



Huurdersbelangenvereniging
WBG

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

Notulen algemene ledenvergadering van huurdersbelangenvereniging WBG op 2 april 2019.

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

Aanwezig namens Zaam Wonen: directeur-bestuurder Karel Smitsmans, Michiel Sluijsmans (manager wonen en vastgoed), Thijs Buschmann (senior medewerker leefbaarheid en participatie) en Dominique Urlings (bestuursadviseur).

Aanwezige huurders en leden: 40.

Aanwezig namens HBV Maaskant: Pierre Kusters (voorzitter), Jo Vaessen (penningmeester), Wil Smeets, Will Schmitz.

Afgemeld: Lei Vogten (secretaris HBV Maaskant) en Esther Vonken.

1. Opening door de voorzitter.

De voorzitter heet allen welkom op de 7^e ALV.

2. Mededelingen en ingekomen / uitgegane stukken.

2.a. Mededelingen.

2.a.1. De voorzitter zegt dat er vanwege de AVG (algemene verordening gegevensbescherming) geen presentielijst oude stijl is. Alleen een handtekening is vereist om te weten hoeveel huurders c.q. leden deze vergadering bijgewoond hebben. Na afhandeling van de officiële zaken zal deze lijst vernietigd worden.

Ook in de notulen van deze vergadering zullen geen namen van huurders vermeld worden. Mochten namen vereist zijn voor verdere afhandeling van een vraag of klacht, dan zullen persoonlijke gegevens na de vergadering door Zaam Wonen opgenomen worden.

2.a.2. Ook dit jaar heeft het bestuur van de HBV weer vele bijeenkomsten bezocht om voor de belangen van de huurders van WBG op te komen. Het bestuur is vaak in gesprek geweest met directie en medewerkers van woonstichting Zaam Wonen, de gemeente Sittard-Geleen en andere HBV's in de Westelijke Mijnstreek om over veel huurderszaken te overleggen en waar nodig te onderhandelen. Zo werd er gepraat en meegedacht over de jaarlijkse huurverhoging, het aantal beschikbare en betaalbare woningen, over levensloopbestendige woningen voor de ouderen en zorgwoningen. Over renovatie, sloop en nieuwbouw, over woningen voor asielzoekers en het leefbaar houden van de buurten, over het verlagen van de energierekening door energiemaatregelen (dubbele beglazing, zonnepanelen, isolatie), over een sociaal plan bij sanering en/of sloop van oude woningen, over onderhoud van woningen en klachtenafhandeling.

2.a.3. Het was een jaar, waarin ook verder gepraat is over een nauwere en effectievere samenwerking van beide huurdersbelangenverenigingen. Na rijp beraad is besloten de twee bestaande verenigingen van Born en Stein op te heffen en een nieuwe vereniging op te richten.

2.a.4. De jaarstukken, de voorlopige begroting en de conceptstatuten hebben ter inzage gelegen. Er was slechts een geïnteresseerde huurder.

2.a.5. Er zijn geen agendapunten ingediend, geen vragen voor de rondvraag, ook heeft zich niemand als kandidaat-bestuurslid gemeld.

2.b. Ingekomen en uitgegane stukken.

Ook dit jaar zijn er naast de vele mails en beleidsstukken van Zaam Wonen, gemeente of andere instanties slechts enkele brieven of mails van huurders bij de secretaris binnengekomen. Deze brieven en mails zijn door het bestuur beoordeeld en als het over het onderhoud van woningen ging, heeft het bestuur contact opgenomen met Zaam Wonen en nagevraagd wat er aan de hand is en waarom de klacht niet naar tevredenheid van de huurder afgehandeld is. Zaam Wonen heeft het bestuur op de hoogte gehouden van de verdere afhandeling. Een en ander volgens de afspraken die vroeger met WBG en nu met Zaam Wonen gemaakt zijn! Kort over de binnengekomen mails.

2.b.1. In april een mail van een huurder uit Born over de groene afscheiding van de woningen aan de Graaf van Loonstraat in Born. Actie: gesprek met huurders en omwonenden. Naar tevredenheid afgehandeld.

2.b.2. In april een mail van een mevrouw uit Grevenbicht over problemen met afstapje achterdeur. Actie: Zaam Wonen heeft gratis afstapje gemaakt.

