

Algemene Huurdersjaarbijeenkomst stichting Bewonersraad Clavis



Datum: donderdag 20 juni 2024.

Aanvang: 19:30 uur.

Locatie: Kantine Stichting Clavis, Rosegracht 2, 4531 HC Terneuzen.

Aanwezig: Bestuur Bewonersraad Clavis. Vicevoorzitter: L. Kaptijn, secretaris E. Dees, 1^e penningmeester N. Waslander-de Vries, 2^e penningmeester C. van Nieulande, aspirant bestuurslid D. van Haaster.

Notulist: Els Dees

Aanwezig namens Raad van Commissarissen (Huurderscommissarissen): dhr. P. v.d. Vijver, dhr. M. van Hoek.

Aanwezig Thea de Feijter adviseur voor Bewonersraad Clavis.

Niels de Feijter stagiair.

Aanwezig: N. Jonkman, E. de Jaeger, D. van Nieulande, A. van de Bulk, N. Winne, M. Klaassen, C.J. de Klerk, P. Scherpenisse, H. Bouman, J. Riemens, N. Kluijtenaar, K. Hordijk, H. de Greef, R. Vonhout, M. van Orendonck, G. Oudenaart, J. Harte, Luteijn, G. Otte,

1. Welkom door de vicevoorzitter

Lya Kaptijn opent de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Een speciaal welkom voor de huurderscommissarissen de heren Van De Vijver en Van Hoek.

Een hartelijk welkom ook aan de adviseur van de Bewonersraad Clavis, mevrouw Thea de Feijter en haar zoon Niels de Feijter die als stagiair vanavond aanwezig is. Deze huurdersbijeenkomst wordt begeleid door Bureau de Nieuwe Wind. Thea de Feijter is deze avond de gespreksleider en zij vertelt wat de rol en positie is van Bewonersraad Clavis in het grote geheel van het werkgebied van woningcorporatie Clavis.

2. Voorstellen van bestuursleden

Alle bestuursleden stellen zich voor. Mevrouw de Feijter legt haar adviserende en langere samenwerking met de Bewonersraad Clavis uiteen.

3. Vaststellen agenda

Deze wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Mededelingen

Vicevoorzitter: ik wil graag één punt van orde onder de aandacht brengen. Er kan maar één (1) persoon zijn/ haar stem per huishouden, zijn/haar uitbrengen. De vicevoorzitter stelt het aantal deelnemers van 19 personen en 17 stemgerechtigden vast aan deze vergadering.

Verder geen mededelingen.

5. Notulen 3^e Algemene Huurders Jaarvergadering d.d. 8 juni 2023

Zijn hier tekstueel of inhoudelijk opmerkingen op?

Dhr. Bouman merkt op dat hij twee verschillende notulen heeft ontvangen. Er een verschil zit in de notulen die op de website van Bewonersraad Clavis staan en die meegestuurd zijn. Met name in de rondvraag mis ik: "of het niet mogelijk was dat de aanwezigen die de vergadering bijgewoond hadden de notulen eerder toegestuurd kregen". Deze vraag heb ik opnieuw na de kascontrole aan de

aanwezige bestuurders gevraagd. Er is ook gevraagd waarom de vergoeding van € 400,00 per kwartaal zo hoog is. Ik kan in de notulen hier niets van terug vinden.

BR-Clavis: de verkeerde notulen zijn inderdaad aangeboden. Hier is iets fout gegaan. Dit wordt nagetrokken. We zullen de notulen hierbij niet vaststellen en het verplaatsten naar volgend jaar. We zullen de fout communiceren aan de nu aanwezigen.

6. Jaarverslag 2023-2024

Thea: een korte terugblik. Bewonersraad Clavis is actief betrokken bij de prestatieafspraken van de gemeente Terneuzen waar ook Woongoed Zeeuws-Vlaanderen bij aan tafel zit.

Bewonersraad Clavis heeft afgelopen najaar een enquête uitgezet onder de huurders waar mooie reacties uitgekomen zijn. Niet alleen woningcorporatie Clavis trekt zich dit aan. De enquête is ook gedeeld met gemeente Terneuzen.

