



Huurders Vereniging Woonbelang

Postadres: Postbus 75, 6560 AB Groesbeek

E-mail: info@hv-woonbelang.nl

Website: www.hv-woonbelang.nl

Lid van de Nederlandse Woonbond

CONCEPT VERSLAG ALGEMENE VERGADERING 18 DECEMBER 2023

Aanwezig:

Bestuur	Martien Geurts, Branko Petkovsek en Jan Rutten (voorzitter)
Leden	André Cillessen, Marijke de Clonie MacLennan, Virginia de Clonie MacLennan, Harrie Derks, Jan-Willem Engelberts, Willem ten Haaf, Ria Knippenberg, Els Poelen, Helma Stekhuizen, Ans Verbeet, Jan de Wilde en Wim Wolf
Notulist	Martien Geurts

1. Opening en vaststelling agenda

De **voorzitter** heet de aanwezigen welkom en opent de vergadering om 20.00 uur. Met zijn allen zal worden teruggekeken op het afgelopen jaar en niet onbelangrijk vooruit worden gekeken op het nieuwe jaar. In 2024 wacht HV Woonbelang wederom de uitdaging om als huurdersvereniging de belangen van de leden en alle huurders te behartigen. Deze uitdaging gaat HV Woonbelang graag aan door in de samenwerking met Oosterpoort te werken aan een zo goed mogelijke positie van de huurders. Daarnaast is het van belang een goede leefbaarheid na te streven, betaalbaarheid hoog op de agenda te hebben, duurzaamheid af te dwingen en voldoende aanbod van goede huurwoningen te realiseren. Eens te meer is daarbij de stem van de huurders voor nodig. Alleen met het geluid van de huurders kan HV Woonbelang zaken bij Oosterpoort op de agenda zetten en een oplossing proberen te vinden.

De agenda wordt conform voorstel vastgesteld.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Huurverhoging 2024

De **voorzitter** geeft aan dat de komende huurverhoging voor 2024 nog niet bekend is. De schatting is dat deze boven de 5% zal liggen. Deze forse huurverhoging is gekoppeld aan de CAO's van diverse organisaties. Het streven van HV Woonbelang is in de onderhandelingen met Oosterpoort onder deze maximale huurverhoging te gaan zitten. De afgelopen 5 jaren heeft HV Woonbelang tweemaal een vermindering van de huurverhoging kunnen bewerkstellingen.

Marijke de Clonie MacLennan vraagt of een slechte isolatie invloed heeft op de huurverhoging. Zij heeft alleen in de woonkamer en keuken dubbel glas en voor het overige enkel glas. Daarbij tocht het behoorlijk en is het erg koud. Zij woont in De Merelle en staat al 4 jaren op de nominatie voor dubbel glas. De woningen zijn zo'n 40 jaren oud. De **voorzitter** meldt dat de woningen met energielabel E, F of G huurbevrozing krijgen. **Martien Geurts** licht desgevraagd toe dat de huurder voor zijn woning het energielabel kan opzoeken op de website www.energielabel.nl. **Branko Petkovsek** vult aan dat de huurder via Oosterpoort een bedrijf kan inschakelen om het energielabel onafhankelijk te laten checken.

Ria Knippenberg meent dat een instantie alle woningen op het energielabel zou gaan controleren.

Jan-Willem Engelberts suggereert dat HV Woonbelang een brandbrief voor dergelijke situaties naar Oosterpoort zou moeten sturen. **Branko Petkovsek** reageert dat HV Woonbelang op het gebied van

duurzaamheid, energie-labels en zonnepanelen bijzonder actief is richting Oosterpoort. Dit is regelmatig onderwerp van gesprek.

Jan-Willem Engelberts herinnert aan het rapport van de werkgroep Oplevering en Onderhoud dat aan Oosterpoort is aangeboden. De huurder heeft veel plichten en weinig rechten. Het vuurtje moet steeds opgestookt worden. **Branko Petkovsek** zegt dat het rapport inhoudelijk uitgebreider zou moeten. Het onderwerp is steeds gesprekspunt met Oosterpoort. HV Woonbelang kan niet altijd de problemen van elke individuele huurder oplossen. De huurder zal zelf ook actie moeten ondernemen. De **voorzitter** corrigeert dat de huurder wel degelijk rechten heeft zeker op basis van de Overlegwet Huurder Verhuurder en de Woningwet.