2.b.3. In december een mail van een huurder uit Grevenbicht, n.a.v. de nieuwsbrief van december. De betreffende huurder vond het vrij logisch dat wij geen nieuwe bestuursleden konden vinden. Wij zouden volgens hem geen belangstelling hebben voor de klachten en problemen van huurders, deze uit de weg gaan, en de huurders zouden daarom ook niet geen belangstelling voor ons hebben.

Actie: we hebben hierop geantwoord dat het gebrek aan bestuursleden een algemeen probleem bij de meeste verenigingen is. Ter vergelijking: we willen wel allemaal graag aan sport doen maar niet de kar trekken om het sporten ook voor anderen mogelijk te maken.

De voorzitter zegt: wij zijn goedwillende amateurs / vrijwilligers die veel uren in het huurderswerk steken en dit zo goed mogelijk proberen te doen. Mochten er mensen zijn die denken dat ze het beter kunnen, wil hij hun vragen zich alsnog te melden en zich bij de nieuwe vereniging aan te sluiten.

2.b.4. De vragen uit de ALV van 27 maart 2018 zijn door Zaam Wonen afgehandeld. Daarvan is door ons schriftelijk bericht ontvangen.

3. Opheffing oude huurdersbelangenverenigingen 'HBV WBG' en 'HBV Maaskant' en oprichting nieuwe huurdersbelangenvereniging 'HBV Stein-Born'.

De voorzitter zegt dat de besturen van beide HBV's het afgelopen jaar ook bezig geweest zijn met een praktischere en effectievere manier van samenwerking van beide HBV's. Geen twee kleine besturen meer, maar een groot bestuur. Geen twee aparte bestuursvergaderingen meer, geen twee aparte ALV's, geen twee aparte begrotingen, geen twee aparte financiële controles en jaarverslagen van secretaris en penningmeester, geen twee aparte adviezen over beleidsstukken enz.

Met de notaris is over de verschillende mogelijkheden van nauwere samenwerking gepraat, of fusie of oprichting van een nieuwe HBV. Gekozen is voor de laatste variant omdat dit de gemakkelijkste, snelste en niet onbelangrijk ook de goedkoopste variant is. Inmiddels zijn de nieuwe conceptstatuten klaar, ook het huishoudelijk reglement en de samenwerkingsovereenkomst met Zaam Wonen zijn aangepast.

Om een vereniging te kunnen opheffen is een zgn. ontbindingsbesluit van de algemene ledenvergadering vereist. De leden van de huurdersbelangenvereniging moeten er namelijk mee instemmen dat de

huurdersbelangenvereniging opgeheven wordt en dat er een nieuwe vereniging wordt opgericht. Na het nemen van het ontbindingsbesluit door de ALV is de vereniging echter nog niet automatisch ontbonden. De vereniging blijft namelijk voor de vereffening van het vermogen nog bestaan totdat de vereffening plaatsgevonden heeft. Vóór de definitieve ontbinding en uitschrijving van de oude vereniging uit de Kamer van Koophandel zullen de banktegoeden op basis van de (nog op te stellen) eindbalans van 30 juni worden overgeheveld naar een tussenrekening of direct naar het nieuwe bankrekeningnummer van de nieuwe vereniging zodat de balans per 30 juni 2019 op nul staat. Er mag namelijk geen cent meer op de rekening staan als de oude HBV opgeheven wordt. Per 1 juli 2019, exact op de helft van het jaar, is de ontbinding van onze HBV dan definitief.

Hij gaat in op de vraag of er iets voor de huurders verandert.

De huurders zullen er, behalve dat de HBV een nieuwe naam heeft, weinig van merken. De besturen zullen zich ook in de nieuwe vereniging voor de belangen van de huurders van Born, Buchten, Grevenbicht en Holtum blijven inzetten.

Zaam Wonen blijft het eerste aanspreekpunt bij klachten of andere problemen. De huurders kunnen ook in de nieuwe vereniging met hun vragen en mails terecht bij contactpersoon en secretaris Harry Kessels.

Ook in de nieuwe HBV blijft het lidmaatschap gratis.

Als er vervoersproblemen zijn of een huurder door leeftijd of gebrek met zijn vragen niet naar Stein kan gaan, komt Stein naar de huurder toe. Afgesproken is, dat de huurder met Zaam Wonen een afspraak kan maken als een huisbezoek wenselijk is.

Er komt een gezamenlijke nieuwsbrief zoals dat ook al in december 2018 het geval was.

Wat de ALV van 2020 betreft, is afgesproken dat er een ALV in Born plaatsvindt en een in Stein. In 2021 wordt de zaak opnieuw bekeken.

