



*** ALGEMENE LEDENVERGADERING HUURDERSVERENIGING WOONVALLEI ***

**07 juni 2023
19:30 uur**

Aanwezig namens Woonvallei:

- Voorzitter : R. Jalhay
- Penningmeester : H. Ploum
- Secretaris / notulist : J. Franssen
- Adviseur : T. Lexis

Aanwezige Leden:

38 personen

1 : Opening en mededelingen

Mevrouw Jalhay opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom op de ledenvergadering van Huurdersvereniging (HV) Woonvallei.

- Na de vergadering is het mogelijk om een klachtenformulier in te vullen. Woonvallei zal er voor zorgdragen dat deze bij Maasvallei onder de aandacht worden gebracht zodat deze in behandeling kunnen worden genomen.

De heer Roger Velraad Facilitator Klant van Maasvallei zegt toe dat deze door de medewerkers van Maasvallei in behandeling zullen worden genomen.

- Ledenaantal.

Ons ledenaantal is afgelopen jaar weer gegroeid.

Mevrouw Karin Smael (lid en huurster) hedenavond ook weer aanwezig had vorig jaar op eigen initiatief haar hulp aangeboden om aanmeldingsformulieren bij haar buurtbewoners in de brievenbus te stoppen. Dat heeft ons ook weer enkele nieuwe leden gebracht en daarvoor onze dank.

- Muntjes.

Na de vergadering zullen er voor een drankje en hapje muntjes worden verstrekt.

2 : Notulen ledenvergadering 25 mei 2022

Vanuit de zaal komt een vraag over de huurverhoging voor DAEB en Niet-DAEB woningen. Met name de verhoging van de vrije sector huurverhoging 4,1 % . Daar was men niet blij mee.

Voorzitter bevestigt dit maar ondanks de onderhandelingen met Maasvallei – tot driemaal toe een stevig gesprek – had het ook voor Woonvallei helaas niet het beoogde succes. Woonvallei zegt in deze alleen een adviserende rol te hebben en zal ook voor de toekomst altijd haar stem laten horen.

De heer van de Wier (lid) complimenteerde Woonvallei dat zij zich zo sterk opgesteld hebben voor hun leden en huurders van Maasvallei en men zich terdege bewust is van de regel en wetgeving omtrent de huurverhoging. Zelf had hij op zijn verzoek met een aantal huurders een zeer prettig en constructief gesprek gevoerd bij Maasvallei met de heer Stijn Groen die hen uitvoerig hier over nader uitleg en aanvullende informatie had gegeven.

Voorzitter meldt ook dat over de huurverhoging in ons recente Woonvalleike mei 2023 getracht is om de huurder zo duidelijk en uitvoerig mogelijk te informeren.

3 : Verslag van de voorzitter 2022

Onze organisatie heeft in 2022 op volle toeren gedraaid.

We hebben onze huurders/leden regelmatig geïnformeerd via website en brochure Woonvalleike over alle ontwikkelingen rondom het huren, onze activiteiten, het beleid van Maasvallei en in algemene zin het woonbeleid in Maastricht.

In 2022 hebben we samen met de huurdersverenigingen van Servatius en Woonpunt veel (soms felle) discussies met de gemeente en de corporaties gevoerd over de zogenaamde 'prestatieafspraken' voor 2023: wat spreken de huurdersorganisaties, de corporaties en de gemeente concreet af over het woonbeleid in Maastricht (en overigens ook in Eijsden-Margraten en Gulpen-Wittem).

Bij de gemeente Gulpen-Wittem zijn wij slechts één keer betrokken geweest maar bij de gemeente Eijsden-Margraten reeds een aantal jaren. Momenteel is het moeilijk om in deze gemeente te bouwen omdat dit te maken heeft met een "spuitcirkel". Dit heeft te maken dat er veel agrarische bedrijven zijn en het haast niet mogelijk was om te bouwen. Onze adviseur mw. Tiny Lexis zit bij deze overleggen/vergaderingen met gemeente Eijsden-Margraten.

We hadden (in 2021) voor de jaren 2022-2026 in onze ogen goede prestatieafspraken getekend. En in 2022 hebben we met name vooruit gekeken naar afspraken voor het jaar 2023.

