

Verslag concept

Overleg Huurdersvereniging Lingewaarden – SWB 15 april 2015

Aanwezig : Huurdersvereniging: D.J. Bult
 W. van Hoorn
 R. van IJzendoorn
 W. van Kuilenburg

SWB: J. Huibers (voorzitter)

Notulist: N. van Verseveld

Afwezig : -

Nr.	Onderwerp	Actie
1.	Opening en vaststelling agenda	
	Jaap Huibers opent het overleg en heet iedereen welkom. Aan de agenda wordt een punt toegevoegd, namelijk; bewonerszaken (agendapunt 6).	
2.	Verslag 10 oktober 2014	
	Het verslag van 10 oktober wordt gezamenlijk doorgenomen. Er zijn geen vragen en/of opmerkingen en dus wordt het verslag vastgesteld.	
3.	Verslag 11 februari 2014	
	<p>Het verslag van 11 februari wordt gezamenlijk doorgenomen. Tekstuele aanpassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pagina 1, agendapunt 2; servicekosten</u> De HV verzoekt om een andere formulering. Voor tuinonderhoud wordt niet jaarlijks aanbesteed, maar over een langere periode. De keren dat aanbesteding plaatsvond, deed het betreffende bedrijf de beste aanbieding. <p>Het verslag wordt met inbegrip van bovenstaande wijziging vastgesteld. Naar aanleiding hiervan worden de volgende punten besproken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pagina 2, agendapunt 3; naamplaatjes Blommeland</u> De HV vraagt hoe het staat met de naamplaatjes in het complex Blommeland. De HV benadrukt dat er bij nieuwe verhuringen het naamplaatje zowel beneden als boven vervangen dient te worden. Jaap Huibers controleert de status en geeft dit intern door. - <u>Pagina 3, agendapunt 10; voordracht HV bij zoektocht nieuwe commissarissen</u> De HV vraagt hoe het zit met de aanstelling van de nieuwe commissaris. Deze vraag wordt gesteld in verband met de nieuwe wet- en regelgeving per 1 juli. Jaap Huibers geeft aan dat de aanstelling van de nieuwe commissaris per 1 juli zal plaatsvinden. De bestuurssecretaris bij SWB bewaakt of de nieuwe wet- en regelgeving hierop van invloed is. 	<p>NV</p> <p>JH</p>
4.	Ingekomen stukken en mededelingen	
	<p>Het volgende punt wordt besproken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Begroting huurdersvereniging</u> De begroting van de HV is ter kennisname voor SWB. Toch heeft Jaap Huibers hierover telefonisch gesproken met Derk Jan Bult. Er is 	NV

	afgesproken een afspraak te plannen tussen SWB en HV. De offerte van het nieuwe administratiekantoor zal tijdens dit overleg ook besproken worden.	
5.	Kwartaalrapportage 4^e kwartaal 2014	
	<p>De kwartaalrapportage wordt gezamenlijk doorgenomen. Hierbij worden de volgende vragen gesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Inkomen</u> Bij toewijzingen en huurverhogingen wordt er gekeken naar het inkomen. Dit is aan de hand van de verstrekte gegevens door de Belastingdienst. Bij een toewijzing is een IBRI-formulier (voorheen IB60-formulier) nodig. De HV vraagt of er op dit formulier ook extra uitgaven zoals schulden en/of alimentatie vermeld staan. Dit is niet het geval. Wanneer een huurverlaging? Bij inkomensdaling en wijziging van gezinssamenstelling, waarbij geldt dat de huurverlaging enkel bestaat uit het intrekken van de <i>inkomensafhankelijke</i> huurverhoging. - <u>Urgentie statushouders</u> Hoe gaat SWB hiermee om? Jaap Huibers geeft aan dat het aantal statushouders in onze regio stijgt. Volgend jaar zal SWB, naar verwachting, hier 20 woningen voor beschikbaar stellen. Dit is 10% van onze mutaties. Jaap Huibers voorziet geen problemen. 	
6.	Bewonerzaken	
	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Overlast Mauritslaan te Dodewaard</u> Er is een klacht bij de HV binnengekomen over de Mauritslaan te Dodewaard. De overlast speelt al jaren en SWB heeft hier in het verleden al een keer de boel laten opruimen. De HV heeft op dit adres gekeken en het vuil begint zich inderdaad weer op te stapelen, maar waar de HV zich nog het meest over verbaasde was over de enorme zendmast aan de gevel. De HV uit zijn zorgen hierover; de kans dat er nog een stuk afbreekt is heel groot. Jaap Huibers geeft aan dat volgens de wet- en regelgeving veel mag, maar zal dit nog nakijken. Ook zal hij kijken of de overlast bij SWB bekend is. - <u>Blommeland; overlast Polen</u> De HV geeft aan dat er in het complex Blommeland overlast is van Polen. Zij geven aan dat er onderverhuurd wordt en dat fietsen/brommers niet op de juiste plaats gestald worden. <p>Jaap Huibers geeft aan dat deze kwestie niet eenvoudig ligt. Illegaal onderhuren mag niet. Wat wel mag, is tijdelijk onderdak verlenen. De HV verzoekt SWB hier toch wat aan te doen. Jaap Huibers geeft aan dat het probleem bekend is. De wijze van omgaan met (al dan niet illegale) onderhuur of in gebruikname van woningen is ook onderwerp van een bredere verkenning samen met de gemeenten Neder-Betuwe en Buren. Ten aanzien van fout geparkeerde fietsen en bromfietsen geldt dat bewoners elkaar daar in eerste instantie zelf op kunnen aanspreken. Werkt dat niet en ontstaat overlast dan kan een melding bij SWB worden gedaan. SWB zal dan beoordelen of er een situatie is ontstaan die voor reden is tot ingrijpen.</p>	JH
7.	Administratiekosten	
	<p>De afgelopen periode is er kritisch gekeken naar de administratiekosten die SWB doorbelast aan de huurder. Dit heeft geleid tot de volgende besluiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acceptgiro blijft tot 1-1-2017 - Administratiekosten bij anders betalen dan met automatische incasso komen te vervallen. - Administratiekosten bij nieuwe verhuringen wordt per 1 mei verlaagd 	

