



## Verslag ledenvergadering Huurdersvereniging IJsselstein (HVIJ) d.d. 1 mei 2017

**Aanwezig:** Bestuursleden de heren J.A. Ruijsendaal (voorzitter), W.N. Zevenbergen (secretaris), L. van Klaveren (penningmeester), D.W. Verkerk; 23 leden; 2 toehoorders, de dames M. Degger en M. van Gelder (Provides), mw. M. van den Helder (Woonbond) en mw. L. Verwegen (notulist en lid).

### 1 **Opening**

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom, speciaal mw. A. Kragten als aspirant bestuurslid. Er zal afscheid worden genomen van dhr. Verkerk, die sinds 2009 bestuurslid is.

### 2 **Vaststelling agenda**

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

### 3 **Notulen van de ledenvergadering van 21 april 2016**

**3.A** Blz. 1 pt. 5: Dhr. Zwaag vraagt naar de uitkomst van het onderzoek naar huurverschillen binnen dezelfde soort woningen. De vraag is meegenomen naar Provides en wordt beantwoord onder agendapunt 5.

**3.B** De bestuursleden krijgen van een lid een compliment voor hun inspanningen voor huurmatiging.

**3.C** Het verslag wordt ongewijzigd goedgekeurd.

### 4 **Mededelingen en ingekomen stukken**

Behalve 6 afmeldingen van leden en een lid van de Raad van Commissarissen van Provides zijn er geen ingekomen stukken.

### 5 **Huurbeleid 2017 door Provides en Woonbond**

Miranda Degger en Maartje van Gelder geven namens Provides uitleg over de huur(verhogingen): de primaire doelgroep (met een inkomen tot 36.135 euro) waarvoor 70% van de woningen beschikbaar moet zijn, de streefhuur gebaseerd op het (WWS) puntensysteem voor waardebeoordeling van de maximale huur voor een woning en de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Ook geven ze uitleg over de door de overheid bepaalde maximale huurverhogingspercentages, het beleid om woningen passend toe te wijzen en de streefhuur om grote huurverschillen voor dezelfde woningen gelijk te trekken. De huurverhogingen 2017 lopen uiteen van 0% tot 2,8 % en 4,3% voor de hoge inkomens. Bij de huurverhogingaanzegging die Provides verstuurt staat beschreven hoe huurders eventueel een bezwaar kunnen indienen tegen de verhoging of voor informatie kunnen bellen met Provides.

De HVIJ maakte zich vooral zorgen over de AOW'ers en gezinnen met vier of meer kinderen die nu gelukkig door de overheidsmaatregelen in de primaire doelgroep vallen en heeft zich ook hard gemaakt voor de bestaande huurverschillen. Daarbij is gebruik gemaakt van advies van de Woonbond.

De HVIJ beschouwt het inkomen van huurders net boven € 40.350 niet als hoog-inkomen maar een middeninkomen, waar dus een huurverhoging van 4,3 % zwaar valt.

### 6 **Verkiezing bestuursleden**

De stemcommissie wordt gevormd door de dames Van den Helder, Degger en Van Gelder.

Mw. Kragten wordt gekozen met 23 stemmen. (1 Blanco stem.)

Dhr. Zevenbergen wordt gekozen met 22 stemmen. (1 Blanco stem en 1 stem tegen.)

De voorzitter neemt afscheid van dhr. Verkerk en dankt hem voor 9 jaren inzet en zijn succesvol verrichte taken: de samenwerking met Provides en gemeente, zijn aanwezigheid bij alle provinciale vergaderingen van de Woonbond, bemiddeling bij klachtenafhandeling en zijn energieplan voor energiezuinige complexen. Dit gaat vergezeld van een chocoladeverrassing en een cadeaubon.

### 7 **Jaarverslag secretaris**

De secretaris neemt het jaarverslag door met de aanwezigen. Aanvullende opmerkingen:

- Eind december 2016 telde de HVIJ 1.066 leden, een stijging van 176 in een jaar tijd.
- Van de twee aangemelde bestuursleden die konden worden gekozen, heeft een lid zich teruggetrokken, maar is wellicht volgend jaar verkiesbaar.
- De ingediende klachten over de stookkosten zijn in 2016 zonder resultaat beëindigd, omdat de materie moeilijk was en voor niet-ingewijden onbegrijpelijk.
- De deling van het woningbestand in DAEB en niet-DAEB betreft het scheiden van sociale huurwoningen en de duurdere (vrije sector) huurwoningen. Dhr. De Kleine vraagt om uitleg, omdat andere woningbouwverenigingen over de kop zijn gegaan. Mw. Van den Helder legt uit dat de verdeling juist is gemaakt om, als er iets mis gaat, de sociale huurwoningen veilig te stellen. De baten van vrije sector huurwoningen kunnen daarentegen wél terugvloeien naar de sociale huurwoningen. Het principe is: wel de baten, niet de lasten.
- De voorzitter voegt toe dat het bestuur zich inspant voor het huurbedeid, de gemeentelijke Woonvisie, om betaalbaarheid, duurzaamheid, woningen voor jongeren en ouderen en de doorstroming te bewerkstelligen. De huurders zullen hier via een enquête bij worden betrokken.

