
NOTULEN EXTRA LEDENVERGADERING
Huurdersvereniging Vreewijk, 21 december 2017, Vreewijkhuis

Aanwezig:**Bestuur:**

Mw. J.A.A. Karremans (voorzitter)

Dhr. F. de Laat (secretaris)

Dhr. A. van Well (bestuurslid)

Leden:

Mw. N. van den Ende

Dhr. J.H.A. Henderson

Dhr. J.G. de Jonge

Mw. A.M. de Jonge

Dhr. W. Martens

Dhr. C. Nieuwenhuizen

Mw. M. Rosenquist

Mw. M. Springeling (aanwezig?)

Dhr. P. Staalson

Mw. C. Vulto (aanwezig?)

Dhr. R. van Vuren

Dhr. G.T. van Wel

Afwezig:**Bestuur:** Dhr. C.A. van Dodewaard (penningmeester, adviseur)**Leden:**

Mw. E. Spruit

Mw. E. van Wel

Verslag: Mw. A.C. Waling (Verslagwerk)**1. Opening en mededelingen***Opening:* Mevrouw Karremans opent de vergadering om 19.30 uur en heet de aanwezigen welkom.*Mededeling:* Op de website van HV Vreewijk is de brief gepubliceerd die de huurdersvereniging gestuurd heeft aan Havensteder inzake Platform Vreewijk. Daar wordt in de volgende jaarvergadering uitgebreid op teruggekomen.*Notulen:* Notulen van de jaarvergadering d.d. 5 juli 2017 en van de extra ledenvergadering en ledenbijeenkomst inzake het verbeterplan Vreewijk, beide d.d. 23 november 2017, zijn beschikbaar, maar worden geagendeerd voor de volgende jaarvergadering.**2. Ingekomen stukken**

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Financieel jaarverslag 2016

De heer Van Well geeft een toelichting. Tijdens de jaarvergadering op 5 juli 2017 is het financiële jaarverslag behandeld. De rapportage van de kascontrolecommissie was toen nog niet voorhanden, waardoor het financiële jaarverslag niet kon worden vastgesteld. Inmiddels zijn de boeken samen met Havensteder gecontroleerd en is de rapportage geschreven. Geconstateerd is dat de administratie qua financiën klopt, maar dat er verbeterpunten zijn bij de uitvoering. Inmiddels is een flink deel van de aanbevelingen opgevolgd. Een

Voor akkoord:

van de aandachtspunten is het vastleggen van afspraken over schoonmaakwerkzaamheden. Het is niet de bedoeling dat daaruit een arbeidsovereenkomst voortvloeit.

Aangezien gebleken is, dat de controle door de expert van Havensteder uitstekend werkt, wordt voorgesteld geen nieuwe kascontrolecommissie te benoemen maar het in het vervolg op deze manier op te lossen. De vergadering gaat hiermee akkoord.

De vergadering keurt het Financieel jaarverslag 2016 met algemene stemmen goed en verleent het bestuur decharge voor het gevoerde financiële beleid in 2016.

4. Evaluatie verbeteraanpak Havensteder

Op 23 november 2017 is er een extra ledenbijeenkomst geweest in het kader van de verbeteraanpak van Havensteder. Projectleider Ruijtenbeek heeft toen over dit onderwerp een toelichting gegeven. Nu wordt opnieuw ingegaan op de verbeteraanpak.

Opknappen: Het opknappen van woningen door Havensteder lijkt ongecoördineerd te verlopen, ook in andere wijken. Er worden technieken van jaren geleden toegepast, terwijl woningen weer vijftig jaar mee moeten gaan. De opgeknapte woningen voldoen niet aan de toekomstige milieu- en duurzaamheidseisen. In de Valkenierswijk werd eerst alles uitgevoerd overeenkomstig de eisen voor het beschermd stadsgezicht, maar nu is daar veel minder aandacht voor.

Beschrijving verbeteraanpak: HV Vreewijk heeft de verbeteraanpak beschreven in het document 'Gebeurtenissen eerste fase verbeterplan'. Geen van de aanwezigen heeft hier opmerkingen over.

Wisselingen personeel Havensteder: Door opeenvolgende wisselingen van medewerkers van Havensteder gaat telkens kennis over de verbeteraanpak verloren. Iedere keer beginnen weer andere medewerkers opnieuw. Bewoners hebben veel kennis van zaken, maar naar hen wordt niet serieus geluisterd door mensen van Havensteder.

Plantteams: Door de opstelling van het actiecomité in de Valkenierswijk heeft Havensteder daar geen plantteams ingezet. Bewoners van de Halve Vlieger, waar de verbeteraanpak later start dan in de Valkeniersbuurt, vinden dat zij door het ontbreken van plantteams niet goed op de hoogte komen van de gang van zaken. Zij vinden dat er voor de Halve Vlieger wel plantteams moeten worden ingezet. Opgemerkt wordt dat HV Vreewijk en de BOV vroegtijdig bij de verbeterplannen betrokken moet worden, maar dat gebeurt al. Havensteder organiseert per straat algemene informatieavonden. Daarna volgt de huurdersvereniging met bijeenkomsten om huurders te informeren over hun positie en rechten bij woningverbetering. Na de informatieavonden legt Havensteder huisbezoeken af om individuele huurders te informeren en om hun wensen te vernemen. De huurdersvereniging en de BOV helpen desgewenst ook individuele huurders die tegen problemen aanlopen door (voorgenomen) woningverbetering. Iedere bewoner kan vier dagen per week met vragen terecht bij het Trefpunt.

