



Najaarsvergadering op 30-11-2015

Beknopt verslag Huurdersbijeenkomst en algemene ledenvergadering op 30 november 2015

Aanwezigen

52 huurders en leden woonden de vergadering bij.

Er wordt melding gemaakt van de afmelding van mw. Timmermans en dhr. v.d. Weijden (commissarissen bij WEL op voordracht HBV). Verder hebben een achttal leden zich afgemeld.

1. Opening, mededelingen en vaststellen agenda

Jan van Baal (waarnemend voorzitter) opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

Mededelingen

- Peter Pennings is om gezondheidsredenen afgetreden als waarnemend voorzitter. Er wordt nog op een gepast manier afscheid van hem genomen.
- De leden van de R.v.C. namens de HBV ontbreken vanavond, namens de HBV is excuses aangeboden aan de leden omdat ze niet persoonlijk maar alleen via het huurdersnieuws uitgenodigd zijn voor de huurdersvergadering.
- Energiecontracten Contrefort, Chrispijn, Wachter en de Valpoort: De huidige overeenkomst belet WEL niet om het beheer uit te besteden aan Vaanster. Echter de bewoners willen betalen aan en afrekeningen krijgen van WEL.
Bewoners zien graag dat WEL het opheffen van gebreken aan de installatie met voortvarendheid oppakt en actief contact met hen houdt om na te gaan of uitgevoerde maatregelen inderdaad het gebrek opheffen. Vaanster kan daarbij een positieve rol spelen. De complexcommissies zijn bereid een inventarisatie naar de gebreken uit te voeren. Goede voorlichting over de werking van het systeem is nodig.
De tarieven worden te hoog bevonden. De aangeboden tariefverlagingen worden als te gering beschouwd. Op basis van de regelgeving (servicekosten en Warmtewet) en de werkelijke kosten willen de bewoners met WEL in gesprek over redelijke tarieven. Mocht dat onvoldoende soelaas bieden, dan zijn bewoners bereid procedures te voeren.
De commissies en HBV hopen nog steeds van harte in goed overleg tot een goede overeenkomst met redelijke tarieven te komen..

2. Prestatieafspraken 2016

Gemeente Etten-Leur, WEL en de HBV spreken (jaarlijks) af wat de woonstichting bijdraagt aan het realiseren van het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid.

Het gaat om een drie partijenovereenkomst, waarvan in Etten-Leur is afgesproken dat er ook in staat wat de gemeente en de HBV zullen presteren.

Toelichting en aanvullingen

- Aftoppen moet op de huurtoeslaggrens anders komen er gezinnen in de problemen.
- Misschien moet er in de toekomst besloten worden om elke 4 maanden de exacte aantallen van mensen die in de problemen komen te monitoren en moet er een eventueel een woonfonds opgericht worden.
- Een Woonvisie is er niet in Etten-Leur wel een volkshuisvestingsbeleid
- Betaalbaarheid blijft de hoogste prioriteit.
- Komen WEL, GEL en HBV er niet uit dan komt er een eindoordeel van de minister.
- 20 huishoudens hebben afgelopen jaar gebruikt gemaakt van urgentie, 35 verblijfgerechtigden moeten worden gehuisvest in 2015. De wachttijd voor urgentie is tussen de 6 en 9 maanden.
- Er komt voorlichting voor jongeren dat ze zich op tijd in moeten schrijven voor een woning

Door de vergadering wordt unaniem besloten dat de prestatieafspraken 2016 gemaakt door WEL, GEL en de HBV getekend kan worden.

Onderwerpen prestatieafspraken 2016 voor 2017

Huurders- c.q. algemene ledenvergadering op 30 november 2015

- Bouwen en wonen
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Urgenten en bijzondere doelgroepen
- Wonen en zorg
- Duurzaamheid
- Wijken en leefbaarheid
- Onderzoek
- Regionalisering
- Financiën
- Overleg
- Communicatie

Wie wil invloed hebben op de prestatieafspraken kan mee te doen in de werkgroepen prestatieafspraken

- Op het moment meld zich niemand van de leden.
- Er worden voorlichtingsboekjes uitgedeeld en op een later tijdstip kan men zich alsnog bij Betty Echten-Exalto melden.

3. Huurbeleid 2016

Bij het huurbeleid 2016 spelen een rol:

- Passend toewijzen tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag moet een woning worden toegewezen onder de aftoppingsgrens
- Sociaal huurakkoord
- Huursomstijging maximaal 1% inclusief harmonisatie
- Woningen boven 80% WWS: huurverhoging is maximaal inflatie
- Woningen onder 80% WWS: inflatie + maximaal 2,5%

Wettelijk kader

Onduidelijk is of er tijdig nieuwe wetgeving is (Woonbond voert daarvoor actie), anders blijven oude regels voor het vierde jaar op rij gelden. Minister wil inkomensafhankelijke huurverhoging handhaven.

De vergadering kan zich er in vinden dat de HBV gaat voor het sociaal huurakkoord, dus inflatie + 1% huurverhoging als bovengrens voor de huurverhoging in 2016.

4. Activiteitenplan en begroting 2016

Het activiteitenplan en de begroting is een kopie met aanvullingen van het activiteitenplan 2015. De HBV en WEL gaan met elkaar om de tafel om een nieuwe of aangepaste samenwerkingsovereenkomst op te stellen. Medio april is er een nieuwe huurdersvergadering gepland waar het nieuwe en aangepaste activiteitenplan en begroting worden gepresenteerd.

De aanwezigen stemmen in met het (voorlopige) Activiteitenplan en begroting 2016.

5. Rondvraag / wat verder ter tafel komt

- Complimenten voor de duidelijke uitleg
- Er zijn zorgen dat men niet weet of er voldoende woningen beschikbaar komen in de lage huren.
- Gevraagd wordt of er nog mensen beschikbaar zijn voor raadshulp bij het minima platform u kunt zich dan melden bij Wilma van der Kar van Surplus.
- Dhr. Mathijssen meldt zich alsnog voor een van de werkgroepen prestatieafspraken. Zodra er meer duidelijkheid is over hoe de groepen worden ingericht, stuurt Betty hem informatie en kan hij zelf een afweging maken.

8. Vervolgafpraak en sluiting

Jan bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid en inbreng. De volgende huurdersvergadering is medio april en zal op tijd aan de huurders bekend gemaakt worden.