

Notulen Algemene Ledenvergadering Huurdersvereniging Geertruidenberg

Datum: 21.09.2022

Tijd: 20.00 u.

Locatie: Zaal Boelaars, Keizersdijk 48 te Raamsdonksveer

Aanwezig: HvG: Bert van Ham, voorzitter, Jos Roelands, penningmeester, Tosca Teulings, bestuurslid en Ans van Hal-Luijten, notulist.

Thuisvester: Siccobotman, coördinator vitale wijken en Nika Dewaide, programmamanager huurdersparticipatie.



1. Opening/mededelingen

Voorzitter Bert van Ham opent de vergadering. Hij geeft aan dat bestuurskandidaten zich kunnen opgeven.

Hij vermeldt dat het een algemene ledenvergadering is en niet is bedoeld voor persoonlijke zaken. Hij vraagt de mensen naar ons te komen als er problemen zijn. We komen ook met plezier naar de mensen zelf toe. Dat kunnen mensen doen alleen als ze er niet uitkomen met Thuisvester.

Hij stelt de medebestuurders voor. Hij geeft aan dat we afscheid hebben moeten nemen van Antoon van den Enden. Hij heet speciaal welkom Nika Dewaide en Sicco Botman.

2. Presentatie Thuisvester

Nika Dewaide, sinds een jaar bezig bij Thuisvester als programmamanager huurdersparticipatie. Ze is blij met het grote aantal bezoekers. Het toont de betrokkenheid en dat is precies de rol van Nika binnen Thuisvester. Ze bedankt de Huurdersvereniging voor de uitnodiging. Ze stelt zich voor en ze vertelt dat ze de huurders willen betrekken bij Thuisvester.

Ze haalt aan dat de huurders in principe klant zijn van Thuisvester en wil de huurders vooraf, aan de streep, vragen waar men behoefte aan heeft. Wat speelt er? Dat kan op verschillende onderwerpen. Wat heeft de huurder nodig van Thuisvester?

Dat kan Thuisvester te weten komen door bv een enquête, maar Thuisvester wil een stapje verder gaan.

Hoe kunnen dingen passend zijn waar de huurder behoefte aan heeft.

Er is gebruik gemaakt van een proeftuin en ze is bezig met een toolkit, dat is een manier om te kijken waar de behoeften van de huurders liggen. De HvG is daarbij betrokken geweest. Hoe wil de huurder het liefst betrokken worden?

Veel gaat digitaal maar niet iedereen voelt zich daar prettig bij en hebben liever persoonlijk contact. Op het moment dat huurders contact zoeken is er meestal al iets mis. Thuisvester wil een stap voor zijn. Hoe moet de woonomgeving eruitzien, wat zorgt ervoor dat mensen prettig wonen. Groen in de wijk, hoe lopen de processen van woningzoekenden en waar lopen mensen tegenaan. Het gaat ook over nieuwbouw, eigen initiatieven als huurder.

Afgelopen jaren is dat al 'n beetje aan de orde geweest. Thuisvester is bezig met de vraag hoe mensen Thuisvester kunnen benaderen. In welke vorm dan ook. Ze vraagt mensen te melden wat er speelt. Ze vraagt dit ook vooral aan de huurdersvereniging. Het is belangrijk om dichterbij de huurder te staan.

Bert van Ham bedankt Nika en vraagt de mensen om te komen als er wat is. We moeten weten wat er leeft in de gemeenschap.

Hij legt de nadruk leggen op ons bestuur. Dat bestaat nu uit vier personen maar HvG wil uitbreiden naar vijf personen. In de planning van Nika zijn er wat zaken die uitbreiding van het bestuur naar meer mensen aantrekkelijk maken. Hij vraagt mensen, die echt geïnteresseerd zijn, ons te benaderen, zowel positief als negatief.

Hij stelt het bestuur voor.

Sicco Botman, coördinator vitale wijken bij Thuisvester opent zijn PowerPointpresentatie en vertelt dat woonlasten bestaan uit huur en energie. Iedereen maakt zich zorgen, ook Thuisvester. Vooral over de energielasten.

Prinsjesdag net voorbij en de vraag rijst moeten mensen eerst de huur betalen of eerst de energie. Veel mensen weten het niet meer. Hij vraagt mensen niet te schromen en contact op te nemen met Thuisvester.

De huur wordt aan Thuisvester betaald.

Hij haalt aan dat mensen alles kunnen vragen en ook hij gaat dingen vragen. Als het te onrustig wordt zal hij ingrijpen.

Huur.

De huurprijs van de sociale woningen is momenteel gemiddeld 570 euro. Er zijn mensen met een hoge en lage huurprijs.

Daarbij komen de service kosten in een appartementencomplex waaronder kosten voor de lift, voor de verlichting, schoonmaken enz. Mensen met een laag inkomen krijgen huurtoeslag.

De overheid heeft het over de betaalbaarheid van de huren. Er zijn plannen voor de huurprijs voor mensen met een laag inkomen. Voor die mensen maakt het kabinet plannen om de huurprijs te stellen op 550 euro. In geval van een bv mensen met een uitkering. Dat heet normhuren, zegt Sicco Botman en is maar eenmalig.

