

Verslag ledenvergadering Huurdersvereniging IJsselstein (HVIJ) d.d. 30 april 2018

Aanwezig:	Bestuursleden: de heren J.A. Ruijsendaal (voorzitter), W.N. Zevenbergen (secretaris), L. van Klaveren (penningmeester), mevrouw A.M. Kragten (lid) 27 leden, 3 belangstellenden
Tevens aanwezig:	mw. M. Degger (Provides),
Bericht van verhindering:	10 leden en mw. Van Gelderen (Provides)
Verslag:	mw. A.M. Kragten en mw. M. Steenbeek

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering om 19.40 uur en heet iedereen van harte welkom. Hij vraagt de aanwezigen of zij eraan hebben gedacht de presentielijst in te vullen.

2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Notulen van de ledenvergadering van 1 mei 2017

Omdat niet iedereen de notulen heeft gelezen wordt hiertoe 5 minuten de gelegenheid gegeven.

Er zijn geen opmerkingen en het verslag wordt ongewijzigd goedgekeurd.

4. Mededelingen en ingekomen stukken

- Verklaring van de kascommissie (wordt behandeld bij punt 7).
- Er wordt stil gestaan bij het overlijden van Teus Hartog. Teus maakte lange tijd deel uit van de RvC van Provides en was nauw verbonden met de HVIJ, waar hij veel bestuursvergaderingen heeft bijgewoond.

5. Uitleg over het huurbeleid 2018 en toelichting op stook- en servicekosten door mevrouw M. Degger (Provides)

- a. Allereerst geeft mevrouw Degger uitleg over de totstandkoming van de afrekening stook- en servicekosten. Zij bedankt Maartje van Gelderen die hier veel voorwerk heeft verricht.
- b. In januari komen alle gegevens en de facturen van de contractbeheerders en nutsbedrijven bij Provides binnen. Vervolgens vindt dan verrekening plaats van de werkelijke kosten en wordt gekeken of daar geen gekke dingen tussen zitten. Doordat men controles aan de voorkant doet, gaat de afwikkeling van de jaarlijkse stookkosten steeds beter. Er komen minder vragen en de vragen die er zijn kunnen vaak snel worden beantwoord.
- c. In 2017 is een nieuw huurbeleid vastgesteld, waarin wordt bepaald dat 70% van het totale woningbezit van Provides betaalbare woningen moeten zijn. Ook wordt uitgegaan van het gelijkheidsprincipe: voor dezelfde woning geldt dezelfde huur op basis van een gelijk inkomen tot € 36.135. Provides voert dit beleid ook in 2018 door. De mensen met een lagere huur zullen stapsgewijs wel naar de beleidshuur toe groeien. Voor huurders die ver van de beleidshuur af zitten zal de huur maximaal met 3,4% verhoogd worden. Maar de meeste huurders krijgen een verhoging van maximaal de inflatie (1,4%).

Daarnaast zal Provides de huur van huurders die boven de beleidshuur zitten, direct in een keer verlagen naar de beleidshuur. Voor de totale doelgroep komt de huurverhoging gemiddeld op inflatie (1,4%) uit. Blijkt uit informatie van de Belastingdienst dat er in het voorgaande jaar meer is verdiend dan €40.000, dan volgt een hogere huurverhoging, de zogenaamde inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor deze mensen zal de huur doorgroeien tot boven de beleidshuur naar de maximale huur op basis van de WWS-punten.

- d. De Woonbond vindt dat iedere huurder een huurverlaging van 10% zou kunnen krijgen. Hoewel de aanwezigen dit natuurlijk een goed plan zouden vinden, legt mevrouw Degger uit dat Provides wel moet kunnen blijven investeren in verduurzaming van de woningen en in nieuwe woningen. Sociale huurwoningen zijn in de regio schaars, woningzoekenden moeten nu gemiddeld 9 jaar wachten op een woning. Door nieuwe sociale woningen toe te voegen kan de wachttijd verkort worden. Daarnaast blijft Provides investeren in de bestaande woningen om o.a. de energie labels te verbeteren waardoor de huurder bijvoorbeeld minder stookkosten krijgt. Om dit allemaal te realiseren is huurverhoging echt noodzakelijk.
- e. Er wordt een vraag gesteld over de WWS-punten (WoningWaarderingSysteem). Hoe komen die tot stand? Mevrouw Degger geeft aan dat de informatie over WWS en WOZ-waarde van de woning beschikbaar is op het klantportaal. Daarnaast kan men deze ook telefonisch aanvragen bij Provides. Dit geeft wat roering in de zaal omdat men vindt dat alles tegenwoordig maar digitaal moet. Niet iedereen heeft een computer. Vanuit de aanwezigen komt dan ook de vraag om bepaalde zaken toch op papier te blijven ontvangen. Mevrouw Noordermeer is voorstander om informatie per post te blijven ontvangen, bijvoorbeeld in de vorm van een nieuwsbrief. **Dit aandachtspunt wordt in ieder geval meegenomen.** Maar digitalisering is niet tegen te houden en ook Provides moet met de tijd mee aldus mevrouw Degger, we kunnen niet stil blijven staan. Het doel blijft om de informatie voor 80% te standaardiseren (digitaal), 20% blijft maatwerk.