Belangrijke discussiethema's in 2022 waren 'wonen en zorg', de woonruimteverdeling en niet op de laatste plaats het tegengaan van de energiearmoede. Woonvallei heeft actief deelgenomen aan diverse werkgroepen rondom deze thema's en natuurlijk veel afstemming gehad met de collega-huurdersorganisaties van Servatius en Woonpunt.

Bij alle discussies over de prestatieafspraken hebben wij ons laten leiden door de in 2021 gehouden enquête onder de huurders in Maastricht, georganiseerd door de drie huurdersorganisaties. Wat vonden huurders belangrijke thema's, waar maken zij zich zorgen over als het gaat om de betaalbaarheid van het wonen, de leefbaarheid, de veiligheid, de zorg, etc. De meningen toen zijn nu nog steeds heel actueel, zo horen we in onze dagelijkse contacten met onze huurders.

Natuurlijk hadden wij ook veelvuldig overleg met Maasvallei en ook met de Raad van Commissarissen. Bij de benoeming van de nieuwe bestuurder-directeur Maasvallei waren wij nauw betrokken. Zo ook bij de Bustoer van Maasvallei waar wij met vele huurders uit de diverse wijken een praatje hebben mogen maken.

Op grond van de samenwerkingsovereenkomst die Woonvallei met Maasvallei getekend heeft, heeft Maasvallei ons in 2022 over een aantal onderwerpen om advies gevraagd. Het ging hier bijvoorbeeld om de begroting van Maasvallei en het huurbeleid. Over onze adviezen hebben we in algemene zin constructief overleg gevoerd met de directie van Maasvallei.

Wat betreft het huurbeleid zijn Woonvallei en Maasvallei het op twee belangrijke punten niet eens geworden. Woonvallei wilde graag de huishoudens in woningen met een E, F, G-label-woningen qua huurverhoging ontzien (ons voorstel was een huurverhoging van 0 tot maximaal 1%). Maasvallei is hier helaas niet in meegegaan.

Daarnaast wilde Woonvallei dat Maasvallei geen inkomensafhankelijke huurverhoging zou toepassen per juli 2022. Voor Woonvallei blijven de stijgende woonlasten in deze tijd, ook voor huishoudens die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, een zorgpunt.

Wij hebben in het afgelopen jaar ook meerdere huurders kunnen helpen bij individuele discussies met Maasvallei. Een aantal keren met een bevredigende oplossing maar soms ook moesten we de huurder de weg wijzen naar de klachtencommissie, wat natuurlijk heel jammer is.

Ook in 2023 gaat Woonvallei zich weer sterk maken voor het huurdersbelang.

Bij het ambtelijk overleg BOWW en AOWW van gemeente Maastricht sluit voorzitter altijd aan en sinds kort sluit secretaris Jopie Franssen aan bij de werkgroep Woonruimteverdeling en zij zit ook bij de sub-werkgroep Urgentie.

Belangrijke aandachtspunten zijn nu Wonen en Zorg en de Energiearmoede.

4 : Verslag van de penningmeester 2022

Net als voorgaande jaren wil Woonvallei zich financieel verantwoorden over de jaarrekening 2022 naar haar leden.

Zoals u waarschijnlijk weet, stelt Woonvallei ieder jaar een financiële begroting op, een begroting gebaseerd op alle activiteiten die Woonvallei zich voorneemt voor het komende jaar om zo de belangen van alle huurders te behartigen.

Ook dit jaar willen wij ons natuurlijk naar u verantwoorden over de uitgevoerde activiteiten en de daarbij horende uitgaven.

Dit doen we aan de hand van de jaarrekening die door een accountant gecontroleerd is en akkoord bevonden.

Onze voorzitter is vanavond al dieper ingegaan op al datgene dat we in 2022 gedaan hebben.

Graag wil ik u in het kort een toelichting geven op de jaarrekening.

Diegene die daar graag uitgebreider op in willen gaan, nodig ik uit om daarvoor een afspraak op kantoor te maken, dan zorg ik dat de koffie klaar staat.

