

2018	Jaarplan Huurdersbelangenvereniging Land van Heusden en Altena	
	Januari	Begroting
	-Gezamenlijk traject Woonbond en huurdersverenigingen van Woonlinie en Land van Altena over meer samenwerking in de regio	
	Februari	
	Overleg met Woonbond over inzet energiecoach -Overleg met Woonservice Meander over huurverhoging 2018	2.500,-
	Maart	
	-Overleg met huurdersbelangenvereniging Inbreg (Woonlinie) en huurdersvereniging AUW (Land van Altena) over prestatieafspraken	
	April	
	-Ledenvergadering van Huurdersbelangenvereniging Land van Heusden en Altena -Overleg Woonservice Meander over jaarverslag 2016 -Overleg gemeenten en corporaties over prestatieafspraken	500 euro
	Mei	
	-Nieuwsbrief van Huurdersbelangenvereniging aan alle huurders -Overleg Woonservice Meander over afstemmen bod	500 euro
	Juni	
	-Jaargesprek directeur bestuurder Woonservice Meander	
	September	
	-Ledeninformatie avond over leefbaarheid	500 euro
	Oktober	
	-Overleg gemeenten en corporaties over prestatieafspraken	
	November	
	-Nieuwsbrief van Huurdersbelangenvereniging aan alle huurders -Overleg Woonservice Meander prestatieafspraken en concept meerjarenbegroting	500 euro
	December	
	-Overleg Woonservice Meander over begroting 2018	
	Permanent	
	-Ledenwerving onder huurders; streven te groeien naar 500 leden	1.000,-
	Overige kosten	
	Afdracht Woonbond	4.200
	Secretariaatskosten	1.100
	Huurwijzer achterban abonnement	1.100
	Onvoorzien	700 euro
	Uitgaven	12.600 E
	Inkomsten	
	-7.800 euro via Woonservice Meander	
	-2.000 euro contributie leden	
	Tekort 2.800 euro	

Verslag Ledenvergadering gehouden op 19 april 2017 in De Ontmoeting te Werkendam.

1 Aanwezig 42 leden inclusief 7 bestuursleden en Dhr. Sj. van den Heuvel lid RvC, excl. 2
2 personen van Wocozon en dhr. M. Naaijen van WM.

3 **1 Opening:**

4 De voorzitter heet alle aanwezigen welkom op deze algemene ledenvergadering van
5 HuurdersBelangenVereniging Land van Heusden en Altena.

6 **2 Mededelingen:** Er zijn 4 afmeldingen dhr. J. Delleman - Sleeuwijk, mevr. D.J. Staal -
7 Werkendam, Dhr. B. de Pauw - Werkendam, mevr. B. Romijn- Werkendam.

9 **3 Jaarverslag 2016 voorzitter:**

10 De voorzitter leest enkele belangrijke punten voor uit het jaarverslag.

11 N.a.v. het jaarverslag:

12 Dhr. L. van Oord geeft het bestuur een compliment met het geven van een negatief advies op
13 het verkoop beleid van vijf huurwoningen aan een particuliere belegger.

15 **4 Behandeling verslag van 6 april 2016:**

16 Tekstueel op blad 1 alinea 30 staat dhr. van Oord dit moet zijn L. van Oord, om eventuele
17 persoonsverwisseling te voorkomen.

18 Na tekstueel te zijn aangepast, zijn er geen op- of aanmerkingen, en wordt het verslag
19 vastgesteld.

21 **5 Financieel verslag 2016 HBV:**

22 **Kasoverzicht:**

23 Er zijn drie grote bedragen € 1680,00 - € 2764,38 en € 1382,19,

24 € 1680,00 dit is een cursus voor de HBV gegeven door het WKA van de Woonbond, welke
25 gehouden is in het kantoor van WM samen met bestuursleden van huurders-vereniging
26 Inbreng van Woonlinie. De kosten voor Inbreng waren € 720,00 dit hebben zij terug geboekt,
27 de overig kosten € 960,00 heeft Woonservice Meander terug geboekt.

28 Volgens de nieuwe Woonwet 2015 is een corporatie verplicht drie scholingen per bestuurslid
29 per jaar te vergoeden.

30 € 2764,38 is het 1^e en 2^e, € 1382,19 is het 3^e termijn van de contributie aan de Woonbond.

