

Jaarvergadering Zoetermeer 2018



Artis Impression nieuwbouw Palenstein Zoetermeer

1. Opening

- Sylvie opent de vergadering met een bijzonder woord van welkom aan de aanwezige bewonerscommissieleden.

2. Mededelingen

- Meegedeeld wordt dat dit jaar besloten is om vier jaarvergaderingen te houden. Dit omdat de Huurdersraad vier regio's vertegenwoordigt, te weten: Leidschendam-Voorburg, Delft, Zoetermeer en Rijswijk. Vandaag is de derde jaarvergadering. De eerste is in Delft gehouden. Verleden jaar is één jaarvergadering gehouden in Zoetermeer. Dat bleek voor een aantal bewonerscommissieleden te ver weg te zijn. Tevens werd gemeld dat men het prettiger vond in hun eigen regio te vergaderen met de bewonerscommissies van die betreffende regio. Dit was voor de Huurdersraad reden om de jaarvergaderingen regionaal te organiseren. Zo kan beter achterhaald worden wat er in de betreffende regio speelt en hoe de achterban vertegenwoordigd wordt.
- In de praktijk ziet de Huurdersraad dat de actieve bewonerscommissies de Huurdersraad weten te vinden bij zaken waarbij zij advies wensen.
- Er zijn thans 33 bewonerscommissies in Zoetermeer. Er hebben zich 5 bewonerscommissies afgemeld en er zijn 10 bewonerscommissies aanwezig. In totaal zijn er 26 bewonerscommissieleden aanwezig.
- Sylvie spreekt haar teleurstelling uit over de lage opkomst. Er is besloten om de bewonerscommissieleden, die niet aanwezig zijn en zich niet hebben afgemeld te vragen naar de reden van afwezigheid.
- De aanwezige bestuursleden van de Huurdersraad worden ter vergadering voorgesteld.
 - Ingrid Jerphanion, algemeen bestuurslid Leidschendam-Voorburg en interim algemeen bestuurslid Rijswijk. Scotty Amatkarijo was tot 31 maart 2018 algemeen bestuurslid Rijswijk maar heeft thans een vaste betrekking gevonden buiten de stad en kan deze functie niet meer combineren met zijn taken als algemeen bestuurslid Rijswijk.
 - Rien van de Winden, vicevoorzitter. Hij houdt zich onder andere samen met de voorzitter bezig met allerhande beleidszaken. Tevens onderhoudt hij de contacten op ambtelijk- en bestuurlijk niveau voor de regio Zoetermeer met betrekking tot de prestatieafspraken.
 - Nisha Pirbux, algemeen bestuurslid Zoetermeer. Zij is in augustus 2017 aangesteld als algemeen bestuurslid. Ter vergadering wordt gevraagd of er iemand aanwezig is die tegen haar aanstelling bezwaar heeft. Niemand heeft bezwaar, waarmee de aanstelling van Nisha als algemeen bestuurslid is bevestigd en goedgekeurd door de achterban.
 - Leen Jongejan, algemeen bestuurslid Zoetermeer.
 - Mariëlle Montagne, secretariael-advies medewerker.
 - Chabeli van Warmerdam, directiesecretaresse.
 - Sylvie Seubert, voorzitter.
 - Maureen Engelbrecht, algemeen bestuurslid Leidschendam-Voorburg en interim algemeen bestuurslid Delft is verhinderd om de vergadering bij te wonen.
 - Robin Koning Participatieadviseur Vidomes is verhinderd. Hij heeft op de andere jaarvergaderingen punt 4 van de agenda, het afsprakenkader bewonerscommissies/Vidomes toegelicht. Deze vergadering zal dit door de Huurdersraad worden besproken.
- Sylvie merkt op dat een aantal algemeen bestuursleden alsmede de vicevoorzitter ruime ervaring heeft als bewonerscommissielid in hun eigen complex. Met de participatieadviseur van Vidomes werkt de Huurdersraad prettig samen. Als er zaken zijn, die de Huurdersraad toegespeeld krijgt vanuit de bewonerscommissies wordt dit aan hem gemeld. Hij zet dat door naar Vidomes en brengt het in bij de verantwoordelijke afdeling c.q. persoon. Hij koppelt het antwoord op de vraag naar de Huurdersraad terug, waarna dit verder kan worden afgerond met de betreffende

bewonerscommissie. Het verzoek aan alle bewonerscommissies is, als u een vraag bij ons heeft neergelegd en wij hebben aangegeven dat u benaderd wordt door Vidomes en na ca. 2 weken is dat nog niet gebeurd, neem dan direct weer contact met ons op. Op deze wijze blijft er beweging in de vraagstelling en kunnen wij direct weer actie ondernemen als dit noodzakelijk mocht zijn.