Bewonersraad Clavis is betrokken geweest met het wervingsproces voor een nieuwe huurderscommissaris. Dat is Marco van Hoek geworden. Hij vertelt dat hij samen met dhr. Pol van de Vijver onderdeel uitmaakt van de Raad van Commissarissen en zij als huurderscommissarissen speciaal kijken naar het belang van de huurders. Dit belang staat bij hen voorop.

Pol van de Vijver: zonder last of ruggenspraak.

Thea: in de wet is het zo geregeld, als er vijf commissarissen zijn, moeten er twee personen huurderscommissarissen zijn. Alle vijf zien toe als interne toezichthouder. Dan heb je nog de externe toezichthouder, die kennen we onder de naam Autoriteit Wonen in Utrecht. Die kijkt voornamelijk hoe Clavis presteert.

Marco van Hoek: nog een kleine aanvulling voor de duidelijkheid. De RVC is de werkgever van bestuurder.

Thea: u ziet in het jaarverslag dat er ongevraagd advies is gegeven.

BR-Clavis: dit betrof onderhoud van de algemene ruimtes en de hoogte van de servicekosten met name het elektriciteitsverbruik.

Huurdersvraag: kunt u een voorbeeld geven van wat uw rol is binnen de prestatieafspraken met de gemeente?

BR-Clavis: met woningcorporatie Woongoed ZVL. welzijnsorganisatie Aan-Z, zitten we gemiddeld 1 keer per maand aan tafel bij de prestatieafspraken. De onderwerpen kunnen zijn: warmtenet, het doorstromen van ouderen naar kleiner wonen en zorg. De getekende afspraken zijn te downloaden via de gemeentelijke website.

Geen opmerkingen. Het jaarverslag 2023-2024 wordt vastgesteld.

7. Financieel Jaarverslag 2023 en verlenen décharge.

De kascontrolecommissieleden hebben geen onoverzichtelijkheden gezien en geven décharge.

De 17 aanwezige stemgerechtigden zijn unaniem akkoord.

Mevrouw N. Winne neemt voor twee jaar de taak van kascontrole lid op zich. In januari wordt contact met u opgenomen en spreken we dag en tijdstip af.

Thea: de vraag aan het begin van deze avond waarom de vergoeding voor de bestuursleden van de Bewonersraad zo hoog is, zal ik u uitleggen.

Het is in Nederland van uit de wet geregeld dat bestuurders van een Bewonersraad bij een woningcorporatie een fiscaal vrijgesteld bedrag ontvangen voor hun bestuurlijke taken. De vergoeding valt uiteindelijk mee want een bestuur heeft een zware verantwoordelijkheid. Ze moeten meedoen in de prestatieafspraken, dat is een verplichting. Vanuit de Overlegwet moet men deelnemen aan bijeenkomsten die het belang van de huurders aangaat. Cursussen volgen, actief opvolgen van opgezette ontwikkelingen en betrokken zijn bij de plannen klimaatadaptatie van de provincie Zeeland.

8. Bestuurszaken

Thea: de plannen voor het komend jaar in hoofdlijnen. De prestatieafspraken, de klimaatadaptatie en continuïteit borgen van het bestuur. Daarnaast het kennisniveau op peil houden van wet en regelgeving.

a). stemming nieuw bestuurslid dhr. Dick van Haalster.

Dhr. Van Haaster stelt zich voor en verteld over zijn vrijwilligerswerkzaamheden.

Vraag: is het wettelijk toegestaan dat een niet huurder bestuurslid kan zijn van Bewonersraad Clavis.

Thea: ja dit kan. Dit is geborgd in de statuten van de Stichting Bewonersraad Clavis dat twee (2) niet huurders deel mogen uitmaken van het bestuur. Toen dhr. Van Haaster in beeld kwam is dit mondeling en schriftelijk toegelicht aan bestuurder Clavis om te peilen hoe hij hier tegenover staat. Bestuurder stond positief tegenover deze keuze. Het bestuur Bewonersraad Clavis bestaat uit vijf (5) leden waarvan drie (3) huurders. Voor een goed functionerend bestuur heeft men drie (3) personen nodig. Voor de benoeming van dhr. D. van Haaster stemden 17 stemgerechtigden unaniem voor.