31 **Begroting:**

32 Volgens de begroting stijgen de kosten aan de Woonbond voor contributie en cursussen, ook
33 het contract voor onderhoud van de website waren dit jaar hoger, de reden was dat de
34 penningmeester in oktober 2016 vergeten had het jaarlijks contract over te maken. Voor het
35 vele werk van het secretariaat en penningmeesterschap is de vergoeding verhoogd. Voor niet
36 betaalde contributie is een bedrag van € 30,00 opgenomen dit ontstaat doordat mensen
37 verhuizen zonder hiervan melding bij de HBV te maken waardoor hun adres bij de HBV
38 onbekend is, ook bij overlijden wordt de HBV niet altijd in kennis gesteld.

39 Door stijging van de kosten stelt het bestuur voor om de contributie in 2018 te verhogen van €
40 2,75 naar € 5,00 per jaar.

41 De vraag aan de aanwezige leden van de HBV Land van Heusden en Altena was, kunnen
42 jullie instemmen de contributie te verhogen naar € 5,00 per jaar?

43 Dhr. L. van Oord vindt een verhoging €2,25 (82%) wel veel maar gezien de kosten en bij een
44 contributie van € 2,75 wel gerechtvaardigd en stemde in met de verhoging, temeer daar een
45 ledenvergadering ook sociale aspecten heeft dan alleen maar vergaderen, ook de onderlinge
46 contacten vindt hij belangrijk. .

47 **Alle aanwezige leden stemden in de contributie van de HBV met ingang van 2018 naar €**
48 **5,00 per jaar.**

49 Het incasseren van de contributie kan vanaf 1 januari 2019 niet meer per acceptgiro en is de
50 HBV genoodzaakt een andere vorm te kiezen voor het incasseren van de contributie. De
51 voorzitter vraagt, is er bezwaar om de leden van de HBV een machtiging te vragen, zodat
52 vanaf 2019 de contributie automatisch mag worden afgeschreven naar de bankrekening van
53 de HBV?

54 **De aanwezige leden stemden in om alle leden van de HBV een machtiging te vragen,**
55 **zodat vanaf 2019 automatisch de jaarlijkse contributie van hun bankrekening kan**
56 **worden afgeschreven.**

57

58 **6 Verslag Kascommissie:**

59 In het verslag van de kascommissie staat dat jaarrekeningen over 2016 zijn gecontroleerd op
60 13 maart 2017. De Kascommissie bestaande uit dhr. G. van Dalen en dhr. L. van Oord, beide
61 uit Werkendam, adviseren de leden van HBV Land van Heusden en Altena het bestuur van
62 HBV Land van Heusden en Altena decharge te verlenen over het gevoerde financiële beleid.

63 **De aanwezige leden hebben het bestuur decharge verleend over het in 2016 gevoerde**
64 **financiële beleid.**

65 Dhr. L. van Oord stelt voor, om na 22 jaar een bestuurlijke functie te hebben verricht

66 dhr. F. van Lit tot erelid te benoemen van de HBV Land van Heusden en Altena.

67 Alle aanwezige leden stemden daarmee in, en is dhr. van Lit benoemt tot erelid van de HBV.

68

69 **7 Verkiezingen Kascommissie 2017 - 2018:**

70 De kascommissie bestaat uit :

71 Dhr. L. van Oord, Floreffestraat 9, Werkendam (tel. 502189)

72 Dhr. R. Buurma, Munnikenland 75a, Sleeuwijk (tel. 301248)

73 Reserve dhr. A. Paans, Olmenhof 32, Sleeuwijk (tel. 302300)

74

75 **8 Verslag Raad van Commissarissen**

76 Dhr. S. van den Heuvel geeft een bloemlezing wat er in het jaar 2016 is behandeld in de RvC.

77 Er treden dit jaar twee leden van de RvC. af, hiervoor heeft WM in diverse regio- en

78 landelijke dagbladen advertenties geplaatst waarop ongeveer 20 reacties zijn gekomen waaruit

79 een selectie is gemaakt voor een gesprek. De RvC. vergaderd één keer per maand bij urgente

80 zaken twee keer.

81 Er is in 2016 een discussie geweest betreft het verkopen van woningen aan een particulier

82 belegger, hierop heeft zowel de HBV als de RvC. een negatief advies gegeven.

83 Het college van RvC bestaat uit leden met diverse kwaliteiten en achtergronden zoals

84 juridische – maatschappelijke en financiële.

