

Verslag Algemene ledenvergadering (ALV) van 13 oktober 2021 in de Marnixflat

(> Algemeen - samenvatting

Op 13 oktober was onze tweede ledenvergadering van 2021. Fysiek in de ontmoetingsruimte in de Marnixflat en te volgen via een livestream.

Alle huurders van Waterweg Wonen kregen via Watermerk een uitnodiging. De Huurdersraad verstuurde ook uitnodigingen naar bewonerscommissies en contactpersonen en huurders die reageerden op de oproep voor de vorige ledenvergadering.

In totaal meldden ruim 50 huurders zich aan voor deze bijeenkomst, fysiek en livestream (9) samen. Een aantal huurders meldde zich later om uiteenlopende redenen af, maar er kwam ook een aantal huurders naar de bijeenkomst die zich niet vooraf had aangemeld.

Van het bestuur waren Joop Eigenraam en Leo van der Lubben niet aanwezig. Joop heeft wel de livestream kunnen volgen. Van de kandidaat bestuursleden was Mandy Bruinsma niet aanwezig en heeft Nick Poldervaart zich vlak voor de ledenvergadering moeten terugtrekken.

In deze ledenvergadering namen we afscheid van Els Janzen. Zij was 11 jaar lid van het bestuur en was vooral actief op het gebied van communicatie.

Van Waterweg Wonen waren aanwezig Marieke Kolsteeg (directeur-bestuurder), Ebru Avci (manager Wonen), Rita Schoen (teamleider klantrelatie) en Bas van Rosmalen (beleidsadviseur). Sigrid Pikker (lid van de Raad van Commissarissen van Waterweg Wonen) volgde de livestream.

In de bijeenkomst is gestemd over het werkplan en de begroting voor 2022. En over de vernieuwde organisatiestructuur, waaronder het benoemen van nieuwe bestuursleden, de herbenoeming van Joop Eigenraam en het tijdelijk aanblijven van de bestuursleden Leo van der Lubben, Hanneke Brinkman en Hans Riemens. Reden van het tijdelijk aanblijven is de overdracht naar de nieuwe bestuursleden.

In de zaal was iedereen akkoord met de stemvragen. De volgers van de livestream konden tot een dag na de ALV online een stemformulier invullen. Dit gaf geen ander beeld. Alle punten waarover de huurders konden stemmen, zijn aangenomen. Daarmee zijn benoemd tot bestuurslid: Arie-Jan de Boer, Ayse Kirkar, Mandy Bruinsma, Osman Kirkar, Rico Berveling en Soraia Borges.

Na de pauze verzorgde Bas van Rosmalen een presentatie over het huurbeleid en de sociale woonvoorraad in Vlaardingen. Zijn presentatie zit bij dit verslag.

Veel vragen en opmerkingen van huurders voor, tijdens en na de vergadering (we ontvingen verschillende mailtjes) zijn eigenlijk gericht aan woningcorporatie Waterweg

CONCEPT

Wonen. De Huurdersraad heeft deze punten doorgespeeld naar Waterweg Wonen. We vertrouwen op een spoedig antwoord. Dat wordt een bijlage bij dit verslag.

Al met al kijken wij terug op een geslaagde avond. Het was heel fijn om weer veel huurders fysiek te kunnen ontvangen!

We wensen de nieuwe bestuursleden heel veel succes. En een dankjewel voor Matthias, kleinzoon van Hans Riemens, voor al zijn hulp tijdens de vergadering.

In dit verslag volgen we het programma van de avond.

Naschrift: Helaas heeft Asli Yurdem zich vlak na de ALV vanwege een opleiding voor haar werk tijdelijk moeten terugtrekken als nieuw bestuurslid. Ze hoopt dat ze na 1 à 1,5 jaar weer kan aansluiten.

(> Welkom

Hans Riemens heet iedereen in de zaal en thuis welkom. Afwezig van het bestuur zijn Joop Eigenraam (ziek) en Leo van der Lubben (belangrijke andere afspraak). Joop volgt wel online de vergadering. Een speciaal welkom voor de kandidaat bestuursleden: Arie-Jan de Boer, Asli Yurdem, Rico Berveling, Soraia Borges en Osman Kirkar. Ayse Kirkar volgt de vergadering thuis. Mandy Bruinsma is vanwege persoonlijke omstandigheden helaas afwezig. Nick Poldervaart heeft zich door plots veranderende werkomstandigheden moeten terugtrekken als kandidaat bestuurslid. Hij wil zich wel inzetten in de adviesgroep leefbaarheid.

Van Waterweg Wonen zijn aanwezig Marieke Kolsteeg (directeur-bestuurder), Ebru Avci (manager Wonen), Rita Schoen (teamleider klantrelatie) en Bas van Rosmalen (beleidsadviseur). Sigrid Pikker (lid van de Raad van Commissarissen van Waterweg Wonen) volgt de livestream.

1. Verslag vorige vergadering

Zoals toegezegd in het verslag van de vorige vergadering liggen nu op de tafels klaar de financiële overzichten van 2020.

Reactie van Henk Roodenburg op het verslag van de vorige vergadering:

- Op blz. 6 bij het 2^e bolletje staat dat het verkopen van woningen in de sociale huursector is gestopt. Volgens hem verkoopt Waterweg Wonen nog steeds woningen. Bas van Rosmalen bevestigt dit. Het gaat dan om appartementen. Soms wordt ook een 'losliggende' eengezinswoning verkocht. Deze aanpassing komt in het verslag.
- Op blz. 3 bij het laatste bolletje staat dat de herziening van het onderhouds-ABC dit najaar aan de orde komt. Dit schuift door naar begin 2022. Evenals de actualisatie Zelf Aangebrachte Voorzieningen, Tuinbeleid en Sociaal Convenant.

Hiermee is het verslag akkoord.

2. Vooruitblik 2022

De PowerPointpresentatie die Hans hierbij gebruikt is een bijlage bij dit verslag.

a. Nieuwe organisatiestructuur

Hans geeft een toelichting bij het organisatieverhaal. Eigenlijk gaat het om een vernieuwing/ontwikkeling. Er is een breed bestuur en daaronder vallen themagroepen, de adviesgroep leefbaarheid en het spreekuur. Voorheen waren er aparte werkgroepen voor huurbeleid/huurronde en de woonvoorraad. Die zijn bij elkaar gevoegd, omdat veel zaken met elkaar te maken hebben.

CONCEPT

Taak van de themagroepen is adviezen uitbrengen aan Waterweg Wonen. Over de adviezen heeft de Huurdersraad overleg met Marieke Kolsteeg (directeur-bestuurder WaWo). Na vaststelling van het advies informeert de Huurdersraad de bewonerscommissies.

Er zijn **gevraagde adviezen**, maar de Huurdersraad kan ook **ongevraagd advies** geven. Dit jaar gaf de Huurdersraad ongevraagd advies over de aanpassing van het Sociaal Convenant, de hoogte van de ongeriefsvergoeding voor flats met uitkragende galerijen (Zwaluwenlaan, Fazantlaan, Aalscholverlaan, Koninginnelaan) en de taakomschrijving van complexbeheerder.

In 2022 gaan we het Sociaal Convenant (hierin staan de afspraken en vergoedingen die gelden bij groot onderhoud en renovatie) verder bespreken. Een toevoeging zou moeten zijn de toegankelijkheid tot je eigen woning. Mogelijk komt er één document voor beide woningcorporaties in Vlaardingen (WaWo en Samenwerking). Over de hoogte van de ongeriefsvergoeding wil de Huurdersraad nog voor de kerstvakantie verder onderhandelen met Marieke Kolsteeg.

Het ongevraagd advies complexbeheerder heeft de Huurdersraad ingediend op vraag van bewoners. Hierover gaan we verder in overleg met WaWo en het wordt besproken met complexen waar een complexbeheerder is.

Binnen de **themagroep Communicatie** bekijken hoe Huurdersraad, bewonerscommissies en WaWo zaken beter kunnen afstemmen. Het betrekken van bewonerscommissies is erg belangrijk. Dit komt o.a. aan bod in recente bijeenkomsten met Waterweg Wonen: *Meedoen met huurders*.

Binnen de **Adviesgroep Leefbaarheid** is het de bedoeling om wijksgewijs te werken samen met bewonerscommissies, flatcommissies en contactpersonen. Per wijk 1 keer per kwartaal zaken bespreken. Voorheen werden onderwerpen Vlaardingen-breed met WaWo besproken.

Het **spreekuur** is bedoeld voor zaken waar bewoners of bewonerscommissies er met WaWo niet uitkomen. De Huurdersraad probeert dan te helpen. Er komen veel vragen binnen over communicatieproblemen tussen huurders en Waterweg Wonen. Waterweg Wonen onderkent dat en probeert de communicatie nu goed neer te zetten.

Henk Roodenburg: verzoek om aan de overlegstructuren toe te voegen overleg met bestaande bewonerscommissies. Hij vindt het van belang dat de Huurdersraad weet wat er speelt van bewonerscommissies richting Waterweg Wonen. En ook dat bewonerscommissies en Huurdersraad van elkaar weten en kunnen leren. Deze aanvulling neemt de Huurdersraad mee.

Er is een aantal criteria bij het ontwikkelen van de organisatie.

- zorgen over de toekomst van de Huurdersraad en voortbestaan bewonerscommissies;
- alle wijken zijn vertegenwoordigd;
- spreiding in leeftijd, achtergrond en kennis.

In de ALV van 2022 wil de Huurdersraad een besluit voorleggen over een nieuwe versie van de Samenwerkingsovereenkomst uit 2011. Die moet ook gelden voor bewonerscommissies en een bepaalde status geven aan flatcommissies en contactpersonen. Zij moeten ook adviezen kunnen uitbrengen aan Waterweg Wonen. De Huurdersraad heeft hierover advies ingewonnen bij de Woonbond. Hans spreekt de hoop uit dat er meer bewonerscommissies komen. Compliment aan Arie-Jan de Boer dat het is gelukt in de Indische Buurt weer een bewonerscommissie op te zetten.

In reactie hierop pleit Peter Piso voor de belangen van huurders in VVE-complexen. Als flatvertegenwoordiger in een flat met een VVE kaart hij regelmatig zaken aan bij Waterweg Wonen. Hij krijgt dan te horen dat het een zaak is van de VVE. Rita Schoen van WaWo reageert dat zij dit signaal van Peter Piso al heeft opgepakt en dat de communicatie op dit punt is aangepast.

Sinds een aantal maanden is bekend dat WaWo het VVE-beheer gaat afstoten. Ernst Hoogstraten vraagt daarom aandacht voor de belangen van huurders in de VVE-complexen. Zij zijn straks afhankelijk van een andere VVE-beheerder. De Huurdersraad neemt dit signaal mee in de werkgroep VVE-beheer.

Nieuwe bestuursleden

Op een oproep voor nieuwe bestuursleden via Watermerk kregen we ongeveer 20 reacties. Ongeveer 14 mensen hebben meegedraaid bij verschillende bijeenkomsten. Uiteindelijk stellen nu 7 huurders zich verkiesbaar. De kandidaat-bestuursleden zijn: Arie-Jan de Boer, Asli Yurdem, Ayse Kirkar, Osman Kirkar, Mandy Bruinsma, Rico Berveling en Soraia Borges. Zij staan in het profieloverzicht. Ook Nick Poldervaart staat erbij, maar hij heeft zich kort voor de ALV moeten terugtrekken vanwege veranderingen in zijn werk. Met hun benoeming zal er binnen het bestuur een grotere spreiding zijn in leeftijd, kennis en wijken.

Leo van der Lubben, Hanneke Brinkman en Hans Riemens willen tijdelijk aanblijven om kennis over te dragen aan de nieuwe mensen. Leo en Hans willen ook daarna op de achtergrond mee blijven doen, maar niet meer als bestuurslid. Sommige materie is ingewikkeld en het kost flink wat tijd om je die eigen te maken. Joop Eigenraam wil graag herbenoemd worden.

Afscheid Els Janzen

Op dit punt staan we uitgebreid stil bij het afscheid van Els Janzen. Zij was 11 jaar bestuurslid, maar nog veel langer zet zij zich in voor bewoners van de flats aan de Eksterlaan. Els hield zich veel bezig met communicatie en was de trekker van de eerste website van de Huurdersraad. Haar gezondheid maakt dat ze de bestuursfunctie moet neerleggen. Ze blijft nog wel lid van de werkgroep communicatie. Hans Riemens, Els van Dijk en Marieke Kolsteeg spraken mooie woorden uit over de betrokkenheid van Els en overhandigden cadeaus. Uit de zaal klonk applaus.

b. Werkplan 2022

De actualisatie van verschillende documenten, zoals tuinbeleid, ABC-onderhoud en Zelf Aangebrachte Voorzieningen pakt de Huurdersraad op in laatste kwartaal 2021/eerste kwartaal 2022. De Huurdersraad is nog in gesprek met Waterweg Wonen over een aanpassing van het Sociaal Convenant. Dit zou een document voor heel Vlaardingen moeten worden. En dus ook gaan gelden voor huurders van de andere woningcorporatie: Samenwerking.

Henk Roodenburg vraagt wat betekent het '*zonodig afsluiten van een extra Pluscontract?*' (Zie werkplan 2022, punt E, hoofdstuk Themagroepen en adviesgroep.) Een pluscontract is een aanvulling op het huurcontract voor nieuwe huurders die in een voorgesprek met diverse problematiek opvallen. Vervolgens vraagt hij aandacht voor het ambassadeurschap. In de Londenweg en Wenenweg hebben bewoners gesprekken met nieuwe huurders over hoe ze in de flat met elkaar omgaan en wie je in de flat waarvoor kunt benaderen. Binnenkort is er een evaluatie. Verzoek aan Henk Roodenburg om hierover een mail te sturen naar de Huurdersraad. Dan kijken we ernaar. Tot slot vraagt hij aan WaWo en de Huurdersraad om druk uit te oefenen op het realiseren van een lokaal buurtpunt. De Hoofdstedenbuurt is een aandachtsgebied en daar zou eigenlijk een buurtpunt moeten zijn. De Huurdersraad bevestigt dat dit inderdaad heel belangrijk is en maakt zich hier al hard voor.

c. Begroting 2022

De begroting 2022 valt hoger uit dan die van vorig jaar. Dit komt onder andere door uitbreiding van het bestuur en de aanschaf van software voor de bestuursleden.

d. Vragen

Arnold van Wezel heeft een aantal vragen en opmerkingen en overhandigt op papier aan Hans Riemens. Deze horen eigenlijk bij de rondvraag.

- Bewoners in de Westwijk zijn ongerust. Wanneer en welke woningen worden gesloopt?
- Vraagt om pilots voor brandweeroefeningen, zeker in complexen met 55-plussers, daar zijn ook veel bewoners die gebruik maken van rollators en scootmobielen.
- Door volhardendheid zijn er na 1,5 jaar eindelijk camera's geplaatst, vanwege overlast van jongeren.
- Ziet in zijn flat woningen wel 6 /7 maanden leegstaan. Hoe kan dat in tijden van woningnood?
- De gemeente wil dat Vlaardingen een mbo-stad of hoger worden; voor hem moet Vlaardingen een arbeidersstad blijven.
- Het bord 'wij gaan bouwen' dat bij de Valkenhof stond is weg.

Verschillende huurders mailden ons van tevoren vragen. In overleg met Waterweg Wonen, want daar zijn veel vragen eigenlijk aan gericht, mailen we deze mensen binnenkort terug.

Dank aan Ina Reiffers, Sigrid van der Kind, Rick Meindersma, Piet Broekman en Frank Witvliet voor hun inbreng.

4. Stemronde

De aanwezige huurders zijn akkoord met alle punten. De huurders die livestream volgen kunnen tot 14 oktober 21.00 een online stemformulier invullen. De online stemronde gaf geen ander beeld.

Hiermee zijn het werkplan 2022 en de begroting 2022 vastgesteld. Ook de vernieuwde organisatiestructuur is vastgesteld met de aanvulling om structureel met de bewonerscommissies te overleggen. Hiermee zijn ook alle kandidaten benoemd tot bestuurslid van de Huurdersraad en is Joop Eigenraam herbenoemd. We wensen iedereen veel succes.

5. Afscheid Els Janzen

Kwam al aan de orde bij agendapunt 2.a.

6. Presentatie huurbeleid en sociale woonvoorraad

Verschillende partijen (gemeente, WaWo en Samenwerking) overleggen al 1,5 jaar over een nieuwe woonvisie voor Vlaardingen.

Bas van Rosmalen presenteert de beleidsvoornemens van Waterweg Wonen voor het huurbeleid en het aantal sociale huurwoningen. Hierover zijn zowel binnen de RvC als de gemeente nog geen besluiten genomen. Dit gebeurt in december 2021. De stukken worden eerst ter advies aan de Huurdersraad voorgelegd. Bas nodigt iedereen die dit interessante materie vindt uit voor vergaderingen van de themagroep en/of vragen over dit onderwerp in te brengen bij de themagroep. De Huurdersraad kreeg in aanloop naar de ALV en tijdens de ALV al verschillende vragen. Die neemt Hans Riemens ter beantwoording mee naar de themagroep.

Verder doet Bas de oproep contact op te nemen met Waterweg Wonen als je denkt dat je te duur huurt en/of attendee burens, familie en vrienden. Dit geldt voor Huurders die vanaf 2020 te maken hebben gehad met een inkomensdaling en voldoen aan de voorwaarden. Doorgeven kan tot 31 december 2021.

Hieronder volgt een aantal punten uit de presentatie van Bas. De complete PowerPoint-presentatie is een bijlage bij dit verslag.

De beweging die Waterweg Wonen wil maken is:

- minder krimp sociale woningvoorraad;
- meer sturen op instroom bij vrijkomende woningen;
- actualisatie huurprijsbeleid, met name bij nieuwe verhuringen.
- De gemeente versterkt de sociale aanpak in kwetsbare wijken en maakt de corporaties hier partner in.

CONCEPT

Nieuw is dat de woningcorporaties in Vlaardingen bouwlocaties toegewezen krijgen van de gemeente om te kunnen bouwen. Voorheen kon alleen gebouwd worden op plekken waar woningen gesloopt werden. Sloop is alleen nog aan de orde bij woningen waarvan het kwaliteitsniveau niet voldoende kan worden verbeterd door innovaties en renovaties. Er zal ook nieuwbouw komen voor huishoudens met een middeninkomens. In 2030 wil Vlaardingen 39.000 huishoudens kunnen huisvesten. WaWo blijft monitoren hoe het met de woningdruk gaat.

In verhouding tot andere gemeenten zijn er in Vlaardingen veel kwetsbare huishoudens en maar weinig huishoudens met sterke schouders. Het gevoel van onveiligheid en de ervaring van overlast in Vlaardingen neemt toe. Met verschillende maatregelen wil WaWo met partners bereiken dat de kwetsbaarheid vooral in de wijken MUWI, VOP en Westwijk wordt verminderd. Er zijn afspraken met de regio om Vlaardingen te ontlasten.

Vragen en opmerkingen uit de zaal.

