

VERSLAG ALGEMENE LEDENVERGADERING HBV VALKENSWAARD

Datum: 10 juli 2023
Tijdstip: 20.00 uur
Locatie: Lugano Valkenswaard

Aanwezig: Alex van Asten (voorzitter)
Fred Fens
Jos Weijers
Hester Storm
Fred Gerlings
Maarten Meulepas (directeur-bestuurder WB)
Femke Hendrickx (manager Wonen WB)
Karen Hacken (secretaris)
9 leden en 2 niet leden

1. Opening

De voorzitter (Alex) opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom op deze Algemene Ledenvergadering (ALV). Maarten Meulepas en Femke Hendrickx zijn namens WB aanwezig. Alex heet ook Annelies welkom (vast lid).

Alex benoemt nogmaals de diverse kanalen om HBV te bereiken (social media, mail, website). Erelid Ton Jansen is overleden. Alex vraagt één minuut stilte.

2. Mededelingen

- Erwin en Karin wederom bedankt voor het beschikbaar stellen van de zaal en de goede zorgen;
- Hans Verhagen is binnen WB de opvolger van Thomas Verbeek;
- Het dagelijks bestuur vergadert via Teams, overige vergaderingen vinden plaats op locatie.

3. Presentatie Hester Storm

Hester geeft een presentatie over duurzame ontwikkelingsdoelen (Sustainable Development Goals)

- Wat zijn duurzame ontwikkelingsdoelen in de wereld
- Voor wie tellen duurzame ontwikkelingsdoelen nog meer mee
- Voor wie tellen duurzame ontwikkelingsdoelen op regionaal niveau nog meer mee
- Hoe helpt Woningbelang mee.

Er zijn 17 duurzame ontwikkelingsdoelen:

geen armoede, geen honger, goede gezondheid en welzijn, kwaliteitsonderwijs, gendergelijkheid, schoon water en sanitair, betaalbare en duurzame energie, waardig werk en economische groei, industrie-innovatie en infrastructuur, ongelijkheid verminderen, duurzame steden en gemeenschappen, verantwoorde consumptie en productie, klimaatactie, leven in water, leven op het land, vrede-justitie en sterke publieke diensten en tot slot partnerschap om doelstellingen te bereiken.

4. Verslag ALV najaar 2022

- Alle verslagen komen op de website;
- Hard copy of verslag via mail is te verkrijgen. Graag je gegevens doorgeven aan Karen op mailadres info@hbvvalkenswaard.nl.

- Jaarlijks worden er 11 bestuursvergaderingen gehouden. Aanwezigheid als toehoorder kan, graag vooraf aanmelden via mail;

- Jaarlijks worden er 6 DB vergaderingen gehouden via Teams;

- Jaarlijks worden er 6 DB + Woningbelang MT vergaderingen gehouden.

- Door de bestuursleden van HBV worden veel webinars van de Woonbond gevolgd, een aantal voorbeelden:

- * gemeentelijk woonbeleid;
- * evenredigheidstoetsing;
- * regeerakkoord en inzet woonbond;
- * college verduurzaming in prestatieafspraken;
- * woonruimteverdeling en toewijzingsregels;
- * wonen en zorg.

- Adviesaanvragen HBV richting WB:

- * huurverhoging wooneenheden;
- * onderhoudsplan;
- * huurbeleid;
- * prestatieafspraken;
- * servicekosten;
- * strategienota;
- * ZAV beleid.

Het verslag wordt goedgekeurd. Dank aan Chantal van Asten.

5. Financieel jaarverslag 2022

Het financieel jaarverslag wordt toegelicht. Er zijn geen vragen over het verslag.

Fred Fens dank voor het financiële verslag.

6. Verslag kascontrolecommissie

De kascontrole heeft nog niet plaatsgevonden. Fred Fens zorgt dat dit alsnog gebeurt. Het voorlopige verslag komt op de website. Ook het verslag van de kascontrole wordt hierop geplaatst.

7. Van Vereniging naar Stichting

HBV heeft de wens om een Stichting te worden. Alex licht dit toe:

Waarom wel of niet:

- * weinig leden komen naar ALV;
- * HBV is er voor alle huurders van WB;
- * makkelijker om beslissingen te nemen;
- * meeste HBV's zijn Stichtingen;
- * In Bergeijk wonen veel huurders, moeilijker plannen ALV's.

Wat is een Vereniging:

- * mensen willen samen maatschappelijke activiteiten ondernemen;
- * als Vereniging heb je leden en een Algemene Ledenvergadering;
- * de statuten kunnen alleen gewijzigd worden door de ALV.

Wat is een Stichting:

- * wordt meestal opgericht om een ideëel doel te behalen of zich daarvoor in te zetten;
- * als Stichting heb je alleen een bestuur en geen leden;
- * de statuten kunnen alleen gewijzigd worden door het bestuur of de Rechtbank.

Diversen:

- * wettelijke bepalingen;
- * rechtsbevoegdheden;
- * KvK;
- * aansprakelijkheden bestuur;
- * ontbinding en opheffing.