85 Volgens de nieuwe woningwet 2015 moeten ook de leden van RvC. bijscholingen en

86 cursussen volgen, tevens door de nieuwe woningwet moesten de statuten van Woonservice

87 Meander worden aangepast.

88 In 2016 is er veel overleg geweest over de woonvisie, huurverhoging en de verhoging van

89 huur bij mutaties. Bij mutaties mag een corporatie de huurprijs volgens een wettelijke norm

90 met 100% verhogen, Woonservice Meander is dit gesteld op 75% van de wettelijke norm.

91 **Vragen:**

92 1 Hoe gaat een wervingsproces voor een lid in RvC?

93 Woonservice Meander heeft hiervoor een bureau ingehuurd die de gehele procedure

94 behandelt vanaf advertenties in dag- en regiobladen tot aan de eindgesprekken met de

95 sollicitanten en de wooncorporatie. Hierna volgen gesprekken in de RvC of de sollicitant past

96 in het college, waarna moet de sollicitant een Fit en Proper Toets moet afleggen bij Autoriteit
97 Wonen om te worden toegelaten als lid in RvC.
98 2 Heeft de RvC. een visie op scheef wonen?
99 De RvC heeft een zeer beperkte invloed op scheef wonen.
100 Hierna bedankte de voorzitter dhr. Sj. van den Heuvel voor zijn uiteenzetting en
101 beantwoorden van de gestelde vragen betreffende de R.v.C..

102

103 **9 Rooster van aftreden bestuursleden HBV:**

104 Aftredend niet herkiesbaar zijn, dhr. R. Buurma, tussentijds treed af mevr. Boot – de Heer
105 i.v.m. de koop van een woning. Beide worden door de voorzitter bedankt voor het vele werk
106 wat zij verricht hebben voor de huurders. Dhr. Buurma bedankte het bestuur voor de goede
107 samenwerking in de 26 jaar van de HBV, jaren lang als voorzitter de laatste jaren als
108 bestuurslid en wenst het bestuur en de dhr. van den Heuvel (lid RvC) veel succes in de
109 toekomst.

110

111 **10 Rondvraag:**

112 Drie aanwezige leden stelde een vraag:

113 **1** Dhr. L. Verheij, op de binnenplaats van het appartementencomplex Rehoboth te
114 Werkendam zijn de tegels verzakt en liggen hierdoor ongelijk, wie is er aansprakelijk als een
115 bewoner ten gevolge hiervan een lichamelijke letsel oploopt?

116 Deze vraag zal op de gezamenlijke vergadering gesteld worden aan Woonservice Meander.

117 **2** Dhr. Kooiman, vorig jaar (2016) was bij de huurverhoging geen vermelding van het WWS
118 (Woning Waardering Stelsel, puntenstelsel genoemd), de vraag is waarom in 2017 het totaal
119 aantal WWS met 30 punten is verhoogd vergeleken in de voorgaande jaren terwijl er aan de
120 woning niets is veranderd?

121 Deze vraag zal op een gezamenlijke vergadering met WM aan de orde komen.

122 **3** Dhr. L. van Oord, het 25 jarig jubileum geschenk € 2 500,00 van Woonservice Meander
123 aan de Huurdersbelangenvereniging wat is gepland om aan de eerste 100 aanvragers die
124 zonnepanelen willen plaatsen op hun huurhuizen, te schenken is volgens zijn
125 rechtvaardigheidsgevoel niet juist. Volgens zijn opvatting is het rechtvaardiger om eerst de
126 aanvragen van de 400 huurders (wat later bekend werd) die zijn aangeschreven door
127 Woonservice Meander af te wachten en daarna

128 € 2500,00 verdelen onder alle aanvragers.

129 De voorzitter antwoordde hierop: Het bestuur van de HBV is van mening dat als de
130 € 2500,00 onder een groter aantal aanvragers wordt verdeeld het te verdelen bedrag te klein
131 wordt, ook is de achterliggende gedachten van het bestuur door € 25,00 te schenken hiermee
132 nieuwe leden te kunnen lokken.

133 Er is toegezegd de verdeling van de € 2500,00 in het bestuur te heroverwegen, de aanwezige
134 leden gaan hiermee akkoord.

135

136 **Pauze:**

137

138 **11 Uitleg door dhr. R. van der Klauw van WOCOZON over plaatsing van zonnepanelen** 139 **op huurwoningen:**

140 Wie is Wocozon:

141 Wocozon is een stichting zonder winstdoelstelling, met doel ook sociale huurders voordelen
142 te bieden van zonnestroom. Dank zij onder meer “stichting Doen” en financiële support van
143 vele andere organisaties (o.a. Bank van Nederlandse gemeenten- ASN bank- Brabantse
144 Ontwikkelingsmaatschappij en het energiefonds van Overijssel en Utrecht) kreeg Wocozon het
145 doel voor elkaar.

