

## **Verslag**

# **Algemene ledenvergadering (ALV) van 21 april 2021 vanuit de Stadsgehoorzaal**

### **( > ) Algemeen**

Op 21 april vond de ledenvergadering van de Huurdersraad Waterweg Wonen plaats via een Zoomsessie vanuit de Stadsgehoorzaal: Zoom mee met de ALV!

Alle huurders van Waterweg Wonen kregen per brief of per mail een uitnodiging. De Huurdersraad verstuurd al eerder uitnodigingen naar bewonerscommissies en contactpersonen en de huurders die reageerden op de vacature voor bestuursleden.

In totaal meldden 80 huurders zich aan voor deze bijeenkomst. Uiteindelijk deden 57 huurders mee aan de Zoomsessie. Een aantal huurders meldde zich om uiteenlopende redenen af voor de bijeenkomst. We ontvingen echter niet van iedereen een afmelding.

Uit de poll bleek dat 81% de avond informatief en afwisselend vond. Andere deelnemers kozen voor het antwoord 'niet zo zinvol'. Argument van een aantal deelnemers: ik ben al op de hoogte. Dit argument kwam van de huurders die al een aantal jaren actief deelnemen aan een bewonerscommissie. Eén huurder stuurde na afloop een mail met complimenten over de avond. Eén huurder stuurde een mail met complimenten over de website. Eén deelnemer was achteraf heel negatief over de avond.

Wij kijken al met al terug op een geslaagde avond. We kwamen in contact met een flink aantal voor ons nieuwe mensen. We hopen dat ze op andere momenten ook betrokken blijven bij de Huurdersraad. We beseffen dat we termen en afkortingen gebruikten, die niet bij iedereen bekend zijn en dat daardoor niet alles gelijk duidelijk was. Deze signalen nemen we mee in de voorbereiding van de volgende ledenvergadering. We hopen dat we die weer fysiek kunnen houden.

In dit verslag volgen we het programma van de avond.

## (> **Opening**

Na iedereen welkom te heten vertelde Anne Rats, presentatrice van de avond haar persoonlijke verhaal over hoe zij vanuit Amsterdam in de regio Waterweg kwam wonen en hoe belangrijk het is je ergens thuis te voelen.

## (> **Agendapunten van het formele gedeelte:**

### **1. Verslag vorige vergadering**

Akkoord. Hierop kwam per mail een vraag. Zie hieronder bij 5: Vragen via de chat/mail.

### **2. Het jaarverslag/jaarwerkplan**

Akkoord. Op het jaarwerkplan kwamen in de chat verschillende vragen. Zie hieronder bij 5: Vragen via de chat/mail.

### **3. Kascommissie**

Akkoord. Vooraf kwam per mail een vraag. Zie hieronder bij 5: Vragen via de chat/mail. Voor wie inzicht wil in het kostenoverzicht. Stuur ons even een mail. In de volgende, hopelijk fysieke ledenvergadering, zijn de kostenoverzichten ter plekke in te zien.

### **4. Aftreedrooster**

In de volgende ledenvergadering zullen aftreden de bestuursleden Els Janzen en Hans Riemens. Hanneke Brinkman en Leo van der Lubben denken na of zij zich herkiesbaar stellen. Tijdens de wervingsprocedure sprak een afvaardiging van het bestuur van de Huurdersraad verschillende huurders. Twaalf daarvan willen graag deelnemen in het algemeen bestuur. Zes huurders willen deelnemen aan de werkgroep Leefbaarheid. Op 28 april maakte een deel van de groep huurders die aan het bestuur willen deelnemen informeel kennis met alle huidige bestuursleden. En we maken een inwerkprogramma. Voor de ledenvergadering van 13 oktober 2021 kunnen zij zich verkiesbaar stellen. Hiervoor zullen zij een profiel opstellen. Hans Riemens blijft ook na de verkiezingen beschikbaar als vraagbaak en begeleider van nieuwe bestuursleden. Hans blijft als huurder deelnemen aan verschillende werkgroepen. Voor de huurders die deel willen nemen aan de werkgroep Leefbaarheid gaan we ook een bijeenkomst organiseren.

## 5. Vragen via de chat/mail.

- **Wat houdt de woonvoorraad in ?**

Het gaat om de totale woningvoorraad van Waterweg Wonen in de sociale huursector en voor een klein deel haar bezit in de vrije huursector.

