

Verslag Algemene Ledenvergadering (ALV) HV Fijn Wonen, 14 april 2025: 19.00 uur

Locatie: Cultureel Centrum Fidei Et Arti, Pastoor Hellemonsstraat 1, Oudenbosch

Bestuur HV Fijn Wonen: Petra Brands, Piet Karman (penningmeester), John Takx, Kleis Willemstein

Ambtelijk secretariaat: Karin van Beers

Adviseur: Mustapha El Kouazi

1. Opening en welkom

Mustapha El Kouazi opent de vergadering en stelt zich voor als nieuwe beleidsondersteuner (adviseur) van HV Fijn Wonen, als opvolger van Johan van der Smissen. De vergaderstukken zijn altijd tijdig beschikbaar via de website van HV Fijn Wonen.

2. Vaststelling verslag vorige ALV (4 november 2024)

Het verslag wordt zonder opmerkingen goedgekeurd.

3. Jaarverslag en jaarrekening 2024

Belangrijkste punten:

- Prestatieafspraken met Woonkwartier, de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen. In deze prestatieafspraken behartigt de huurdersvereniging de belangen van de huurders. De afspraken worden voor meerdere jaren vastgelegd, zijn openbaar en worden na vaststelling op de website gepubliceerd.
- Overleg met de bestuurder en Raad van Commissarissen van Woonkwartier.
- Eigen bijdrage in huisblad Kwartslag over relevante onderwerpen voor huurders.
- Individuele belangenbehartiging voor huurders.
- Adviesrecht (geen instemmingsrecht) bij huurverhogingen.
- De vereniging wordt volledig gesubsidieerd door Woonkwartier, dat ook het financiële jaarverslag heeft goedgekeurd. Een belangrijke uitgavenpost is de contributieafdracht aan de Woonbond.

4. Werkplan en begroting 2025

- Jaarlijks maakt de vereniging een werkplan en wordt de bijbehorende begroting opgesteld.
- Begroting 2025 is goedgekeurd door Woonkwartier.
- Oproep aan huurders om zich actief in te zetten. Dat kan bijvoorbeeld door aanwezig te zijn bij bestuursvergaderingen, het bestuur te versterken door mee te denken en/of te adviseren in welke vorm en op welke manier dan ook.
- Plannen voor 2025: enquêtes onder huurders, aandacht voor leefbaarheid, verbeterde inspraak via bewonerscommissies (bij voldoende bezetting).

5. Klachtenafhandeling

Toelichting van de klachtenprocedure door bestuurslid John Takx. Meeste klachten betreffen miscommunicatie of onopgeloste zaken bij Woonkwartier. In 2024 circa 15 klachten geregistreerd. Klachten worden genoteerd, besproken met Woonkwartier en waar mogelijk opgelost. Tijdens de ALV melden diverse huurders klachten. Deze individuele klachten (en vragen) van huurders worden na de vergadering individueel besproken.

6. Proces huuraanpassing 2025

Woonkwartier vroeg advies over huurverhoging van 4,5% (huursom), zonder inkomensafhankelijke verhoging. Betaalbaar wonen is een maatschappelijke verantwoordelijkheid. De vereniging is van mening dat de huurverhoging niet op de huurder mag worden afgewenteld, omdat dit leidt tot onnodige financiële druk. Om deze redenen heeft de vereniging een negatief advies aan de verhuurder uitgebracht.

Suggestie vanuit de vereniging aan Woonkwartier: denk aan alternatieve financiering, efficiëntere bedrijfsvoering en ga in gesprek met overheid over verduurzaming. Woonkwartier geeft aan dat de verhoging noodzakelijk is om te kunnen investeren in verduurzaming en nieuwbouw. En dat de landelijke aanpak al is gematigd naar 4,5%.

De vereniging heeft adviesrecht, maar geen instemmingsrecht als het gaat om de jaarlijkse huurverhoging.

Noot: in de voorjaarsnota is afgesproken dat de huur van sociale huurwoningen in 2025 en 2026 bevroren wordt. Het bestuur gaat in gesprek met Woonkwartier om te bespreken wat dit betekent voor de huurders.

