



Verslag ledenvergadering Huurdersvereniging IJsselstein (HVIJ) d.d. 21 april 2016

Aanwezig: Bestuursleden de heren J.A. Ruijsendaal (voorzitter), W.N. Zevenbergen (secretaris), L. van Klaveren (penningmeester), D.W. Verkerk; mw. M. Steenbeek (aspirant bestuurslid); 27 leden; 3 toehoorders en mw. L. Verwegen (notulist).

Afwezig: 9 Leden (met bericht).

1 **Opening**

De voorzitter opent om 20.00 uur in Tramzicht aan de Praagsingel de vergadering. Hij heet de aanwezigen welkom en is blij met de goede opkomst. Hij stelt aspirant bestuurslid mw. Steenbeek voor, die wellicht in 2017 in het bestuur gekozen kan worden.

2 **Vaststelling agenda**

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3 **Notulen van de ledenvergadering van 23 april 2015**

3A Blz. 2 pt. 9B: Dhr. Ladiges geeft aan dat Provides voor stookkosten niet uitgaat van de laagste prijs, maar van 90% van de hoogste prijs (21,50 euro). Wordt verder besproken onder rondvraag.

Het verslag wordt ongewijzigd goedgekeurd.

4 **Mededelingen en ingekomen stukken**

Behalve de 9 afmeldingen zijn er geen ingekomen stukken.

5 **Jaarverslag secretaris**

De secretaris licht het jaarverslag toe.

- Het ledental steeg met 287 nieuwe leden tot 890 leden – is inmiddels al 942 leden – en het 1000^e lid wordt binnenkort verwacht. De snelle stijging heeft ook te maken met de oplevering van nieuwbouw appartementen aan de Baan en de voormalige gemeentewerf (Schuiten).
- Het bestuur probeert te bewerkstelligen dat er meer nieuwbouw wordt gepleegd door Provides, maar de gemeente wil de rode contouren (bebouwingsgrenzen) handhaven en binnen de rode contouren bouwen is een (te) hoge grondprijs voor sociale woningbouw.
- Binnen Provides' Raad van Commissarissen zijn twee nieuwe leden aangetrokken, waarbij ook de secretaris van de HVIJ inbreng heeft gehad.
- De Woningwet 2015 brengt veel werk mee voor de HVIJ. De HVIJ wordt meer betrokken bij afspraken tussen Provides en gemeente. De gemeente werkt aan de Woonvisie – de plannen voor de komende vijf jaar – waarin behalve Provides ook de HVIJ ideeën wil inbrengen.
- Naar aanleiding van het punt Huurbeleid merkt dhr. Ladiges op dat sommige corporaties geen huurverhoging hanteren. Volgens de secretaris zitten die corporaties al op 100% van de maximaal redelijke huur en mogen ze niet verder verhogen. Provides zit op 80% en heeft nog ruimte voor verhoging. De HVIJ oefent echter elk jaar zoveel mogelijk druk uit op Provides voor een zo laag mogelijke huurverhoging. Ook dit jaar is stevig onderhandeld, met als resultaat dat 80% van de huurders onder de 0,6% (inflatie)huurverhoging valt en geen 2,1% huurverhoging hoeft te betalen.

Vervolgens ontstaat een discussie over de hoogte van de huren.

Volgens dhr. De Kleine zijn er in de Meridiaan grote huurverschillen en krijgen nieuwe huurders van een leegkomend appartement direct 100% huur, hetgeen ook in de advertentie staat.

Mw. Wolff vraagt of de huurverhoging ook niet te maken heeft met energielabel en achterstallig onderhoud. Volgens de secretaris kunnen klachten over huurverhoging in relatie tot onderhoud,

individueel via de huurcommissie worden ingediend; dit soort klachten wordt niet via de HVIJ behandeld.

De voorzitter geeft aan dat door de overheidsmaatregelen – zoals inkomensafhankelijke huurverhogingen en de komst van de nieuwe Woningwet 2015 – de ontwikkelingen ook voor de HVIJ moeilijker te volgen zijn. Hij noemt als voorbeeld de nieuwbouw appartementen aan Cape Kennedy die eerst koopwoningen, daarna huurwoningen en nu weer vrije sector huurwoningen en koopappartementen zijn geworden.

De secretaris verwijst naar de website van de Woonbond waar algemene uitleg over huurzaken wordt gegeven. De HVIJ onderhoudt zelf ook nauwe contacten met de Woonbond.

N.B. In 2016 zijn ook de vrije sector huurwoningen niet doorgedaan en zijn alle appartementen door Provides verkocht.

Mw. Wolff informeert nog naar aanpassingen van bestaande woningen voor hogere energielabels. Volgens de secretaris voorziet Provides daarin met renovatieprojecten. Er wordt door de HVIJ gedurende het jaar regelmatig met diverse functionarissen binnen Provides overlegd. Uitvoering van aanpassingen heeft ook te maken met de financiën en de planning van Provides.

6 Financieel jaarverslag

De penningmeester licht toe dat veel van de beschreven wijzigingen in de vermelde bedragen jaarlijks weinig verschillen. Ditmaal zijn er wel bijzondere kosten gemaakt in verband met benodigde advisering door de Woonbond (1.770 euro).

Volgens afspraak met Provides mag het verenigingsreserve maximaal € 10.000,00 bedragen.

Door minder uitgaven in 2015 dient de overschrijding van de verenigingsreserve ad. € 2894,80 aan Provides te worden terugbetaald.

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

7 Verkiezing kascommissie

Dhr. Steenbeek en mw. Schoenmakers stellen zich beschikbaar.

8 Rondvraag

8A Dhr. Ladiges verdiept zich sinds 2015 in de **blokverwarming/stookkosten** en de prijsbepaling van Provides per gigajoule, hetgeen volgens Provides is toegestaan. Dhr. Ladiges is hier nog niet klaar mee omdat de gasprijs ook fluctueert en hij zich afvraagt wie de prijsbepaling en het maximum moet controleren. Hij wil graag de gasprijs als vanouds vermeld hebben en zal verdere stappen ondernemen.

Mw. Wolff meldt dat in gebouwen met huur-/koopappartementen de VvE (Vereniging van Eigenaren) over de prijsbepaling gaat.

8B Mw. Veldhuizen vraagt of in de schakelflats (Neptunus) de **verlichting in de algemene ruimtes** eerder aan- en uitgeschakeld kan worden. Ook de inschakeling van de **verwarming** verloopt niet goed: als de zon op de ketel/thermostaat schijnt, gaat de verwarming te laat aan. De voorzitter zal dit aankaarten bij Provides en vragen waar de verwarmingsthermostaten in de schakelflats zitten.

8C Mw. Wolff is niet tevreden over de **afhandeling van klachten en vragen** in gebouwen met huur- en koopappartementen. De klachten van kopers worden via hun VvE direct behandeld. Klachten – bijvoorbeeld over een lekkende dakgoot – en vragen van huurders belanden tussen wal en schip ofwel: tussen VvE en Provides. Er is een excuusbrief van Provides geweest, maar er is nog niets veranderd. De voorzitter zal dit met Provides opnemen.

9 Sluiting

Met dank voor ieders inbreng sluit de voorzitter om 21.40 uur de vergadering.