

## **ALGEMENE LEDENVERGADERING HBV BERGEN OP ZOOM 15 MEI 2014.**

**OPENING:** De vice-voorzitter (Julia Dekkers) heet alle aanwezige leden van harte welkom. Ze geeft aan heel blij te zijn dat er ondanks het mooie weer en voetbal op de teevee zoveel leden aanwezig zijn.

**VERSLAG SECRETARIS VAN ALGEMENE LEDENVERGADERING VAN 2013:** Op verzoek van de aanwezigen wordt het jaarverslag voorgelezen. De vice-voorzitter geeft aan dat er geen stukken meer worden meegestuurd. Dit heeft 2 redenen, de kosten van verzending zijn erg hoog en de stukken komen soms op plaatsen terecht waar ze niet thuis horen. Ieder lid heeft de stukken voor de vergadering kunnen inzien, of tevoren op ons kantoor. Het verslag wordt zonder op-/aanmerkingen goedgekeurd en vastgesteld.

**JAARVERSLAG 2013:** de vice-voorzitter leest het jaarverslag 2013 voor. Bij Stadlander zit er weer een grote reorganisatie aan te komen. De vestigingen zullen, ondanks aandringen van de HBV BoZ om ze open te houden, of minimaal één vestiging open te houden, toch worden gesloten. ( sommige zijn al gesloten) Er zullen wederom ontslagen vallen en dat heeft zijn weerslag op het personeel.

De HBV geeft aan dat er goede contacten moeten kunnen blijven bestaan tussen Stadlander en HBV/BC's. Maar de contacten verlopen nu stroef.

We hebben de overlegmatrix (verlengstuk van de overlegwet) ontvangen en hebben daar positief op gereageerd.

Ook hebben we een advies mogen geven i.z. de benoeming van een commissaris voor de Raad van Commissarissen. Dit advies is gehonoreerd door de benoeming van de heer Guust Verpalen.

Stadlander heeft een project opgestart voor jongereninstroom. Dit is een project in samenwerking met een aantal jongeren om ze beter aan een passende woning te kunnen helpen. Daar heeft de HBV ook positief op gereageerd.

In 2013 heeft Stadlander een forse huurverhoging toegepast. De HBV heeft er alles aan gedaan om de verhoging te doen matigen. We hebben de Woonbond ingeschakeld hiervoor en zijn door deze ondersteund in de gesprekken en onderhandelingen met Stadlander. Helaas heeft Stadlander toch deze huurverhoging, die wettelijk is toegestaan, toegepast.

Ook zijn er in 2013 weer een aantal BC's opgericht. Vele draaien goed, andere worden door ons bestuur ondersteund.

-1-

Verder worden er besprekingen gevoerd op velerlei niveaus.

Om U een beeld te geven: er zijn 22 vergaderingen geweest op kantoor, 55 bij/met BC's, 12 met het Platform, 18 regulier bij Stadlander, 4 met de Raad van Commissarissen en dan nog een aantal op directieniveau.

**Vraag:** hoe zijn de afspraken over overleg met Stadlander? In een aantal gevallen mogen we alleen voorstellen en adviseren. In andere gevallen, zoals de benoeming van een Commissaris (namens de huurders) voor de Raad van Commissarissen is dit advies bindend.

Stadlander is verplicht tot overleg met de HBV en de BC's.

De plannen bij Stadlander zijn nog niet bekend.

Er komen nogal wat opmerkingen van de aanwezige leden over persoonlijke problemen met Stadlander. Zaken waar ze niet zo blij mee waren. De vice-voorzitter zegt toe om na de vergadering deze problemen te bespreken.

De vice-voorzitter geeft aan dat de regering de zaken op de spits heeft gedreven om een verkapte belasting op te leggen bij de woningcorporaties. Deze rekenen dit weer door aan de huurders.

Ook heeft Stadlander te kampen met leegstand, m.n. in de duurdere sector. Maar plannen worden vaak gemaakt in een tijd van economische groei en dan gaan er zo'n 10 tot 15 jaar overheen voor zo'n plan gerealiseerd is, en inmiddels heeft de economische groei een enorme terugval gekregen, waardoor de duurdere woningen leeg bleven staan. En ook de gemeente is hier debet aan. Maar de HBV dringt er bij Stadlander steeds op aan om meer woningen beschikbaar te stellen in de sociale sector.

