

Algemene ledenvergadering van maandag 31 mei 2021

Verslag

5

Aanwezigen

- Bestuursleden Huurgenoot.
- Leden BC's Huurgenoot (zie presentielijst in de bijlage).
- Adviseur Stichting !WOON Ria Heldens.
- 10 ➤ Medewerkers Stichting !WOON Francis Bock en Guido de Groot.
(presentatie/facilitair).
- Notulen: Aïcha Marghadi (!WOON).
- Gasten: Mechteld Linsen (Ketelhuis WG), Aleida Verheus (Ketelhuis WG),
15 Robert Riede (Ketelhuis WG), Myrthe Stijns (Stadgenoot), Marjolein Drupsteen
(Zongenoot).

1. Opening

20 Welkomstwoord van de Voorzitter van Huurgenoot Erwin Vleerlaag. Erwin heet iedereen van harte welkom bij deze , voor Huurgenoot, bijzondere vergadering. Het is voor het eerst dat er een ALV digitaal plaatsvindt. Erwin spreekt de hoop uit dat dit een fijne ALV avond wordt en geeft het woord aan de gespreksleider van de avond.

25 2. Voorstellen gespreksleider Francis Bock, toelichting vergaderen via ZOOM

Francis legt de spelregels voor deze digitale vergadering uit. Tevens vraagt Francis de leden om toestemming voor het opnemen van dit overleg. Alle leden stemmen in.

30 3. Verslag van de Algemene Ledenvergadering van november 2020

Het betreft de resultaten van de uitgebrachte stemmingen, van de schriftelijke vergadering en die van de raadpleging over de huurverhoging.

Vragen van de leden n.a.v. dit verslag:

- 35
- **Alice Hughan (BC Zuidelijk veld):** *Wat zijn hittewoningen en wat wordt hiermee gedaan?*

Ria Heldens (!WOON): Hittewoningen zijn woningen die goed zijn geïsoleerd en vaak ook veel glas hebben op het zuiden en het westen. Hierdoor loopt de temperatuur vaak erg hoog op in de woning. Huurders die daar mee te maken hebben kunnen zich bij Huurgenoot melden.

40

- **Pyrette Beerman (BC Bertelman):** *De FAH heeft nagedacht over nieuwe kaderafspraken. Waar moeten wij aan denken?*

5 **Chris Vonk (Huurgenoot):** In de FAH hebben zitting, de huurderskoepels van de corporaties. Er zijn afspraken gemaakt voor de komende 4 jaar. De afspraken gaan over o.a. de volgende zaken: hoeveel woningen mogen de corporaties verkopen en in welke gebieden, hoeveel woningen moeten corporaties aan statushouders toewijzen en hoeveel moeten de corporaties bouwen. Nee, het zijn geen nieuwe aanvullende afspraken. Dit zijn afspraken die vorig jaar zijn gemaakt. NOOT: De kaderafspraken, opgeschreven in het handboek vernieuwing en verbetering, zijn herzien omdat ze ingewikkeld waren. Ze zijn behoorlijk aangepast. De afspraken geven de ruimte voor participatie van bewoners aan, en de ingrediënten voor een sociaal plan, zoals wel of niet verhuizen en welke vergoedingen bij welke ingrepen horen. Tot er nieuwe afspraken worden gemaakt, blijven deze afspraken gelden.

10

- **Pyrette Beerman: Is er bij Huurgenoot al bekend hoe het is met het lood in het drinkwater?**

15 **Chris Vonk (Huurgenoot):** Stadgenoot is nog steeds bezig met het nalopen hiervan. Zij moeten dit allemaal doormeten. Grootste probleem ligt in de gemengde complexen. Vanaf volgend jaar worden de maatregelen hieromtrent verscherpt.