Anneke vraagt of het niet uitmaakt of het een nieuwbouw of oud huis is. Dat maakt niet uit, antwoordt Sicco Botman.

Er wordt gevraagd wat het percentage is van het totale inkomen wat je dan eigenlijk als maximale huur mag betalen. Bv bij een bijstandsuitkering heb je een inkomen van 22000 euro per jaar. Als je daar 120% van neemt wordt het 26.000 euro. Ook bij dat inkomen wordt de huur 550 euro. Dat percentage heet de woonquote. Welk percentage er uit mag gaan naar wonen, heeft Sicco de overheid niet over gehoord.

Iemand heeft gelezen in het NRC dat de huurprijs van Sociale huurwoningen volgend jaar niet omhooggaat. Dat blijft de prijs van nu.

Maar Sicco Botman antwoordt dat de huur elk jaar per 1 juli wordt verhoogd. Zowel door de corporaties als de commerciële verhuurders. Het kan zijn dat de huren in 2024 niet worden verhoogd maar Thuisvester denkt dat het beter is om dat in 2023 te doen. Sicco Botman vindt dat er een gevaar in schuilt. Het zijn allemaal plannen en wil dat graag met de aanwezigen delen maar er is nog niks definitief. Er gaat veel aandacht naar uit.

Energielasten.

Gasprijzen gaan al omhoog sinds de oorlog in Oekraïne.

Na Prinsjesdag lijkt er een kleine verlichting te komen, maar is nog niet zeker.

Sicco Botman laat zijn eigen jaarafrekening van 2021 zien.

Mensen moeten zich aanmelden voor een energietoeslag. Men krijgt 800 euro en 500 euro als men niet te veel verdient ofwel 120% van het sociaal minimum. Als je er recht op hebt mag je het gaan halen. Er zijn huurder die die 1300 euro al hebben ontvangen.

Sicco haalt zijn eigen situatie aan en laat zien dat hij meer aan gas verbruikt dan aan elektra. Voornamelijk het gas kost veel wat komt door het verwarmen van het huis. Niet elke dag douchen, helpt. Veel mensen worstelen met dit soort vragen. Kleine huishoudens verbruiken ong. 1200 m³ gas. Het gemiddelde in Nederland zit op 1500 m³.

Sicco verbruikt 2500 kWh aan elektra. Hij vraagt de aanwezigen of zij weten welke apparaten het meest verbruiken. Dolf van Harberden praat over N-natuurlijk. Dat is een energieleverancier voor verwarming en warm water. Die berekenen een erge hoge prijs. In Breda hebben er al veel mensen geprotesteerd.

Zaterdag a.s is er een open dag bij de Amercentrale en daar moet je je van tevoren voor opgeven. Daar staat ook de stand van N-natuurlijk. Dan mogen ze hem uitleggen dat, als hij zijn thermostaat op 18 graden zet, andere meters een ander resultaat aangeven. Er bestaan verschillen in meters. Hij wil weten hoe dat zit bij Essent en gaat dat navragen. Sicco vindt dat een goed plan.

Het stroomverbruik is 25% is van de totale energierekening.

Anneke Wartenberg heeft een hoog/laag tarief, kreeg 540 terug en betaalt 149 euro per maand aan voorschot.

Thuisvester moet de huizen isoleren. Er zijn nog woningen die nog niet zijn geïsoleerd.

Mensen wachten daarop. Thuisvester loopt daarin wel voorop. Als er nieuwbouw kan komen, doet Thuisvester dat. Thuisvester legt zonnepanelen op de daken.

Een van de aanwezigen heeft niets meer gehoord van de aanvraag van de zonnepanelen. Er zijn veel mensen aangeschreven maar het duurt lang voordat er een reactie komt. Dat heeft inmiddels vier jaar geduurd.

Sicco neemt het na afloop op.

Vraag uit de aanwezigen of mensen ook zelf zonnepanelen op hun dak kunnen leggen?

Thuisvester is daar geen voorstander van.

Vraag van mevr. mevr. Joore of zij een inductie kookplaat kan kopen. Is daar een aparte groep voor nodig? Daar is Sicco niet van op de hoogte en is een vraag voor de energieleverancier.

Wat zijn de criteria voor het leggen van zonnepanelen? Vooral veel zon en weinig schaduw.

Een van de aanwezigen heeft gevraagd of er zonnepanelen op zijn dak kunnen komen maar werd met een kluitje in het riet gestuurd.

Sicco praat na de presentatie met die meneer.

Sicco haalt betalingsproblemen aan. Dat ziet Thuisvester pas als de huur niet meer betaald wordt. Thuisvester springt meteen in als dat gebeurt. Thuisvester heeft daarvoor mensen in dienst. Ook de gemeente doet daar het nodige aan.

De Rijksoverheid heeft een verlaging van de energiebelasting toegekend en ook de BTW is omlaaggegaan.

