

Verslag ALGEMENE LEDENVERGADERING 16 APRIL 2015.

Aanwezig: Julia Dekkers, Kees Ista, Wim Overgaauw en Maria Timmermans, en als adviseur Henk Lenting.

Aspirant leden Marcel van Gorkum en Jos Huismans, Piet v.d. Burg is afwezig met kennisgeving.

Ook aanwezig is Nancy, dochter van Julia, die voor haar opleiding een scriptie moet maken en hiervoor een vergadering moet bijwonen.

Verder is aanwezig Henk Tegels van de Woonbond.

Er zijn 51 leden aanwezig.

=====

1. Opening door de Vicevoorzitter:

De vicevoorzitter opent vergadering de en heet allen welkom. Hij geeft het woord aan Henk Lenting.

2. Uitleg over problemen afgelopen jaar door Henk Lenting:

Henk begint met het uitleggen wat zijn rol is in het Bestuur HBV BoZ. Daarna volgt uitleg over de eerste controle van de financiën over 2013. Terechte controle, maar blijkbaar vertrouwden ze het toch niet en werd er een onderzoek door zogenaamd “onpartijdig” bureau dat een fraude en integriteitsonderzoek moest instellen. Er werd van ons bedongen dat we overal inzage van zouden geven en dat alles gekopieerd zou mogen worden. En dat hebben we geweigerd. We zijn een onafhankelijk rechtspersoon en hebben rechten, die ook Stadlander niet mag schenden. Alles wat met de financiën rechtstreeks te maken had hebben ze mogen inzien en de daartoe genomen besluiten. Dat was unaniem besloten tijdens een bespreking van het Platform. Wij hebben bedongen dat we de uitslag van het onderzoek zelf ook mochten inzien, want dat werd eerst geweigerd. Toen hebben Julia en Henk Lenting met Henk Tegels van de Woonbond bedongen dat we ook inzage zouden krijgen in het verslag. Er stonden veel onjuistheden in het verslag, het leek erop dat het alleen maar bedoeld was om personen te beschadigen. Zelf was het Bestuur al tot de conclusie gekomen dat we moesten professionaliseren. We hadden al overleg gevoerd met Caps Nobel om de financiële administratie door dat bureau te laten uitvoeren. Ook wilden we een ambtelijk secretaris aanstellen om de administratie professioneel te laten afwerken, zodat de leden van het Bestuur hun handen meer vrij zouden hebben om datgene te doen waarvoor ze zijn: nl. de zaken van onze huurders te behartigen. Ook hadden we de incasso van de contributie willen uitbesteden aan Caps Nobel.

Recent is een brandbrief naar Directie Stadlander gegaan om met spoed antwoord te krijgen op onze verzoeken om e.e.a. rond te hebben voor de Ledenvergadering en tot ons groot genoegen kunnen we U mede delen, dat we het fiat hebben gekregen voor een ambtelijk secretaris en het uitbesteden van de fin. adm. naar Caps Nobel.

In het hele traject van het onderzoek hebben we contact gezocht met de Raad van Commissarissen. Daar zitten 2 leden in het Bestuur ten behoeve van de HBV's. Ze hebben niet eens de moeite genomen om antwoord te geven, waarna we het vertrouwen in de Raad hebben opgezegd.

Wat Stadlander ook had gedaan is de geldkraan dicht draaien, zodat we maanden lang om elke euro moesten smeken. We konden onze financiële verplichtingen niet meer nakomen en ook de subsidie naar de BC's verliep daardoor niet zoals het moest.

Ook hebben we ons lidmaatschap van het Platform opgezegd. We hadden afspraken samen gemaakt over hoe we zouden handelen tijdens dit onderzoek, maar de andere partijen hebben zich daar niet aan gehouden. Vanaf 16 september 2015 zijn we officieel geen lid meer van het Platform.