Een jaarrekening bestaat uit inkomsten en uitgaven.

Onze inkomsten ontvangen we op de volgende manieren:

- De contributiegelden van de leden, voor 2022 was dat ca. **€ 8.159, --**
- Subsidie Maasvallei, voor 2022 was **dit € 43.093, --**

Dit levert een totaal op van **€ 51.000, --**

Met dit bedrag hebben wij onze activiteiten kunnen uitvoeren, onze organisatie draaiend gehouden en een kleine financiële buffer kunnen opbouwen voor toekomstige tegenvallers.

Onze uitgaven bestonden uit de volgende posten:

- Huur kantoor
- Onderhoud en inrichting kantoor

- Automatisering
- Energiekosten
- Afdracht gemeentelijke belasting
- Telefoon, bank en administratiekosten
- Contributies
- PR, website en drukwerk
- Bestuurskosten
- Vrijwilligersvergoedingen
- Representatie.
- Advieskosten

Al onze uitgaven zijn gestoeld op het principe 'sober en gematigd', uiteindelijk gaat het om contributiegeld van onze leden en volkshuisvestelijk geld!

5 : De heer Roger Velraad, Facilitator Klant Maasvallei

* Scootmobiels en E-bikes:

Het stallen van Scootmobiels en E-bikes in gangen en galerijen zal aan banden worden gelegd. Maasvallei zal hiervoor in het kader van veiligheid en brandgevaar strenger gaan handhaven. Scootmobiels en E-bikes mogen alleen nog maar gestald worden in de daarvoor bestemde ruimtes. Huurders en bewoners zullen hierover worden geïnformeerd.

* Groen:

In het verleden heeft Maasvallei twee partijen gehad die het groen onderhouden. Momenteel is nog alleen de fa. Vaessen die het groen nu onderhoudt maar dat is niet voldoende. Fa. Vaessen heeft het veel te druk. Maasvallei is nu op zoek naar een tweede partij zodat er weer voldoende aandacht voor het onderhoud van het groen zal zijn.

* Ketenpartners Graus en MaasVesteBerben:

Er zijn opstartproblemen en mochten er klachten en- of opmerkingen zijn hoort Maasvallei dat graag.

* Buurttour:

Vorig jaar was men met een busje door de wijken gegaan en Maasvallei heeft dit als zeer positief ervaren en dit jaar willen ze het anders gaan doen door middel van een buurttour de wijken in te gaan. Elke wijk wordt apart bezocht om zo zoveel mogelijk bewoners van de desbetreffende wijk te kunnen spreken. Vooraf zullen zij worden geïnformeerd zodat er meer tijd is om aandacht te besteden wat er zoal in een wijk speelt. Woonvallei zal ook hier weer bij aansluiten.

* Woonpleinen:

Er zijn momenteel 3 woonpleinen.

Rayon 1: St. Pieter, Brusselsepoort, Trichterveld, Blauwdorp, Malberg, Eijsden, Beek en Gulpen.

Rayon 2: Amby, Heugem, Itteren, Witte Vrouweveld, Limmel en Scharn.

Rayon 3: De Heeg, Heer, Heugem, Randwyck, B&T.

In deze woonpleinen zitten zowel woonconsulente, opzichter en medewerker S&A bij elkaar om op deze manier de huurder sneller te kunnen helpen. Interne communicatie loopt zo beter en sneller. De bereikbaarheid van de woonpleinen is dagelijks van 08:30 – 12:30 uur, van maandag t/m donderdag (vrijdag algemene ATV-dag). Middaguren worden gebruikt voor administratieve zaken. Er kan altijd gebeld worden voor een afspraak of om de balie te bezoeken.

* Procesbeschrijvingen:

De diverse werkwijzen van de medewerkers zijn nu beschreven zodat er op een zelfde manier gewerkt kan worden en hoopt men een betere dienstverlening te kunnen verstrekken.

* Portefeuilleplan:

Koers voor de toekomst is "Goed wonen Goed Leven". Er wordt gekeken naar het woningbezit. Het bezit op peil houden van het bezit. Kijken naar huurinkomsten en afstemmen op leningen waarvan het rentepercentage vorig jaar 0,3% was en nu 3,5%. Ook kosten voor bijvoorbeeld de reparatiekosten. Die waren 30.000-50.000 euro en lopen nu op tot 80.000 euro.