146 Allereerst zijn er afspraken nodig tussen Wocozon en de woningcorporatie, zodra de
147 samenwerking is geregeld gaat Wocozon van start, dit gaat in de volgende stappen:
148 **1** De huurders krijgen van de corporatie een aanbieding met een indicatie plan(dit kwam op
149 de ledenvergadering niet duidelijk over, elke aanwezige huurder kon een kaartje invullen voor
150 deelname voor zonnepanelen, later bleek dat dit als eerste een selectie van 400 huurwoningen
151 was).

152 **2** Een huidige huurder beslist voor deelname van zonnepalen, bij mutaties worden er wel
153 zonnepanelen geplaatst, en heeft de toekomstige huurder geen keuze.

154 **3** Wocozon neemt contact op met de huurder om de uitvoeringsdag te plannen.
155 Voor het plaatsen is ongeveer een halve werkdag nodig.

156 Het financiële voordeel van zonnepanelen is ongeveer €10,00 per zonnepaneel waardoor de
157 stroomrekening van de huidige energieleverancier ongeveer 20% lager zal zijn, ook het
158 voorschot wordt bevroren, dus geen jaarlijkse verhoging behalve als de energiebelasting
159 wordt verhoogd. Het maandelijkse voorschot wordt aan de corporatie betaald maar staat los
160 de jaarlijkse huurverhoging.

161 **Enkele gestelde vragen:**

162 **1** Hoelang blijft de prijs gehandhaafd?
163 Dit is lastig te voorspellen, Stichting Wocozon streeft erna de prijs niet te verhogen, alleen als
164 door de regering de energiebelasting verhoogd wordt, zal de prijs worden aangepast.

165 **2** Hoeveel panelen krijg ik?
166 Dit is een beslissing van wooncorporatie, Woonservice Meander neemt een gemiddelde
167 stroomverbruik van diverse woonblokken, en zal aan de hand hiervan het aantal panelen
168 bepalen wat op huurwoningen geplaatst zal worden, behalve bij senioren woningen zullen het
169 aantal zonnepanelen worden aangepast.

170 **3** Gaan mijn transportkosten omlaag?
171 Nee, uw transportkosten worden door de netbeheerder inrekening gebracht en kan Wocozon
172 niet verlagen.

173 **4** Wat als er toch een technische storing voordoet en het systeem niet werkt, betaal ik dan
174 wel?
175 Nee, U betaald alleen voor de stroom die de panelen daadwerkelijk opwekken.

176 **5** Vergroten zonnepanelen de kans op blikseminslag?
177 Nee!!

178 **6** Waar blijft eventuele overcapaciteit?
179 Eventuele overcapaciteit levert U terug aan het net. Uw energieleverancier betaald u hiervoor
180 tussen de € 0,06 en 0,09 terug. Omdat dit lager is dan wat u aan uw woningcorporatie betaald,
181 kost deze overcapaciteit u geld, om deze reden adviseren wij altijd om minder op te wekken
182 dan u verbruikt.

183 **7** Zijn de panelen verzekerd?
184 Wocozon heeft de gehele installatie verzekerd.

185 **8** Hoelang gaan zonnepanelen mee?
186 De opbrengst van zonnepanelen wordt voor 25 jaar gegarandeerd, maar zullen naar
187 verwachting meer dan 30 jaar meegaan. De verwachting is dat Wocozon deze zonnepanelen
188 eerder zal vervangen.

189 **9** Werken mijn zonnepanelen als er schaduw op mijn dak is?
190 Jazeker, zonnepanelen wekken ook in schaduw situaties zonnestroom op, wel zal de opbrengst
191 zonnestroom minder zijn.

192 **10** Wie maakt de zonnepalen schoon?
193 Wocozon laat eens in 3 à 4 jaar uw zonnepanelen reinigen.

194 De voorzitter bedankt dhr. van der Klauw voor zijn presentatie ,uitleg en beantwoordingen
195 van de gestelde vragen betreffende het plaatsen van zonnepanelen.

196

197 **Sluiting:**

198 De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en wenst hen wel thuis.

Voorzitter

Secretaris

H. Visser – Kieboom,

C. Swart,

