



## **ALGEMENE LEDENVERGADERING HUURDERSVERENIGING WOONVALLEI**

**25 MEI 2022  
19.30 UUR**

### **Aanwezig: Namens Woonvallei**

R. Jalhay	Voorzitter
H. Ploum	Penningmeester
T. Meijer	Bestuurslid
J. Franssen	Kandidaat bestuurslid
T. Lexis	Notulist

### **Aanwezige leden:**

30

#### **1. Opening**

Mevrouw Jalhay opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom op de ledenvergadering van Huurdersvereniging (HV) Woonvallei. Ze is blij dat het na twee jaar weer mogelijk is om samen te komen. Zij legt de aanwezigen de vraag voor of in het Nederlands of dialect vergaderd moet worden, de aanwezigen geven de voorkeur aan dialect.

De voorzitter last een leespauze in zodat alle aanwezigen de notulen kunnen doornemen.

#### **2. Mededelingen**

Op de tafels liggen formulieren waarop vragen of op- en aanmerkingen aan Woonvallei/Maasvallei kunnen worden genoteerd. Deze zullen later beantwoord/afgehandeld worden. Persoonlijke/gevoelige vragen kunnen op kantoor gesteld worden.

Mochten er vanuit de zaal tijdens de vergadering vragen zijn, dan zal iemand namens het bestuur met een microfoon komen zodat de vraag voor alle aanwezigen hoorbaar is.

De agenda wordt doorgenomen, er zijn geen aan- of opmerkingen.

De voorzitter stelt kandidaat-bestuurslid Jopie Franssen en vrijwilligster Tiny Lexis voor.

Aan de aanwezigen wordt de vraag gesteld of zij er bezwaar tegen hebben dat er foto's worden gemaakt ten behoeve van het Woonvalleike en de website. Niemand heeft hier bezwaar tegen.

Eén van de aanwezigen geeft aan dat zij het prettig had gevonden om vooraf de notulen per post/mail te ontvangen, hierbij sluiten meerdere aanwezigen zich aan. De voorzitter geeft aan dat de notulen van de Ledenvergadering van 2019 al van verleden jaar op de website staan.

Zij doet aan de aanwezigen de toezegging dat, voorzover de emailadressen bij de HV bekend zijn, de notulen van 2022 per mail verstuurd worden.

### **3. Notulen 2019**

*Bladzijde 2;* Voor informatie over de wijkraad kan het best contact opgenomen worden met Maasvallei.

Vanuit de vergadering wordt de vraag gesteld waar de wijkraad voor gebruikt wordt. De heer Moody, lid van de wijkraad Heer, geeft aan dat de hoofdzaak is het verbinden van bewoners. Dit kan door een vergadering, feestje, overleg etc.

*Bladzijde 5;* Vanuit de leden wordt de vraag gesteld of het genoemde contributiebedrag van € 5.500, -- voor een jaar geldt. Dit wordt door de voorzitter bevestigend beantwoord.

Het is goed om te weten dat iedere huurder ook individueel lid kan worden van de Woonbond.

Verder zijn er geen op- of aanmerkingen en de notulen worden goedgekeurd.

### **4. Verslag van de voorzitter**

In de afgelopen jaren hadden we helaas veel last van de Corona maatregelen, toch heeft het bestuur niet stil gezeten en geprobeerd het werk zo goed mogelijk uit te voeren.

Er is veel energie gestoken in de onderhandelingen met gemeente en corporaties over de Prestatieafspraken. In onze ogen hebben we voor de jaren 2022-2026 goede afspraken kunnen maken.

Voorafgaand aan de ondertekening van de Prestatieafspraken hebben we, samen met de andere Huurdersverenigingen, een digitale enquête gehouden onder onze huurders om te inventariseren of zij onze standpunten bij de onderhandelingen konden ondersteunen, dit bleek overduidelijk het geval.

In 2021 hoefden we geen onderhandelingen met Maasvallei te voeren over het huurbeleid voor de sociale sector. De regering had immers bepaald dat de huurverhoging per 1 juli 2021 0% moest bedragen, de zgn. huurbevriezing. Wij hebben ons wel sterk gemaakt voor de vrije-sector woningen. Wij waren van mening dat ook deze huur bevroren moest worden. Helaas hebben wij Maasvallei

daar niet van kunnen overtuigen. Wij hebben op dit punt dan ook een negatief advies afgegeven.

Op grond van de Samenwerkingsovereenkomst heeft Maasvallei ons in 2021 over de begroting, het huurbeleid en de woonruimteverdeling in Maastricht om advies gevraagd.

Over al deze adviezen hebben wij constructief overleg gevoerd met de directie van Maasvallei.

Ook in de afgelopen jaren hebben wij een aantal huurders kunnen helpen bij individuele discussies met Maasvallei. Een aantal keren met een bevredigende oplossing maar soms hebben wij huurders ook moeten doorverwijzen naar de klachtencommissie.

Ook in 2022 blijft Woonvallei zich weer sterk maken voor het huurdersbelang.