- **Als ik het goed begrijp is er voor dit jaar geen huurverhoging?**

Klopt voor de sociale huurwoningen. In de vrije huursector boven de € 750,- daar is de huurverhoging voor dit jaar inflatievolgend.

- **Snap niets van onderwerp wonen en zorg? Wat houdt dit in?**

Streven om senioren langer in hun huurwoning laten wonen vraagt om op maat gesneden zorg. Belangrijk is een ontmoetingsplek in het complex waar bewoners waar bewoners bij elkaar komen. Het project Prettig Wonen zoomt hierop in. Bij wonen en zorg gaat het niet alleen om senioren, maar ook om mensen die zich eenzaam voelen en bewoners met een beperking. Laten we ook niet het oog sluiten voor jongeren die het niet makkelijk hebben. Verder:

- Woonvormen voor ouderen in de buurt van een winkelcentrum;
- Elkaar helpen in een wooncomplex bijvoorbeeld het Erasmusplein;
- Laagdrempelige hulp verlenen.

- **Ik heb een vraag over scheefhuren is dit bekend en wat houdt het in?**

Je hebt goedkoop scheefwonen: een huurder woont te goedkoop gezien zijn inkomen. Je hebt ook een groep dure scheefwoners. Het inkomen van die huurders is eigenlijk niet toereikend de huur te kunnen betalen. Voor deze groep is voor dit jaar maatwerk mogelijk bij Waterweg Wonen. Dus huurverlaging op aanvraag.

- **Leefbaarheid wat houdt dat in?**

Schoon, heel en veilig in je buurt. Samen aan de slag om je buurt te verbeteren. Belangrijk is het organisch laten groeien van de buurtnetwerken. Dus begeleiden en niet denken vanuit de instantie wat nodig is. Per wijk is een wijkcentrum zeker gewenst.

- **Staat er een herziening van het onderhouds-ABC op het programma voor dit jaar?**

Dit komt in het najaar aan de orde. In het ABC-onderhoud staat aangegeven wat is voor rekening van Waterweg Wonen en dient de woningcorporatie te onderhouden, wat valt onder het serviceabonnement en wat de huurder zelf moet betalen. Zo ook het Tuinbeleid, de Zelf Aangebrachte Voorzieningen en het Sociaal Convenant. Het Sociaal Convenant is een document, waarin de afspraken en vergoedingen staan die gelden bij groot onderhoud en renovatie.

- **Ik hoorde iets over (een mogelijk vergoeding voor) de geluidsoverlast bij o.a. de Zwaluwenlaan Oneven.**

Het hier over de geluidsoverlast van de uitkragende versterking en over de verwijdering van de ophoogvloeren voorafgaand aan de verstevigingen.

Het gaat dus om beide zaken. Na de werkzaamheden gaat de Huurdersraad verder in overleg met Waterweg Wonen om te bekijken of de ongeriefsvergoeding aangepast moet worden. En over het opnemen van een garantie in het Sociaal Convenant dat woningen toegankelijk moeten blijven tijdens werkzaamheden. Het gaat om de complexen aan de Fazantlaan, Zwaluwenlaan Oneven, Aalscholverlaan en Koninginnelaan.

- **Is er al iets bekend over sloop in de Patrimoniumbuurt, Jozef Israëlsstraat, Patrimoniumdwarsstraat en Mesdagstraat?**

Er zijn geen voornemens vanuit Waterweg Wonen voor sloop.

- **Waarom zijn de huurprijzen zo verschillend? Wij wonen in de Westwijk en betalen 650 euro voor een driekamer woning en mijn buurvrouw 2 hoog boven mij en betaalt 550 dat klopt toch niet?**

Dit heeft te maken met een puntensysteem die de kwaliteit van je woning beschrijft. Hoe meer punten, des te hoger de basishuur is. Het woningwaarderingssysteem wordt jaarlijks bijgewerkt. Meer hierover is te lezen op:

<https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten>

Woont de buurvrouw er veel langer, dan kan dat ook verschil uitmaken.

Tenslotte dit. Verlaat een huurder een woning dan gaat de huur gelijk omhoog naar de streefhuur van 81%. We zijn in gesprek met Waterweg Wonen over de huur die niet omhoog gaat, maar begrensd wordt als iemand een laag inkomen heeft.