Willem ten Haaf stelt dat het mooi is een rapport op te stellen maar dat het daarmee iets doen een tweede is. Hij ervaart bij Oosterpoort van het kastje naar de muur te worden gestuurd. Het is frustrerend zo vaak te moeten bellen en verwezen te worden naar De Variabele en Klokgroep. **Branko Petkovsek** wijst erop dat een bewonerscommissie daarom zo belangrijk is. Voor de Kwakkenbergflat bij het Vijverhofterrein functioneert bewonerscommissie KF2 die het voor elkaar heeft gekregen dat Oosterpoort zaken heeft aangepakt. Met meer huurders samen staat men sterker, het vergt echter wel een lange adem. Ook de invloed van de bewonerscommissie Chopinstraat heeft ervoor gezorgd dat zaken goed geregeld werden.

Er zijn geen ingekomen stukken

3. Vaststelling verslag algemene vergadering 29 november 2022

Het verslag inclusief besluitenlijst wordt onder dankzegging aan de notulist vastgesteld.

4. Samenstelling bestuur

De **voorzitter** deelt mede dat hij uiterlijk eind 2024 zal moeten stoppen als voorzitter c.q. bestuurslid van HV Woonbelang. Reden hiervoor is zijn verhuizing naar een woning van Waardwonen in Millingen aan de Rijn. Een bestuurslid dient huurder te zijn van Oosterpoort.

De komende periode zal in samenwerking met de Woonbond een wervingsactie worden opgezet onder alle huurders van Oosterpoort om nieuwe bestuursleden te vinden. Een bestuur van 2 personen is niet werkbaar.

Martien Geurts roept de aanwezigen uitdrukkelijk op rond te kijken in hun eigen omgeving en contacten om mogelijke bestuursleden te vinden.

5. Kascontrole 2022

Branko Petkovsek deelt mede dat de kascontrole 2022 sinds 3 jaren door een extern accountantskantoor wordt uitgevoerd en vervolgens akkoord geeft op de jaarrekening c.q. het financieel jaarverslag. Hij laat de goedkeurende accountantsverklaring voor het jaar 2022 rondgaan onder de aanwezigen.

Jan-Willem Engelberts mist de jaarstukken zoals wat aan contributie is ontvangen en wat is uitgegeven. Er is een batig saldo van € 15.099,00. **Branko Petkovsek** geeft aan dat dat 700 leden € 6,00 aan contributie betalen. De goedkeurende accountantsverklaring is aan Oosterpoort volgens de daarvoor geldende regels verstrekt. Voordat met instemming van de algemene vergadering overgegaan werd op een externe accountantscontrole werden nog wel kolommen- en saldibalans uitgedraaid. De kascommissie bestaat niet meer.

De **voorzitter** licht toe dat destijds de kascommissie uit 2 leden bestond die geen financiële achtergrond hadden. Deze controle was eigenlijk een wassen neus.

Ria Knippenberg vindt het een goede zaak dat HV Woonbelang op een dergelijk professionele manier te werk gaat.

Branko Petkovsek merkt op dat Oosterpoort mede als gevolg van deze werkwijze de begroting 2024 van HV Woonbelang heeft goedgekeurd. In de huidige tijd neemt een middelgrote wooncorporatie geen genoegen meer met de handtekeningen van 2 leden van de huurdersvereniging. Hij kan indien gewenst een vertrouwelijk overzicht van inkomsten en uitgaven ter inzage opstellen. **Jan-Willem Engelberts** ziet af van het inzien van een dergelijk overzicht. Hij vraagt hoeveel geld Oosterpoort beschikbaar stelt aan HV Woonbelang. **Branko Petkovsek** legt uit dat het gaat om een bijdrage. Deze bedraagt voor 2024 ca € 43.000,00.

6. Vaststelling secretarieel jaarverslag 2022

Martien Geurts memoreert dat in de vorige algemene vergadering een opmerking werd gemaakt inhoudend dat het secretarieel jaarverslag 2021 grotendeels overeenkwam met dat van de jaren daarvoor. Dit heeft het bestuur zich ter harte genomen. Het secretarieel jaarverslag 2022 heeft een behoorlijk nieuwe insteek en bevat een meer concrete weergave van wat in 2022 is gedaan.