Op de vraag: wordt U wel serieus genomen door Stadlander omdat die toch zijn gang gaat geeft de vice-voorzitter antwoord met een krachtig : JA. Stel dat wij niet zouden knokken voor onze huurders, wie gaat er dan tegenin? Niemand!

Dan is er niemand meer tot wie de huurders zich kunnen wenden bij problemen. Henk Tegels van de Woonbond wil graag een korte reactie geven. Hij legt uit dat Minister Blok alle huren conform marktwaarde wil gaan belasten. Geen sociale huurwoningen meer. Die zijn volgens hem te goedkoop. Ook andere woningcorporaties die verkeerde keuzes hebben gemaakt en daardoor in zeer zwaar weer terecht zijn gekomen, belasten de andere corporaties omdat de verliezen daar worden terug gehaald.

Het financieel verslag en de begroting 2014 worden toegelicht. Ook wordt door de vice-voorzitter aangegeven dat na de incasso van de € 5,00 al meteen een groot aantal gestorneerd wordt. De opmerking van een aanwezige dat die dan wel geen lid meer zouden willen zijn is erg kort door de bocht. Maar we hebben geen sancties.

-2-

Ook gebruiken sommige leden nog steeds het oude banknummer en komt het daardoor terug.

Op 6 mei hebben mevrouw van Toledo en de heer Kools de boekhouding gecontroleerd en alles in orde bevonden. De boekhouding zag er keurig verzorgd uit en slechts een paar kleine zaken behoeften wat toelichting.

De heer Kools geeft de vergadering het advies decharge te verlenen. Bij deze worden de stukken goedgekeurd en vastgesteld. Met dank aan de heer Kools en Mevrouw van Toledo. Beiden verklaren zich bereid om volgend jaar wederom controle te verrichten.

**ROOSTER VAN AFTREDEN:** De voorzitter heeft zijn functie neergelegd om persoonlijke redenen. Maria Timmermans treedt volgens de statuten af en stelt zich herkiesbaar. Door middel van hand opsteken wordt zij herkozen. De vicevoorzitter geeft aan dat het Bestuur slechts nog uit 4 leden bestaat en dat dit te weinig is om alle werkzaamheden goed te kunnen verrichten. Er wordt best veel van je verwacht. De stukken van Stadlander zijn vaak erg technisch. Daarom zullen we steeds vaker een beroep moeten doen op een adviseur. Ook zal het noodzakelijk zijn om hulp van buitenaf in te huren om b.v. de financiële zaken te regelen.

Er wordt een korte pauze ingelast.

### **Dhr. Tegels geeft een presentatie over de servicekosten.**

Iedere aanwezige krijgt een samenvatting van het hoe en wat van de servicekosten. Hoe ze zijn berekend, waar je recht op inzage hebt etc.

Aan de vragen van de aanwezigen is duidelijk te merken dat dit onderwerp erg leeft, met name bij bewoners die in een appartementencomplex wonen.

Vragen komen naar voren over o.a. huismeesterkosten (mag ook gebiedsbeheerder worden genoemd), zijn servicekosten voor het hele complex, hoe gaat het bij leegstand, wat als er niet volgens schema wordt schoongemaakt, over administratiekosten, over BTW aftrek, moet er bij veranderingen ltijd 70% van de bewoners hun goedkeuring geven, is er een ontstoppingsfonds en hoe kunnen we dan controleren of we niet te veel betalen etc.

Tot 2 jaar na ontvangst afrekening kun je nog reageren.

Elke BC en de HBV heeft recht op inzage van de rekeningen en hoe ze tot de afrekening zijn gekomen.

-3-

Let op vage omschrijvingen zoals b.v. algemene kosten, diverse kosten.

Probeer erbij te zijn als de meters worden opgenomen.

Op alle vragen geeft Henk antwoord.

Ook heeft hij een afspraak gemaakt om naar de Jacqueline flat te gaan om daar de problemen te onderzoeken en te zien wat hij daar kan doen.

De vice-voorzitter dankt de heer Tegels voor zijn inbreng.

### **RONDVRAAG:**

Niemand heeft nog iets te vragen. Ze bedankt de leden voor hun komst en hun inbreng.

De vice-voorzitter beëindigt de vergadering.

Bergen op Zoom, mei 2014.

De notulist.