

Verslag van de Algemene Ledenvergadering van HV Fijn Wonen 28 september 2021

Locatie: het Veerhuis te Oud Gastel

Aanwezig: 33, waaronder huurders, bestuurders en RvC Woonkwartier, Wethouder Halderberge en ambtelijke ondersteuning van de drie gemeenten (Halderberge, Moerdijk en Steenbergen).

Er zijn 3 ingezonden brieven/mails binnengekomen bij de ambtelijk secretaris. De inhoud is bij het bestuur van HV Fijn Wonen bekend. Het bestuur heeft de brieven van de huurders beantwoord. De correspondentie is op te vragen via de ambtelijk secretaris.

1 Welkom

Walter Heijnen, bestuurslid van HV Fijn Wonen, opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom en met name de huurders, de bestuurders van Woonkwartier, de huurderscommissarissen van Woonkwartier, wethouder H. Wierikx van de gemeente Halderberge en de ambtelijke ondersteuners van de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen. Het is fijn dat er weer een Algemene Ledenvergadering gehouden kan worden. Hij meldt dat 3 bestuursleden van de vereniging niet aanwezig zijn vanwege werk, ziekenhuisopname en andere privé omstandigheden.

2. Ontwikkelingen van HV Fijn Wonen

Voorstel instemming met structuurwijziging en aanpassing Statuten en Huishoudelijk Reglement.

HV Fijn Wonen is ongeveer 4 jaar geleden ontstaan vanuit de fusie van de drie corporaties tot Woonkwartier. Omdat het "werkgebied" van Woonkwartier erg uitgestrekt is, was indertijd gekozen voor een bestuur met daaronder afdelingen waaruit werkgroepen geformeerd zouden moeten worden. De afdelingen werden bemenst door leden die in het desbetreffende werkgebied wonen. In de praktijk blijkt dat de gekozen structuur niet goed functioneert. Daarom is voorgesteld de afdelingen op te heffen. De actieve club is te klein om afdelingen en werkgroepen te formeren.

Gezien het bovenstaande wordt de ledenvergadering voorgesteld:

- in te stemmen met de opheffing van de afdelingen en de structuur van de vereniging en de statuten en het huishoudelijk reglement hierop aan te passen en tevens de noodzakelijke wijzigingen als gevolg van de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) hierbij mee te nemen;
- Het huishoudelijk reglement hierop aan te passen en hierin de mogelijkheid van het instellen/ raadplegen van een 'ledenraad' op te nemen;

Vanuit de ledenvergadering zijn er geen vragen over de structuurwijziging. De vergadering stemt in met het voorstel. De statutenwijziging zal worden voorbereid en het concept wordt daarna aan de ledenvergadering ter instemming voorgelegd.

Benoeming nieuwe bestuursleden

De ledenvergadering wordt voorgesteld twee voormalige afdelingsfunctionarissen Ad de Jong en Renske Vreugdenhil te benoemen tot bestuurslid. Daarnaast wordt Kleis Willemstein als nieuw bestuurslid voorgedragen. De vergadering stemt in met de benoeming van de drie kandidaten.

Omdat Petra Brands en Ad Sinnema niet aanwezig konden zijn, zal een voorstel voor hun benoeming in de volgende ALV worden voorgelegd aan de leden.

Jaarverslag en financieel verslag 2020

Er wordt aan de hand van het jaarverslag en de financiële jaarrekening verantwoording afgelegd over de activiteiten en uitgaven van HV Fijn Wonen.

Helaas is de heer Karman, penningmeester, niet aanwezig om toelichting te verstrekken vanwege een acute ziekenhuisopname. Het jaarverslag en financieel verslag heeft iedereen ter inzage ontvangen en staat op de website.

Jaarverslag

Enkele activiteiten van het bestuur tijdens het Coronajaar

Het bestuur heeft advies en/of meegedacht over onderstaande onderwerpen:

- Huuraanpassing
- Afschaffen van het optiemodel in Klik voor Wonen
- Het financieren van de verduurzamingopgave Woonkwartier
- Aanpassen mutatieprocedure (overname roerende goederen bij verhuizing) vloerbedekking en raambekleding kan blijven liggen.
- De samenwerkingsovereenkomst van de vereniging met Woonkwartier is geactualiseerd
- Sociaal Statuut dat geldt bij sloop, renovatie en groot onderhoud is geactualiseerd
- Prestatieafspraken / Warmtetransitievisie : als huurdersvereniging aan tafel met de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen
- Wervingscommissie 2 nieuwe commissarissen
- Ondersteuning huurders bij klachten (soms duurt het langer alvorens een klacht is opgelost dan je wenst).