Meer informatie over de nieuwe vereniging is straks te vinden in het bewonersblad, de nieuwsbrief en op de website: www.zaam-wonen.nl.

Er is een vraag van een aanwezige huurder of voor het nemen van het ontbindingsbesluit een minimumaantal huurders aanwezig moet zijn. De voorzitter antwoordt hierop dat dit volgens de statuten niet vereist is, slechts een meerderheid van ten minste twee derde van het aantal uitgebrachte stemmen.

De voorzitter stelt de aanwezige huurders een aantal formele vragen.

Hij vraagt of iemand tegen de opheffing van de oude HBV WBG, de oprichting van de nieuwe HBV Stein-Born en de ondertekening van de nieuwe statuten is. Nee.

Hij vraagt of er iemand tegen is, dat de heren Pierre Kusters, Harry Kessels en Jo Vaessen de oprichtingsakte ondertekenen en het nieuwe DB vormen. Nee.

Hij vraagt of er iemand tegen is, dat de 5 andere bestuursleden (Lei Vogten, Wil Smeets, Will Schmitz, Rien van Wiggen en Jos Cramers) benoemd worden als bestuurslid van de nieuwe vereniging. Nee.

Hij vraagt of er iemand tegen is, dat penningmeester Rien van Wiggen als vereffenaar optreedt, dat hij dus de financiële zaken van de HBV tot aan 1 juli 2019 afwikkelt. Nee.

De voorzitter dankt voor de positieve reacties.

De voorzitter vervolgt met te zeggen dat de algemene vergadering nu een ontbindingsbesluit genomen en de statuten vastgesteld heeft die straks in een notariële oprichtingsakte opgenomen worden. Het nieuwe DB is, zoals straks vermeld wordt in de notulen van deze ledenvergadering, gemachtigd deze akte te ondertekenen. Het ontbindingsbesluit van de ALV gaat met de goedgekeurde statuten en een uittreksel van de notulen naar de notaris voor verdere afhandeling.

De oprichtingsakte passeert op 1 mei 2019. We hebben dan de komische situatie dat een paar maanden, tot 1 juli 2019, de nieuwe vereniging en de twee te ontbinden verenigingen gezamenlijk actief zijn. In die tussentijd kunnen alle lopende en nieuwe zaken naar de nieuwe vereniging overgeheveld worden. Per 1 juli is de zaak dan definitief afgerond.

Als de secretaris het officiële bewijs van inschrijving bij de KvK ontvangen heeft, zal hij de 5 andere bestuursleden bij de KvK inschrijven en kan het voltallige bestuur aan het werk.

4. Directeur-bestuurder Karel Smitsmans houdt een presentatie over het nieuwe ondernemingsplan van Zaam Wonen, de onderhoudsplannen en energieprojecten in Born e.o., het beleid inzake asbest, het Leefbaarheidsfonds en het huurbeleid / de huurverhoging per 1 juli 2019.

Bij het **ondernemingsplan** noemt hij een aantal belangrijke thema's, allereerst een klantgerichte dienstverlening. Zaam Wonen moet voor de huurder persoonlijk, zichtbaar, duidelijk, betrouwbaar en deskundig zijn. Zaam Wonen moet genoeg passende en betaalbare woningen kunnen aanbieden. De woningen moeten duurzaam en veilig zijn, daarbij gebruikmakend van de ervaringen en resultaten bij andere corporaties. Veel aandacht is er ook voor leefbaarheid en participatie. Hoe kun je huurders bij de plannen van Zaam Wonen betrekken? Er is een nauwe samenwerking met de HBV en de huurders. Ook vermeldt hij nog eens het bestaan van het Leefbaarheidsfonds waarmee door huurders aangedragen projecten in het kader van de bevordering van de leefbaarheid in complex, straat of wijk gestimuleerd en gerealiseerd kunnen worden.

Ook gaat hij in op de toenemende **digitalisering**. Zaam Wonen moet met de tijd meegaan. Enerzijds alle informatie aanbieden via de moderne media, anderzijds voor de oudere groep die niet zo vaardig is met de computer de informatie toch nog aanreiken op de traditionele manier via nieuwsbrief en bewonersblad.

Daarna gaat hij in op de **financiën** van Zaam Wonen. Deze zijn op orde. Er zijn zeer vele uitgaven (o.a. organisatie, heffing/belasting, rentelasten, onderhoud), waardoor van elke euro huur maar 9 cent overblijft voor investeringen.

