opening en mededelingen

- WD geeft aan dat de voorzitter, L. Valkenburg (LV) door persoonlijke omstandigheden vertraagd is.
- WD doet het voorstel om de vergadering te openen. De vergadering gaat hiermee akkoord.
- WD opent de vergadering.
- WD heet alle leden welkom.
- WD heet de delegatie van WZ (A. van Malde, M. Claessen en M. Jacobs) ook van harte welkom.
- Niemand heeft aanvullingen op de agenda.
- Niemand van de aanwezigen heeft een mededeling.

2. Verslag vorige vergadering 12 januari 2019

- Dhr. Laarschot merkt op dat het informatie met betrekking tot het service-abonnement niet gecommuniceerd is in Valkenburg. WD geeft aan dat nergens is gecommuniceerd behalve in de pilot wijken Maasniel en Treebeek. WD verwacht dat dit voor het einde jaar geïntroduceerd wordt bij alle huurders.
- Dhr. Bischops merkt op dat hij geen stukken heeft ontvangen. WD geeft aan dat hij deze heeft gemaïld maar geeft tevens aan vaker waar te nemen dat deze in spamboxen terecht zijn gekomen.
- De vergadering stelt het verslag van 12 januari 2019 vast.

WD geeft een korte toelichting op de agenda.

3. Stand van zaken huurdersbelangen (eerste helft 2019)

3.1 Huurbeleid 2019 – 2020

WD geeft aan dat woningcorporaties hun huren in 2019 gemiddeld met maximaal 2,6 procent mogen verhogen. Wonen Zuid (WZ) heeft in samenspraak met de Huurdersraad Wonen Zuid (HWZ) een huursomstijging in 2019 bepaald van 2,1%. WZ zal met de overige 0,5% globaal investeren in betaalbaarheid.

De huurstijging per 1 juli is 1,68% (gemiddeld € 9,25 per maand). De overige stijging tot die 2,1% van de huursomstijging wordt gerealiseerd met de harmonisatie van 0,43%. Wanneer een woning leeg komt te staan en deze een nieuwe huurder krijgt wordt deze naar de nieuwe huurprijs gebracht. Dit noemt men streefhuur.

HWZ en WZ hebben afgesproken dat er geen inkomensafhankelijke huurverhoging wordt doorgevoerd zodat bewoners met verandering in (hoger) inkomen hoeven daardoor niet naar een andere woning te verhuizen.

WD geeft aan dat 2.500 woningen huurverhoging van 0% ontvangen omdat deze woningen boven de streefhuur liggen. 3.000 woningen ontvangen een huurverhoging van 1,7% . 7.000 woningen ontvangen een huurverhoging van 2,37% . Er zal in principe geen huurverlaging worden toegepast. Er kan hiertegen ook geen bezwaar te worden gemaakt. Een huurverhoging kan alleen geweigerd worden als er formele gronden ten grondslag liggen (vorm- of aanzeggingsfouten, percentage niet klopt) of dat de kwaliteit van woning niet op orde is. Dan kan men een procedure starten tot huurverlaging op grond van gebreken.

3.2 Betaalbaarheid

De HWZ is met WZ in gesprekken gestart over het 'gelijk oversteken'. Dat houdt dat er geen huurharmonisatie plaatsvindt voor senioren en chronisch zieken en gehandicapten. Deze bewoners zullen daardoor eerder naar een passende woning verhuizen en dat ze daardoor niet blijven wonen in een woning die niet meer bij ze past.