Bodemprocedure: De huurdersvereniging heeft ingezet op doorgang van de verbeterplannen, totdat er een huurder is die een bodemprocedure wil volgen. Een gerechtelijke uitspraak zou duidelijkheid geven over de voorwaarden waaronder Havensteder de woningverbetering uitvoert. Deze voorwaarden gelden vervolgens (met terugwerkende kracht) ook voor het andere onderhoud in het kader van het verbeterplan.

Voor akkoord:

5. Rondvraag

Huurverhoging: De huurverhoging na woningverbetering bedraagt standaard € 36 per maand voor geriefsverbetering door isolatiemaatregelen. Deze inkomensonafhankelijke huurverhoging is voor elke woning hetzelfde. Het uitvoeren van achterstallig onderhoud leidt niet tot huurverhoging.

Oplevering: Ten behoeve van het verbeteronderhoud moeten bewoners hun woningen aan Havensteder opleveren met een lege benedenverdieping. Op de bovenverdieping mogen spullen blijven staan, maar om isolatie te kunnen aanbrengen moet de vloer tot een meter vanaf de muur worden vrijgehouden. Op de zolder moet ruimte worden vrijgelaten om dakisolatie te kunnen aanbrengen. Opgemerkt wordt dat dakisolatie aan de buitenkant wordt aangebracht.

Scheefstand: Er is nog onderzoek gaande naar de scheefstand van ramen. In principe worden de ramen behouden bij de woningverbetering, tenzij dat niet mogelijk blijkt.

Verkoop: Huurders van een aanzienlijk aantal woningen aan de Groenezoom en Langegeer hebben hun woning te koop aangeboden gekregen van Havensteder. Dat is onaangekondigd gebeurd. Havensteder heeft hierover nooit een visie aangevraagd bij huurdersvereniging Vreewijk, wat wettelijk verplicht is. De huurdersvereniging kwam het te weten via een van de aangeschreven huurders. De huurdersvereniging heeft protest aangetekend bij Havensteder en heeft laten weten dat haar leden zich over de verkoopplannen zullen uitspreken tijdens de volgende reguliere ledenvergadering.

De aanwezigen discussiëren over het aanbod van Havensteder. Zij zien voor- en nadelen aan de eventuele verkoop van huurwoningen. Mogelijk komen maandelijks kosten van een hypotheek lager uit dan de huidige huur, maar woningeigenaren krijgen ook te maken met onderhoud waarvoor zij zelf moeten betalen. Gezien de staat van de woningen valt heel veel onderhoud te verwachten. Dit kan niet alleen voor bewoners, maar ook voor de wijk nadelig uitpakken. Als iedereen op zijn eigen manier zijn huis onderhoudt, dan kan dat de eenheid in het straatbeeld kan verstoren.

De huurdersvereniging heeft Havensteder laten weten negatief tegenover de verkoop van de woningen te staan en heeft verzocht de brief met het aanbod terug te trekken. Gesuggereerd wordt om als Havensteder de verkoopplannen toch doorzet, bewoners te mobiliseren en protest aan te tekenen. Opgemerkt wordt dat het voor sommige bewoners aantrekkelijk kan zijn om hun woning te kopen.

Het was al wel langere tijd bekend dat Havensteder woningen in De Vaan en in het deel van de wijk tegenover de Beukendaal wil verkopen aan zittende bewoners. De huurdersvereniging heeft niet de intentie zich te verzetten tegen verkoop in deze delen van Vreewijk.

Zonnepanelen: Havensteder heeft geen plannen om woningen in Vreewijk te voorzien van zonnepanelen. Woningen worden alleen geïsoleerd. Dat is voor de corporatie momenteel de enige financieel haalbare maatregel om woningen te verduurzamen. Afgezien van het kostenaspect zijn er bezwaren op grond van het beeldkwaliteitsplan van woningen in Vreewijk. Zonnepanelen op daken zouden – in de huidige vorm – enorm van invloed zijn op het beeld.

Leegstand: Soms staan huizen heel lang leeg. Er komt een sticker op de ruit met de mededeling dat het pand bewaakt wordt. Soms wordt een woning pas na maanden opgeknapt. Reden voor de leegstand kan zijn dat de gevraagde huurprijs te hoog is. Een andere reden kan zijn dat Havensteder woningen reserveert om te kunnen dienen als logeerwoning in verband met het verbeterplan.

Voor akkoord:

6. Sluiting

De heer De Laat sluit de vergadering om 20.35 uur. Mevrouw Karremans wenst de aanwezigen fijne feestdagen.

-/-

Voor akkoord: