

Verslag Algemene ledenvergadering (ALV) van 19 april 2022 in de Marnixflat

(> Welkom

Hans Riemens heet iedereen welkom. Verder zijn namens het bestuur en ondersteuning aanwezig: Joop Eigenraam, Leo van der Lubben, Hanneke Brinkman, Arie-Jan de Boer, Ayse Akpinar, Osman Kirkar, Dick Feikens en Antoinette Rijntalder. Afwezig van het bestuur zijn Els van Dijk, Rico Berveling, Soraia Borges en Mandy Bruinsma.

Vanuit Waterweg Wonen en de raad van commissarissen zijn aanwezig Marieke Kolsteeg (directeur-bestuurder), Ebru Avci (manager Wonen), Rita Schoen (teamleider klantrelatie), Jeroen Oosthoek (manager Vastgoed), Wilfred Gerritse (teamleider Techniek) en Gerard Kohsiek (lid RvC).

1. Opening en toelichting agenda

We weten dat verschillende huurders zijn gekomen voor de kwestie over de ongeriefsvergoeding voor een aantal galerijflats in de wijk Holy. Dit onderwerp staat niet apart op de agenda, maar komt aan bod bij punt 5 werkzaamheden 2022. Marieke Kolsteeg geeft dan een verklaring.

Algemeen: de dia's bij deze vergadering zijn een bijlage bij dit verslag.

2. Verslag vorige ledenvergadering

Tekstueel zijn er geen opmerkingen bij het verslag.

Gezien de drukke agenda het verzoek van de voorzitter om vragen over het verslag zoveel mogelijk na afloop van de vergadering te mailen. Er is nu ruimte voor een aantal vragen.

Henk Roodenburg - HBV Hoofdstedenbuurt:

- Over het ongekwalificeerd advies taakomschrijving complexbeheerder: bewonerscommissies hebben hier instemmingsrecht op. → Rita Schoen van WaWo antwoordt dat de taakomschrijving per complex anders kan zijn. Daarover vindt overleg plaats met de bewonerscommissie.
- Stand van zaken aanpassing sociaal convenant → Komen we later in de vergadering op terug.
- Evaluatie ambassadeurschap: er zou een andere manier nodig zijn van welkom heten van nieuwe bewoners. Voor Henk verloopt dit in de Hoofdstedenbuurt goed. → Rita Schoen: WaWo vindt dat er een andere invulling moet komen.

3. Jaarverslag 2021

Tekstueel zijn er geen opmerkingen bij het verslag. Complimenten van de voorzitter voor de eindredactie en vormgeving van het jaarverslag.

4. Verslag kascommissie

Dick Feikens, ondersteuner financiën geeft aan dat de kascommissie, bestaande uit Thil Zom, Val Klein en Dennis van Assen de financiële stukken hebben bekeken en goedgekeurd. Deze stukken liggen achterin de zaal ter inzage.

Naschrift:

Oproep voor komend jaar: graag een nieuw lid en een reservelid voor de kascontrolecommissie.

5. Werkzaamheden 2022

- **Aanpassen samenwerkingsovereenkomst**

Dank aan Henk Roodenburg (HBV-Hoofdstedenbuurt) voor een aantal juridische toevoegingen. Binnen de overeenkomst is er meer ruimte voor inbreng vanuit bewonerscommissies. Voor flatcommissies en contactpersonen is er ook meer ruimte in overleg; dat kan zeker in de verder in te richten Adviesgroep Leefbaarheid. Later in de vergadering komen we hierop terug en zullen Waterweg Wonen, Huurdersraad en aanwezige bewonerscommissies de overeenkomst ondertekenen.

- **Ongeriefsvergoeding flats met zeer verzwakte uitkragende galerijen**

Marieke Kolsteeg geeft aan waarom Waterweg Wonen geen (verdere) ongeriefsvergoeding zal uitkeren. Hieronder een aantal punten.

- WaWo erkent dat er veel overlast was en soms nog is en dat dat heel vervelend is.
- Werkzaamheden waren noodzakelijk vanwege de veiligheid van bewoners. Uitstel of een andere manier van oplossen was niet mogelijk.
- Bewoners van de flats die gestempeld zijn geweest ontvingen een vergoeding van 1 juli 2020 tot het moment dat de stempels zijn weggehaald.
- De werkzaamheden zijn in overleg met de aannemer zo efficiënt mogelijk gepland en er is een methode gekozen die minder overlast gaf.
- Er waren regelmatig nieuwsbrieven, spreekuren en planteams bestaande uit bewoners per gebouw om mee te overleggen
- Er waren maatwerkoplossingen voor individuele huurders (uitverhuizing, rustwoningen, werkplek mogelijk op kantoor WaWo)
- Er is geen juridische status om een vergoeding uit te keren. Er is ook niet in voorzien in het sociaal convenant. Dezelfde problematiek speelt in andere delen van Nederland: ook daar zijn geen vergoedingen uitgekeerd.

- Reden is ook dat WaWo 11.000 huurwoningen heeft en elke euro maar een keer kan uitgeven. Een vergoeding voor deze overlast past daar niet in.
- Benadrukt dat er steeds overleg was met de Huurdersraad en dat de Huurdersraad zich hard maakte voor een ongeriefsvergoeding voor bewoners. WaWo stelt dat zij heeft aangegeven aan het eind van het traject te bekijken of er 'recht' is op een vergoeding en niet de hoogte van een vergoeding. Daarin verschillen Huurdersraad en WaWo dus blijvend van mening.

De Huurdersraad benadrukt dat een ongeriefsvergoeding in deze uitzonderlijke situatie van overlast voor bewoners nog steeds gepast is, los van alle regeltjes. Bestuursleden constateerden bij bezoeken aan de flats een enorme overlast. Het was beter als er vooraf al meer maatwerk was en dat er meer informatie was over de mogelijkheden.

Reactie HBV Hoofdstedenbuurt: vindt dat de zaak te lang heeft doorgesudderd. De Huurdersraad is aan het lijntje gehouden en in zijn hemd gezet. Doet de suggestie om de raad van commissarissen van Waterweg Wonen in deze kwestie een onafhankelijk onderzoek te laten doen.

Marieke Kolsteeg nodigt aanwezigen nadrukkelijk uit om in de pauze medewerkers van WaWo aan te spreken over schrijnende situaties en hun contactgegevens achter te laten.

Enkele situaties komen wel aan bod in de vergadering.

- Aantal bewoners Koninginnelaan: geen enkele hulp van WaWo gehad, geen wekelijkse informatie, contactpersoon binnen WaWo ondernam ook geen actie voor hulp.
- Bewoner Zwaluwenlaan: bij haar is ook nog eens in de waterleiding geboord, met grote wateroverlast tot gevolg. Leeft nu nog steeds op het beton. Er is nooit iemand van WaWo langsgeweest.
- Bewoner/tevens lid team buurtbemiddeling Vlaardingen: Sinds september last van lekkage. Zeker 15 meldingen gedaan, maar er wordt niets aan gedaan.

Marieke zegt toe dat zij of een collega in de pauze bij deze mensen langsloopt om een afspraak te maken.

- **Aanpassen van Sociaal Convenant**

Hiervoor komt een aanpak voor heel Vlaardingen. Dus ook met woningcorporatie Samenwerking en hun huurdersraad. Vanuit Waterweg Wonen is Allard Nieuwstraten de contactpersoon.

- **Aanpassen van Tuinbeleid, Zelf Aangebrachte Voorzieningen/ABC-onderhoud**

Op 21 april is een eerste bespreking op het kantoor van WaWo over de actualisering van het tuinbeleid. Op 9 mei is een eerste bespreking voor ZAV en ABC-onderhoud.

- **Uitwerking opzet Adviesgroep Leefbaarheid**

Er komt een afspraak met gebiedscoördinatoren van Waterweg Wonen. Per wijk willen we naar een netwerk van contactpersonen en bewonerscommissies. In de adviesraad informatie uitwisselen tussen wijken.

- **Jeugd en Jongeren**

De Huurdersraad vindt het belangrijk dat Vlaardingse wijken ook prettig zijn voor jeugd en jongeren; de mogelijke toekomstige huurders van Waterweg Wonen. Er zijn wel veel organisaties die activiteiten organiseren, maar een kalender of een totaaloverzicht is er niet. Er zijn inmiddels contacten gelegd met Minters en de Kroepoekfabriek. In Ambacht/Babberspolder komt een experiment om activiteiten te organiseren.

- **Huurrunde 2022**

Leo van der Lubben van de Huurdersraad geeft eerst een korte uitleg bij verschillende termen: streefhuur, werkelijke streefhuur en liberalisatiegrens. En verwijst voor eventuele verdere uitleg naar de Huurwijzer, die alle bewonerscommissies ontvangen. Als daarvoor belangstelling is, kunnen we over dit onderwerp ook een aparte bijeenkomst organiseren.

De uitkomsten van de huurrunde 2022 zijn als volgt:

- Huren boven de streefhuur: geen huurverhoging
- huren onder de streefhuur: huurverhoging van 2,3% (vastgesteld door minister)
- huren onder de streefhuur en met verwachting op sloop en/of renovatie: 1,15 % huurverhoging
- woningen waar herhuisvesting plaatsvindt per 1 juli: geen huurverhoging
- huren hoger dan liberalisatiegrens en lager dan streefhuur; 2,3 % huurverhoging.

Hiermee komt de totale loonsom op 2,15%

Voor woningen met nul op de meter (energieneutraal) vragen we Waterweg Wonen de Huurdersraad periodiek op de hoogte te houden van de tevredenheid van de bewoners.

Voor huurders in een woning met energielabel E,F of G vroegen we geen huurverhoging toe te passen. Waterweg Wonen gaat dit nog niet doen, omdat er op landelijk niveau overleg is tussen Aedes (koepel woningcorporaties), Woonbond (huurdersorganisatie) en VNG (Verenging Nederlandse Gemeenten) voor een regeling voor huishoudens in een woning met een energielabel E, F of G. We houden in de gaten of die mogelijke regeling minimaal dezelfde uitwerking heeft als ons verzoek.

De huurverhoging is dit jaar niet gekoppeld aan inflatie, want die loopt inmiddels al op tot 9%. De minister heeft de maximale huurverhoging vastgesteld op 2,3%.

- **Project Prettig Wonen**

De pilot van het project loopt in juli 2022 af. Joop Eigenraam geeft aan dat alle betrokken instanties willen verder met het project. Ook aansluiten bij andere wijken.

Arnold van Wezel (Residence De Wetering) vraagt naar mogelijkheden in zijn complex. De Huurdersraad neemt dit mee.

- **Meedoen: verbeteren dienstverlening door Waterweg Wonen**

Verschillende punten in de dienstverlening door WaWo moeten echt verbeterd worden. De Huurdersraad kaart die aan in het traject Meedoen.

- **Overleg met gemeente, woningcorporaties en huurdersraden (tripartiet overleg)**

Alle partijen zitten hier op gelijkwaardig niveau aan tafel en maken onderling afspraken. De Huurdersraad Waterweg Wonen wilde de laatste afspraken niet ondertekenen, omdat die niet concreet genoeg waren op het gebied van het sociaal domein (eenzaamheid, armoede, laaggeletterdheid). Na een gesprek met de burgemeester en de toezegging om onderdelen inderdaad concreter te maken is de overeenkomst op 7 maart ondertekend.

6. Wettelijke verplichtingen

Joop Eigenraam geeft aan dat we als Huurdersraad inmiddels zijn ingeschreven in het UBO-register (Ultimate Beneficial Owner voor verenigingen). Voor de volgende ALV werken we aan wijzigingen en aanvullingen van onze statuten. Dat is nodig om te voldoen aan de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR).

7. Vacature voorzitter Huurdersraad

Dit kwam direct na de pauze aan bod. Hans Riemens neemt in oktober afscheid als waarnemend voorzitter van de Huurdersraad. Hij blijft in een adviserende rol nog wel bij de Huurdersraad betrokken. We zetten een vacature uit voor een opvolger.

8. Samenwerkingsovereenkomst tussen Waterweg Wonen, Huurdersraad en Bewonerscommissies

In de afgelopen weken is gewerkt aan een herziening van de overeenkomst. De rol van bewonerscommissies, flatcommissies en contactpersonen is hierin beter omschreven, maar vooral de samenwerking tussen Huurdersraad en bewonerscommissie. Ook is er binnen het traject Meedoen met huurders meer ruimte voor informele vormen van Meedoen (voorheen participatie).

9. Stemronde en ondertekening

De vergadering gaat unaniem akkoord met de volgende punten:

- Jaarverslag 2021
- Verslag kascommissie
- Samenwerkingsovereenkomst Waterweg Wonen – Huurdersraad Waterweg Wonen - Bewonerscommissies.

Vervolgens ondertekenen de volgende personen deze overeenkomst:

- Marieke Kolsteeg – Waterweg Wonen
- Hans Riemens – Huurdersraad
- Dick van der Werf – Bewonerscommissie De Toekomst
- Henk Roodenburg – Huurdersbelangenvereniging Hoofdstedenbuurt
- Thil Zom – Bewonerscommissie Zwaluwenlaan Even
- Hanneke Brinkman – Bewonerscommissie MUWI 2
- Arie-jan de Boer – Huurdersvereniging Indische Buurt
- Els Janzen – belangencommissie Eksterlaanflats

Van bewonerscommissie MUWI 1 is nu geen vertegenwoordiger aanwezig. Daar leggen we de overeenkomst nog ter ondertekening aan voor.

10. Vitale Wijken

Rob van der Veen, is een van de drie wijkmanagers van de gemeente Vlaardingen. Zijn werkterrein is Centrum en Ambacht. Hij richt zich in zijn verhaal vooral op de vragen: wat zijn vitale wijken, hoe kunnen we die bereiken en wat is het belang van wijkcentra en buurtnetwerken? Zijn presentatie is een bijlage bij dit verslag. Hieronder enkele punten.

Een vitale wijk is een wijk:

- waar het goed wonen is
- waar sociale betrokkenheid is en mensen naar elkaar omzien
- waar mensen zich veilig voelen
- waar mensen 'samen' of 'zelf' redzaam zijn

In de Woonvisie Vlaardingen staat:

- Prettig wonen voor iedereen, met een woonvoorraad (huur en koop) en woonomgeving die voor elk wat wils biedt (starters en doorstromers, jongeren, gezinnen en ouderen)

Wijkcentra en wijknetwerken spelen hierin een belangrijke rol. Ondersteuning van kwetsbare bewoners moet zo laagdrempelig en dicht mogelijk in de eigen omgeving (preventie) zijn. Voor bewoners die zich actief willen zetten in hun buurt of wijk is het belangrijk om belemmeringen weg te nemen, budget te regelen en organisatorische/inhoudelijke ondersteuning (opbouwwerk / jongerenwerk / ouderenwerk) te bieden.

Voorbeelden uit de wijken zijn bijvoorbeeld: boodschappen voor elkaar doen, groen in de wijk, wijkschoonmaakacties.

Uit de zaal komen verschillende vragen:

- Gaan we weer buurthuizen krijgen, die jaren geleden gesloten zijn? → Ja, eigenlijk wel. Er was een tijd het gevoel dat die niet belangrijk waren. Daar wordt nu anders over gedacht: een herwaardering dus. Moeten wel veel meer in handen van bewoners komen.
- Over de aanpak in de Westwijk: moeten Rotterdammers (o.a. burgemeester Aboutaleb) hier de problemen oplossen? Er wordt te weinig naar de bewoners geluisterd. → medewerkers van de gemeente gaan meer de wijken in en in aandachtsgebieden bespreken we samen met bewoners wat er nodig is.
- Parkeerplaatsen rond Koninginnelaan: is een grote bende; er wordt gedeald → melden bij het wijkspreekuur, dat gaat weer van start. Rob komt na de vergadering nog even langs bij deze bewoners.
- Project Prettig Wonen werd gemist in het verhaal. Voor veel ouderen is een ontmoetingsplek in de wijk te ver weg, moet in het complex zelf zijn → hoort er zeker bij, de gemeente vindt dit ook belangrijk. Zijn hier ook mee bezig voor de MUWI-1.
- De gemeente Vlaardingen kent financiële problemen. Hoe wil ze de plannen financieren en/of waar liggen de prioriteiten? → Als gemeente vinden we initiatieven in de buurt of straat heel belangrijk. Hier ligt de basis voor leefbaarheid en omzien naar elkaar. We zijn als gemeente ook permanent in gesprek met instanties voor gezamenlijke financiering.
- Een bewoonsters benadrukt het belang van vrijwilligers. In oud-Ambacht kunnen bewoners zaken goed zelf organiseren. Maar in andere wijken/buurtten lukt dat niet misschien niet helemaal zelf → verwijst naar opbouwwerkers van Minters. Ook in andere wijken zijn er successen. Zo zijn in MUWI speelvoorzieningen vernieuwd.
- Een andere bewoner gaat zelf veel naar het buurtpunt Groot Ambacht. Veel mensen weten niet wat daar allemaal voor mogelijkheden zijn. En het is ook moeilijk om mensen te krijgen om zich in te zetten.