De HWZ is ook nog in gesprek over uitvoering de Sociaal Huurakkoord. De HWZ en WZ verschillen van mening over huurverlaging of huurbevrozing bij verlaging/laag inkomen met een hoge huur. Mensen met een lager inkomen wonen in een relatief dure woning. De Woonbond en Aedes sloten in december 2018 een nieuw Sociaal Huurakkoord. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. De minister heeft aangegeven dat hier volgend jaar wetgeving over komt. Betaalbaarheid wordt ook ingezet tijdens de Prestatieafspraken. Er wordt ingezet op compensatie bij woningtoewijzing slecht energielabel. Dit zou kunnen middels een tijdsige huurkorting of dat WZ overweegt om binnen afzienbare tijd het energielabel op te waarderen naar een acceptabel energielabel

3.3 Sociaal Plan

WD legt aan dat het huidige Sociaal Plan stamt uit 2002. Echter veranderen de behoeftes van bewoners, worden de bewoners mondiger en zijn ook meer in staat om mee te praten over renovaties of slooptrajecten. De HWZ heeft aangegeven samen met WZ het Sociaal Plan te herzien. Vertrekpunt is de impact op de huurder. Het idee is 'Renovatie doe je samen'. De HWZ heeft ook weten te bewerkstelligen dat dat niet alleen renovatie maar ook het regulier onderhoud in het Sociaal Plan wordt onder gebracht. Het nieuwe Sociale Plan gaat over het begeleiden van mensen tijdens dit soort trajecten. De communicatie tussen WZ en de huurders staat centraal.

3.4 Duurzaamheid

WD geeft aan dat WZ het Zes sporen beleid hanteert. WD geeft aan dat M. Jacobs , de energiecoach van WZ, een toelichting zal geven op de uitvoering .De 6-sporen gaat over, bewustwording en gedragsbeïnvloeding. Alle woningen minimaal naar energielabel C in combinatie met segmentatie van kostendekkende afhankelijk van huurklasse. De energielabel F en G verbannen. Inzetten op 4. Innovaties. Mee gebruik van maken van zonnepanelen en gebruik maken van duurzame materialen.

Er is ook nieuw beleidslijn, de 'energie prestatievergoeding' (EPV).

WZ kan een vergoeding van huurders vragen voor (bijna) nul-op-de-meter-woningen (NOM, Bij een NOM-woning zijn er energiebesparende maatregelen genomen. Ook heeft de woning energieopwekkende voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen). WZ krijgt dan een deel terug van hun investeringen om van sociale huurwoningen NOM-woningen te maken. De EPV neemt zo huidige wettelijke belemmeringen weg en stimuleert dat woningen energiezuinig gerenoveerd worden. Hierop dient beleid te worden ontwikkeld en is het belangrijk om in gesprek te blijven.

Ook wordt er betrokkenheid gevraagd over de warmteplannen/ visies gemeenten. Gemeenten staan aan de vooravond van een grote verandering op het gebied van energie. Uiteindelijk moeten alle woningen van het aardgas af.

De kosten totstandkoming is belangrijk. Wat gaat dit betekenen voor huurders? Dit is nog niet helder.

3.5 Thuis in Limburg (TIL)

Sinds dit jaar is WZ toegetreten tot het platform Thuis in Limburg (TIL). De HWZ vindt dat de mogelijkheid tot urgentie moet blijven bestaan. Er kunnen zich namelijk onvoorziene omstandigheden voordoen in zijn of haar omgeving.

Het aansluiten bij TIL heeft het voordeel dat met één inschrijving woningzoekende bij alle andere woningcorporaties terecht kunnen.

De HWZ is van mening dat woningzoekende meer betrokken moeten worden in beleidsvorming. Zij zijn immers de nieuwe toekomstige huurders.

Er worden rapportages m.b.t. woonruimteverdeling ontwikkelt. Dit om meer inzichtelijk te krijgen wat er nu precies gebeurt. (Welke woningen komen op de markt, hoeveel staan er vrij etc.)

Ook zal de spelregelnotitie geëvalueerd worden. Deze stamt namelijk *ook uit 2004 en zal ieder jaar opnieuw geëvalueerd worden.*

3.6 Prestatieafspraken

WD geeft aan dat in Parkstad Limburg is de HWZ betrokken via het ROH Parkstad Limburg. Hier nemen 7 gemeenten, 10 woningcorporaties en 15 huurdersorganisaties aan deel.