Vanuit de vergadering wordt een aantal inhoudelijke/individuele vragen gesteld. Deze vragen worden in de pauze door de medewerkers van Woonkwartier behandeld.

Financieel verslag (Exploitatieresultaat)

Het jaar 2020 is afgesloten met een positief resultaat van € 27.305,47. De jaarrekening is goedgekeurd door Woonkwartier. Dit bedrag is tot stand gekomen door een bijdrage van Woonkwartier op een aangeleverd werkplan en begroting (goedgekeurd door Woonkwartier) min de kosten. Het zijn voor de vereniging de enige inkomsten. Er wordt geen contributie gevraagd aan de leden (lees de huurder). Alle huurders zijn gratis lid tenzij een huurder aangeeft geen lid te willen zijn. De belangen van de huurders worden door een onafhankelijke vereniging – HV Fijn Wonen – behartigd. Er is minder geld uitgegeven vanwege corona, o.a. organiseren van themabijeenkomsten het in contact komen met bewonerscommissies(deze bijeenkomsten staan voor 2022 op het programma)

De jaarrekening is door een financieel deskundige medewerker van Woonkwartier gecontroleerd. Hierbij zijn geen onregelmatigheden geconstateerd, waarna Woonkwartier heeft ingestemd met de jaarrekening. Aangezien overeengekomen is dat de huurdersvereniging maximaal een reserve mag hebben van € 10.000, --, wordt het meerdere bedrag van het exploitatieresultaat verrekend met de financiële bijdrage van Woonkwartier voor 2021.

De vergadering stemt in met het jaarverslag en het financieel verslag 2020.

Werkplan en begroting 2022

De vergadering wordt voorgesteld om in te stemmen met het werkplan en de begroting voor 2022. Het bestuur heeft in het werkplan voor de verdere ontwikkeling van HV Fijn Wonen voor 2022 drie hoofdoelstellingen geformuleerd:

- Continuïteit van de vereniging borgen met inzet professionaliteit;
- Relatie met de achterban verder uitbouwen;
- Volwaardige gesprekspartner blijven van Woonkwartier en andere woonpartners;

In het werkplan 2022 waarvan de leden kennis hebben kunnen nemen, zijn verschillende activiteiten beschreven om bovenstaande doelstellingen te behalen. In de begroting 2022 zijn budgetten hiervoor gereserveerd. Enkele vragen vanuit de vergadering worden beantwoord, waarna de vergadering instemt met het werkplan en de begroting 2022.

Algemene opmerkingen van de aanwezige huurders

- Terugbel verzoek van Woonkwartier beter nakomen

Ruud van den Boom, Bestuurder Woonkwartier: Het is de bedoeling dat vanuit Woonkwartier wel teruggebeld wordt. Het kan niet de bedoeling zijn dat WK niet belt. Soms komt de vraag van een huurder op de verkeerde plek in de organisatie terecht. Medewerkers worden continue getraind hoe om te gaan met telefooncontacten, klachten en andere zaken. Via een extern bedrijf wordt het terugbellen gemonitord. Het is een continu proces en er wordt het gehele jaar aan verbetering gewerkt. Telefonische bereikbaarheid vraagt om terug te bellen. Uit een recent onderzoek onder meerdere corporaties blijkt volgens hem dat Woonkwartier het bovengemiddeld goed doet. Uiteraard moet ieder terugbelverzoek worden nagekomen.

HV Fijn Wonen wil een klussendienst opstarten. Dit is een dienst voor bijvoorbeeld het ophangen van een schilderijtje of om iets kleins te repareren. Kleine zaken die een huurder niet zelf (meer) kan. Voor dit soort kleine klussen kun je geen bedrijf laten komen. Woonkwartier heeft een servicedienst maar niet voor dit soort kleine zaken. De servicedienst (abonnement) van Woonkwartier is voor kleine technische zaken. De huurdersvereniging onderzoekt de mogelijkheden om huurders ook te ontzorgen voor klusjes die nu niet onder het serviceabonnement vallen.

Rondvraag

Er worden vanuit de aanwezige leden/huurders individuele vragen / klachten aan de orde gesteld. De medewerkers van Woonkwartier nemen ter plekke contact op met de huurders.