* Klachtenformulier c.q. contactformulier:

Vorige jaar ook van Woonvallei de klachtenformulieren ontvangen. In behandeling genomen maar niet alle klachten heeft men kunnen oplossen.

Lid - De heer Arno Custers:

Vraagt aandacht voor de groenvoorziening in de Cramer van Brienestraat Fase 2. Het onkruid staat er 2 meter hoog. Dit is bij Maasvallei bekend maar men hoort niets en ook niets van de fa. Vaessen. 3 á 4 Weken is er ook al geklaagd over de afvoerputjes.

* Reactie van de heer Velraad:

Contact loop via VVe en MVGM. Deze contacten lopen niet goed en Maasvallei voert hiermee harde onderhandelingen. Het is onder de aandacht.

Lid – Mevrouw Loman-Noordstrand:

Heeft bij de schouw van de Holtumhoeve een aantal punten onder de aandacht gebracht maar heeft hier geen reactie op ontvangen. Ook vroeg ze naar de leegstand van een pand aan de Baanderhoeve.

* Reactie van de heer Velraad:

Hij zal navraag doen naar de aandachtspunten van de Holtumhoeve en voor wat betreft het pand aan de Baanderhoeve is nog geen bestemming bekend.

Geen lid (meegekomen met zijn burens dhr. en mv. van Lier – wel lid) de heer Franssen.

Heeft veel overlast van de bovenburen en heeft dit diverse malen doorgegeven aan Maasvallei. Volgens hem en de burens wordt er niets aangedaan.

* Reactie van de heer Velraad:

Vraagt om aan het einde van de vergadering het klachtenformulier in te vullen.

6 : De heer Remco Theunisz, Sociaal Regisseur Maasvallei

Begint met zich voor te stellen. Als Sociaal Regisseur heeft hij met diverse externe instanties en externe partners contact. B.v. bij zware overlast met instellingen; zorg rondom personen die geen overlast bezorgen en aandacht voor bewoners die niet goed wonen.

Aandachtspunten zijn het Maatschappelijk ondernemen, het sociale aspect, het wonen in de wijken door te overleggen met gemeente Maastricht.

* Energiearmoede:

1^e fase:

- Vorig jaar september 2022 begonnen met veel overleggen met de corporaties, de huurdersbelangenverenigingen, gemeente Maastricht en CME. Beschikbaar Rijksgelden van 4 miljoen;

- Op welke manier gaan we het geld verdelen. Wanneer komt men in aanmerking voor de energietoeslag? (120% boven de bijstandsnorm);

- Er werden waardebonnen verstrekt om energiebesparende middelen te kopen;

- Er werden energiecoaches opgeleid. Een 3-daagse opleiding om huurders te helpen hoe hun huizen te isoleren. In totaal waren 31 personen opgeleid waarvan er 14 afvielen. Maasvallei heeft 5 energiecoaches.

Inmiddels zijn 489 huishoudens benaderd; 335 huishoudens zijn geadviseerd en rest was niet geïnteresseerd. Met alle corporaties samen hoopt men 1600 huishoudens voor het eind van het jaar geholpen te hebben.

2^e fase:

-Advies aan de huurders; witgoedregeling b.v. als een wasmachine kapot is; energiebesparende middelen etc.

- Ook wordt er aandacht besteed aan Veerkrachtige wijken. Wijken waar geprobeerd wordt bewoners uit hun huizen te krijgen om bijvoorbeeld meer met elkaar te doen en sociaal contact te krijgen. Dit gaat men proberen met het inzetten van jongeren.

- Meer aandacht voor het verduurzamen van de huizen. In 2028 moeten de E-F-G labels verdwenen zijn.

- Aandacht voor Armoede in de wijken. Er is veel armoede.

7 Rondvraag

8 Sluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun komst. Muntjes worden uitgedeeld en onder het genot van een hapje en een drankje werd nog even napraten.

Bezoekadres:
Pres. Kennedyplein 3
6227 CA Maastricht

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