In Midden Limburg is de HWZ betrokken via de WoonlastenWakers. Hier nemen 6 gemeenten, 7 woningcorporaties en 6 huurdersorganisaties aan deel.

De aandachtspunten maar dan op gemeentelijk niveau zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid, Leefbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid, en huisvesting van kwetsbare groepen.

De actualiteit is dat een onderzoek is gestart naar de woonlasten. Er wordt een rapportage opgesteld om inzicht te krijgen in de woonruimteverdeling en de begeleiding van statushouder. Uitgangspunt hierbij is of gemeenten in staat zijn om statushouders voldoende in de maatschappij te laten intrigeren.

3.7 Ledenwerving

WD geeft uitleg over de HWZ. De HWZ is een samenwerking van drie huurdersorganisaties. Er is gekozen voor een nieuwe huisstijl. Dit zorgt voor een Professionelere uitstraling.

De afspraak met WZ m.b.t. ledenwerving is dat nieuwe huurders het Serviceabonnement krijgen aangeboden in combinatie met korting op het lidmaatschap van de HWZ. Dit houdt in dat het eerste jaar lidmaatschap van de HWZ gratis is. WD geeft aan hier hoge verwachtingen van te hebben. De HWZ kan op deze manier een sterkere en onafhankelijke rol vervullen.

3.8 Versterking bestuurskracht

WD geeft aan zorgen te hebben over de bezetting van het bestuur. WD geeft aan dat drie bestuursleden zijn gestopt. Bestuurslid Jeff Kleijnen is gestopt omdat hij weer ging deelnemen aan de gemeenteraad van Valkenburg. Math Crolla is gestopt omdat hij tijd vond dat het bestuur moest verjongen en vernieuwen. Marij Mohr is gestopt omdat ook zij vond dat het bestuur moet vernieuwen. WD geeft aan dat in het tweede gedeelte van 2019 nieuwe bestuursleden worden geworven. Ook hier is een plan voor gemaakt.

WD geeft aan dat de HWZ opzoek is naar meer betrokkenheid op afstand. Dit in de vorm van de inzet van moderne methoden zoals online vergaderen en het houden van enquêtes. De HW is zich ervan bewust dat huurders het steeds drukker hebben.

3.9 Lopende (renovatie)trajecten

RP stelt zich voor en geeft aan het eerste aanspreekpunt te zijn van de organisatie. Hij geeft uitleg over de trajecten en renovaties die momenteel aan de orde zijn in de regio's Midden-Limburg en Zuid-Limburg.

Midden- Limburg

Bredeweg (54 woningen)

De plannen voor de nieuwbouw zijn meerder malen afgekeurd door de Welstandscommissie. Het spanningsveld tijdens dit traject is dat het Sociaal Plan nog niet van kracht is. De bewoners hebben daardoor nog geen voorrangpositie en hebben nog geen recht op de verhuisvergoeding.

Sterrenberg (131 woningen)

WZ heeft kenbaar gemaakt te willen renoveren. Eén bewoner is een handtekeningenactie gestart tegen de renovatie. Eind 2019 wil WZ de plannen presenteren aan de bewoners.

Complex 307 , (269 woningen)

WZ en de bewonersgroep hebben zeer intensieve samenwerking om dit traject te laten slagen. De bewonersgroep is zeer actief en organiseert zich met behulp van de HWZ goed.

Achter de Graeff - Wesseme 10 (senioren) woningen

WZ wil graag de 10 woningen slopen en er 12 woning voor terug bouwen. Echter keurt de gemeente (onverwachts) dit plan af. WZ is daarom nog in onderhandeling met de gemeente.