HBV als Stichting:

- * We blijven de belangen behartigen voor alle huurders van WB;
- * We blijven bijeenkomsten organiseren in Valkenswaard en Bergeijk;
- * We blijven nieuwsbrieven sturen;
- * Contact met WB verandert niet.

Het is de bedoeling om één Stichting op te richten voor beide Gemeenten (Valkenswaard en Bergeijk).

Er wordt door de aanwezige leden gestemd. Er wordt unaniem gestemd voor oprichten Stichting.

Maarten (directeur-bestuurder WB) geeft aan dat hij de Stichting volledig steunt.

8. Nieuwe naam HBVValkenswaard

Tijdens de laatste ALV is er gestemd voor een nieuwe naam. Helaas is deze stemming ongeldig aangezien er een stem uitgebracht werd door een aantal niet-leden.

De volgende namen zijn voorgesteld:

1. HuurdersBelangenVereniging VaBe
2. HuurdersBelangenVereniging Valkberg
3. HuurdersBelangenVereniging WB
4. HuurdersBelangenVereniging Huurdersbelang

Bij Stichting wordt het voorvoegsel Stichting Huurdersbelangen.....

Er worden 15 stemmen uitgebracht.

2x HuurdersBelangenVereniging VaBe

3x HuurdersBelangenVereniging Huurdersbelang

10x HuurdersBelangenVereniging WB

De nieuwe naam zal worden Stichting HuurdersBelangen WB

9. Benoeming nieuw bestuurslid

René Damen is helaas gestopt als bestuurslid. Hij blijft wel actief lid van een werkgroep;

Het nieuwe bestuurslid Fred Gerlings stelt zich voor aan de leden van de ALV. De leden stemmen unaniem voor tot toetreding. Fred treedt nu officieel toe tot het bestuur.

10. Pauze

11. Thema

Het thema "Servicekosten" wordt door Alex toegelicht.

- **Wanneer afrekening:**

Uiterlijk 30 juni;

- **Wat zijn servicekosten:**

Dit zijn alle kosten die de huurder op grond van de huurovereenkomst bovenop de (kale) huur betaalt;

- **Wettelijk maximum:**

Er geldt geen maximum, het gaat over de werkelijk gemaakte kosten;

- **Wijzigen voorschotten:**

Jaarlijkse aanpassing. Kosten van leveringen kunnen lager of hoger zijn dan het voorgaande jaar. Het voorschot wordt aangepast om te voorkomen dat de jaarlijkse afrekening erg afwijkt. Dit blijft echter een inschatting;

- **Bij verhuizing:**

U ontvangt de afrekening gelijktijdig met de andere huurders. Het is van belang dat u uw nieuwe adresgegevens en bankrekeningnummer tijdig doorgeeft aan WB;

- **Niet eens met servicekosten:**

Neem altijd eerst contact op met WB;

Huurcommissie, deze oordeelt of het voorschotbedrag sterk afwijkt. Indien dit zo is wordt het bijgesteld.

U bent wel verplicht om te betalen, een verrekening volgt achteraf;

- **Niet eens met vrije sector:**

Geen huurcommissie, u dient naar de Rechtbank te gaan;

- **Informatie:**

Op de afrekening dienen alle kostensoorten apart vermeld te worden;

- **Aanvaarding wijzigingen:**

Dit kan alleen als 70% van de huurders akkoord gaat met het voorstel;

- **Lift:**

Geen gebruik van de lift? Kosten mogen collectief doorbelast worden.

Er is één uitzondering: als de voordeur uitkomt op de straat (dus niet in een centrale hal), dan geldt de doorbelasting niet;

- **Scootmobielen:**

Met toestemming van WB opladen in centrale ruimte toegestaan. Kosten van opladen zijn voor eigenaar scootmobiel;

- **Opbouw afrekening:**

De afrekening energiekosten is gebaseerd op het werkelijk verbruik inclusief de vaste kosten die hieraan gekoppeld zijn;

Afrekening van schoonmaak en tuinonderhoud is vastgesteld aan de hand van de werkelijk gemaakte kosten;

- Gemeenschappelijke energie:

Hieronder wordt verstaan verlichting of lift in algemene ruimtes zoals hal, portiek of berging;

- Toeslagen:

Voor toeslagen rekent de belastingdienst maximaal € 12,00 per kostensoort bij de huurprijs. Ook als het werkelijke bedrag hoger ligt;

- Wijzigingen:

Gewijzigde huur of servicekosten dient u door te geven aan de belastingdienst via "Mijn Toeslagen";

- Terugvorderen servicekosten:

Dit kan, de vervaltermijn is echter 30 maanden.

Tot slot, HBV neemt steekproeven om te controleren of WB de regels met betrekking tot servicekosten naleeft en ook de facturen conform in rekening brengt. Conclusie van HBV is dat WB zich houdt aan de regels.

12. Rondvraag

- Er zijn geen vragen;
- Ideeën zijn altijd welkom. Ook vrijwilligers zijn van harte welkom;
- WB is nog op zoek naar energiecoaches.

13. Afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21.50 uur en dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid. HBV wenst iedereen een fijne zomer.