Vanuit het publiek komen de volgende opmerkingen/vragen:

- Kan er een avond georganiseerd worden waar uitleg wordt gegeven over het huurbeleid? **Heeft de aandacht.**
- Vragen zijn er over de gelijke verdeling van de stookkosten in schakelflats. Bewoners blijken gaspitten aan te zetten om hun flat te verwarmen. Hierdoor wordt de gezamenlijke stookkostenrekening ook hoger. Mevrouw Degger vraagt zich af of de mensen wel beseffen dat ze op deze manier niet veilig bezig zijn.
- Voor het naar buiten zetten van containers in wooneenheden waar geen plek is voor klike's e.d. betalen bewoners extra, terwijl zij ook al de gebruikelijke reinigingsrechten betalen. Op de vraag naar de mogelijkheid van ondergrondse vuilcontainers zegt mevrouw Degger, dat bewoners dit gezamenlijk bij de gemeente zouden moeten aankaarten.
- De heer Fafanie zegt dat in maart naar iedereen de eindafrekening stookkosten is gestuurd, maar dat hij die nog steeds niet heeft ontvangen. Alleen bij blokverwarming krijgt men een afrekening van Provides, zegt mevrouw Degger. Bij de heer Fafanie blijkt bij de overdracht naar hem als nieuwe huurder vermoedelijk iets mis te zijn gegaan. **Mevrouw Degger belooft dit na te gaan.**
- De heer Valenteijn geeft Provides tenslotte een compliment voor het afhandelen van zijn stookkosten.
- De voorzitter dankt mevrouw Degger hierna hartelijk voor haar inbreng en overhandigt haar een chocolade attentie.

6. Jaarverslag secretaris

- a. De secretaris neemt het jaarverslag puntsgewijs door met de aanwezigen.
- b. Het eerste jaar dat men een woning huurt, krijgt men het HVIJ-lidmaatschap gratis aangeboden door Provides. Veel bewoners blijven daarna lid.
- c. Enkele maanden geleden is een enquête onder de bewoners uitgezet. 900 huurders hebben deze ingevuld. De resultaten worden verder uitgewerkt. Bij het invullen ging het in sommige gevallen technisch niet helemaal goed, de enquête liep vast en men kon niet terug of opnieuw invullen. **Wordt meegenomen.** Een opsteker is dat veel mensen geïnteresseerd blijken in een bestuursfunctie.
- d. Bij de HVIJ zijn het afgelopen jaar 7 klachten binnengekomen, die alle zijn afgehandeld.

7. Financieel verslag (penningmeester)

De heer Van Klaveren geeft een nadere toelichting op het financieel verslag.

Er zijn geen vragen of opmerkingen en **de leden verlenen decharge aan het bestuur.**

8. Verkiezing kascommissie

De zittende leden van de kascommissie, mevrouw Schoenmakers en de heer Steenbeek blijven aan en de nieuwe kascommissie is hiermee voor 2018 een feit.

9. Rondvraag

- a. Een bewoner merkt op dat vorig jaar, na klachten, de glasbewassing weer is gedaan, maar dat er dit jaar nog geen glazenwasser is gezien, terwijl men daarvoor wel betaalt. **Dit punt wordt geagendeerd voor overleg met Provides.**
- b. De heer Valenteijn zegt dat hij schade aan zijn huis heeft opgelopen vanwege de sloopwerkzaamheden in zijn omgeving. Geadviseerd wordt hierover contact op te nemen met Provides. Dat gaat hij doen.
- c. De heer Franssen vraagt waarom Provides is verhuisd naar het gemeentehuis en of de HVIJ betrokken is geweest bij de onderhandelingen. De voorzitter licht toe dat de verhuizing uit bezuinigingsoverwegingen is gebeurd. Het contact met de gemeente is nu slechts "een gang lang". De voorzitter antwoordt dat de HVIJ over de verkoop van het oude pand en de verhuizing naar het gemeentehuis goed is geïnformeerd.
- d. Mevrouw Dijks spreekt voor zichzelf als ze zegt dat er veel overlast is van jongeren, zich machteloos voelt en niet weet wat ze ermee moet. Het woongenot wordt er niet beter op en ze zou zich meer gesteund willen voelen door Provides. De voorzitter heeft begrip voor de situatie, maar het is een maatschappelijk probleem: het enige dat je kunt doen is telkens weer de politie bellen.
De heer Van Schaik zegt dat de bewoners tags hebben gekregen om binnen te komen, maar er blijken sleutels in omloop te zijn waarmee jongeren naar binnen kunnen. Hij vraagt zich af hoe dat kan. **Is een aandachtspunt.**
- e. De heer Fafianie zegt dat er, vanaf dat hij in zijn woning woont, al maanden geen energiekosten zijn afgeschreven. De heer Steenbeek antwoordt dat iedere nieuwe huurder verantwoordelijk is voor het aanvragen van gas, licht en water en het op eigen naam zetten ervan. Bij het overnemen van de woning worden daartoe de oude meterstanden genoteerd.
- f. Omdat individuele huurdersproblemen niet aan de orde zijn bij een rondvraag, beëindigt de voorzitter de discussie.

10. Sluiting

Niets meer aan de orde zijn en onder dankzegging voor ieders inbreng sluit de voorzitter om 21.30 uur de vergadering.