

VERSLAG ALGEMENE LEDENVERGADERING HBV VALKENSWAARD

Datum: 27 november 2023
Tijdstip: 20.00 uur
Locatie: Lugano Valkenswaard

Aanwezig: Alex van Asten (voorzitter)
Fred Fens (penningmeester)
Hester Storm
Karen Hacken (secretaris)
René Damen
8 leden en 4 niet leden

Afwezig: Fred Gerlings
Jos Weijers
Maarten Meulepas (directeur-bestuurder WB)
Femke Hendrickx (manager Wonen WB)

1. Opening

De voorzitter (Alex) opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom op deze Algemene Ledenvergadering (ALV).

2. Mededelingen

- Erwin en Karin wederom bedankt voor het beschikbaar stellen van de zaal en de goede zorgen;
- De jaarlijkse kascontrole is uitgevoerd door Jan van Herk en akkoord bevonden;
- Ideeën zijn welkom en mogen gemaild worden naar het mailadres van de HBV (info@hbvvalkenswaard.nl) .

3. Verslag ALV juli 2023

- Indien je een hardcopy van het verslag wenst te ontvangen graag adresgegevens doorgeven aan Karen (secretaris). Het goedgekeurde verslag wordt op de website geplaatst. Het verslag wordt goedgekeurd. Dank aan Karen.

4. Begroting 2024

Fred Fens licht de begroting toe:

- Deze is gebaseerd op de begroting van het vorige jaar;
- Er wordt geen contributie gevraagd aan leden;
- Alle kosten die de HBV maakt worden betaald door Woningbelang;
- De hoge abonnementskosten worden veroorzaakt door het lidmaatschap bij de Woonbond;
- Presentiegelden zijn vergoedingen voor bestuursleden voor diverse werkzaamheden;
- Reserves worden niet meegenomen in de begroting;
- Indien er teveel reserves ontstaan gaan deze terug naar Woningbelang.

5. Status van Vereniging naar Stichting

Tijdens de vorige ALV hebben de leden positief gestemd voor de opheffing van Vereniging en oprichten Stichting.

Wettelijk verandert er iets. Zowel WB als de rechter hebben een controlerende functie.

Waarom wel of niet:

- * weinig leden komen naar ALV;
- * Wij zijn er voor alle huurders van WB;
- * makkelijker om beslissingen te nemen;
- * meeste HBV's zijn Stichtingen;

HBV als Stichting:

- * begroting blijft en wordt gedeeld met de huurders;
- * in de Statuten wordt vastgelegd dat bestuur verantwoording af blijft leggen naar huurders;
- * We blijven gevraagd en ongevraagd advies geven aan WB;
- * de Statuten zijn openbaar en worden op de website geplaatst;
- * We blijven onafhankelijk van WB;
- * We blijven informatiebijeenkomsten organiseren in Valkenswaard en Bergeijk;
- * We blijven nieuwsbrieven verspreiden onder de huurders;

Tijdens vergadering

* We gaan een apart contract afsluiten met Woningbelang waarin WB ons erkent als vertegenwoordiger van de huurders van WB. Ook de rechten en plichten zoals huurders informeren, raadplegen en verantwoording afleggen worden in dit contract opgenomen.

Stappenplan overgang:

- * Besluit tot wijziging rechtsvorm (juli 2023);
- * Statuten wijziging;
- * Statutaire naam : **Stichting HuurdersBelangen WB**;
- * Aanvraag rechtelijke machtiging;
- * Ondertekening akte;
- * KvK

Wij gaan met instanties in gesprek om de overgang zorgvuldig en volledig uit te voeren.

6. Thema "Huren"

Aan de aanwezigen wordt gevraagd hun aandachtspunten met betrekking tot huur op te schrijven. Deze worden verzameld en de 5 meest genoemde worden besproken. Alle ingediende punten worden met WB besproken door HBV.

1. Onderhoud 2024:

Het onderhoudsplan is een plan, dit kan tussentijds door diverse oorzaken wijzigen; en alleen bedoeld voor intern gebruik.

HBV heeft hier geen invloed op;

Communicatie vanuit WB mag beter richting huurders;

Klachten dienen eerst bij WB gemeld te worden voordat HBV ingeschakeld wordt. Kom je er niet uit met WB kun je je richten tot huurcommissie, regionale geschillencommissie en de rechter.

2. Energielabel:

Vanaf 2022 is er een nieuwe berekeningsmethode. WB mag deze labels niet zelf toekennen, dit gebeurt door een gecertificeerd bureau;

EP-online geeft inzage in het energielabel **van alle woningen**. Op mijn overheid is het energielabel van je **eigen** woning op te vragen **met de onderliggende gegevens waarop het label gebaseerd is**. Bij twijfel: navraag doen bij WB;

Zonnepanelen zijn onderdeel van het energielabel. Echter bij bepalen van de huurprijs worden deze niet meegenomen. Zonnepanelen worden apart gehuurd van WB;

De bewoners van de Duchateastraat in Bergeijk vragen om controle door WB van alle aangebrachte zonnepanelen;

Als je zelf zonnepanelen aan laat brengen dien je hiervoor een ZAV-aanvraag te doen bij WB.

3. huurprijs verhoging/verlaging:

De huurprijs wordt afgeleid van CAO-verhoging. WB heeft toegezegd **dat de huren niet hoger dan de streefhuur worden**. Fred Fens geeft korte toelichting op uitvoering huurbeleid door WB;

De grondprijs in Valkenswaard is, in verhouding tot andere Gemeenten, erg hoog;

Nieuwbouw dient 35% sociale huurwoningen te bevatten. Woningen dienen gepast toegewezen te worden en is inkomensafhankelijk (de regels worden bepaald door de Overheid).

4. Klachten:

Diverse klachten worden besproken. De aanwezigen uit Bergeijk uiten hun individuele klachten;

Zoals eerder vermeld bespreekt HBV alle opgeschreven punten met WB;

Indien bewoners geen overeenstemming bereiken met WB kunnen zij naar de Regionale Geschillencommissie gaan. Deze commissie brengt een bindend advies uit. Er dient eerst een schriftelijke klacht bij WB ingediend te zijn. Advies is om dit als bewonerscommissie te doen.

5. woonomgeving/veiligheid:

Optrekken kou indien men boven een garage woont;

Isolatie.

7. Afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 22.14 uur en dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid.

HBV wenst iedereen fijne feestdagen en een goed 2024.