



## Huurders Vereniging Maasland en Maasdijk

### **Verslag algemene ledenvergadering gehouden op donderdag 6 april 2023 locatie Ontmoetingscentrum Singelhof te Maasland.**

#### 1. Opening voorzitter.

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom op deze algemene ledenvergadering. Een avond van informatie delen waarbij het gaat om 'halen en brengen'.

Wij informeren u over diverse zaken die op dit moment aan de orde zijn en we bespreken met WMD, gemeente Midden-Delfland en Westland.

Naar we hopen informeer u ons vanavond over zaken die u raken. Vragen, opmerkingen en suggesties zijn welkom.

#### 2. Voorstellen bestuur en mededelingen.

Voordat de voorzitter de bestuursleden voorstelt laat hij weten dat op 9 maart j.l. een informatieavond heeft plaatsvinden in Maasdijk. Daarbij zijn de agendapunten welke vanavond aan de orde komen ook besproken.

Het rooster van aftreden zal bij het voorstellen van de bestuursleden worden besproken en daarmee is agendapunt 8 meteen ook afgehandeld.

De bestuursleden in alfabetische volgorde:

- Wilfried Alsemgeest >> afwezig >>bestuurslid >> Maasland >> aftredend en niet herkiesbaar.
- Frans de Bruijn >> secretaris >> Maasland >> aftredend en herkiesbaar.
- Anneke Keijzer >> afwezig >> (lid bewonerscie SPD\*\*) >> Maasland >> aftredend en niet herkiesbaar.
- Jacinta Koop >> bestuurslid, contactpersoon voor huurders Maasdijk >> Maasdijk.
- Paul Mosterd >> nieuw bestuurslid >> voordracht door bestuur >> Maasland.
- Rob Noordermeer >> afwezig >> (bewonerscie SPD\*\*) >> Maasland.
- Ab Ruigrok >> voorzitter >> Maasdijk.
- Gerrit van der Wal >> penningmeester >> Maasland>> aftredend en niet herkiesbaar

SPD\*\* en staat voor de locaties Singelhof, Pluspunt en Dijkhuis te Maasland)

Bovenstaand betekent dat er twee vacatures zijn. Wie stelt zich kandidaat??? We zoeken bij voorkeur één huurder uit Maasdijk en één huurder uit Maasland.

#### 3. Verslag Ledenvergadering 24-11-2022.

De voorzitter stelt voor om het verslag per bespreekpunt aan de orde te stellen en wanneer er vragen zijn worden deze beantwoord.

Geen vragen uit de zaal en daarmee is het verslag vastgesteld.

#### 4. Jaarverslag 2022 en Financieel jaarverslag 2022.

Het jaarverslag is wat opzet betreft niet wat men gewend is. In plaats van een uitgebreide beschrijving met andere woorden véél tekst is er voor gekozen om de activiteiten en/of doelstelling te beoordelen met een aanduiding van een X, twee XX of drie XXX sterren. X=niet uitgevoerd, XX=in behandeling, XXX=uitgevoerd/afgerond.

Beide verslagen besproken en zowel wat betreft het jaarverslag als het financiële jaarverslag zijn er geen vragen uit de zaal.

#### 5. Beknopt overzicht actuele zaken bestuur.

Twee belangrijke onderwerpen voor ons als huurdersvereniging betreft het huurprijsbeleid en de prestatieafspraken. Dit komt aan bod bij agendapunt 6 en 7.

De servicekosten zijn door de enorme stijging van de energiekosten hoog opgelopen dat behoeft geen toelichting.

Ter aanvulling:

De controle op de servicekosten is aan de huurder en desgevraagd is WMD verplicht de facturen ter inzage voor te leggen.

Aan WMD is gevraagd in hoeverre er actief gekeken is waar mogelijk bespaard kan worden door ledverlichting en instelling tijdschakelklokken. WMD vervangt bij defect de lampen door led en roept bewoners op ook zelf kritisch kijken of er geen onnodige verlichting brand. Bewoners kunnen in overleg met elkaar voorstellen doen aan WMD.

Het project zonnepanelen in Maasdijk is nagenoeg afgerond. Dat ging niet altijd even voorspoedig dit voornamelijk door het gebrek aan technische vakmensen. Situatie op vandaag: 201 installaties geplaatst, 28 nog niet in bedrijf waarvan 6 afspraak gemaakt met de bewoner, 8 nog niet aangemeld/admin afhandelen en 14 technisch manco.

Op het gebied van duurzaamheid zien we dat er jaarlijks grote investeringen worden gedaan. We blijven nauwkeurig volgen of gemaakte afspraken worden nagekomen. Op dit moment loopt er een groot renovatieproject bij de Prinsenhof en dit betekent dat de woningen na renovatie voldoen aan label A.

Het HVMM-bestuur heeft met WMD uitgebreid gesproken over de afhandeling van melding reparatie en het indienen van klachten. Op papier is het goed omschreven. De praktijk is minder succesvol. Te vaak worden huurders niet of slecht geïnformeerd. Er is verbetering beloofd en we houden de vinger aan de pols.

#### 6. Huurprijsbeleid, verhoging 2023.

Korte toelichting op de gang van zaken 2023. Het is geen nieuws dat ieder jaar de huren worden verhoogd. De overheid bepaald de kaders waarbinnen huur mag worden verhoogd. De woningcorporatie overlegt met de huurdersvereniging over de juiste invulling en mogelijke matiging.

Verhoging voor 2023 vastgesteld door de overheid als volgt: sociale huur maximale huursom 2,6% en geliberaliseerd 3,1%. Sociale huur kan variëren plus of min 2,6%. Besluit daarover is nog niet genomen.