Ook behandelt hij de **plannen voor onderhoud en verduurzaming**. Hij laat zien waar de komende tijd energetische maatregelen getroffen worden en waar groot onderhoud en schilderwerken plaatsvinden.

Vervolgens gaat hij in op de **jaarlijkse huurverhoging**. Zaam Wonen volgt de inflatie. Die is dit jaar 1,6 % hetgeen inhoudt dat ook de huren per 1 juli met dit percentage zullen stijgen. Zaam Wonen zet zich in voor behoud van voldoende betaalbare woningen. 85% van de woningen zit onder de eerste aftoppingsgrens van € 607,46, 95% onder de tweede aftoppingsgrens van € 651,03.

Daarna gaat hij kort in op de **huurbevrozing**. Zaam Wonen zal vanaf 1 juli nog geen huurverlaging of huurbevrozing toepassen. De wettelijke regels die nodig zijn, moeten nog gemaakt worden. Volgens het ministerie is de tijd te kort, om dat dit jaar nog te doen. Of er in 2020 mogelijkheden voor huurverlaging of huurbevrozing zijn, is onzeker. Veel hangt ervan af wanneer het ministerie en de Tweede Kamer hierover besluiten. Als er volgend jaar wettelijke regels zijn voor huurverlaging of huurbevrozing, dan zal Zaam Wonen die uiteraard uitvoeren. We houden ons aan de wet!

Ten slotte bespreekt hij de **asbestproblematiek**. Uitgangspunt is: de woningen moeten veilig, gezond en comfortabel zijn. Sinds 1993 wordt geen nieuwe asbest toegepast. Wat gaat Zaam Wonen doen bij de sanering van asbest bij uitvoerig onderhoud?

Er zal, als er geen asbest aanwezig is in de woning en er dus geen risico is, ook geen actie ondernomen worden. Dit zal op de meterkastkaart vermeld worden

Is in de woning hechtgebonden asbest aanwezig op plaatsen waar huurders zelf **niet** bij kunnen en waar dus geen risico is, dan wordt de asbest eventueel verwijderd bij onderhoud. Ook dat wordt op de meterkastkaart vermeld.

Is in de woning hechtgebonden asbest aanwezig op plaatsen waar huurders zelf **wel** bij kunnen en waar dus een laag risico is, dan wordt de asbest verwijderd bij onderhoud. Ook daarvan wordt op de meterkastkaart melding gedaan.

Na de presentatie beantwoorden Karel Smitsmans en Michiel Sluijsmans nog enkele vragen van huurders.

- Wie gaat het onderhoud doen van de kunststoframen en -kozijnen nu de firma Hellebrekers failliet is? Antwoord: bel via Zaam Wonen (046-4203535) het KCC, zij helpen u verder.
- Vraag over toewijzing woning aan mensen uit Kerkrade. Antwoord: vrije inschrijving via TIL.
- Vraag over het niet meer kunnen gebruiken van een dakraam door het plaatsen van zonnepanelen / verschillen bij de plaatsing van zonnepanelen. Antwoord: dit wordt opnieuw bekeken.
- Vraag over raam- en deurkozijnen die krom getrokken zijn en veel kou doorlaten. Antwoord: dit wordt ter plekke bekeken.
- Vraag over groot onderhoud in Achter de Hoven. Antwoord: onderhoud is dit jaar gepland.

Na een korte pauze wordt de vergadering voortgezet.

5. De notulen van de jaarvergadering van 27 maart 2018 worden zonder opmerkingen vastgesteld. De voorzitter dankt de secretaris.

6. Het jaarverslag 2018 van secretaris Harry Kessels wordt zonder opmerkingen vastgesteld. De voorzitter dankt de secretaris.

7. Het financiële jaarverslag 2018 van penningmeester Rien van Wiggen wordt zonder opmerkingen vastgesteld. De voorzitter dankt de penningmeester.

8. Verslag kascommissie. Kascommissielid Netty Deuss - Peters doet ook namens Math Ophelders verslag van de kascontrole op 28 februari 2019. Zij is zeer tevreden over het verslag en complimenteert de penningmeester. De kascommissie keurt het jaarverslag van de penningmeester goed. De voorzitter dankt Netty en Math voor het controleren van het financieel jaarverslag van penningmeester Rien.