Schout Roffaert – flatten

WZ wil de woningen verduurzamen. Bijzonder is dat hier geen gewone bewonersavond is georganiseerd maar dat WZ samen met de HWZ een bezoek heeft gebracht bij alle bewoners waarbij gevraagd is wat de bewoners willen en wat hun wensen zijn. In september zal er buiten een 'Summer party' worden gehouden waar de plannen gepresenteerd worden.

Min Bongaerstraat – Doctor Philipslaan

Het onthuren van de woningen loopt voorspoedig. Echter de plannen worden door omwonenden afgekeurd. De omwonenden eisen meer groen en meer parkeergelegenheid. WZ gaat samen met de architect bekijken welke mogelijkheden en tegemoetkomingen gedaan kunnen worden.

Witte dorp

De sloop is gestart en verloopt voorspoedig. Verwacht wordt dat eind 2019 de eerste steen kan worden gelegd en dat het project in mei 2020 kan worden opgeleverd.

Zuid-Limburg

Nuinhofwijk 75 woningen (Nuth)

De panden hebben een monumentale status. WZ is samen met de gemeente en een monumentencommissie een onderzoek gestart naar de woningen en op welke wijze deze het beste gerenoveerd kunnen worden. Bijzonder aan dit project is dat de wijk uit koop – en huurwoningen bestaat.

Bavostraat (Nuth)

Deze woningen krijgen nieuwe kozijnen en nieuwe deuren en krijgen zonnepanelen. In de wijk is sprake van een beschermd stadsgezicht. De gemeente heeft daardoor hoge eisen m.b.t het aanzicht van de kozijnen en het plaatsen van de zonnepanelen.

Potgieterstraat 85 eengezinswoningen (Heerlen)

Wz wil graag de dak en gevel werkzaamheden uitvoeren. In augustus worden de bewoners ingelicht over de plannen en vervolgens worden huisbezoeken gepland.

Complex Tacitusstraat en Marcellusstraat (Heerlen)

WZ wil deze woningen (flatgebouw) verduurzamen. Bijzonder aan dit project is dat hier bewoners van RADAR – jeugdzorg wonen. WZ zal in deze nauw samenwerken met RADAR.

Treebeekplein 96 woningen (Brunssum)

Eind dit jaar zal gestart worden met de ‘duurzame’ sloop. Materialen afkomstig uit deze woningen zullen in Treebeek worden verkocht. De opbrengst hiervan zal naar een goed doel gaan afkomstig uit Treebeek.

Sloop Broekhem – Noord (Valkenburg)

De onthuring verloopt voorspoedig. WZ verwacht begin 2020 te starten met de sloop.

4. Jaarverslag 2018

- De Vergadering stelt het jaarverslag 2018 ‘inhoudelijk’ vast.
- De Vergadering stelt het jaarverslag 2018 ‘financieel’ vast.

5. Mutaties Bestuur

WD geeft aan dat mevrouw Mohr, de heer Kleijnen en de heer Crolla hebben zich in 2018 terug getrokken. Bestuur hoopt in 2^e helft 2019 twee nieuwe bestuursleden aan te kunnen trekken.

De termijn van Lenne Valkenburg verloopt en stelt zich beschikbaar voor een nieuwe termijn. De vergadering gaat akkoord met het derde termijn van Lenne Valkenburg als voorzitter.

Pauze

Na de pauze heropent A. van de Malde op eigen verzoek met toestemming van L. Valkenburg de vergadering.

Dhr. A van Malde bedankt op de eerste plaats voor de uitnodiging voor de Algemene Leden Vergadering. A. van Malde kan daardoor goed luisteren naar wat er speelt bij de huurders. Hij geeft

ook aan dat er veel ingewikkelde thema's aan de orde zijn. A. van Malde complimenteert de HWZ er veel aanwezigen zijn.

Hij stipt aan dat het van belang is dat de huurders, WZ en de Huurdersraad elkaar vinden. Dit kan een intensief traject zijn maar dat we met zijn alle vooral niet moeten opgeven ondanks dat er tegenslagen kunnen zijn. Hij geeft dat er bruggen gebouwd moeten worden en niet dat we vanaf de overkant naar elkaar moeten schrijven.

