



Huurdersbelangenvereniging
WBG

Secretariaat : Wijngaardskamp 15
6121 KC Born
Telefoon : 046-4853352
E-mailadres : hbv.wbg@hotmail.nl
E-mailadres : h.j.kessels@home.nl
Internet : www.zaam-wonen.nl

Notulen algemene ledenvergadering van huurdersbelangenvereniging WBG op 27 maart 2018.

Aanwezige bestuursleden: Jos Cramers (voorzitter), Harry Kessels (secretaris), Rien van Wiggen (penningmeester), Esther Vonken.

Aanwezig namens Zaam Wonen: directeur Karel Smitsmans, Michiel Sluijsmans (manager wonen en vastgoed) en bestuursadviseur Dominique Urlings.

Aanwezig: huurderscommissaris Frans Schrijer.

Aanwezig: 28 huurders.

Aanwezig: bestuur HBV Maaskant.

1. Opening door de voorzitter.

De voorzitter heet iedereen welkom op de 6e jaarvergadering.

2. Mededelingen / Ingekomen en uitgegane stukken.

a. Geen bericht van verhindering ontvangen.

b. Mededelingen.

De voorzitter zegt dat deze vergadering niet in het teken van een bepaald thema staat. Dit jaar is directeur Karel Smitsmans gevraagd zich aan de huurders voor te stellen en te praten over allerlei zaken die de huurders van de nieuwe woonstichting Zaam Wonen aangaan. Hij houdt eerst een presentatie en zal daarna de vragen hierover beantwoorden.

c. Ingekomen en uitgegane stukken.

Daarbij behoren de nieuwsbrieven, de mail over gebruik gemeenschappelijke ruimte en alle zakelijke post i.v.m. de fusie en alle bijkomende zaken als begroting 2018, serviceabonnement, beleid op het gebied van ZAV (Zelf aangebrachte voorzieningen) en VGBO (vraaggestuurd binnenonderhoud), toewijzingsbeleid, verkoopbeleid en algemene huurvoorwaarden.

Hij had mails verwacht van mogelijke bestuursleden, maar dat mocht helaas niet zo zijn. Blijkbaar wil men zich tot niet extra inzetten voor de andere huurders.

Wel zijn er enkele mails binnengekomen over de afhandeling van renovaties in Grevenbicht, de aanleg van wifi in wooncomplex Lavashof en over de beveiliging van woningen i.v.m. met enkele gevallen van inbraak en insluiping. Deze zaak zal bij agendapunt 3 kort besproken worden door directeur Smitsmans.

De voorzitter zegt genoemde zaken in eerste instantie met de betreffende huurders en daarna in een klein rapport met WBG opgenomen te hebben, daarover zijn vragen gesteld en is geprobeerd deze zaken zo goed mogelijk af te handelen. Eerlijkheidshalve moet gezegd worden dat wij het niet iedereen volledig naar de zin hebben kunnen maken, er is hier en daar nog onvrede hoe het allemaal gelopen is.

3. Directeur Karel Smitsmans stelt zich voor en vertelt in een presentatie over actuele zaken als fusie, huurverhoging, serviceabonnement en de beveiliging van huurwoningen. Een aantal punten uit zijn speech.

Zaam Wonen, hoe ontstaan? Hij zegt dat Zaam Wonen ontstaan is uit een fusie tussen Woningbeheer Born-Grevenbicht en Maaskant Wonen Stein. Deze woningcorporatie heeft ongeveer 1850 woningen in Stein, Elsloo, Meers en Catsop. Beide woningcorporaties werken al langer samen bij het dagelijks onderhoud.

Waarom fusie? Door de Woningwet is de administratieve druk toegenomen. Door de krachten van beide woningcorporaties te bundelen wordt een sterkere positie in de Westelijke Mijnstreek verkregen. Door de fusie wordt de nieuwe organisatie minder kwetsbaar (nu 22 medewerkers) en wint zij aan professionaliteit. Ook wordt de financiële positie van de fusiecorporatie sterker en neemt de investeringskracht toe.

Welke visie heeft Zaam Wonen? Wat vindt ze belangrijk?

Belangrijk blijven de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen. Daarnaast vindt men klantgericht werken, het persoonlijke contact en de korte lijnen tussen woningcorporatie en huurders van essentieel belang. Zaam Wonen is een professionele en efficiënte organisatie die openstaat voor nieuwe ideeën. De focus ligt op duurzame woningen die toekomstbestendig en energiezuinig zijn. Zaam Wonen wil ook optimaal samenwerken met de huurders en hun huurdersorganisaties, met gemeenten, zorgorganisaties en andere partners.

Beleid en activiteiten.