## **8 Financieel jaarverslag**

Dhr. Van Klaveren licht het verschil onder Adviezen/bijdragen externe instanties van 5.176,50 toe. Het bedrag is ruim 4.000 euro hoger dan begroot omdat die adviezen nodig waren en tot een goed resultaat hebben geleid, dat zonder externe hulp niet behaald had kunnen worden (o.a. Woningwet 2015, huurbedeid, verdeling DAEB/niet-DAEB). Er is bezuinigd op andere kosten ter compensatie van dit bedrag. Daarnaast zijn de advieskosten in de voorgaande jaren in verhouding altijd te laag begroot. Mw. Van den Helder bevestigt dat veel huurderorganisaties door de complexe veranderingen een groter beroep hebben gedaan op extern (Woonbond-) advies.

**8.A** Dhr. Pierot vraagt waarom de jaarverslagen niet bij de uitnodigingen worden verstuurd. Volgens de voorzitter een kostenbesparing, omdat er 1.100 uitnodigingen worden verstuurd en er maar 25 leden komen. De suggestie van dhr. Pierot om degenen die dat willen op aanvraag de verslagen toe te sturen – om voorbereid naar de vergadering te komen – wordt door het bestuur meegenomen.

**8.B** De kascommissie heeft de financiën gecontroleerd en in orde bevonden, waarna de penningmeester decharge wordt verleend.

## **9 Verkiezing kascommissie**

De zittende leden van de kascommissie dhr. Steenbeek en mw. Schoenmakers zullen weer worden gevraagd.

## **10 Rondvraag**

**10.A** Mw. Van der Horst (Meridiaan) vraagt wie er over de inbreidingslocaties voor nieuwbouw gaat omdat er geen groen meer overblijft. Het bestuur antwoordt dat de gemeente hierover gaat. Ook HVIJ is voor nieuwbouw om de lange wachtlijst weg te werken en is ook voor bouwen buiten de rode contouren van de gemeente en niet binnen de stad alles vol te bouwen.

**10.B** Er wordt geklaagd over overlast van vogels in de binnentuin van de Meridiaan. Volgens een van de aanwezigen is bij de VVE bekend door welk gat de vogels binnen komen. Het heeft de aandacht van de huismeester en VVE en wordt aangepast als het materiaal er is.

**10.C** Dhr. De Kleine vraagt hoe het zit met het ontzien van huurders. Volgens mw. Van den Helder worden ook in IJsselstein huurders met een laag inkomen ontzien, net als elders in het land.

**10.D** Er wordt gevraagd wat er bekend is over de nieuwbouw met woningen bij winkelcentrum De Clinckhoeff. De voorzitter antwoordt dat er nog steeds bouwplannen zijn, maar dat het niet meer duidelijk is wanneer de uitvoering begint. Hij weet ook niet of Provides nog woningen afneemt, omdat het te lang duurt en het project misschien duurder wordt.

**10.E** Dhr. Valenteijn vindt dat jongeren steeds minder kans hebben op een woning. De woningen worden ook steeds duurder en als je aan de onderkant van de inkomensgrens zit, wordt de wachttijd steeds langer. Volgens mw. Van den Helder hebben jonge starters de aandacht van de HVIJ.

**10.F** Volgens mw. Brouwer is de glasbewassing aan de Columba (2x jr) zó slecht, dat de ramen nog vuiler zijn dan vóór de wasbeurt. Volgens de voorzitter is dit aan de Venus ook het geval. Hij heeft een klacht ingediend en de ramen zijn opnieuw gewassen. Hij raadt aan direct te klagen bij Provides en de HVIJ. Er zijn meer mensen die klagen. Ook zijn er klachten over de late aankondiging van de glasbewassing: liever eerder aankondigen dan op de dag zelf. De HVIJ neemt dit mee.

## **11 Sluiting**

Met dank voor ieders inbreng sluit de voorzitter om 21.45 uur de vergadering.