- **Meerjarenonderhoudsbegroting: advies om dit op complexniveau met contactpersonen en bewonerscommissies te bespreken. Is dat advies door WaWo overgenomen?**

Dit is afgesproken met de Huurdersraad.

- **Wat gebeurt er nu met de geplande sloop, worden deze woningen nu geheel gerenoveerd op korte termijn of niet? Van Wesembekestraat.**

Dit punt spelen we nogmaals door naar Waterweg Wonen. Tijdens de ALV gaf de directeur-bestuurder aan dit te zullen navragen.

- **Naast het gebouw van Waterweg Wonen zijn drie scholen. Die hebben alle drie een ruim schoolplein. In de zomer komen er regelmatig groepen jongeren die tot middernacht hier rondhangen.**

Dat is een kwestie voor de Gemeente Vlaardingen. Doorspelen aan de wijkcoördinator van de gemeente, de wijkagent of de BOA.

Aantal buurthuizen in Vlaardingen waar jongeren terecht kunnen zijn de Telder (Westwijk), het Buurtpunt Groot-Ambacht en de buurtkamer in de VOP-polder.

- **Wat behelst een adviesgroep die wordt opgericht?**  
Dit is de werkgroep Leefbaarheid. Hier zitten de bewoners als contactpersoon voor hun wijk/buurt. Zij zijn de ogen en oren van hun wijk/buurt. In deze groep, waarin ook vertegenwoordigers van de bewonerscommissies zitten, worden de adviezen van de werkgroepen Woonvoorraad en Huurbeleid toegelicht.
- **Wanneer worden er wijkmeesters ingezet?**  
De sociale wijkmeesters functioneren in de vier wijken in Vlaardingen. Zij zijn de contactpersonen van Waterweg Wonen in de wijk. Doel is het bevorderen van een goed woonklimaat. De wijkmeesters lopen in de wijk en bespreken zaken die aangepakt moeten worden, zoals overlast.
- **Ik krijg in de winter mijn woning niet goed warm en in de zomer hou ik mijn woning nooit koel. Wat raden jullie mij aan? Er is al een paar keer een opzichter bij geweest. Er zitten nog vrij oude verwarmingsplaten in de woning, in een kamer is er een verwarmingsplaat vervangen deze kamer wordt nu gelukkig wel warm.**  
Dit geven wij door aan Waterweg Wonen. Wij houden een oogje in het zeil.
- **Idee: In overleg met de gemeente afspreken wanneer er nieuwe wijken worden gebouwd, dat Waterweg Wonen en Samenwerking tegen een normale prijs grond mag kopen? Let op het afgeven van een bouwvergunning door de gemeente.**  
Dit geven we door aan Waterweg Wonen en brengen dit weer ter sprake in het overleg met de gemeente en de woningcorporaties.
- **Vraag over woningwaarderingpunten. Kan overlast ervoor zorgen dat punten in mindering worden gebracht?**  
Dit kan niet. Is er sprake van ernstige overlast meldt dit dan bij Waterweg Wonen. Het verminderen van de woningwaarderingpunten geldt hier niet voor.
- **Wel betaalbare huurwoningen!**  
Opmerkingen van andere huurders: Het zou ook fijn zijn als er betaalbare eengezinswoningen of benedenwoningen meer beschikbaar komen. Meer gemeentes slopen betaalbare sociale huurwoningen en er komen duurdere koopwoningen voor terug. Belangrijk, dat in de nieuwbouw ook sociale huurwoningen gebouwd worden. Er is een behoorlijke bouwtijd nodig in de nieuwbouw.
- **Het systeem van Woonnet wat vinden jullie daar zelf van?**  
Het is een regionaal ingesteld woonbemiddelingsplatform. Het is ingesteld door de gemeentes, die dus daarover ook allemaal inspraak hebben. Je kan daar voordeel mee behalen als er een woning te huur staat met directe bemiddeling.