Vragen van de leden:

- Wie controleert de directeur van Stadlander? In principe doet dat de Raad van Commissarissen.
- Hoe wordt de verstandhouding met Stadlander verbeterd? Die is met het management en met de overige medewerkers meestal zeer goed.
- Hoe kun je iemand bestrijden waarvan je financieel afhankelijk bent? Stadlander is wettelijk verplicht ons te financieren en doet dit niet uit filantropische overwegingen. Dat is bij wet geregeld!

Kees Ista, de vicevoorzitter neemt het woord en geeft duidelijk aan dat Julia en Henk sterke persoonlijkheden zijn, die zich niet klein hebben laten krijgen door Stadlander. Maar het hele gedoe heeft wel veel impact gehad, aldus Julia, die het woord van Kees heeft overgenomen.

Het Bestuur heeft de rug recht gehouden, ook al was het kantje boord geweest. Want het Bestuur heeft op het punt gestaan unaniem af te treden. Maar omdat we onze huurders niet in de steek wilden laten, zijn we aangebleven.

3 Verslag Algemene Ledenvergadering van 15 mei 2014:

Het wordt steeds moeilijker om binnen te komen bij Stadlander. Alles loopt via afspraak. Met de Raad van Commissarissen hebben we totaal geen binding: we sturen ze uitnodigingen, mails, verzoeken e.d. maar horen nooit iets terug. We

mogen alleen een voordracht geven en deze is bindend. We krijgen steeds meer BC's: het zijn er nu al 35. Daar zijn we heel blij mee. Want er gaat veel veranderen op huurgebied etc.

Het verslag wordt zonder op- of aanmerkingen goedgekeurd en vastgesteld.

4. Jaarverslag secretaris:

Er is afgelopen jaar weer veel werk verzet. Om U een idee te geven waar we mee bezig ziet U naar onderstaand tabelletje:

Vergaderingen met een BC: 67 keer

Spreekuren: 28 keer

Platform 8 keer

Overleg met Stadlander: 32 keer (op meerdere niveaus)

A.B.V.'s HBV BoZ 10 keer

Overige bijeenkomsten 15 keer

Dit is in totaal 160 vormen van overleg.

In oktober 2014 is er een druk bezochte bijeenkomst geweest van alle besturen van de Bewoners Commissies. Er waren veel vragen. Soms vindt men dat het te lang duurt voordat we een antwoord krijgen, maar als we het moeten terugkoppelen met Stadlander dan ben je al gauw maanden verder. Hopelijk heeft U daar begrip voor.

Bij dringende zaken pakken we gelijk aan.

Met Stadlander hebben we op allerlei niveaus overleg. Op directie niveau vaak lastig, maar met managers is het overleg zeer goed. Zij weten wat er speelt.

Het Platform kan heel belangrijk zijn, maar er waren te veel problemen onderling. Het werd ontbonden, maar in april 2014 herstart. Het werkt niet naar behoren. U wordt op de hoogte gehouden via de Nieuwsbrief.

Ook de warmtewet heeft voor grote chaos gezorgd. Door o.a. slechte communicatie van Stadlander. Bovendien zijn er fouten geconstateerd: de vaste lasten zijn bijna verdubbeld. Er wordt nog steeds aan gesleuteld. Mocht U problemen hebben hiermee, dan kunt U e.v. met de HBV bezwaar aantekenen. Verder hebben we geprobeerd de huurverhoging te doen matigen: dat is niet gelukt. Stadlander wilde het maximale eruit halen waardoor steeds meer huurders in de problemen komen.

Bij Stadlander is een grote reorganisatie aan de gang: dit heeft zeker zijn weerslag bij het personeel. Het was onzeker en spannend, want er moesten 22 fulltime banen verdwijnen. Daardoor veel desinteresse, waardoor er geen antwoord kwam op vragen en afspraken niet werden nageleefd. De nieuwe functies zijn inmiddels bekend. Ook zijn de functies veranderd en weten we niet wie ons aanspraakpunt zal zijn/worden. We vragen ook daar een beetje begrip voor, maar mogen ook een stukje professionaliteit van Stadlander verwachten.