Voor huurders met een laag inkomen is er dit jaar een huurverlaging voorzien. In totaal 565 huurders + 53 nog onzeker, komen in aanmerking voor deze huurverlaging. In de meeste gevallen is het niet nodig om actie te ondernemen de woningcorporatie regelt dit voor u. Kijk op het internet: Heb ik recht op huurverlaging?

Nieuw is dat de huurstijging in 2024 niet meer de inflatie volgt maar de loonstijging. Benieuwwaar dat op uit gaat komen.

## 7. Prestatieafspraken 2023 met de Gemeente Westland

De prestatieafspraken met de gemeente Westland liggen vast voor meerdere jaren en drie keer per jaar is er een monitoringsoverleg. Dan kijken we met de andere woningcorporaties of de afspraken over te bouwen woningen, verduurzamen, beschikbaarheid, wonen met zorg wel worden nagekomen. Tot nu toe worden de doelstellingen niet gehaald.

WMD is nu ook betrokken bij de bouwplannen in het Westland en levert zijn bijdrage met de twee projecten nu in aanbouw.

Voor de gemeente Midden-Delfland geldt dat de prestatieafspraken nog niet rond zijn. De definitieve versie moet nog worden besproken en daarna wel of niet tekenen. De 30% sociaal is op papier geen probleem. Het wachten is op het concrete projectplan met tijdpad.

## 8. Samenstelling bestuur.

Zoals besproken onder agendapunt onder 2. Nemen we afscheid van drie bestuursleden namelijk mevrouw A. Keijzer, de heer W. Alsemgeest en de heer G. van der Wal.

In zijn dankwoord spreekt de voorzitter zijn bewondering uit voor de langdurige periode dat de drie bestuursleden zich hebben ingezet voor de huurdersvereniging maar vooral voor wat zij hebben betekend voor de individuele huurders. Bekende gezichten in Maasland en makkelijk aan te spreken. Nogmaals veel dank en als blijk van waardering overhandigt hij een cadeaubon met een fraaie bos bloemen.

Vandaag kunnen we één vacature van de drie invullen. Graag dragen we de heer P Mosterd voor als kandidaat voor het bestuur.

De voorzitter vraagt de vergadering of zij kan instemmen met de voordracht van het bestuur om de heer Mosterd te benoemen tot bestuurslid van de HVMM.

De vergadering stemt in bij acclamatie.

De voorzitter feliciteert Paul Mosterd met zijn benoeming en ziet uit naar een prettige samenwerking.

Rooster van optredens wordt aangepast naar de nieuwe situatie.

## 9. Stand van zaken nieuwbouwprojecten Maasdijk.

Het project Rond de Toren zal vóór de bouwvakvakantie worden opgeleverd. Binnenkort kunnen belangstellenden zich aanmelden. Inschrijving bij Woonnet is noodzakelijk.

Project de Schakel zal pas na de vakantie worden opgeleverd de exacte termijn is nu nog niet bekend bij WMD.

Concrete plannen betreffende de kern Maasland zijn nog niet bekend. Wel verwacht de directie van Wonen Midden-Delfland dat op korte termijn nieuwe plannen kunnen worden gepresenteerd.

## 10. Lid worden van Huurdersvereniging Maasland Maasdijk (HVMM).

De voorzitter roept iedereen op om lid te worden van de HVMM dit is altijd een prettig steuntje in de rug en blijk van waardering voor de bestuursleden.

## 11. Rondvraag.

Samenvatting van (rond)vragen, opmerkingen en suggesties.

### Informatieavond Maasdijk

- Hoe is WMD tot het te betalen maandbedrag gekomen voor de zonnepanelen? De calculatie is met de medewerker van de afdelingen financiën uitvoerig doorgenomen en toegelicht. Afschrijvingstermijn, rentepercentages, bedragen, enz. zijn conform de algemeen geldende regels.
- Per ingang van wanneer wordt het maandbedrag van de zonnepanelen in rekening gebracht? Dit is niet bekend bij het bestuur vanuit de zaal wordt aangegeven dat dit volgens Wocoson 6 maanden nadat de panelen zijn gaan leveren.
- Enkele bewoners van de Prinsenhof brengen naar voren dat zij het niet eens zijn met het feit dat de zonwering wordt verwijderd en men alleen maar de nieuwe zonwering kan huren en veel te duur.
- Men zou het zeer op prijs stellen als de wijkbeheerder de volgende vergadering aanwezig zou kunnen zijn.
- Informatie van de Woonbond 'Heb ik recht op huurverlaging? Graag op de website zetten.
- Een lang slepende zaak is het water in de kelder bij verschillende woningen. Gemeld bij WMD maar er wordt niets aan gedaan.
- Gebruik de lokale huis aan huis blad De Maasbever voor communicatie met de huurders.

### Ledenvergadering Maasland

- De brandmeldinstallatie in de Singelhof werkt nog steeds niet naar behoren. De luiken kunnen niet automatisch worden bediend. Juiste onderdelen niet beschikbaar.
- Kan WMD een keukenboiler plaatsen? Dit voorkomt verlies van kraanwater en bespaart ook energie.
- Waarom kunnen er geen zonnepanelen worden geplaatst op appartementen gebouw De Commandeur?
- Pluspunt, aanbrengen van vloerisolatie om stookkosten te besparen. Voorleggen aan WMD.
- Bewoners verwachten parkeerproblemen bij Euterpe.

Bovenstaand zal worden besproken met WMD en voor zover mogelijk zal het antwoord in het verslag worden meegenomen.

## 12. Sluiting van de vergadering.

De Voorzitter bedankt alle aanwezigen voor hun komst en vooral inbreng in deze vergadering. Na de vergadering kunt u de bestuursleden nog even aanspreken onder het genot van een drankje.