## **5. Verslag penningmeester 2020,2021 en begroting 2022**

Ieder jaar willen wij ons verantwoorden naar onze leden over de uitgevoerde activiteiten en de daarmee gepaard gaande uitgaven.

Dit laatste doen wij aan de hand van de zgn. jaarrekening die door de accountant gecontroleerd wordt.

Dit financieel jaarverslag 2021 is inmiddels opgesteld en door de accountant gecontroleerd en wordt nu geagendeerd op onze jaarvergadering.

### *Inkomsten*

Onze leden dragen via hun contributie bij aan onze mogelijkheden om ons hard in te zetten voor de huurders, in 2021 was dat ca. € 5,765, --. Daarnaast ontvangen wij een bijdrage van Maasvallei, deze bedroeg in 2021 € 44.860, --.

Uiteraard verantwoorden wij ons ook via de jaarrekening richting Maasvallei.

Met deze bedragen hebben wij niet alleen onze organisatie draaiende kunnen houden, maar ook een kleine financiële buffer kunnen behouden voor eventuele tegenvallers in de komende jaren.

### *Uitgaven*

Deze kosten bestaan uit de gebruikelijke organisatiekosten, zoals huur kantoor, onderhoud en inrichting kantoor, automatisering, energiekosten, afdracht gemeentelijke belastingen, telefoonkosten, kantinekosten, kosten accountant, administratiekosten en contributies. Ook werden onkosten gemaakt voor de website, drukwerk, portokosten, kopieerkosten en publiciteitskosten.

In 2021 hebben we, samen met de andere huurdersverenigingen, een grote digitale enquête gehouden via een extern bureau, ook hieraan waren uiteraard kosten verbonden.

Bij een vrijwilligersorganisatie als de onze horen natuurlijk ook de gebruikelijke bestuurskosten, vrijwilligersvergoedingen en representatiekosten.

Al onze uitgaven zijn gestoeld op het principe van 'sober en doelmatig'.

Uiteindelijk gaat het om contributiegelden van onze leden en om volkshuisvestelijk geld.

De verantwoording wordt verduidelijkt aan de hand van een PowerPointpresentatie.

## **6. Toelichting op nieuw onderhoudsbeleid Maasvallei.**

Roger Velraad, facilitator van Maasvallei, geeft aan de hand van een PowerPointpresentatie uitleg over het nieuwe onderhoudsbeleid van Maasvallei dat per 1 januari 2023 van start gaat.

Hopelijk gaan huurders van deze overgang niets merken, alleen dat alles veel soepeler gaat. Het is de bedoeling dat huurders met één telefoontje ontzorgd worden.

Maasvallei heeft gekozen voor een ketensamenwerking met twee partijen. Vanuit de zaal komt de opmerking dat het er wel mooi uitziet maar wat gaat tot die datum gebeuren met klachten? Huurders moeten keer op keer contact opnemen, worden niet serieus genomen, klachten worden niet opgepakt en ze worden niet teruggebeld.

De heer Velraad geeft aan om klachten te blijven melden, mochten huurders ontevreden blijven dan wil hij dat graag persoonlijk horen.

### **PAUZE**

## **7. Huurverhoging**

De voorzitter geeft uitleg over het negatieve advies dat door Woonvallei is afgegeven. De totstandkoming van dit advies is gepubliceerd in het laatste Woonvalleike. Zij vraagt of er nog onduidelijkheden bestaan over de huurverhoging?

Een huurder geeft aan dat er grote verschillen bestaan in een complex waar sociale huur en vrije sector samen zitten. Er zijn nog 3 sociale appartementen en de verschillen in huur zijn niet meer normaal.

Volgens de voorzitter kan dit komen omdat huurders zgn. scheefhuurders zijn.

De vraagsteller geeft aan dat een appartement muteert van sociale huur naar vrije sector bij een nieuwe huurder.

De voorzitter geeft aan dat dit absoluut niet mag en adviseert om hiervoor een afspraak te maken met de woonconsulent van Maasvallei, Roger Strik.

Een andere vraag gaat over een huurder van dik in de 90 die de helft van haar inkomen kwijt is aan huur. Gezien haar leeftijd wil zij niet meer verhuizen, wat het advies van Maasvallei was. Is in zo'n geval huurbevrozing niet mogelijk? Deze casus loopt lang.

De voorzitter adviseert om in dit geval bezwaar aan te tekenen tegen de huurverhoging.

Een huurder vraagt zich af of Maasvallei nu een commerciële organisatie is geworden in plaats van een sociale verhuurder?

Bij de vorige directeur werd de toegestane huurverhoging altijd met 1% verlaagd. Volgens de voorzitter is de huidige directeur econoom die alleen oog heeft voor de bedrijfscijfers.

De laatste vrager stelt de vraag of de afschaffing van de verhuurdersheffing niet gebruikt kan worden voor huurverlaging.

Woonvallei gaat in gesprek met Maasvallei om te praten over de afschaffing van de verhuurdersheffing.

