

Notulen Algemene Ledenvergadering

Datum: 15 mei 2024

Aanvangstijd: 19:30

Locatie: Gouwe Tuyn, Gouwestraat 129, Oost-Souburg

Aanwezig: Niels van Rijswijk (voorzitter), Jan Janse, Theo Sinke, Dirkje Abma, Jacqueline Borger, Nathalie Boonman (notulen)

Afwezig: Renata van Rijswijk

1. Opening en vaststelling agenda

Opening en welkom door de voorzitter om 19.30 uur.

Van l'escaut kon helaas niemand aanwezig zijn om een presentatie te geven, daarom stelt de voorzitter voor om het volgende punt aan de agenda toe te voegen:

6. Klachten huurders - dit is een interactief deel van de vergadering waarin de aanwezige leden input kunnen geven over de klachten die zij hebben.

Hiermee wordt de agenda vastgesteld.

2. Mededelingen vanuit het bestuur

x

3. Notulen Algemene Ledenvergadering 22 november 2023

Eén opmerking over pag. 1: Dirkje Abma zit in de WMO Adviesraad. Met deze correctie worden de notulen vastgesteld.

4. Terugblik 2023

- Wegens haar verhuizing buiten Zeeland is Ank Muller uit het bestuur gestapt. Niels van Rijswijk heeft het voorzitterschap van haar overgenomen.
- Het was een bewogen jaar met veel werk. De HVL heeft veel adviezen heeft uitgebracht. De adviezen in 2023 waren allemaal positief.
- Er is een samenwerking gestart met huurdersverenigingen van andere Zeeuwse wooncorporaties. Met Zeeuwsland, De Bevelanden, Terneuzen en Woongood Middelburg. Er is afgesproken om met elkaar mee te kijken.
- Project Vincent van Goghlaan. Het is gebleken dat stadsverwarming niet werkt en te duur is. Er zal moeten worden gekeken naar alternatieven voor dit project.
- Het blijkt dat de nieuwe huizen die teruggebouwd worden voor gesloopte woningen veel te duur zijn.
- Crocuslaan sloop/nieuwbouw is gestart. Er worden daar minder nieuwe woningen terug gebouwd dan er stonden.
- Er is een nieuw lid van de Raad van Commissarissen van l'escaut aangenomen: dhr. Sem Stroosnijder.
- Voor 2024 zal HVL zich blijven inzetten voor het goedkoper bouwen van woningen, maar de dure grondprijs maakt dit lastig. Afgelopen jaar is er wel een succes behaald; de gemeente wil grond tijdelijk beschikbaar stellen.
- Zeeuws bod: 15.000 extra woningen moeten er gebouwd worden. In de praktijk blijkt echter dat er meer woningen gesloopt worden dan dat er terug gebouwd worden. HVL blijft zich Zeeuws-breed inzetten dat er met de bouw van extra woningen gestart wordt en dat het bod uitgevoerd wordt.

Notulen Algemene Ledenvergadering

Datum: 15 mei 2024

Aanvangstijd: 19:30

Locatie: Gouwe Tuyn, Gouwestraat 129, Oost-Souburg

5. Financieel verslag 2024

- Begroting:
2022: euro 54.800
2023: euro 50.000
2024: euro 43.500
2025: euro 43.300
Terugkijkend naar de begrotingen van 2022 tot nu heeft HVL steeds bezuinigd en minder begroot. Vooral tussen de begroting van 2023 en 2024 zit een flink verschil. Dit komt doordat HVL het gebouw aan de Boterbloemlaan in Vlissingen heeft afgestoten. Deze forse kostenpost komt hiermee te vervallen.
- Balans van 14 mei 2024. HVL heeft euro 11.111,79 in kas.

6. Klachten van huurders

Aan de hand van de verhalen van de aanwezige huurders kunnen o.a. de volgende klachten geïntervieweerd worden:

- Het doorstroombeleid van l'escaut klopt niet:
 - Doorstroom naar kleinere woning, maar die kleinere woningen zijn vaak juist duurder.
 - Een huurder wil naar een kleine eengezinswoning, maar die krijgt hij niet want hij zit boven de inkomensgrens en hij is alleenstaand.

Tijdens de vergadering wordt duidelijk dat je als alleenstaande huurder recht hebt op een woning met twee slaapkamers.

- Het inschrijvingsbeleid van l'escaut klopt niet:
 - Je betaalt voor inschrijving voor een periode van 3 jaar. Je krijgt hier echter niets voor terug, want na 3 jaar vervalt je inschrijving en dan heb je nog geen woning. En dan kun je weer helemaal opnieuw beginnen. Voorstel HVL hierover: inschrijvingsperiode verlengen naar minimaal 5 jaar of onbepaald. Want anders krijgen jongeren ook geen kans op een woning. **Actie HVL: actie nemen op de inschrijfduur.**

7. Doorstroming

Is behandeld onder punt 6

8. Benoeming kascommissie

Tijdens de vergadering melden zich twee personen voor de kascommissie.

9. Vergaderfrequentie en communicatievoorstel

HVL wil interactiever communiceren met haar leden, op de volgende manieren:

1. Website
2. Algemene Ledenvergadering
3. Nieuwsbrieven

Notulen Algemene Ledenvergadering

Datum: 15 mei 2024

Aanvangstijd: 19:30

Locatie: Gouwe Tuyn, Gouwestraat 129, Oost-Souburg

De website van HVL is reeds aangepast, nieuwe leden kunnen zich makkelijker via de site aanmelden.