6. Energiecoach Wonen Zuid, Mathy Jacobs

De energiecoach Mathy Jacobs geeft een presentatie waarbij hij tips en adviezen geeft om de woning te verduurzamen en om energie te besparen. Hij geeft uitleg hoe hij dit vorm geeft door tijdens huisbezoeken te zorgen voor maatwerkadvies, bij bewonersbijeenkomsten aan te sluiten en voorlichting te geven aan bewonersgroepen.

Hij geeft aan dat na de presentatie de aanwezigen een afspraak met hem mogen maken. Een aantal aanwezigen geven aan graag een afspraak te met hem te willen maken.

7. Rondvraag en Sluiting

- Dhr. Bischops vraagt aandacht voor een beter 'verrommeling' in de wijk. Een aantal aanwezigen herkennen dit probleem in hun wijk ook. Voorbeelden als slecht onderhouden maar ook met afval of zaken er die niet thuis horen worden aangehaald. WD merkt op dat het tuinonderbeleid worden aangehaald bij de gemeenten tijdens het opstellen van Prestatieafspraken. WD geeft ook aan dat RP aanwezig is op dinsdag en donderdag in Heerlen en dit met hem kan bespreken.
- Dhr. Bischops stelt voor dat de HWZ of WZ een nieuwsbrief uitbrengt om te laten zien wat de HWZ allemaal doet. Dit is in het verleden ook gedaan. WD merkt dat in overweging te nemen en hier samen met de besturen bekijken hoe dit het beste ontwikkelt kan worden.
- Mevrouw Verspangenberg vraagt waar de HWZ gevestigd is. L.Valkenburg geeft aan dat de HWZ in Roermond gevestigd op de Oranjelaan . Daar is RP op maandag en woensdag aanwezig. In Heerlen is de HWZ gevestigd aan de Joost van Vondelstraat 2. Daar is RP op dinsdag en donderdag aanwezig.
- Dhr. Wootton geeft aan dat paginanummers ontbreken op agenda's en notulen. WD en RP geven aan voortaan de stukken te voorzien van paginanummers.
- Mevr. Seriere du Bisournet wilt gaan kijken wat het beleid is met betrekking tot slechthorende en welke zaken kunnen worden opgepakt.
- L. Valkenburg sluit de vergadering en bedankt de aanwezigen.

Bijlage 1 :Presentielijst

Lid nr.	Naam deelnemer
14460	Koning, W.M. (Wilma)
14754	Mom, M.J.H.
15309	Smits, P.H.W.
15213	Serië du Bisournet, M.E.W. (Marly) de
16589	Castelij, E.C.E.M.
16432	Hoogenberg, A.
16810	Geurts, A.J.M.
17881	Rademakers, F.K.
17747	Montfort, S. (Sjra) van
17979	Man, J. (John)
17910	Wurms, J.J.
15489	Valkenburg, H., H. (Lenne)
14836	Bex, H.TH.S.
14751	Mohr-Doensen, M.J.W.H. (Mary)
15729	Wootton, M.C.
15826	Laarschot, N. (Nico) van de
17924	Pluijm van der
17915	Reulen, H.M.
15867	Bischops, J. (John)
18036	Gijzen, P. (Petra)
16095	Dams, P.M. (Piet)
16980	Tolsma, J.D.H.M.
15272	Sluiszen, N.A. van der
17911	Gils, C.A.M.A.C. van
15772	Peters, M. A. (Martin)
17700	Laar van, C.J.M. (Cassandra)
17707	Rademakers, F.K (Frans)
16493	Weegels H.J.
15034	Reijnen (Annie)
18097	Rijks (Paula)
15339	Spangenberg, G.P.M.
18073	Hobus

Gasten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ A. van Malde (WZ) ▪ M. Claessen (WZ) ▪ Mathy Jacobs (WZ)