20 Verslag van de ALV van november 2020 is hiermee vastgesteld.

4. Mededelingen Er zijn geen mededelingen

25 5. Inhoudelijk jaarverslag 2020, toelichting door Chris Vonk (Huurgenoot)

Het bestuur heeft de activiteiten van 2020 beschreven en vraagt de vergadering om akkoord.

30 **Chris Vonk (Huurgenoot)** geeft een toelichting:

'2020 was een bewogen jaar natuurlijk. Bijna alle vergaderingen van Huurgenoot hebben digitaal plaatsgevonden. Dit betekent dat we ook geen fysieke alv's hebben kunnen organiseren. Wel zijn er raadplegingen geweest ter stemming. De overleggen met Stadgenoot zijn doorgegaan. Helaas voor het grootste gedeelte digitaal. Belangrijke onderwerpen:

- 35
- We hebben een negatief advies gegeven op de huurverhoging van 2020. Ons advies is niet opgevolgd. De huurverhoging is verleden jaar toch doorgevoerd.
 - Het functioneren van de klantenservice. Het blijft een zorgenkindje.
 - De loden leidingen (hier zit Huurgenoot bovenop).

40 Dit jaar worden door het Rijk de regels verscherpt wat betreft de verkoop van sociale huurwoningen. Huurgenoot is tegen de verkoop van huurwoningen. Stadgenoot heeft de verkoop nodig voor de financiering van de nieuwbouw. Gelukkig is er een dalende trend te zien in het aantal woningen dat jaarlijks verkocht wordt.

45 Vragen van leden over het inhoudelijk jaarverslag 2020.

- 5

• **Luus Gerbrands (BC W.O.O.S), verbaast zich over de leegstand die niet wordt teruggebracht. Hoe kan dit toch in deze tijd van woningnood? Hoe werkt dit?**
Chris Vonk: Huurgenoot heeft Stadgenoot, na signalen, hierover aangesproken. Een verklaring kan zijn dat een woning eerst opgeknapt moet worden. Ook door Corona zijn de tijden langer geworden. Stadgenoot is een traject gestart om de lange leegstand te verkorten. Wij blijven het volgen.
- 10

• **Luus Gerbrands: Er gaan scherpere keuzes gemaakt worden, Stadgenoot verlaagt de kwaliteitseisen van de woningen. Hoe komt dit?**
Chris Vonk: Helaas is dat te wijten aan de financiële situatie van Stadgenoot. Huurgenoot houdt dit in de gaten.
- 15

• **Tonny Landman (BC Gein): Hoe staat het met de leegstand van woningen, waaronder ook in mijn portiek? Deze woning staat al zo lang leeg. Hoe is het mogelijk als er sociale woningnood is?**
Chris: Zoals eerder besproken, volgt Huurgenoot het proces nauwlettend. Chris neemt contact op met BC Gein voor de betreffende woning.
- 20

• **Peter van Maaren (BC Diamantbuurt): Bij ons is er problematiek met leegstand i.v.m. verzakkingen en schimmel bij benedenwoningen. Kan dit niet tijdens bewoning opgelost worden voordat de woning verder opgeknapt wordt?**
Erwin Vleerlaag (voorzitter Huurgenoot): Als er BC's zijn die dit soort leegstand signaleren meld dit aub bij Huurgenoot dan pakken wij dit op.

25

Verslag 2020 is goedgekeurd en vastgesteld.

6. Financieel jaarverslag 2020, toelichting door Carlos Markiet van Huurgenoot.

30 De kascontrolecommissie heeft het jaarverslag bekeken en adviseert de penningmeester te dechargeren. De vergadering gaat akkoord met het financieel jaarverslag. Carlos dankt mevrouw Schaafsma en mevrouw Verbeek voor de kascontrole van 3 mei 2021. Er moest dit jaar flink geschakeld worden i.v.m. de coronamaatregelen.