	<p>van €76,- naar €30,-.</p> <p>Aansluitend hieraan is er een belactie geweest om huurders te vragen over te stappen naar automatische incasso. Inmiddels hebben 140 huurders aangegeven te willen overstappen. Degene die overstappen komt SWB tegemoet met een bedrag van €30,- (dit bedrag is gelijk aan één jaar administratiekosten).</p> <p>Ook deelt Jaap Huibers mee dat er wordt gekeken of een servicefonds interessant is. Dit wordt nog uitgezocht.</p>	
8.	Uitkomsten enquête HV Lingewaarden	
	<p>In februari heeft de HV een enquête verstuurd aan de huurders van SWB. De meest opvallende zaken worden besproken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De resultaten van deze enquête zijn erg positief. - Aandachtspunt; betaalbaarheid van de woningen. Dat huurders de verwachting hebben dat betaalbaarheid een probleem op gaat leveren is niet vreemd. Huurders worden hier namelijk dagelijks mee geconfronteerd via media, maar ervaren ook feitelijk dat hun bestedingsmogelijkheden krimpen, omdat zij naast stijgende kosten in veel gevallen te maken hebben met dalende inkomsten. - In deze enquête konden huurders aangeven lid te willen worden van de HV. De HV heeft inmiddels 230 nieuwe leden. Zij zijn blij met dit resultaat. <p>Naar aanleiding hiervan komt het volgende ter tafel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De HV telt inmiddels 808 leden. - De HV wil in november een nieuwsbrief uitbrengen. Zij zullen hier dan ook de aanmeldingskaart bijvoegen. - Jaap Huibers merkt op dat KWH ook een enquête heeft uitgevoerd onder onze huurders. Hij zal de vragenlijst aan de HV verstrekken. - De HV is op zoek naar een nieuw bestuurslid. De sollicitatiegesprekken vinden momenteel plaats. 	JH
9.	Stand van zaken ledenwerving & scheiding taken tussen HV en SWB	
	<p>De ledenwerving loopt. Volgens de HV komen er, naar aanleiding van de enquête, nog dagelijks 1 á 2 aanmeldingen binnen.</p> <p>Jaap Huibers heeft gekeken hoe het gaat bij nieuwe verhuringen. Nu voeren de medewerkers van SWB het gesprek over het lidmaatschap van de Huurdersvereniging. Jaap Huibers ziet graag dat dit gescheiden wordt. De HV geeft aan een folder te willen aanleveren met een aanmeldstrook. Deze folder kan dan meegegeven worden aan de nieuwe huurder.</p> <p>Ook de administratie zal gescheiden worden. Naar aanleiding hiervan zijn er offertes opgevraagd bij twee administratiekantoren in Lienden, namelijk; Arie Honders en Van Blijderveen. Wat opvalt is dat Arie Honders goedkoper is dan Van Blijderveen. Derk Jan Bult zal nog contact opnemen met Arie Honders om te controleren of de offerte volledig is. Zodra Derk Jan Bult met Arie Honders heeft gesproken, zal hij contact opnemen met Jaap Huibers. Vervolgens zal er een afspraak gemaakt worden tussen het nieuwe administratiekantoor, de HV en Jaap Huibers. Daarna zal er een brief gemaakt worden om de huurders te informeren.</p>	HV HV/JH
10.	Stand van zaken servicekosten	
	<p>Per 1 mei is de beloofde rapportage over de servicekosten gereed. Ook wordt het proces direct wat anders ingericht, zodat er meer grip blijft op de geleverde diensten, wijzigingen in servicepakket en jaarlijkse afrekening. Afsproken wordt dit voor de volgende vergadering te agenderen.</p>	

11.	Routing met betrekking tot prestatieafspraken	
	Per 1 juli is er een nieuwe wet- en regelgeving van kracht. Voor de HV is dit nieuw en daarom hebben zij afspraken gemaakt met de gemeenten. Met name om te bekijken hoe zij hun rol kunnen invullen bij het maken van prestatieafspraken. Jaap Huibers geeft aan graag een terugkoppeling te ontvangen op deze gesprekken en meldt dat er ook nog ruimte is voor deze zoektocht: de huidige prestatieafspraken lopen tot en met 2016.	HV
12.	Volgende vergaderdatum vaststellen	
	Er wordt ingestemd met de volgende vergaderdatum: woensdag 8 juli 2015 van 10:00 uur tot 12:00 uur.	
13.	Rondvraag	
	Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.	
14.	Sluiting	
	Jaap dankt iedereen voor zijn inbreng en sluit de vergadering.	

Verlag akkoord bevonden in het overleg van 8 juli 2015,

J. Huibers

D.J. Bult

 Manager Wonen, SWB

 Voorzitter HV Lingewaarden