

Notulen Algemene Ledenvergadering HBV Bres 08-06-2023

Aanwezig:

Bestuursleden HBV Bres: Corrie Saam, Jos Haasen, Bruno Schmitz, Baer Geerlings, Jan Cuijpers, Angelique Vonk. Aspirant bestuurslid HBV Bres is Evi Winkelmolen

Bestuurs-ondersteuner HBV Bres: Yvonne Metsemakers

Cateringmedewerkers: Els Geerlings en Izabella Zsok

Financiële controlecommissie HBV Bres: Theo Bougie en Christien Pannenbecker

Huurderscommissarissen Raad van Toezicht Nester: Joos Jacobs en Leon Poels

Vanuit Woningcorporatie Nester: Kiri Schreurs en Paul Gillissen

Verder waren er 9 leden aanwezig.

Opening

Voorzitter Corrie Saam opent de vergadering om 19.30 uur en heet iedereen van harte welkom. In totaal zijn 18 leden van HBV Bres aanwezig. 15 leden hebben zich aangemeld via de presentielijst.

1. Rondvraag

De enige vraag die wordt gesteld is of Nester gaat investeren in nieuwe verwarmingsketels of in warmtepompen. De heer Paul Gillissen merkt op dat binnen 3 jaar iedereen van het gas af gaat. Hij zal bij Nester navragen wat concreet gaat gebeuren en koppelt dit terug.

Het bestuur van HBV Bres wordt voorgesteld met naam en functie.

2. Notulen Algemene Ledenvergadering van 21 juni 2022

De leden hebben deze aangereikt gekregen en besproken:

Pagina 4, punt 8 rondvraag, 1^e vraag: deze vraag over te laag geplaatste stopkontakten kwam destijds van mevrouw Van der Zalm en zij geeft aan niets meer vernomen te hebben. Paul Gillissen weet ook geen direct antwoord. Het bestuur geeft aan dit nogmaals mee te nemen in het overleg met Nester.

Pagina 4, punt 8 rondvraag, 4^e vraag: deze vraag over de plaatsing van windmolens en hoe hierop gereageerd kan worden is gesteld door de heer Theo Bougie. Hij geeft aan hiermee zelf op onderzoek te zijn gegaan. Het blijkt dat de gemeente hiervoor omgevingsvergunningen afgeeft en dat iedereen, ook huurders, hierop kan reageren. Daarnaast worden er inspraakavonden georganiseerd waarbij iedereen die van deze windmolens last heeft, dit kan melden. Dus zowel Nester, de Vereniging van Eigenaren (VvE) maar ook huurders.

3. Mededelingen

De thema-avonden in maart en april over ergotherapie en het Huis van Morgen en in Echt en in Reuver waren een enorm succes. De voorzitter merkt op dat er thema-avonden zijn georganiseerd in Echt, Roermond en Reuver. De geplande avond in Roermond moest helaas worden afgelast wegens een te geringe opkomst.

De avonden in Echt en in Reuver waren echter meer dan geslaagd! In Reuver was deze zelfs boven verwachting goed te noemen. Dit is voor het bestuur van de HBV een stimulans om deze avonden te blijven organiseren en Corrie bedankt de leden hiervoor. Jos Haasen merkt op dat leden zelf ook onderwerpen mogen aandragen voor deze thema-avonden.

Nicole van der Laak is per 1 mei gestopt als bestuursondersteuner en Yvonne Metsemakers heeft deze taak overgenomen per 1 juni.

Mede doordat Yvonne andere werktijden zal gaan hebben en door een bestuurswijziging zullen de bereikbaarheidstijden en de openingstijden van onze kantoren in Echt en in Swalmen waarschijnlijk gaan veranderen. We houden u hiervan op de hoogte. Per mail en telefoon is HBV Bres uiteraard altijd bereikbaar.

Huurwijziging van 2023 is helaas niet geworden wat wij er van gehoopt hadden.

De huurverhoging van 3.1% per 1 juli 2023 is door Nester doorgevoerd, ondanks de duidelijke argumenten en inzet van HBV BRES.

Van rijkswege werd opgelegd dat iedereen met een inkomen tot 120 % van het sociaal minimum en een huur hoger dan €575,- een huurverlaging zou krijgen tot dat bedrag.

Voor alle huurders van woningen met een energielabel van E, F of G bleef de huur gelijk.

Voor de vrije sector zou de huur op voorhand niet 4,1% maar 3,1% worden.

Veel huurders zitten op of bijna aan de zogenaamde streefhuur. Zij betalen dan al de maximale huur die voor die woning gevraagd kan worden.