9. Behandeling van per e-mail of schriftelijk binnengekomen vragen.

Er zijn geen agenda gerelateerde vragen gesteld per e-mail.

Mevr. De Jaeger: ik heb wel per e-mail de vraag gesteld over de huurverhoging.

BR-Clavis: waar ging deze vraag over?

Mevr. De Jaeger: over de huurverhoging waarom die zomaar met € 30,00 omhoog is gegaan.

BR-Clavis: die vraag heb ik doorgestuurd want hierop kunnen wij geen antwoord geven. Het is geen bestuurszaak van ons.

Thea: vanuit de overheid mochten de woningcorporaties als richtlijn de huur dit jaar met maximaal 5.8% verhogen. Dat hebben ze ook nodig. Hiermee kunnen ze de woningen verduurzamen en nieuwbouw plegen. Jarenlang, tot aan 2022 hebben woningcorporaties huurdersverheffing betaald aan Den Haag. En waarom, om de schatkist te spekken. Veel woningcorporaties vonden dat dit moest stoppen. We hebben het geld zelf nodig om te verduurzamen en op orde te houden. Waardoor de woon- en energielasten voor de bewoners kan worden gedrukt. Minister De Jonge is hiermee akkoord gegaan. De miljoenen blijven in jullie kas maar, als tegenprestatie wil ik dat jullie gaan versnellen met de uitvoering van de bouw -en renovatieplannen. Daar is door woningcorporaties en gemeentes voor getekend. De kosten zijn gigantisch gestegen. De betaalbaarheid voor de mensen met een smalle beurs hebben een huurverlaging en een hogere huurtoeslag gekregen.

Als je moeite hebt met het rondkomen vanwege de huurverhoging, altijd in gesprek gaan met de woningcorporatie. De corporaties hebben het geld hard nodig om aan de opgave van het Rijk te voldoen.

10. Rondvraag

Huurder: ik woon in een complex Oudelandse Hoeve waar we tien graden harder moeten stoken en tien graden harder moeten koelen.

Diepenbrockstraat Oudelandse Hoeve. Het trappenhuis, alles is rood gekleurd en daardoor niet veilig want je kunt hoogteverschil bij het nemen van de trap niet onderscheiden. Ik heb al tig keer met Clavis gebeld en dit aangekaart. We zullen het doorgeven en vervolgens hoor je niets en bel ik opnieuw. De trappen heb ik afgeplakt met gele strips voor de veiligheid.

Mevrouw de Greef: de hoekappartementen blijven steenkoud. De kamers zijn net koelkasten. Al zo vaak gebeld. Dan krijg je te horen: "ligt het niet aan de verwarming?" Ik ben geen monteur!

Huurder: nieuwe kachels zijn geplaatst op de 7^e verdieping met een Siemenskraan die in stappen van 1 tot en met 7 verstelbaar is. Er zit een fout in de hoekappartementen, we krijgen het niet warm. Het wordt geknepen. Geen doorstroming. Zo vaak gebeld hierover. En dan krijg je te horen dat er is geen technisch onderlegt monteur aanwezig die de vraag snapt.

Huurster St. Elisabethhof: al 15 jaar is er een natte plek in mijn huiskamer die nu schimmelvorming geeft in mijn woning. Verschillende mensen zijn komen kijken. Ook Carina en Dirk-Jan zijn gekomen hebben foto's gemaakt. En al 15 jaar gebeurt er niets. Het is zo ongezond. Bij wie moet ik nu zijn?
BR-Clavis: bij Clavis.

Thea: u kunt dit ook voorleggen bij de huurcommissie voor een oordeel hierover.

Huurder: ik heb nog steeds enkel glas in mijn woning. Hierover contact opnemen met de woningcorporatie. Dit valt onder verduurzaming.

Huurder: heeft de Bewonersraad de macht om complete woonblokken te slopen?