35 Vragen van de leden n.a.v. het financieel jaarverslag van 2020.

- 40

• **Everdina Eilander (BC de Klipper): Waar bestaan de representatiekosten uit? En hoe komt het dat deze hoger zijn uitgevallen dan vorig jaar?**
Carlos Markiet: Dat zijn uitgaven die normaal worden gedaan voor het organiseren van de ALV 2020. Voor dit jaar zijn het de kasbonnetjes geweest waardoor het hoger is uitgevallen. Ook moest er digitaal vergaderd worden. Hier was materiaal voor nodig. Normaal gesproken krijgen de bezoekers van de ALV een presentje. Dit jaar hebben we alle leden een AH kadobon gestuurd.
Everdina Eilander: Zijn er nu BC's die niet kunnen meedoen bij deze ALV doordat ze hiervoor digitaal geen mogelijkheden hebben?

45

Carlos Markiet: geen idee.

- **Angelique (BC Wilhelminapoort): De overige kosten zijn afgelopen jaar lager worden. Wat gebeurt er met wat erover is gebelev?**

5 *Carlos Markiet: dit gaat terug naar Stadgenoot. Huurgenoot start elk jaar vers met een nieuwe pot. Hier wordt zorgvuldig mee omgegaan.*

- **Roos Bartolomé (BC Vrolijk): Een aantal BC's hebben geen bijdrage aangevraagd. Kan er in het vervolg een bevestiging komen van de aanvraag voor bijdrage?**

10 *Carlos Markiet: Jazeker dat ga ik bijhouden.*

PAUZE

15

7. Thema: Duurzaamheid

Voor dit thema zijn drie sprekers uitgenodigd. Zij zullen elk een korte presentatie houden. Daarna hebbende leden de gelegenheid om vragen te stellen.

20

Buurt coöperatie WG-terrein-Warmtenet

Presentatie: *Mechteld Linssen, Aleida Verheus en Robert Riede van Ketelhuis WG*

Zij vertellen een en ander over de buurtcoöperatie op het WG-terrein in West voor een lokaal warmtenet met warmte gewonnen uit het water van de J. Van Lennepkade.

25

Vragen van de leden naar aanleiding van deze presentatie:

- **Marjan Gerritse (BC Politiepost):** *Wij vallen eigenlijk net buiten het gebied voor het warmtenet. Kan het gebied nog uitgebreid worden?*

30 *Robert Riede: Er zijn veel omliggende bewoners die graag willen aanhaken. Het plan moet binnen zekere marges uitvoerbaar zijn. Jullie gebied lag wel in de planning. We zijn jullie niet vergeten. Voor meer informatie en de mailinglist kijk even op de website.*

- **Everdina Eilander (BC de Klipper):** *Hoe worden bewoners geselecteerd/uitgezocht (sociale huurders, vrije sector etc.)*

35 *Robert: we hebben 300 leden, waarvan de helft Stadgenoot huurders zijn (sociaal op dit terrein) We zijn hier nog over in gesprek met huurders.*

- **Piet van Mansveld (BC Constantijn de tweede):** *Hoe is de samenwerking tussen WG-ketelhuis en Stadgenoot, en waar bestaat die samenwerking dan uit? Want Stadgenoot zou dan partner worden van Ketelhuis BV?*

40 **Myrthe Stijns (Stadgenoot):** *Van een partnerschap is geen sprake. Stadgenoot is nu goed aan het kijken wat er in de gebouwen van Stadgenoot moet gebeuren op bijvoorbeeld het gebied van subsidie rondom het warmtenet. Dit, om een goed aanbod voor elkaar te krijgen. Wellicht zal er een BC rondom het ketel terrein worden geformeerd. Het is allemaal nog "work in progress" Tot nu toe ervaring wij een goede samenwerking.*

45

- **Erwin Vleerlaag (Huurgenoot):** Saskia Werkman (Huurgenoot) is nauw betrokken bij de samenwerking tussen Stadgenoot en WG Ketelhuis.