11. Vragen, o.a. over energieverbruik

Wilfred Gerritse van Waterweg Wonen geeft vooraf aan dat hij benaderd is door de Huurdersraad om vragen te beantwoorden en dat hij samen met de Huurdersraad heeft gewerkt aan de tips die op de achterkant van de uitnodiging voor deze ledenvergadering staan. In de energietransitie is duurzaamheid belangrijk, maar WaWo let goed op de betaalbaarheid.

- Bewoner Bonnweg: woning zou een energielabel A hebben, maar in koude periodes moet hij naar de slaapkamer verhuizen, want alleen daar wordt het warm. Is tegen een huurverhoging akkoord gegaan met de plaatsing van HR++- glas, maar er is vaak slechts dubbel glas geplaatst. → WaWo maakt een persoonlijke afspraak met deze bewoner. Voor de Hoofdstedenbuurt, dus ook Bonnweg, zijn we bezig om de wijk aardgasvrij te maken. De gemeente start dit project op, maar WaWo is er enorm bij betrokken. Traject wordt opgestart voor participatie van bewoners.

- Bewoner: Kunnen woningen die vrijkomen standaard al aardgasvrij worden gemaakt? → kan niet in alle gevallen. Wel als er een collectieve installatie is. Zolang er een aardgasmeter in de woning is, blijven de vastrechtkosten doorlopen en dan is volledig elektrisch financieel minder aantrekkelijk.
- Bewoner: van wie is het groen rondom complexen en wie beheert het groen? → nog niet alles is in het kadaster aangepast. Daardoor is er verwarring. Alle beheer is naar de gemeente gegaan. Overdracht zou nu wel bijna rond moeten zijn.
- Bewoner: had een programmeerbare thermostaat. Na een storing is die vervangen door een handmatige thermostaat. Graag weer terugbrengen. → goede opmerking.
- Bewoner: wanneer worden meer zonnepanelen geplaatst? Het rendement was nog niet voldoende. → Sinds 8 jaar plaatsen we zonnepanelen op het zuiden. Op het westen en oosten gebeurt dat inmiddels ook. Bij grote flats ook kijken hoe oud de dakbedekking is, zodat er niet de situatie komt dat de zonnepanelen weer weggehaald moeten worden om de dakbedekking te kunnen vervangen. Kunnen opbrengsten naar bewoners? → kan wel in een portiek. In een grote flat kan de energie beter naar collectieve voorzieningen. Dan komt het bij de bewoners terug in een verlaging van energie- en servicekosten.
- Bewoner: jullie zouden ook een warmtenet overwegen. Die prijs is gekoppeld aan de gasprijs, daar gaan we als bewoners natuurlijk niet mee akkoord → aansluiting op een warmtenet wordt ons niet opgedrongen. Lijkt wel de beste oplossing voor Vlaardingen. We zetten alle voor- en nadelen op een rij. Betaalbaarheid staat bij WaWo op nummer 1.
- Bewoner; wat zijn we opgeschoten met de privatisering van de energiesector?
- Koninginnelaan laag: veel bewoners hebben er last van dat verwarmingsplaten niet warm genoeg worden. Hebben gehoord dat er een leiding moet zijn die toeloopt en een leiding die afloopt. Hier is vaak maar één leiding. → Het systeem is niet ideaal, maar kunnen we wel goed laten lopen. Er komt een planteam voor de Koninginnelaan voor een ander kraansysteem.
- Bewoner Residence De Wetering: 3 sensoren in de woning, verwarming is verslechterd sinds de renovatie in 2007 → WaWo maakt een afspraak.

Afsluiting

Gezien de tijd sluit de voorzitter de vergadering. En nodigt de aanwezigen nog uit voor een drankje en/of om verder in gesprek te gaan met medewerkers van Waterweg Wonen, met Rob van der Veen of met elkaar. Veel dank voor jullie komst en inbreng.

Inderdaad werd er na de vergadering nog flink nagepraat.