Henk Roodenburg:

- Merkt op het oude HOV gebouwd kan worden, dat ligt al jaren braak. → Volgens de voorzitter van bewonersvereniging De Toekomst, Dick van der Werf, gaat dat inderdaad gebeuren.
- Het Woonnet neemt overwerk mee in de hoogte van het jaarinkomen. Hij is het daar niet mee eens. Als je een huis zou willen kopen, wordt het overwerk niet meegenomen. Hij heeft dit zelf al aangekaart bij het Woonnet. → Bas van Rosmalen reageert dat Waterweg Wonen de landelijke wet- en regelgeving hanteert. In individuele gevallen kan er eventueel maatwerk worden toegepast.

Arnold van Wezel:

- Geldt de Rotterdamwet ook voor Vlaardingen? → In werkgoepverband kunnen we daar verder over praten. Voor WaWo is invoering van deze wet om bepaalde mensen te weren alleen denkbaar als sluitstuk van een brede sociale en fysieke aanpak.
- Vindt dat er veel geld gaat naar fracties in de gemeenteraad van Vlaardingen, maar dat de raadsleden niets doen. → WaWo werkt met de democratisch gekozen gemeenteraad samen, omdat ze verwachten op die manier stappen te kunnen maken. Als we het niet eens zijn met het gemeentebestuur gaat het nooit snel.
- Moeten huurders in Vlaardingen meebetalen aan het wanbeleid van woningcorporatie Vestia?
- Verschrikkelijk in deze tijden van woningnood dat de flat aan de Dirk de Derdelaan al 1,5 jaar leeg staat.

Dragan Babic:

- Doet regelmatig melding van duivenoverlast (overbrengen ziektes) en brandgevaarlijke situaties, maar hij krijgt steeds geen antwoord. → Bas van Rosmalen neemt dit signaal mee.

Kees Kolmeijer:

- Hoe kan het dat een 4-kamerwoning aan een 1-persoonshuishouden wordt toegewezen?
→ dit is mogelijk bij gestapelde bouw; bij eengezinswoningen is dit eigenlijk niet mogelijk. Er zijn steeds meer 1-persoonshuishoudens, misschien wel 70% van de doelgroep van WaWo.

Ernst Hoogstraten:

- Het beleid is afgestemd op wat er op dit moment aan besteedbaar inkomen voor de huurders mogelijk is. Wordt er rekening gehouden met alle prijzen, niet alleen energie, die hoger worden en met de verduurzaming van onze woningen. → Ja, daarmee houdt WaWo zeker rekening. Binnenkort zal de gemeente een transitiemissie warmte moeten vaststellen. Via de website van de gemeente kun je hierover informatie opvragen en er is binnenkort een openbare bijeenkomst. Over de betaalbaarheid denken we ook na. In beginsel past WaWo de rijksnormen voor betaalbaarheid toe. In individuele gevallen is maatwerk mogelijk.

Corrie van Dijk:

- Er is een rattenplaag bij de Van Beethovensingel. Ze wordt heen en weer gestuurd tussen gemeente, WaWo en Irado. Irado constateerde dat er inderdaad ratten zitten, maar er wordt niets aan gedaan. → Rita Schoen van Waterweg Wonen neemt dit signaal mee.

Bewoonster uit de Westwijk:

- Hoe weet ik wanneer mijn flat gesloopt wordt? → Dit wordt waarschijnlijk in januari 2022 bekend. *(Naschrift: Zie ook het laatste antwoord van Waterweg Wonen in de bijlage. Informatie volgt naar verwachting pas in de 2^e helft van 2022.)*

7. Rondvraag en afsluiting

Hans Riemens bedankt alle aanwezigen in de zaal en bij de livestream. Er zijn een hoop vragen gesteld. Antwoorden volgen op termijn per mail. Ook dank aan de aanwezige bewonerscommissies voor de opmerking om samen op te trekken.

Op dit punt eindigt de livestream en kunnen de aanwezigen in de zaal nog even napraten.