5 Hoe speelt Stadgenoot in op de Ontwikkelingen?

Presentatie: *Myrthe Stijns* (Stadgenoot)

Vragen naar aanleiding van deze presentatie

- 10
- **Estella (BC Stek Oost).** *Hoe staat Stadgenoot tegenover verduurzaming van tijdelijke projecten? Want wij komen moeilijk aan geld.*
Myrthe Stijns: Dit ligt best ingewikkeld. Hebben jullie zelf al ideeën voor verduurzaming van jullie project? Houdt vooral contact met Huurgenoot hierover voor ontwikkelingen of opties die weinig geld kosten. Myrthe zal dit neerleggen bij het management van Stadgenoot.
- 15
- Saskia Werkman (BC Huurgenoot West): Als er resultaten zijn van de enquête en onderzoeken, wil Stadgenoot deze dan naar Huurgenoot sturen?*
- **Luus Gerbrands (BC de W.O.O.S):** *Als dit project slaagt zou dit dan kleinschaliger toegepast worden in de toekomst?*
Myrthe Stijns: *Ik zit niet zelf in het systeem, maar 800 eenheden is toch wel echt nodig. Maar de ontwikkelingen gaan natuurlijk door.*
- 20

Zonnepanelen en Stadgenoot:

Presentatie: *Marjolein Drupsteen* (Zongenoot)

25 Vragen van de leden naar aanleiding van deze presentatie:

- **Marjan Gerritse (BC Politiepost).** *Wij hebben ooit gevraagd om zonnepanelen. Er is naar gekeken naar ons pand maar men besloot ervan af te zien. Daarna niets meer vernomen van Stadgenoot.*
- 30
- Marjolein Drupsteen:** *Door omstandigheden konden wij niet eerder beginnen. Laten we in contact met elkaar komen om de mogelijkheden te bespreken.*
- **Everdina Eilander (BC de Klipper):** *Hoe zit het verzekeringstechnisch met zonnepanelen? Welke risico's zijn gedekt?*
- 35
- Marjolein Drupsteen:** *Er zijn verzekeringen hiervoor. Zongenoot heeft een opbrengstgarantie, onderhoudsgarantie en compensatiemogelijkheden als dat nodig is.*
- **Tonny (BC Gein):** *Er komt ledverlichting in onze panden heb ik gehoord, wat is het financiële plaatje voor de huurder m.b.t. zonnepanelen.*
- 40
- Marjolein Drupsteen:** *Dit hangt af van de financiële situatie van de huurder. Je blijft bij de dezelfde leverancier maar betaalt minder voor de panelen. Je huurt een paneel in ruil voor stroom. Alles wat dat paneel opwekt verbruikt je.*
- **Luus Gerbrands (BC W.O.O.S):** *Kan het op elk soort dak gerealiseerd worden?*
- 45

Marjolein Drupsteen: *Helaas is dat idd niet op elk dak mogelijk. Soms zijn er bomen die in de weg staan of het materiaal van het dak is bijvoorbeeld niet goed. Er worden van tevoren altijd checks gedaan. Hiervoor kan een afspraak gemaakt worden. Checks zijn kosteloos.*

5

- **Erwin Vleerlaag (Huurgenoot) via de chat:** *Is er een mogelijkheid om van zonnepanelen af te komen?*

Marjolein Drupsteen: *Nee! Als de overeenkomst eenmaal is gesloten dan kun je hier niet meer vanaf behalve bij een verhuizing.*

10

Erwin Vleerlaag (Huurgenoot): Voor meer info is er een brochure van Zongenoot. Deze zal gedeeld worden.

8. Rondvraag

Er zijn geen rondvragen.

15

Slotwoord

Erwin Vleerlaag dankt eenieder voor zijn/haar aanwezigheid, en verzoekt de leden alle informatie in de gaten te houden. De presentaties van deze vergadering worden door Francis Bock naar alle leden gemaild. Erwin spreekt tevens de hoop uit dat de volgende ALV live zal/kan plaatsvinden.

20

Sluiting om 21.15 uur.