De nieuwe website is www.zaam-wonen.nl. Het nieuwe kantoor is in Stein, vanaf juli wordt dit in gebruik genomen, in Born blijft voor de huurders van het vroegere WBG een kantoor geopend, in hetzelfde gebouw of elders.

Zaam Wonen neemt deel aan **Thuis in Limburg**, een initiatief van 8 (nu 13) Limburgse woningcorporaties. TIL biedt het woningaanbod, circa 80.000 woningen, in de hele provincie aan. Op deze manier hoeven woningzoekenden zich niet meer bij meerdere corporaties in te schrijven om in aanmerking te komen voor een woning. Via Thuis in Limburg en de site van Zaam Wonen worden alle huurwoningen en koopwoningen aangeboden aan woningzoekenden.

Ook het nieuwe **serviceabonnement** komt ter sprake. Voor € 4,50 per maand kunnen alle voorkomende reparaties in huis vergoed worden. In het abonnement zit ook een glasverzekering.

Zaam Wonen volgt een **inflatievolgend huurbeleid**. De huren stijgen per 1 juli 2018 met 1,4%.

Bij het **verkoopbeleid** hanteert Zaam Wonen een beperkte verkoop om aan de vraag naar betaalbare woningen te kunnen blijven voldoen. Starters krijgen een korting van 10% op de getaxeerde verkoopprijs.

Een belangrijk item is het **energiezuinig maken** van de huurwoningen. Daardoor dalen de energiekosten en houden de huurders meer geld over.

Projecten.

In het kader van leefbaarheid wordt het **project Torenstraat/Bosstraat** opgestart. Samen met de buurt wordt gewerkt aan fysieke en sociale verbetering van het beheer en onderhoud van achterpanden. Ook wordt aandacht besteed aan verbetering van de verlichting.

Onderhoudsprojecten. De liftinstallatie van de Panneshouff te Holtum wordt gemoderniseerd. Achtien woningen in de Graaf van Loonstraat / Tiendstraat worden verduurzaamd. In de periode 2019-2020 worden in samenwerking met Volta 63 woningen verduurzaamd. Bij 19 gestapelde complexen worden zonnepanelen geplaatst en daarmee de servicekosten verlaagd. In 12 complexen wordt schilderwerk uitgevoerd, in 25 woningen worden de cv-ketels vernieuwd, in het complex Koningstraat wordt de dakbedekking vernieuwd en er wordt onderzoek gedaan naar een nieuwe bestemming voor de vrijkomende schoollocatie in Grevenbicht.

Wonen en zorg.

Er wordt een project gestart om de mogelijkheden te verkennen waardoor ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. Ook zullen de gebruiksmogelijkheden van gemeenschappelijke ruimtes ten behoeve van advies, informatie en ondersteuning voor oudere huurders verruimd worden.

Tot slot gaat hij kort in op het ingediende agendapunt over de veiligheid in de huurwoningen i.v.m. enkele gevallen van inbraak en insluiting. De oudere woningen zijn wat inbraakgevoeliger dan de moderne woningen die vaak een certificaat veilige woning (politiekeurmerk veilig wonen) hebben. De meest noodzakelijke maatregelen dient de huurder zelf te nemen, bijv. veiligheidsbeslag, opzetslot, secustrip of kierstandhouder. Het aanbrengen van deurcamera's in elke woning gaat de woonstichting te ver.

De voorzitter dankt directeur Smitsmans voor zijn helder verhaal. Daarna beantwoordt de directeur enkele vragen.

Vragen.

Hoe zit het met de **glasverzekering** in het serviceabonnement? Ben ik dubbel verzekerd, via eigen verzekering en serviceabonnement? Iedere huurder moet dit bij zijn eigen verzekeringsmaatschappij navragen. Is de glasschade niet gedekt, dan kan hij een serviceabonnement nemen.

Hoe is het met de **asielzoekers, hebben zij voorrang bij de woningtoewijzing**? Directeur Smitsmans gaat daarop in. In de jaarvergadering van 2017 heeft de voorzitter dit thema echter ook al eens aangesneden. Dit is in de notulen als volgt weergegeven:

Statushouders voorrang?

We krijgen wel eens de vraag of de statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning) voorrang hebben bij het toewijzen van woningen. We hebben dat nagevraagd bij WBG en ook bij Bram Daamen, beleidswerker Wonen van de gemeente Sittard-Geleen. Hij antwoordde: De minister heeft de urgentiestatus voor statushouders geschrapt, maar niet de wettelijke verplichting voor de gemeente om statushouders te huisvesten. De gemeente krijgt van het Rijk ieder jaar een taakstelling, namelijk dat zij een aantal statushouders moet huisvesten. Omdat de gemeente zelf geen woningen heeft, maakt de gemeente (dwingende) afspraken met de woningcorporaties om deze te huisvesten. Wel probeert de gemeente hiernaast actief particulieren te bewegen om leegstaande woningen te verhuren aan statushouders. Verhuur door particulieren helpt om de druk op de sociale voorraad te verminderen.