Branko Petkovsek geeft een toelichting op het secretarieel jaarverslag 2022. Als eerste wordt de noodzaak van bewonerscommissies onderstreept waarbij gewezen wordt op bewonerscommissies Chopinstraat en KF2 die bijzonder actief waren en voor hun belangen zijn opgekomen. Door de druk van bewonerscommissie Chopinstraat is het nodige bereikt en het sociaal plan eerder in werking getreden, waardoor de huurders eerder konden verhuizen met de verhuiskostenvergoeding. Normaliter had dit pas kunnen gebeuren als het sloopbesluit definitief was. Bewonerscommissie KF2 heeft de overlast bij Oosterpoort aangekaart en zo een aantal problemen kunnen oplossen. Hij is ervan overtuigd dat als samen actie wordt ondernomen men altijd sterker staat. Dit kan soms even duren maar heeft uiteindelijk effect.

De directie van Oosterpoort is een belangrijke gesprekspartner voor HV Woonbelang. Ondanks dat regelmatig van mening wordt verschild moet uiteindelijk samengewerkt worden. Dat er met energie-labels iets mis is gegaan is door de directie erkend. Het toewijzingsbeleid en huurders met een bepaalde baggage vormen een hot item waarover vaak met Oosterpoort wordt gesproken.

De samenwerking van Oosterpoort met Variabele en De Kloggroep stuit nog wel eens op misverstanden en problemen. Voor Oosterpoort werkt dit overzichtelijker.

Ria Knippenberg bevestigt dat dit er voor de huurders niet overzichtelijker op wordt. De eerste jaren werd het ventilatiesysteem in Spoorzicht onderhouden door de firma die dit aangelegd had, echter nu gebeurt dit door Kerkhoff. Ventilatiesysteem ineens overgenomen door Kerkhoff die het systeem niet goed kent. **Martien Geurts** wijst erop dat HV Woonbelang in de gesprekken met Oosterpoort aandacht vraagt voor de vraag bij wie de verantwoordelijkheid voor reparaties en onderhoud ligt en wie uiteindelijk beslist.

Branko Petkovsek legt uit dat aan grote ketenpartners jaarlijks een budget beschikbaar wordt gesteld met enige beslissingsbevoegdheid. De huurder huurt van Oosterpoort maar Kloggroep en Variabele bepalen wat wel en niet gedaan wordt. Dit is onduidelijk en moet zeker worden verbeterd. Het bestuur zegt toe hiervoor aandacht te blijven vragen. Martien Geurts gaat regelmatig naar bijeenkomsten en symposia van de Woonbond om te netwerken en informatie op te halen.

Martien Geurts reageert op de schriftelijke vraag van Jan-Willem Engelberts of HV Woonbelang aanwezig was bij het Huurdersfestival in Ede op 18 november 2023. Dit was georganiseerd door de Woonbond en de Landelijke Huurdersvereniging. Er waren zo'n 20 workshops. Uit de algemene inleiding heeft hij weinig nieuws meegekregen. Het niveau van de door hem bezochte workshop hield niet over, ook hierin hoorde hij niets nieuws en kreeg hij weinig baggage mee. HV Woonbelang is lid van de Nederlandse Woonbond en heeft de afgelopen jaren enkele keren een beroep gedaan op de expertise van de Woonbond. Ook de kwaliteit van dergelijke ondersteuning liet nogal te wensen over.

Branko Petkovsek zegt dat HV Woonbelang een goed contact heeft met de RvC van Oosterpoort. Momenteel vindt de wervingsprocedure voor een nieuwe huurderscommissaris als lid van de RvC plaats. Deze huurderscommissaris wordt voorgedragen door HV Woonbelang op basis van een bindende voordracht. Sinds de nieuwe samenwerkingsovereenkomst van kracht is vindt er ook periodiek overleg met de teamleider Wijken plaats.

Hij hoopt dat het secretarieel jaarverslag beter leesbaar is dan de vorige jaren.

Het secretarieel jaarverslag 2022 wordt vastgesteld.

7. Vaststelling begroting 2024

Branko Petkovsek deelt de begroting 2024 van HV Woonbelang rond onder de aanwezigen. Zoals gezegd is de begroting 2024 door Oosterpoort goedgekeurd.

Jan-Willem Engelberts vraagt of de bedragen voor externe advisering van € 6.000,00, PR en communicatie van € 4.000,00 en werving bestuursleden/taakvrijwilligers van € 2.500,00 nodig zijn. Dit is in zijn totaliteit een behoorlijk bedrag. **Branko Petkovsek** licht toe dat voor de werving van bestuursleden/taakvrijwilligers externe ondersteuning door bijvoorbeeld de Woonbond ingeschakeld moet worden. Oosterpoort heeft dit goedgekeurd. Als indien dit nodig is externe advisering moet

worden ingezet gelden daarvoor marktconforme tarieven die nu eenmaal aan de hoge kant zijn. Uiteindelijk gaat het om niet meer en minder dan een voorcalculatie. Als niet genoeg begroot is moet teruggegaan worden naar Oosterpoort. Het is praktischer ruim te begroten. Een batig saldo moet altijd via de kascontrole door de accountant worden verantwoord.