Het plan Vijverberg ontrolt steeds meer: nu is er voor de Plataanstraat sloop vergunning aangevraagd. Ook voor Fort Zeekant is sociaal plan gestart per 1 juli 2014. De herhuisvesting van deze bewoners loopt goed, maar slaat wel een bres in de beschikbare woonruimte, omdat ook veel bewoners van plan Vijverberg geherhuisvest moeten worden. Deze mensen krijgen voorrang op andere huurders.

Stadlander had prestatieafspraken gemaakt met de Gemeente Bergen op Zoom. Maar de HBV moest dit uit de krant vernemen en heeft meteen gereageerd naar Stadlander. De HBV hoort partij te zijn in deze, maar was volledig gepasseerd. Dhr. Ringersma heeft hiervoor zij excuus aangeboden. We hebben alsnog een (positief) advies uitgebracht.

Door Stadlander zijn 2 nieuwe schoonmaakbedrijven aangetrokken voor de schoonmaakwerkzaamheden in de complexen. Dit zou uitgebreid worden gecommuniceerd worden met de Bewoners Commissie in dat complex. Zodat 1 persoon van de B.C. de contactpersoon zou zijn. Zo was het afgesproken met de HBV. Dit allemaal is totaal niet gebeurd. Zo was er nogal wat achterstallig schoonmaakwerk van het laatste kwartaal 2014, omdat deze mensen niet meer gemotiveerd waren om zich in te zetten. Kom je nu met een klacht, dan wordt je van Stadlander naar CSU of Asito verwezen en vice versa. Maar Stadlander blijft verantwoordelijk. Houd de uren en werkzaamheden in de gaten, want het wordt doorberekend in de servicekosten.

Ook is er een nieuw bedrijf aangetrokken wat de groenvoorziening op peil moet houden: hier zijn weinig op- en aanmerkingen op gekomen.

Vorig jaar is er maar 2 x een Nieuwsbrief verstuurd vanwege de hoge kosten. Dit jaar komt in mei de 1^e Nieuwsbrief. Dan wordt meteen de Huurwijzer mee verzonden. Hierin staat een uitgebreide toelichting op de nieuwe huurwet.

Er blijft wel een kascommissie nodig om alles te controleren.

Uit het onderzoek was trouwens wel een fout gevonden: de nieuwe samenstelling van het bestuur was niet gemeld aan de Kamer van Koophandel. Het verslag wordt zonder op- of aanmerkingen goedgekeurd en vastgesteld.

5. Financieel verslag 2014: dat is er niet. Moest door een accountant worden gecontroleerd en door de kascommissie. Alles zal in orde worden gemaakt. In het najaar zal hierover in de Nieuwsbrief verslag worden gedaan.

Aan de leden wordt toestemming gevraagd om voor de leden tijdens de Algemene Ledenvergadering verantwoord af te leggen over de jaren 2014 en 2015. De vergadering gaat hiermee akkoord.

6. De begroting: deze is tijdig ingediend bij Stadlander. Er zijn geen negatieve opmerkingen op gekomen.

7. Contributie: dit blijft een groot probleem. In 2014 werd voor het eerst gebruik gemaakt van het Iban nummer. Was een puinhoop. In de Nieuwsbrief werd gevraagd om 1 maal zelf de contributie te betalen. Maar ½ heeft betaald. Schandalig!!! Wettelijk kunnen we nieuwe leden niet verplichten. En we hebben geen represaillemaatregel, want in onze statuten staat dat we er moeten zijn voor **alle huurders** van Stadlander. Wel is het zo dat wanneer leden 2 jaar niet betalen, ze uitgeschreven worden als lid.

Nu wordt in september geïncasseerd, maar dat gaan we geleidelijk naar voren halen.