Sinds kort heeft Woonkwartier een eigen wooncoach. Deze medewerker zal zich bezighouden met renovaties en wat je nodig hebt om langer thuis te kunnen blijven wonen.

Woonbond: een huurdersvereniging kan lid worden van de Woonbond. Daarnaast kan ook een individuele huurder persoonlijk lid worden van de Woonbond. Omdat HV Fijn Wonen lid is van de Woonbond, kunnen huurders altijd contact opnemen met de huurderslijn van de Woonbond voor advies en informatie. Woonkwartier kan geen lid worden van de Woonbond.

Presentatie van Kleis Willemstein voor het langer Thuis blijven wonen

Allereerst bedankt Kleis de huurders voor het vertrouwen in hem voor toetreding tot het bestuur. Kleis licht toe dat hij lid van HV Fijn Wonen is geworden omdat wonen een van de belangrijkste zaken in het leven is.

Kleis verzorgt een presentatie (bijlage 1) en website www.hvfijnwonen.nl

Woonkwartier heeft een serviceabonnement maar geen klussendienst.

Er wordt met het kabinet gesproken over afschaffen verminderen van verhuurdersheffing en wellicht kan Woonkwartier een gedeelte van de klussendienst betalen uit de vrijgekomen verhuurdersheffing. De huurdersvereniging gaat de mogelijkheden van een klussendienst onderzoeken en bespreken met Woonkwartier. Daarbij wordt ook gezien of het bestaande serviceabonnement van Woonkwartier

uitgebreid zou kunnen worden met kleine klusjes. De uitkomst van het onderzoek en overleg wordt op een later moment met de leden gedeeld.

Presentatie van Toine Tak, Adviseur zelfstandig blijven wonen

Toine licht een en ander toe over het Zelf Aangebrachte Voorzieningen beleid, nieuwe woonvormen, het aanpassen van de woning en andere zaken die met langer thuis blijven wonen te maken hebben.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

- Huurders hebben de vrijheid aanpassingen te doen in hun woning (beugels, keuken enz).
- Woonkwartier hanteert een soepel beleid; huurders hebben niet altijd toestemming nodig. Maar het is wel verstandig als je aanpassingen in je huis wilt verrichten van tevoren contact op te nemen met Woonkwartier.
- Verbetering van de woning door Woonkwartier is op verzoek van de huurder ook mogelijk, tegen een huurverhoging. Denk hierbij onder andere aan het plaatsen van een 2e toilet, het mogelijk maken van elektrisch koken, het treffen van energetische maatregelen, het plaatsen van een dakkapel of een dakraam.

WMO

Standaard in het pakket: verhoging toilet en het plaatsen van een eenhendelmengkraan.

Serviceabonnement

Het is al eerder in de vergadering gezegd. Woonkwartier heeft een serviceabonnement (per maand € 3,11). Voor dit bedrag worden kleine reparaties uitgevoerd zoals lekkende kranen, het smeren van sloten, goot schoonmaken enz. In de toekomst wordt het pakket wellicht uitgebreid. Een beugel plaatsen zit nog niet in het pakket. Een huurder geeft aan dat € 3,11 voor sommige huurders te duur zou zijn. Toine geeft aan dat als je een klusjesman van een bedrijf moet laten komen je soms aan voorrijkosten al meer kwijt bent dan de jaarlijkse kosten voor een serviceabonnement. Inrichten/aanpassen van tuin hoort niet bij het abonnement.

Kwaliteitsbeleid (standaard bij groot onderhoud / renovatie)

- Verhoogde toilet
- Eenhendelmengkraan
- Anti-slipvloer
PKVW → politiekeurmerkveiligwonen om het inbrekers moeilijk te maken.
- Algemene ruimten bij appartementencomplexen (bijv. automatische deuropener)

Een huurder geeft aan dat zijn woning in 2006 een renovatie heeft gehad. Als de badkamer echt “op” is dan wordt de badkamer vervangen, anders niet.

Een huurder stelt een vraag over de sloten in zijn woning. Medewerkers van Woonkwartier behandelen de vraag na de vergadering.

Nieuwe woonvormen

Verpleeghuizen gaan dicht en er moeten steeds meer mensen langer thuis blijven wonen.