Als men onder de 1200 m³ gas verbruikt betaalt men 1,50 per m³.

Doe vooral zuinig aan, zegt Sicco. Hetzelfde geld voor stroom. Voor stroom tot 2400 kWh betaalt men 0,70 eurocent per kWh. Dat geldt niet voor de stadsverwarming. De mensen met stadsverwarming betalen wel een extra prijs omdat het gekoppeld is aan het gas. Sicco heeft daar geen ervaring mee. Sicco vraagt Ans van Hal daar informatie over te zoeken.

<https://nos.nl/artikel/2428617-huishoudens-met-stadsverwarming-nog-jaar-vast-aan-hoge-gasprijs>

Meneer Wil Jansen van de bewonerscommissie van de Mauritsstaete vertelt dat oude mensen vaak 24 tot 25 graden warm stoken in hun woningen. Zij zijn aangesloten bij de stadsverwarming.

Sicco toont alle woningen, groen ingekleurd zijn geïsoleerd, oranje/rood ingekleurd nog niet. Er is nog veel te doen. Over energie weet Sicco niet alles.

Vragen:

Anneke Wartenberg heeft haar tarief voor 5 jaar vastgezet. Wat als ze naar een wisselwoning moet? Als er gesloopt wordt. Gaat ze dan met haar vaste tarief over of krijgt ze dan een nieuw contract?

Wordt het haast gemaakt met het vervangen van verwarmingsinstallaties?

Kan er tegemoetgekomen worden in de stookkosten in huizen die nog niet gerenoveerd zijn?

Nee zegt Sicco. Als er reductie wordt gegeven kan Thuisvester niet investeren. Mensen snappen dat niet en Sicco legt het uit. Een woning kopen kost veel geld. Voor de financiering is een inkomen nodig. Heb je veel huurders, kan je veel lenen bij de bank. Maar als de huur omlaaggaat kan Thuisvester niet lenen. Er zijn 16000 huizen in vier gemeenten en die moeten allemaal worden geïsoleerd. Thuisvester zit momenteel in de begrotingstijd. Na de begrotingstijd wordt bekend gemaakt welke wijken er worden aangepakt om te isoleren.

Dolf van Harberden, jurist, geeft aan dat de wooncoach van Thuisvester elke maand langskomt met de GGD en daar krijgt hij een posttraumatisch syndroom van. Het berooft hem van zijn vrije tijd en men gaat disproportioneel te werk. En men etiketteert zonder te weten waar ze mee bezig zijn. Sicco gaat in gesprek later met meneer van Harberden.

Bert van Ham stelt voor om een korte pauze in te lassen om Sicco de gelegenheid te geven in gesprek te gaan met enkele mensen.

3. Verslag vorige vergadering d.d. 10.11.2021

Ans van Hal heeft het verslag voorgelezen. Dhr. Verhoeven wilde de notulen vooraf krijgen en verlangt dat wij die op de website zetten. Bert van Ham antwoordt dat zoiets niet gebruikelijk is en als hij wil kan hij op kantoor de verslagen inzien.

De vraag rijst of, als je kandidaat wil zijn voor het bestuur of je dan bij voorkeur jong moet zijn. Bert van Ham bevestigt dat de leeftijd liefst jonger moet zijn dan die van het huidige bestuur.

4. Jaaroverzicht 2021

De voorzitter Bert van Ham leest het jaaroverzicht voor.

Wij geven adviezen. Dat betekent niet dat die adviezen altijd aangenomen worden. Wij doen alles namens de huurders.

Het belang ervan is dat de huurders vrijuit kunnen praten met ons. Wij doen ons best om dat voor te leggen aan Thuisvester.

5. Financiën

Bert van Ham haalt aan dat de financiën worden goedgekeurd door Thuisvester door de boekhoudkundige afdeling en daarnaast door de kascontrolecommissie.

6. Verslag kascontrolecommissie

Anneke Wartenberg vertelt dat ze uitgenodigd is om de kas te controleren samen met mevrouw van de Molen. Alles klopt zegt Anneke.

7. Verkiezing nieuwe kascontrolecommissie.

Anneke Wartenberg en mevrouw van de Molen zijn vorige benoemd voor twee jaar. Zij zullen de kascontrole over 2022 doen in 2023.

8. Toekomstperspectief Huurdersvereniging met o.m. oproep kandidaten voor 'n bestuursfunctie.

Bert haalt aan dat het ook mensen mogen zijn die niet in een huurwoning wonen.

9. W.v.t.t.k./Rondvraag.

Zonnepanelen worden op het dak gelegd van de huizen wat 15 tot 25 euro kost. De stroom wordt wel van de zonnepanelen genomen. Het bedrag betaalt de energieleverancier terug via de jaarrekening.

Of we de klachtencommissie zijn van Thuisvester?

Bert van Ham zegt uit hoe het werkt. Eerst met Thuisvester praten en daarna pas met ons en Thuisvester.

Bert van Ham sluit de vergadering om 22.00 u. en nodigt de aanwezigen uit om nog een glas met ons te drinken.