Een huurverhoging voor alle andere huurders van 3.1%, het maximum dat door het Rijk was vastgesteld, was uiteindelijk de enige optie bij Nester om de begroting te kunnen sluiten.

Op vrijdag 30 juni houdt Nester weer een Nestival in de grote tuin achter haar kantoor in Reuver. Uiteraard zal HBV Bres middels een kraampje hier ook aanwezig zijn!

4. Jaarverslag 2022

Het jaarverslag is ter kennisgeving en staat ook op onze website vermeld. Leden die willen mogen hier ook een gekopieerde versie meenemen.

Vanuit de zaal zijn er geen opmerkingen over dit verslag.

5. Bestuurswijziging

Baer Geerlings is aftredend en stelt zich niet meer herkiesbaar.

Jan Cuijpers is ook aftredend en niet meer herkiesbaar.

Beide heren worden door de voorzitter bedankt voor hun geweldige inzet bij HBV BRES. Ze leest een persoonlijk stukje tekst voor. Deze tekst zal ook worden vermeld in de aankomende nieuwsbrief. Er volgt een attentie en dankbaar applaus!

Evi Winkelmolen wil graag aansluiten bij het bestuur van HBV BRES. Het bestuur is erg blij met deze uitbreiding! Iedereen gaat akkoord en er volgt een applaus voor deze enthousiaste kandidaat.

6. Financieel overzicht 2022

Het financieel overzicht 2022 wordt gepresenteerd middels een beamer en toegelicht door de 2^e penningmeester Jos Haasen. Het blijkt dat aan het einde van het jaar een tekort is van € 3.050,- dat gecompenseerd gaat worden uit de reserves. Hopelijk eenmalig!

Nester is wettelijk verplicht HBV Bres te financieren en dit verloopt volgens afspraak.

De bestuursondersteuning alsmede het lidmaatschap van de Woonbond zijn flinke kostenposten. Op de vraag wie deze kosten betaalt, volgt het antwoord dat deze worden betaald door de HBV. Echter, Nester heeft een wettelijke verplichting om de HBV zodanig te faciliteren en te financieren dat zij haar werk naar behoren kan uitvoeren. Uiteindelijk komt het benodigde geld dus van Nester.

De opgebouwde spaarpot laat een positief saldo zien van € 15.000,-.

7. Verslag financiële controlecommissie en déchargeverlening penningmeester en bestuur

De heer Theo Bougie en mevrouw Christien Pannenbecker geven aan dat de controle van de rekeningen via de bank prima is verlopen. De penningmeester krijgt complimenten als verantwoordelijke.

Echter heeft er geen kascontrole kunnen plaatsvinden omdat deze onvindbaar was. Er zou hierdoor een negatief saldo zijn van € 314,60 in de kas.

Het voorstel van de commissie is dit negatief saldo af te boeken als verliespost én te stoppen met kasgeld en alleen nog maar via de bank te declareren.

Aan de leden wordt gevraagd om hiermee in te stemmen en ieder sluit zich hierbij aan.

Hiermee worden de financiën over 2022 akkoord bevonden en wordt décharge verleend aan de penningmeester en het bestuur van HBV BRES.

Omdat het houden van een kas ook zijn voordelen had zal het hoe te handelen zonder kas nu verder worden uitgezocht.

8. Benoeming financiële controlecommissie 2024

De controlecommissie zal uit minimaal twee personen moeten bestaan. De heer Theo Bougie geeft aan deze taak weer te willen vervullen en hij wordt hiervoor bedankt. Voormalig bestuurslid de heer Baer Geerlings biedt hiervoor ook zijn diensten aan en ook hij wordt van harte bedankt hiervoor.

Vóór de officiële sluiting van deze vergadering volgen aansluitend de zaaldiscussiestellingen.

ZAALDISCUSSIESTELLING ALGEMENE LEDENVERGADERING 08-06-2023

1: U bent al wat ouder en uw huidige woning begint te groot te worden. U wilt verhuizen naar een kleinere woning. Als die nieuwe huur echter zo'n € 100 of hoger is zou u dan toch gaan verhuizen?

Dit hangt af hoe de woning is. Nester legt uit dat er bij verhuizing de streefhuur gevraagd mag worden. HBV Bres geeft aan hier niet blij mee te zijn en heeft zich ingezet om de oude huur mee te mogen nemen bij verhuizing. Nester heeft hier helaas geen gehoor aan gegeven. Opgemerkt wordt tevens dat inschrijven via "Thuis In Limburg" een goede zet is als men wilt verhuizen.

2: U krijgt nieuwe burens. Helaas zijn het nogal luidruchtige mensen die voor veel overlast zorgen, die uw woongenot ernstig aantasten. Praten met de burens helpt niet. Wat zou u doen?