Er is een vraag waarom een gezonde organisatie als Zaam Wonen **toch een huurverhoging** doorvoert. Directeur Smitsmans zegt dat de verhoging alleen de inflatie van 1,4% volgt, dit is al minimaal. Er wordt geen inkomensafhankelijke verhoging gehanteerd, anders waren de woonlasten voor de huurders nog veel hoger geweest. Zaam Wonen is geen winstgevend bedrijf, dat erop uit is het door huurinkomsten verdiende geld op te potten. Het geld wordt besteed aan verbetering, energiemaatregelen, sloop, renovatie, nieuwbouw en komt uiteindelijk dus toch weer bij de huurders terecht. Beschouw de huurverhoging als een spaarpotje voor komende projecten die ten goede komen aan de huurders.

Een volgende vraag gaat over de **ZAV's**, de door de huurder zelf in zijn woning aangebrachte voorzieningen, verbeteringen, aanpassingen en veranderingen. Moet hij de woning bij zijn vertrek uit de woning in de oude staat terugbrengen? Hij verzoekt de directeur op papier te laten zetten als de aangebrachte veranderingen goedgekeurd zijn en niet ongedaan gemaakt hoeven te worden. Directeur Smitsmans geeft het advies contact op te nemen met de opzichter van Zaam Wonen om de situatie nog eens te bekijken. Het zou onzin zijn dat de woning teruggebracht moet worden in de oude staat als de veranderingen bouwtechnisch verantwoord zijn en de kwaliteit van de woning daardoor verbeterd is. De voorzitter verzoekt de vragensteller het adres achter te laten waardoor deze zaak met Zaam Wonen kortgesloten kan worden.

Er wordt gevraagd naar een **vergoeding** voor de nieuwe badkamer die de huurder zelf heeft laten plaatsen. Zaam Wonen heeft die uitgaven niet hoeven doen toen de badkamer afgeschreven en aan reguliere vernieuwing toe was. Ook hier wordt de huurder verzocht zijn gegevens door te geven waarna de zaak met Zaam Wonen bekeken wordt.

Na een korte **pauze** gaat de vergadering verder.

4. Vaststelling notulen jaarvergadering van 28 maart 2017.

Er zijn geen vragen, daarmee zijn ze goedgekeurd.

De voorzitter dankt voor de goedkeuring van de notulen, dank aan secretaris Harry Kessels.

5. Vaststelling van jaarverslag 2017 van de secretaris.

De voorzitter zegt dat het bestuur van de HBV ook dit jaar weer vele bijeenkomsten bezocht heeft om voor de belangen van de huurders van WBG op te komen. Er waren vele vergaderingen over de fusie en de verdere samenwerking van de huurdersbelangenverenigingen met de nieuwe corporatie. We zijn eruit gekomen, de beide woningverenigingen zijn één geworden, ook is er een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen Zaam Wonen en beide huurdersbelangenverenigingen. Misschien, zo zegt hij, komt er in de nabije of verre toekomst ook nog een fusie van beide huurdersbelangenverenigingen. Dat hangt mede af van het aantal bestuursleden bij beide verenigingen.

Een huurder heeft een opmerking over het jaarverslag. Bij de opsomming van de activiteiten van 2017 is het gesprek van 14 juni van twee heren uit Grevenbicht met de huurdersbelangenvereniging en

WBG over de kozijnenrenovatie in de Abdisstraat in Grevenbicht vergeten. Sorry, deze datum wordt alsnog toegevoegd.

Verder geen vragen of opmerkingen. De voorzitter dankt voor de goedkeuring van het jaarverslag, dank aan secretaris Harry Kessels.

6. Vaststelling van jaarverslag 2017 van de penningmeester.

Het financieel jaarverslag heeft ter inzage gelegen op kantoor van Zaam Wonen. Het is inmiddels goedgekeurd door directeur Smitsmans. Er zijn geen vragen.

De voorzitter dankt de vergadering voor het goedkeuren van het financieel jaarverslag, dank ook aan penningmeester Rien van Wiggen die zijn taak als penningmeester na het vertrek van de vroegere penningmeester heel goed opgenomen heeft en zijn zaken keurig in orde heeft.

7. Verslag kascommissieleden n.a.v. de kascontrole op 1 februari 2018.

Geen opmerkingen, alles keurig in orde.