8. Activiteitenplan: dit is gelijk met de begroting ingediend. Vragen van BC's over wat ze wel/niet mogen/moeten wordt met Henk Tegels besproken. Vanuit Stadlander wordt niets meer van activiteitenplannen aangeleverd. Alle leden gaan akkoord met de begroting en het financieel verslag. Statutair moeten we de kas door de kascommissie laten controleren. De volgende 3 leden stellen zich hiervoor beschikbaar:

- **De heer Henk Wekkman**
- **Mevr. Dora Schouteren**
- **Als reserve: Mevr. Els Aarden**

9. Rooster van aftreden: Julia treedt af als voorzitter en als lid van het bestuur van het Bestuur. Zij wordt ambtelijk secretaris. De leden geven hiervoor het akkoord d.m.v. handopsteken.

Wim Overgaauw wordt d.m.v. handopsteken herkozen.

Marcel stelt zich voor en wordt d.m.v. handopsteken gekozen als lid van het bestuur.

Jos stelt zich voor en wordt d/m/v/ handopsteken gekozen als lid van het Bestuur.

Piet v.d. Burgt is afwezig. Maar wordt d.m.v. handopsteken gekozen als lid van het Bestuur.

Pauze

De heer Henk Tegels krijgt het woord en complimenteert de HBV dat ze al zo ver zijn dat ze de financiële administratie uit besteden en voor het aantrekken van een ambtelijk secretaris.

De Heer Henk Tegels van de Woonbond geeft een presentatie over de Woonwet en wat dat zoal betekent voor de HBV's en de BC's.

Als huurdersorganisatie gaan we er erg op vooruit. Er worden ook steeds hogere eisen gesteld aan de HBV's.

Henk geeft antwoord op de gestelde vragen. Ook over de huurverhoging wordt door Henk een en ander duidelijk gemaakt.

10. Rondvraag:

- Stadlander en Techem (verwarming) verwijzen steeds naar elkaar als je vragen hebt. Henk geeft als advies om het energieteam van de Woonbond hiervoor in te schakelen.
- Mag de HBV uit het Platform treden zonder toestemming van de leden? Ja, dat mag, maar we moeten de leden wel op de hoogte brengen.
- De contributie wordt soms terug gestort. Waarom? W.s. omdat het op het oude, foutieve banknummer werd gestort van de voormalige HBV. Dat banknummer bestaat niet meer.
- Waarom duurt de afrekening van van Techem zo lang? Ze komen allemaal zo'n beetje tegelijk. Kunnen wij als HBV geen invloed op uitoefenen.
- Wat doet de gebiedsbeheerder? Bij ons loopt hij alleen maar even rond. De functie wordt herzien. Bij klachten eerst meden aan de gebiedsconsulente.
- Bij Oud borgvliet is er een controle geweest van asbest. Weet de HBV daar iets van? Nee, zullen we bij Stadlander navragen.
- Hoe weet je of er in een complex een Bewoners Commissie is: dit zal het bestuur na de vergadering uitleggen.
- In Piushof moeten 6 appartementen worden ontruimd van zeer bejaarde bewoners, om plaats te maken voor winkels. De bewoners zijn niet gehoord of geïnformeerd tevoren over de plannen, die w.s. al zijn goedgekeurd. Intriest voor deze bewoners. Henk Tegels geeft het advies om naar de geschillencommissie te gaan. Hier gaan we als HBV mee aan de slag.
- Hoe is de handtekeningenactie verlopen die door de Woonbond was georganiseerd. Op 17 maart zijn er 43.679 handtekeningen aangeboden aan de 2^e Kamer.
- In Bergen op Zoom zijn 1000 handtekeningen verzameld en overhandigd aan dhr. Ringersma. Daar hebben we niets meer op terug gehoord.

11. Sluiting:

De vicevoorzitter dankt Henk Tegels voor de uitleg, hij bedankt Cor Janssens voor de hulp, de leden voor hun inbreng, het bestuur en het personeel van Rozenoord.