Jan-Willem Engelberts suggereert via oproepen in weekbladen bestuursleden en taakvrijwilligers te werven. **Branko Petkovsek** reageert dat dit al meerdere malen is gedaan. Het is nu eenmaal moeilijk bestuursleden te vinden waaraan overigens ook bepaalde eisen gesteld moeten worden.

De begroting 2024 wordt vastgesteld.

8. Vaststelling werkplan 2024

Martien Geurts deelt mede dat de geplande presentatie over het belang van een huurdersorganisaties en bewonerscommissies door omstandigheden geen doorgang kan vinden. Hij licht het werkplan 2024 toe.

In de inleiding wordt de noodzaak van uitbreiding van het bestuur benadrukt. Op dit moment is een taakvrijwilliger actief voor de ledenadministratie en ondersteuning op ICT-gebied. Onder de kop Opdracht en organisatie HV Woonbelang zijn de belangrijkste doelstellingen voor 2024 opgesomd, waarbij ook weer het werven van nieuwe bestuursleden en taakvrijwilligers voorop staat. Verder vormen duurzaamheid, betaalbaarheid, overlast en leefbaarheid belangrijke thema's. In de samenwerkingsovereenkomst staan ook de taken en adviesrechten van bewonerscommissies vermeld.

In 2023 is veel tijd en energie gestoken in een algemene bijeenkomst voor alle huurders, dit in samenwerking met Oosterpoort en de Woonbond. Teruggekeken kan worden op een zeer geslaagde avond met een hoge opkomst. Plan is in 2024 weer een dergelijke algemene bijeenkomst voor alle huurders te houden. Het thema zal nog bepaald moeten worden.

Onder concrete beleidsthema's 2024 staan de bekende thema's genoemd zoals duurzaamheid en kwaliteit, zonnepanelen, leefbaarheid en overlast, betaalbaarheid, oplevering en onderhoud, etc. Zonnepanelen vormt nog een belangrijk gespreksonderwerp waarover bij huurders nog veel onduidelijkheid over de procedure bestaat en de communicatie niet optimaal is. Met Oosterpoort is het afgelopen jaar veel gediscussieerd over de taken en verantwoordelijkheden van HV Woonbelang ten aanzien van individuele overlastsituaties. Vanwege de privacy kan en wil Oosterpoort hierop niet te veel ingaan, hetgeen zowel bij HV Woonbelang degene die overlast ondervindt wel eens voor frustratie zorgt. HV Woonbelang blijft huurders hierin wel zoveel als mogelijk ondersteunen.

Bij de prestatieafspraken komen duurzaamheid en energie-labels eveneens aan de orde. Desgevraagd geeft hij aan dat Oosterpoort geen vertrouwenspersoon voor de huurders meer heeft. Eventueel kan de externe klachtencommissie worden ingeschakeld.

De Woonbond zal HV Woonbelang gaan ondersteunen bij de werving van nieuwe bestuursleden en taakvrijwilligers.

Geconstateerd moet worden dat te weinig wordt toegekomen aan het actueel houden van de website. Hiervoor zou een taakvrijwilliger welkom zijn. Het is wellicht goed een teller op de website te plaatsen om te zien hoe vaak deze bezocht wordt.

Virginia de Clonie MacLennan is eventueel bereid als taakvrijwilliger het onderhoud van de website op zich te nemen.

Het werkplan 2024 wordt vastgesteld.

9. Rondvraag

Harrie Derks vraagt in hoeverre al contact is gezocht met Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn. **Martien Geurts** legt uit dat dit door gebrek aan tijd er nog niet van is gekomen.

10. Sluiting

De **voorzitter** bedankt de leden voor hun komst en inbreng. Hij sluit onder een luid applaus de algemene vergadering om 21.45 uur.

Groesbeek, 18 december 2023

Algemeen bestuur Huurders Vereniging Woonbelang,
de voorzitter, de secretaris,

J. Rutten,

B. Petkovsek

BESLUITENLIJST

Datum ALV	Nr	Besluit	Wie
18 dec 2023	23-01	Goedkeuring kascontrole 2022	AV
	23-02	Secretarieel jaarverslag 2022 vastgesteld	AV
	23-03	Begroting 2024 vastgesteld	AV
	23-04	Werkplan 2024 vastgesteld	AV