- **Wanneer is de geplande sloop Goudsbloemstraat? Als het wordt gerenoveerd is het dan dat de mensen gewoon kunnen blijven? Soms worden huurders tijdelijk gehuisvest wanneer de huizen leegstaan. Daar zijn ze al jaren mee bezig maar er zit geen schot in de zaak en de bewoners in die straat hebben nu geen zekerheid.**  
Met de bewonerscommissie, bewoners en de Huurdersraad wordt besproken wat wordt bij MUWI ingrijpend gerenoveerd en wat wordt gesloopt. Is ook aangekaart in het overleg over dit aandachtsgebied met o.a. de gemeente en de woningcorporatie.
- **Zijn er ook opties omtrent huren en vervolgens kopen en of weer terug laten kopen door de eerdere wooncorporatie.**(Bijvoorbeeld wat er in Rotterdam Bloemhof gebeurt)?  
De koopgarantregeling biedt deze mogelijkheid. Gekeken wordt of de regeling weer in werking zal treden. Mocht Waterweg Wonen overwegen om dit weer in te voeren dan willen wij hierover in gesprek. Het verkopen van woningen in de sociale huursector is gestopt. Sterke behoefte aan huurwoningen.
- **Het verslag van de ALV november 2020 laat m.i. zien dat het draagvlak van de leden bijzonder laag is (22 reacties op 11.000 leden/huurders). Heeft het bestuur plannen om dit draagvlak te vergroten?**  
Werving heeft plaatsgevonden. Er zijn 12 nieuwe kandidaten voor een bestuursfunctie en 6 bewoners voor de werkgroep Leefbaarheid. Verkiezing van bestuursleden vindt in de tweede algemene ledenvergadering van dit jaar plaats. Aftredend zijn in ieder geval Els Janzen en Hans Riemens. Via nieuwe bestuursleden, meer inzetten op social media en de vernieuwde website hopen we het draagvlak te vergroten.
- **Is de kostenpost jaarrekening 2020 niet meer openbaar?**  
De kostenposten zijn zeker openbaar. Wie dit wil kan dit opvragen via [info@huurdersraadwaterwegwonen.nl](mailto:info@huurdersraadwaterwegwonen.nl). In de volgende algemene ledenvergadering liggen deze overzichten op de tafeltjes in de Marnix. Er kunnen trouwens altijd vragen gesteld worden. De kascommissie is tijdens deze vergadering decharge verleend. In de volgende ledenvergadering bespreken we ook de herbezetting van de kascommissie.
- **Extra persoonsgerichte opmerkingen:**  
RL: ik wil ook een bestuursfunctie. Dit geven we door aan de secretaris van de Huurdersraad.  
AJ: ik stel me in voor alle werkgroepen. Dit geven we door aan de secretaris van de Huurdersraad.  
AZ: Aan de ontmoetingen in Zwaluwen oneven wil ik wel mee werken. Wist niet dat het er was en woon er zelf!! Voel meer voor communie... Ouderen en zorgbehoevenden bij elkaar. Geven we door aan de projectgroep Prettig Wonen.

## (> Logo en website

Via een aftelfilmpje lieten we het nieuwe logo en de nieuwe website zien:

[www.huurdersraadwaterwegwonen.nl](http://www.huurdersraadwaterwegwonen.nl)

Reactie in de chat: Ziet er erg modern uit en vooral overzichtelijk. (Goed gedaan webdevelopers.)

## (> Quiz

Er werden een paar vragen gesteld over Vlaardingen gesteld. De prijswinnaars zaten het dichtst bij het antwoord op de vraag: Hoeveel inwoners heeft Vlaardingen?

## (> Voorstellen nieuwe voorzitter Raad van Commissarissen

Dominic Schrijer is burgemeester geweest in Zwijndrecht en wethouder in Rotterdam. Hij kent de regio op zijn duimpje.

## (> Discussie tussen Marieke Kolsteeg (directeur-bestuurder Waterweg Wonen) en Hans Riemens (waarnemend voorzitter Huurdersraad Waterweg Wonen).

### **Wat duidelijk naar voren kwam:**

- Behoud sociale huurwoningen, extra bouw van sociale huurwoningen in de nieuwbouw.
- Opknappen van huurwoningen. Basiskwaliteit verbeteren.
- Slopen als het niet anders kan. Kwaliteit van de woning is hier en daar aan verbetering toe. Er is al veel geïnvesteerd in het renoveren, maar we zijn er nog niet.
- "Stenen" is middel. Sociale aspect is doel. Prettig wonen is uiteindelijk het doel.
- Betaalbare huren en ook bouwen voor de middeninkomens.
- Behoud van het groene karakter in de wijken.
- Goede balans in de samenstelling van de bewoners in de wijken. Goede mix van bewoners is nodig voor een sterke wijk.

## (> Afsluiting

Anne Rats sloot samen met gitarist Cock van Vuuren de avond muzikaal af.