Nee. Wel een sloopadvies in besluiten van het renoveren van woning bezit.

Huurder: ik ben lid van een BC en Clavis geeft ons het idee dat we iets te zeggen hebben. Tijdens de renovatie is er gezegd, neem de verwarmingen mee. Niet gedaan. Nu springen de leidingen kapot en zijn er verschillende bewoners die 3 tot vier maanden in een andere woning zitten.

We hebben een BC -commissie, worden om advies gevraagd en vervolgens wordt er niet geluisterd.

Dhr. Bouman: in de B-flat krijgt een bewoner maandelijks een factuur van € 175,00. De kraan kan niet afgesloten zonder de leidingen te bevriezen. Dat blijft maar doorgaan.

Tot slot

Thea: wat en wie is Bewonersraad Clavis?

Dit is een onafhankelijke stichting. Een zelfstandig rechtspersoon en zijn er voor de belangen en het behartigen van de huurders. Eén keer per jaar een vergadering uitschrijft, haar plannen of doelstellingen voor het volgende jaar uiteenzet en de verantwoording van de activiteiten weergeeft. U bent dan op de hoogte gebracht en daarom wordt dit vastgesteld in deze vergadering. Ook de noodzakelijke kosten die moeten in overeenstemming zijn voor het vervullen van de taken. Dus het vaststellen geldt ook voor het financieel verslag.

Daarom is zo'n avond als nu erg belangrijk want dan halen ze informatie op waarmee ze naar bestuurder kunnen gaan.

We hebben vanavond gehoord wat u bezig houdt en dat kunnen ze mee laten wegen in hun adviezen.

Huurder: heeft de Bewonersraad zeggenschap, of een taak, advies in het slopen van een woonblok(ken)?

Thea: nee niet op deze manier. Ze hebben wel invloed op de voornemens van de portefeuillestrategie op hoofdlijnen en op het verduurzamingsbeleid.

In de overlegwet staat hoe een woningcorporatie en een Bewonersraad elkaar informeren. Denk aan het aanstellen van een huismeester of het aanpassen van een veranderende leefsituatie.

Verder heeft de Bewonersraad informatierecht. Bijvoorbeeld, Clavis moet voor 1 juli aan de gemeente en de Bewonersraad uitleg geven. Dit noemen ze: "het Bod" uit. Wat de volkshuisvestelijke doelen voor het nieuwe jaar zijn om die te bereiken. Hierin hebben Bewonersraad Clavis, Clavis en gemeente een gelijkwaardige rol.

De woningcorporatie Clavis heeft samen met Bewonersraad Clavis een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin opgenomen kan zijn dat de mailing verzorgd wordt door de woningcorporatie en hoe vaak er een vooroverleg met de RVC is.

Huurder: wat zijn de taken van een Bewonerscommissies?

Thea: jullie hebben bij de bijeenkomst in april een boekje met informatie specifiek op de bewonerscommissie gericht gekregen met daarin de rechten en plichten die bij een Bewonerscommissie horen. Jullie kunnen de notulen delen met de Bewonersraad. En verder als BC hebben jullie instemmingsrecht wanneer Clavis in jullie appartementencomplex wil verduurzamen.

Samengevat heeft Bewonersraad Clavis een enquête "woonbeleving" ontwikkeld waarvan de uitkomsten gedeeld zijn met woningcorporatie Clavis en die terechtgekomen is bij de gemeente Terneuzen. De werkgroep Klimaatadaptatie gaat aan de slag want hier is veel werk te doen.

Een vraag aan de aanwezigen wat doet u al hieraan?

Huurder Javahof: we hebben om regentonnen gevraagd. Krijgen die niet is het korte antwoord. Het is dan lastig om in gesprek te gaan.

Huurder: je huurt bij Clavis en je tuin ligt vol met tegels. Eruit halen doe je niet want bij het verhuizen moet je alles achterlaten zoals je het hebt aangetroffen.

We sluiten de vergadering onder dankzegging van uw komst.

Terneuzen, 20 juni 2024

Vicevoorzitter:

Secretaris:

Lya Kaptijn

Els Dees