7. Noodfonds energie

Toelichting door bestuurslid Kleis Willemstein. Zie aanvullende informatie over het noodfonds op de website van HV Fijn Wonen.

Noot: het Tijdelijk Noodfonds Energie is alweer gesloten, want het geld is op. Sinds de opening, vorige week, zijn er meer dan 210.000 aanvragen binnengekomen. Hiermee is het volledig beschikbare budget van 56,3 miljoen euro benut, verwacht het Noodfonds.

8. Afscheid bestuurder Woonkwartier

Bestuurder Ruud van de Boom neemt afscheid wegens pensioen. Mustapha neemt de tijd om Ruud namens de vereniging hartelijk te bedanken voor zijn inzet en toewijding. Hij benadrukt hoe belangrijk Ruud's bijdrage is geweest en waardeert zijn inzet voor de vereniging. Dankzij Ruud's betrokkenheid en harde werk heeft de vereniging veel kunnen bereiken, en dat verdient een oprechte dankbetuiging. De vereniging is Ruud enorm dankbaar voor alles wat hij heeft gedaan.

De bestuurder heeft zich in zijn werk altijd actief ingezet voor direct contact met de huurders, met als uitgangspunt dat elke klacht opgelost moet worden. Hoewel het aantal klachten dat bij de vereniging

binnenkomt verwaarloosbaar is in verhouding tot het totale aantal verhuurwoningen, betekent dit niet dat Woonkwartier zich niet blijvend moet inspannen om kwaliteit te leveren.

De huurverhoging vormt voor de verhuurder een dilemma. Volgens de bestuurder is de gemiddelde verhoging van 4,5% noodzakelijk om te kunnen investeren in verduurzaming en de bouw van nieuwe woningen voor zowel huidige huurders als nieuwkomers. Deze verhoging helpt bovendien om huurachterstanden te voorkomen, zeker gezien de stille armoede onder veel huurders. Woonkwartier benadrukt daarbij het belang van zorgvuldig en efficiënt omgaan met middelen, waarbij verduurzaming niet tot hogere woonlasten mag leiden, loonkosten beheerst blijven en middelen slim worden ingezet. Er zal verder overleg plaatsvinden met de huurdersvereniging over de huurverhoging, nieuwbouw en verduurzaming.

Vandaag is tevens bekend gemaakt wie Ruud als bestuurder opvolgt, dat is mevrouw Marty van Dam.

9. Rondvraag

Tijdens de rondvraag werden vragen over de dienstverlening gesteld; deze werden in de pauze of na afloop van de vergadering opgepakt door de aanwezige medewerkers van Woonkwartier.

Er zijn verschillende individuele vragen en klachten geregistreerd. Deze worden door het bestuur meegenomen in het overleg met Woonkwartier.

Na de pauze werd de vergadering vervolgd met een interactief programma over verduurzaming, verzorgd door Elke van Nieuwenhuijzen (Woonkwartier) en energiecoöperaties van Energiek Halderberge, Energiek Moerdijk en Energiek Steenbergen.

10. Interactief programma na de pauze

Thema: verduurzaming.

- Presentatie door Elke van Nieuwenhuijzen (Woonkwartier).
- Informatie van energiecoöperaties: Energiek Halderberge, Energiek Moerdijk en Energiek Steenbergen.

Goed op te weten:

- Energiek Halderberge levert goedkope energie.
- Slim ventilatiesysteem.
- Klimaatburgemeesters.
- Accupakket is nog niet geschikt voor aanschaf.
- Zonnepanelen, geen zorgen over saldering.

Contactgegevens energiecoöperaties:

- Dimph Rubbens, Energiek Moerdijk: info@energiekmoerdijk.nl, 06-25051950
- Onno Eigeman, Energiek Halderberge: info@energiekhalderberge.nl, energiekhalderberge.nl
- Jos Bolders, Duurzaam Steenbergen: duurzaamsteenbergen@gmail.com, 06-18220827