Dit zou ten gunste moeten komen van de huurders.  
Dit vrijgekomen bedrag moet besteed worden aan verduurzaming maar mag niet gebruikt worden voor huurverlaging.

## **8. Activiteitenplan Huurdersvereniging Woonvallei.**

- Woonvallei is van plan om het overleg met de BOC's nieuw leven in te blazen.
- Het monitoren van de nieuwe bedrijfsorganisatie van Maasvallei.
- Prioriteit is het versterken van ons bestuur.
- Samen met de andere betrokkenen bij de Prestatieafspraken nemen wij deel aan de volgende werkgroepen: Zorg
  - Beschikbaarheid
  - Betaalbaarheid
  - Duurzaamheid
- Advies geven over de huurverhoging.
- Eventueel met mede-organiseren van een huurders enquête of conferentie.
- Deelname aan vergaderingen met: Maasvallei
  - Gemeente Maastricht
  - Gemeente Eijsden-Margraten
  - Andere HV's

Roger Velraad geeft een welgemeend compliment aan het bestuur voor al het werk dat zij verzetten.

## **9. Wijziging bestuurssamenstelling**

De voorzitter legt de vergadering de keuze voor om de stemprocedure schriftelijk te houden of d.m.v. stemkaarten.

Vanuit de zaal wordt de vraag gesteld wat het huishoudelijk reglement hierover zegt. Volgens de voorzitter wordt schriftelijk gestemd als de vergadering daar de voorkeur aan geeft.

Er wordt gekozen voor stemmen met rode en groene kaarten.

Eerst wordt afscheid genomen van Theo Meijer, de nestor van het bestuur, die de ogen en oren voor Woonvallei was.

De voorzitter dankt Theo voor zijn jarenlange inzet en wenst hem en zijn echtgenote een mooie tijd, waarin Theo zijn vrouw kan ondersteunen bij haar werk als burgerraadslid bij de gemeente Maastricht.

Dan stelt kandidaat-bestuurslid Jopie Franssen zich voor aan de vergadering. Sinds september 2021 loopt zij mee met het bestuur en tijdens deze periode heeft zij al kennis kunnen maken met de vele aspecten waarmee het bestuur zich bezighoudt. Zij vindt het heel interessant werk en heeft al veel geleerd en zij hoopt dat de leden haar in de gelegenheid stellen om de komende jaren nog meer te leren. Zij wil zich graag inzetten voor de huurders van Maasvallei. Zij wordt unaniem gekozen door de vergadering.

Voor de herbenoeming van mevrouw Riny Jalhay neemt mevrouw Tiny Lexis het woord.

Zij vraagt de vergadering om hun stem uit te brengen, bijna unaniem wordt Riny Jalhay herbenoemd als voorzitter.

Zij dankt de aanwezigen voor hun vertrouwen en steun en zal zich onverminderd blijven inzetten voor de belangen van de huurders van Maasvallei.

## 10. Rondvraag

De voorzitter vraagt de aanwezigen om de vragenbriefjes in te leveren, voor zover de HV ze niet kan beantwoorden, zullen ze doorgegeven worden aan Maasvallei.

Een van de aanwezigen vraagt waarom zo weinig huurders op de hoogte zijn van het bestaan van Woonvallei.

Volgens de voorzitter komt dit omdat vanuit Maasvallei langere tijd niet op het bestaan van de HV is gewezen.

Nu gebeurt dat gelukkig weer bij ieder nieuw of muterend huurcontract.

De betreffende aanwezige biedt aan om, samen met een medebewoonster, aanmeldformulieren in alle brievenbussen in haar complex aan de Severenstraat te stoppen.

Vanuit de zaal komt de vraag of naast rookmelders, ook koolmonoxidemelders verstrekt worden door Maasvallei.

De HV kan daar geen antwoord op geven, dat is een vraag voor Maasvallei.

Ook klagen verschillende aanwezigen over de communicatie tussen Maasvallei en de huurders, ondanks dat dit signaal al vaker is afgegeven, blijft het tot op de dag van vandaag een groot probleem.

Roger Velraad is zich hiervan bewust en roept nogmaals op om dergelijke signalen aan hem door te geven.

Er is ook meer behoefte aan uitgebreide informatie over de energietoeslag.

Dat is op dit moment nog niet mogelijk, half juni valt hierover pas de beslissing bij de gemeente.

Hoe wordt door Woonvallei omgegaan met klachten van huurders binnen een complex met een VVE (Vereniging van Eigenaren)?

De voorzitter antwoordt dat klachten rechtstreeks gemeld moeten worden bij Maasvallei en dan vragen naar Gijs v.d. Geest.

## 11. Sluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun komst en inbreng en hoopt onder het genot van een hapje en een drankje nog even na te praten.

**Bezoekadres:**  
Pres. Kennedyplein 3  
6227 CA Maastricht

tel.: 043-3631311  
hvwoonvallei@ziggo.nl  
www.woonvallei.nl