De kascontrole zal volgend jaar gedaan worden door een administratiekantoor in Beek.

9. Vaststelling voorlopige begroting 2019.

Ze is door directeur-bestuurder Karel Smitsmans goedgekeurd en wordt ook door de aanwezige huurders zonder opmerkingen vastgesteld. Na de oprichting van de nieuwe vereniging op 1 mei 2019 wordt op basis van een activiteitenplan een nieuwe gezamenlijke begroting opgesteld.

10. Bestuursverkiezing.

Aftredend is dit jaar penningmeester Rien van Wiggen, hij wordt herkozen. Rien blijft aan als vereffenaar totdat per 1 juli alle financiële zaken van de oude HBV WBG afgehandeld zijn. Ook zal hij in het nieuwe bestuur secretaris Harry Kessels gaan ondersteunen bij zijn werk.

De voorzitter dankt Rien en wenst hem succes met de overdracht en afronding van de financiële zaken.

Herbenoeming kascommissieleden Netty en Math.

Netty en Math worden herbenoemd tot en met de laatste overdrachtscontrole einde juni. De voorzitter dankt hen voor hun werk voor de vereniging en biedt hun als beloning de traditionele fles wijn aan.

Ook directeur Smitsmans, Michiel Sluijsmans, Thijs Buschmann en Dominique Urlings krijgen voor hun bijdrage aan deze vergadering en hun inspanningen voor de HBV een fles wijn aangeboden.

11. Rondvraag.

Hiervan wordt geen gebruikgemaakt.

12. Sluiting door de voorzitter.

De voorzitter noemt de in deze vergadering genomen besluiten:

1. De vergadering heeft de notulen van 27 maart 2018, de jaarverslagen 2018 van secretaris en penningmeester en de voorlopige begroting 2019 goedgekeurd.
2. De vergadering is unaniem akkoord gegaan met de opheffing van HBV WBG, met de financiële afhandeling per 1 juli 2019 en de oprichting van een nieuwe HBV per 1 mei 2019. De heren Pierre Kusters, Harry Kessels en Jo Vaessen zullen de notariële oprichtingsakte ondertekenen en het nieuwe DB vormen.
3. De vergadering heeft unaniem ingestemd met de nieuwe statuten.
4. De vergadering heeft unaniem ingestemd met de benoeming van de heren Lei Vogten, Wil Smeets, Will Schmitz, Rien van Wiggen en Jos Cramers als bestuursleden van de nieuwe HBV.
5. Ze heeft de heer Rien van Wiggen unaniem aangewezen als vereffenaar.
6. Ze heeft Netty Deuss en Math Ophelders tot 1 juli 2019 herbenoemd als kascommissieleden.

Hij zegt dat er wat de huurders betreft een nieuwe vereniging komt en ook een nieuw DB. In dit DB zal hij niet meer plaatsnemen omdat hij al langer de wens heeft uitgesproken in 2020 als voorzitter en ook met het huurderswerk te stoppen en plaats te maken voor jongere fanatieke bestuurders. Hij komt daar niet op terug. Daarom neemt hij nu, officieel pas op 1 mei, afscheid van de huurders als hun voorzitter. Hij heeft het graag gedaan, al was het lang niet altijd gemakkelijk om met de vaak complexe stof van de beleidsstukken en de nieuwe ontwikkelingen in de huurderswereld om te gaan. Hij heeft veel steun gehad aan de directie en medewerkers van Zaam Wonen.

Hij blikt terug. In 2010 zijn we begonnen, eerst als klankbordgroep huurders en later als huurdersplatform WBG, vanaf 2012 werd het HBV WBG en nu wordt het HBV Stein-Born. Met de nieuwe HBV zijn we nu zover dat de neuzen in hoofdzaken dezelfde kant op wijzen en het traject afgerond kan worden. De bal ligt nu bij HBV Maaskant, zij houdt volgende week dinsdag 9 april de ALV en zal dan de ontbinding van de oude en oprichting van een nieuwe vereniging aan haar huurders voorleggen.

Hij houdt de goede traditie in ere en daarom nodigt het bestuur de aanwezigen graag uit mee naar het café te gaan om daar onder het genot van een gratis hapje en drankje nog even na te babbelen. Hij sluit af met de gebruikelijke woorden: "Het ga u allemaal goed."

Daarna neemt Michiel Sluijsmans het woord en dankt de voorzitter voor zijn vele werk voor de vereniging, de huurders en de corporatie.