Er worden oplossingen gezocht met nieuwe woonvormen zoals een Knarrenhof, te vergelijken met de zogenaamde begijnhofjes van vroeger. Er komt nieuwbouw aan in Zevenbergen en Klundert. Belangstellenden kunnen contact opnemen met Woonkwartier.

In Halderberge zou een project “bogaerswoningen” opgestart kunnen worden. In de prestatieafspraken met de gemeente Halderberge en Woonkwartier zou dit een mooi project kunnen worden.

Kwetsbare mensen

In het verleden werden de kwetsbare mensen in verpleeghuizen ondergebracht. Er heeft de laatste jaren een kentering plaatsgevonden. Er wordt momenteel onderzoek gedaan of specifieke doelgroepen waaronder jongeren in speciale woonvoorzieningen in de wijken (uitstraling nog onbekend, gesprek met zorgpartijen) ondergebracht kunnen worden.

Organisatie

Woonkwartier heeft een woonadviseur als medewerker (een soort van doorstroom makelaar). Deze begeleid huurders die niet meer in hun huidige woning kunnen blijven wonen bij het vinden van een woning die wel geschikt is. Het is een pilot en is een succes. De pilot wordt doorgezet.

Voorlichting over inschrijven Klik voor Wonen

Heb je vragen over het systeem van Klik voor Wonen, neem dan contact op met Woonkwartier: 0168-350000. Er wordt een vraag gesteld over een toewijzing van een woning in het complex Molenweide. Deze vraag wordt na de vergadering behandeld.

Adviesgesprek met klantadviseurs

Wijkregisseurs sociaal beheer: signaleren en verbinden pro actief met wijkteams, welzijn en zorg
Er wordt steeds meer gezamenlijk opgetrokken met Woonkwartier en de Gemeenten.
Een huurder merkt op dat de "Buiten Beter app" prima werkt en geeft hiervoor een compliment aan de gemeente. Hij roept de huurders op om de app te installeren.

Samenwerkingspilots Woonkwartier

Huizen van de wijk (moerdijk)

Deelname gebiedsplannen

Platform dementie (Halderberge)

Samenstichtingen

Pilots Platform 31(kennisinstituut met nieuwe dingen, adviesraad, Surplus, gemeenten)

Regionale samenwerking, bijv. voorrangregeling woningtoewijzing

Vragen

Er wordt gevraagd waarom in het complex Molenweide vier dezelfde woningen een verschillende huurprijs hebben. Aangegeven wordt dat dit mogelijk te maken heeft met de verdeling 80 % sociale huur en 20 % vrije sector woningen. Woningzoekenden met een hoger inkomen kunnen een vrije sector woning in het complex huren met een hogere huurprijs. Na de vergadering wordt de vraag verder beantwoord. Er wordt ook een vraag gesteld door een huurder die al 25 jaar in hetzelfde huis woont en in al die jaren is geen onderhoud geweest. Na de vergadering wordt de vraag beantwoord. In het algemeen worden de woningen die het minst goed zijn als eerste verbeterd.

Presentatie Inge Maas, beleidsadviseur gemeente Moerdijk (www.hvfijnwonen.nl presentatie)

Inge geeft een algemeen verhaal omdat zij de achtergrond van de aanwezige huurders niet kent.

Deeltaxi : valt onder de WMO, problemen over uitvoering, deeltaxi's hebben eigen klachtenprocedure. Valies is een Landelijke regeling en is er voor verre afstanden.

De wettelijke doorlooptijd voor een aanvraag is 6 weken en de einduitslag is ca. 8 weken.

WMO kent eigenlijk niet vaak spoed. Als je uit het ziekenhuis komt wordt de hulp gelijk geregeld.

Spoed is als je niet in je eigen huis kunt wonen. WMO staat voor uitstelbare voorzieningen.

Op dit moment liggen er veel aanvragen en de wachttijden lopen op vanwege corona.

Rondvraag en sluiting

Ingezonden brief van een huurder over het Project uit ons dak: Manager Woonzaken meldt dat de vraag intern is uitgezet.

Tip voor een volgende keer: vanwege de airco waren sommige mensen niet goed te verstaan. Houd hier voor een volgende keer rekening mee en maak gebruik van een microfoon.

Hierna wordt de vergadering gesloten en de aanwezigen bedankt voor hun bijdrage.



4. Woonkwartier.pptx



2. HV Fijn Wonen.pdf



1. ALV
28-09-2021.pptx



3. DEF Langer thuis
wonen presentatie HV