De voorzitter dankt hen voor het controleren van de financiën.

8. Vaststelling begroting 2018.

Ze is in december 2017 al goedgekeurd door directeur Sluijsmans. Er is een vraag over de onleesbaarheid van een met de handgeschreven opmerking over dit verslag. Michiel Sluijsmans licht zijn opmerking over de telefoon- en internetkosten toe. Er is gekozen voor uniformiteit met de begroting van de andere huurdersbelangenvereniging.

Daarmee is ook de begroting goedgekeurd, met dank aan penningmeester Rien van Wiggen en Zaam Wonen.

De voorzitter zegt dat de begroting op het einde van dit jaar herijkt zal worden, dan zal bekeken worden of de begrote bedragen overeenkomen met de werkelijke bedragen en eventueel bijgesteld moeten worden.

9. Bestuursverkiezing en verkiezing kascommissieleden.

Aftredend zijn dit jaar Esther Vonken en Harry Kessels. Esther is wegens haar drukke baan niet meer herkiesbaar, Harry wel. De vroegere penningmeester is gestopt. Er is nu dus plaats voor maar liefst vijf nieuw te benoemen bestuursleden.

Zoals hij al eerder gezegd heeft, vindt de voorzitter het jammer dat zich geen enkel kandidaat-bestuurslid gemeld heeft. De meeste bestuursleden zijn tussen 70 en 80 jaar oud en komen toch ook op voor de jonge gezinnen en de jonge(re) huurders. Het is onbegrijpelijk dat zich uit deze doelgroep geen kandidaten melden die straks de taken van de oude garde overnemen. Is er de komende jaren geen aanvulling of verjonging, dan komt het voortbestaan van onze zelfstandige HBV toch langzaam maar zeker in gevaar en is het einde van onze huurdersbelangenvereniging in zicht.

Het aantal bestuursleden blijft nu op 3 personen staan maar ondanks het lage aantal blijven we op grond van onze statuten als huurdersbelangenvereniging beslissingsbevoegd.

De aftredende en herkiesbare secretaris Harry Kessels wordt herbenoemd voor een volgende periode van 3 jaar. Proficiat.

De voorzitter dankt Esther voor het vele werk dat ze voor het bestuur en de huurders van WBG en Zaam Wonen gedaan heeft. Hij zegt haar deskundige en kritische inbreng erg te gaan missen en belooft haar inzet voor de huurders met een lekkere fles wijn. Michiel Sluijsmans biedt haar namens de woonstichting voor bewezen diensten een wijnpakket aan.

Verkiezing kascommissieleden.

De kascommissieleden hebben aangegeven ook volgend jaar het jaarverslag van de penningmeester te willen controleren. Beiden worden herbenoemd. De voorzitter dankt hen en geeft hun eveneens een lekkere fles wijn.

10. Rondvraag.

- Er wordt gemeld dat de nieuwsbrieven niet bezorgd zijn in o.a. de wijk Hondsbroek en Vesta. Dit moet bij de bezorgers nagevraagd worden.

- Er is een vraag dat de kozijnenrenovatie in zijn straat niet afgerond is. Hij heeft dit doorgegeven aan WBG, er is opgenomen wat nog afgehandeld moest worden maar daarna is niets meer gebeurd. De voorzitter zegt dit met Zaam Wonen te zullen bespreken.
- Een vraag hoe het verder moet met de wifi-aanleg in Lavashof. Michiel Sluijsmans antwoordt dat Zaam Wonen graag het gesprek met de bewoners van Lavashof over de opzet en mogelijkheden van het wifi-project aangaat. Bij toepassing gaan we voor 100% deelname. Er kan een informatieavond georganiseerd worden waarna de bewoners alsnog kunnen instemmen met de aanleg van wifi in hun complex.
- Een andere vraag betreft (het ontbreken van) de verlichting in de achterpaden en de brandpaden. Wie is daarvoor verantwoordelijk, de woonstichting of de gemeente? Dominique Urlings zal dit onderzoeken.

De voorzitter dankt Karel Smitsmans en Michiel Sluijsmans voor hun hulp bij het beantwoorden van de vragen.

11. Sluiting door de voorzitter.

De voorzitter dankt allen voor het bijwonen van deze nuttige en plezierige jaarvergadering en het stellen van de vragen.

Hij nodigt iedereen uit mee naar het café te gaan om daar onder het genot van een gratis hapje en drankje een tijdje gezellig bij elkaar te zijn en met elkaar na te praten. Ook directeur Smitsmans, Michiel Sluijsmans en andere mensen van Zaam Wonen zullen daar graag een praatje met hen maken.

Nogmaals dank en tot ziens op de volgende jaarvergadering.