Er volgt een flinke discussie met voorbeelden van leden met veel onvrede en onmacht. Nester heeft zorgplicht en dient te streven naar een veilig en goed woongenot. De heer Paul Gillissen geeft aan dat leefbaarheid een uitdaging is en dat er door onder andere corona en fusie, zaken te weinig of niet voldoende aandacht hebben gekregen. Hij meldt tevens dat er nu achter de schermen veel wordt ondernomen om de leefbaarheid te bevorderen. Zo zullen wijkteams onder andere meer naar buiten treden. Door de privacywet mag bepaalde informatie niet worden gedeeld. Bewoners geven aan zich niet gehoord of gepasseerd te voelen. Dit moet veranderen! Via een klachtenformulier op de site van HBV Bres kunnen meldingen worden gedaan door de leden.

3. Uw woning heeft een vervelende lekkage met schimmelvorming tot gevolg. Nester stuurt een aannemer en Nester vindt dat die het euvel afdoende heeft verholpen. U vindt dat echter niet. Maar Nester weigert echter verdere actie te ondernemen. Wat nu?

Er wordt door een bewoner een situatie beschreven met betrekking tot vochtige binnenmuren. Nester heeft indertijd aangegeven dat het opgelost diende te worden met de verzekering. Het gevoel om afgescheept en niet serieus behandeld te worden, wordt benadrukt.

Waarom controleert Nester de aannemer niet meer zelf, zoals vroeger? Paul Gillissen geeft aan dat dit een keuze is van Nester en dat er wel steekproefsgewijs wordt gecontroleerd. Ook wordt er meer actie ondernomen om processen te verbeteren zoals betere informatie en communicatie! Dit heeft de aandacht bij Nester.

4. Nester wil zonnepanelen op het dak van uw woning leggen. Maandelijks kost dat zo'n € 20 tot € 25 extra dat buiten de jaarlijkse huuraanpassingen blijft. Dus uw huur wordt niet verhoogd en dit leidt niet tot een (eventuele) hogere huurtoeslag. Vindt u dat redelijk en gaat u meedoen? Zo neen, waarom niet?

Nester benoemt dat het bedrag vast blijft, dus niet jaarlijks wordt geïndexeerd. Omdat de panelen schuin liggen, hoeven deze ook niet schoon gemaakt te worden (regen). Bovendien zal de opbrengst van de panelen via de energiekosten, hoger zijn dan de kosten!

Een van de leden wil graag zonnepanelen op het dak van het appartementencomplex waarin hij woont. Het dak is echter eigendom van de VvE.

Het bestuur zegt toe dit mee te nemen tijdens het overleg met Nester.

Er wordt tevens gevraagd wanneer Nester (de woning van de betreffende huurder) gaat verduurzamen? Dit is echter afhankelijk van diverse factoren, zoals de ligging van de woning en het huidige energielabel. De heer Paul Gillissen neemt na de vergadering de gegevens van de huurder over en zal intern bij Nester navraag doen over wat de status is.

De prijs van de zonnepanelen zijn verschillend. Is het nemen van zonnepanelen bij een verduurzaming voor de bewoners verplicht of vrijwillig? Paul Gillissen geeft aan dat dit een vrijwillige keuze is. Wel wordt nog vermeld, dat de kosten die een huurder gaat betalen voor zonnepanelen altijd lager liggen dan de opbrengst ervan. Huurders worden er altijd beter van.

Worden woningen die in de verkoopfase zitten, ook meegenomen in het verduurzamings-traject van Nester? Wanneer er een verkoop gaat plaatsvinden, garandeert Nester een goede staat van de woning.

Hierop wordt gevraagd waarom Nester gaat verkopen, terwijl er een nijpend tekort is in het sociale huurwoningaanbod? De heer Gillissen geeft aan dat dit afhankelijk is van bepaalde criteria maar ook kostentechnisch wordt afgewogen. Het geld van deze verkoop wordt bijvoorbeeld ook weer gebruikt voor het bouwen van andere, kleinere en betere woningen.

Een van de aanwezigen stelt voor graag mee te willen denken over hoe huurders in appartementengebouwen mee kunnen denken en werken aan bijvoorbeeld de energietransitie. Het bestuur van de HBV vond dat een goed punt en ook de aanwezigen van Nester reageerden positief.

Tenslotte bedankt de voorzitter alle aanwezigen voor hun bijdrage en komst en sluit zij om 21.45 uur de vergadering.

In samenwerking met
Yvonne Metsemakers, bestuurs-ondersteuner HBV BRES,

Corrie Saam, voorzitter en secretaris

Juni 2023