Tevens zijn er voorbeeldbrieven op de site geplaatst die huurders kunnen gebruiken voor het **aanvragen van inkomensafhankelijke huurverlaging** bij de Rijksoverheid (op basis van de inkomensvoets 2020/2021). Woningcorporaties mogen een toegekende huurverlaging niet weigeren.

HVL stelt voor om nog maar één ledenvergadering per jaar te houden. In maart. Verdere communicatie door het jaar heen zal gebeuren via nieuwsbrieven. 1 x per kwartaal zal een interactieve nieuwsbrief verschijnen, met daarin "polls" waarin gevraagd wordt naar de mening van huurders over bepaalde onderwerpen.

Reacties op dit voorstel:

- Uit de ledenlijst van de HVL blijkt dat slechts 10 personen geen emailadres hebben, dus het voorgenomen communicatiebeleid via nieuwsbrieven is uitvoerbaar.
- Voor veel huurders is het nog niet duidelijk genoeg wat HVL is en doet. Zichtbaarheid van HVL kan echt beter. **Actie HVL: eerst een brief sturen naar alle leden met uitleg hierover en ook uitleg geven over de bewonerscommissies.**
- Contactformulier op site HVL: komt dit aan als je dit invult?

10. Rondvraag

Wat vinden de huurders van de huurverhoging van 4,8 / 5,3 / 5,8%?

HVL heeft een negatief advies gegeven over de huurverhoging. Advies van HVL was om 4,3% te hanteren (gebaseerd op de inflatie), maar l'escaut voert 5,8% door (gebaseerd op de CAO).

Na een jaar met huurbevrozing vanwege de hoge energiekosten, daarna een verhoging met 1,8% wordt er nu dus een forse verhoging van 5,8% doorgevoerd.

L'escaut zegt dit geld nodig te hebben voor het verduurzamen van de woningen. HVL heeft hierop aangegeven dat het al flink in de kosten zou uitmaken om niet te verduurzamen naar Label A. Label C is ook al afdoende en veel goedkoper.

HVL is benieuwd wat er daadwerkelijk door l'escaut berekend is aan de huurders (deze vraag zal ook gesteld worden in de nieuwsbrief, waarop huurders via de poll kunnen reageren. Antwoorden van de poll worden op de website geplaatst).

Let op: inkomensafhankelijke huurverlaging kan dit jaar opnieuw worden aangevraagd! Zie voorbeeldbrieven op de website van HVL.

Uit een rondje onder de aanwezigen blijkt dat er inderdaad verschillende percentages gehanteerd worden.

Verder kwam tijdens de rondvraag o.a. het volgende aan bod:

- Communicatie met l'escaut. Ervaringen van de huurders: de ene keer gaat het goed en de andere keer niet. Soms komt er iemand van l'escaut zelf om naar een probleem te kijken,

Notulen Algemene Ledenvergadering

Datum: 15 mei 2024

Aanvangstijd: 19:30

Locatie: Gouwe Tuyn, Gouwestraat 129, Oost-Souburg

maar vaak komt er iemand van Joziasse. Deze externe inhuur van personeel brengt ook hoge kosten met zich mee. HVL heeft hier vragen over gesteld aan l'escaut, we hebben echter nog geen antwoord ontvangen. **Actie HVL**: dit op de agenda houden.

- Leefbaarheid in de buurt. Dit begint met het toewijzen van woningen. L'escaut voert geen intakegesprekken meer met huurders. Dus ze weten niet welk soort mensen er in een woning komen. Reactie HVL: er komen slechts weinig nieuwe huurders omdat er niet genoeg nieuwe woningen zijn. Tevens meldt de voorzitter dat er per 1 juli 2024 een nieuwe bestuurder start bij l'escaut. HVL hoopt dat dit ook verbeteringen in het beleid met zich mee zal brengen. **Actie HVL**: nieuwe bestuurder l'escaut uitnodigen voor de volgende Algemene Ledenvergadering.
- Een bewoonster van de Regenboogflats meldt dat er veel klachten zijn over het feit dat de buurt erg achteruit gaat. Zij maakte mee dat er glaswerk over het balkon naar buiten werd gegooid. Zij zal dit ook melden bij de bewonerscommissie van de Regenboogflats. Advies van HVL: bundel alle klachten en dien ze schriftelijk in bij l'escaut. De bewonerscommissie die tijdens de vergadering ook aanwezig is, reageert: individuele klachten moeten de bewoners zelf indienen bij l'escaut via de mail.
- Eigenlijk zou er 1x per maand iemand van l'escaut een spreekuur moeten houden in de Gouwe Tuyn. Zodat bewoners hun vragen/klachten kunnen melden. Het blijkt dat die er wel is, maar dat l'escaut geen actie onderneemt naar aanleiding van dit spreekuur. Tevens is er hulp nodig voor oudere mensen met digitale meldingen of met het internet. **Actie HVL**: dit bespreken met l'escaut.
- HVL adviseert: als l'escaut niets doet, dan klachten melden per mail bij de gemeente (is nieuwe wetgeving). Als er niet opgelost wordt dan kan ook de huurcommissie ingeschakeld worden.
- Servicekosten. L'escaut heeft hier een informatief stuk over gestuurd. Maar dit klopt niet, want HVL heeft hier inspraak in. HVL heeft hier een brief over gestuurd naar l'escaut.

ALV wordt afgerond, dank aan alle aanwezigen. Sluiting om 21.40 uur.