- Er wordt ter vergadering een oproep gedaan op de aanwezigen om zich aan te melden als algemeen bestuurslid van de Huurdersraad. Er wordt al 1,5 jaar getracht bestuursleden te werven. Tot op heden was er gesteld dat een algemeen bestuurslid uit de betreffende regio moest komen, die hij/zij vertegenwoordigt. Gezien het feit dat dit thans niet mogelijk blijkt te zijn is afgesproken dat huurders van woningen van Vidomes, die interesse hebben in een bestuursfunctie ook huurders buiten hun eigen regio mogen en kunnen vertegenwoordigen.
- Sylvie meldt dat er besprekingen zijn geweest inzake de aanstelling van 2 nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen. Eén voor de Ondernemingsraad en één Huurderscommissaris. Dit wordt binnenkort afgerond. Verwacht wordt dat zij in september officieel aangesteld kunnen worden. De Huurdersraad heeft korte lijnen met de Raad van Commissarissen en regelmatig overleg.
- Meegedeeld wordt dat de website vernieuwd wordt. Deze wordt interactief gemaakt. Op deze manier kan er meer nieuws direct geplaatst worden. Gevraagd wordt aan de bewonerscommissieleden om zaken aan te dragen, die op de website geplaatst kunnen worden. Dat kan naar de Huurdersraad gemaïld onder info@Huurdersraadvidomes.nl. Dit onderwerp komt terug op de agenda onder punt 5.

3. Besprekingsverslag van de 1^e jaarvergadering 22 maart 2017

- Het verzoek wordt gedaan of de aanwezigen er behoefte aan hebben dat het verslag voorgelezen wordt ter vergadering. Dit wordt door de aanwezigen niet noodzakelijk geacht omdat zij het verslag vooraf aangeleverd hebben gekregen.
 - Het verslag wordt zonder wijzigingen goedgekeurd.

Naar aanleiding van:

- Gevraagd wordt hoe het zit met het huurbeleid 2018. Dit mede naar aanleiding van de oproep van de woonbond inzake de 10% huurverlaging. De oproep van de woonbond was om een 'visje uit te gooien' in corporatieland. De mogelijkheid tot 10% huurverlaging is niet eenvoudig realiseerbaar. Dat is ook door de Woonbond op de Provinciale Vergadering Zuidholland onderkend. De bedoeling is dat medio oktober 2018 een themabijeenkomst wordt georganiseerd voor de bewonerscommissieleden over het huurbeleid 2019. Maarten Vos (Vidomes) zal hierbij aanwezig zijn om zaken nader toe te lichten en vragen te beantwoorden. Het huurbeleid wordt later in de vergadering onder punt 9,10 en 11 nogmaals aan de orde gesteld.
- Gevraagd wordt waarom er dit jaar geen mensen van Vidomes bij de jaarvergadering zijn.
 - Geantwoord wordt dat Robin Koning aanwezig zou zijn en ook bij de andere jaarvergaderingen aanwezig was, maar helaas vandaag verhinderd is. Verder is er voor gekozen om dit jaar buiten Robin geen mensen van Vidomes uit te nodigen. Mede omdat 6 juni aanstaande er een gezamenlijke dag is georganiseerd, waar belangrijke thema's aan de orde komen. Ook worden er een aantal workshops gehouden. Gevraagd wordt deze datum alvast in de agenda te noteren.
- Tevens is het de bedoeling om tussentijds nog een themabijeenkomst te organiseren, zoals bovenstaand genoemd.

4. Afsprakenkader Bewonerscommissies/Vidomes

- Sylvie deelt mee dat in samenwerking met de Huurdersraad een nieuw afsprakenkader gemaakt is voor de bewonerscommissies. Er was een afsprakenkader dat dateerde uit 2009.

Mede door de nieuwe Woningwet 2015 en de Overlegwet is dit afsprakenkader achterhaald. Reden waarom er kritisch naar gekeken is en er een update is gemaakt. Het afsprakenkader, zoals bijgesteld, is beter hanteerbaar en beter leesbaar geworden. Vanuit de wetgeving krijgt een bewonerscommissie meer rechten, zoals adviesrecht en informatierecht. Zij krijgt echter ook meer plichten.

Een belangrijke wijziging is dat aangetoond dient te worden dat de bewonerscommissie ook daadwerkelijk vanuit haar achterban spreekt. Dat betekent dat zij de achterban moet bereiken door bijvoorbeeld nieuwsbrieven, en eenmaal per jaar een jaarvergadering te houden. Ook moet er een begroting worden opgesteld en een financiële verantwoording worden afgelegd.

- Er wordt aan de bewonerscommissies een financiële vergoeding ter beschikking gesteld. Deze zal iets worden verhoogd omdat al jaren niet meer is geïndexeerd. De vergoeding mag niet meer benut worden voor BBQ's of andere festiviteiten. Deze vergoeding is puur voor de kosten, die een bewonerscommissie moet maken voor kopieerwerk, postzegels e.d..
- Er ontstaat een korte discussie, waarbij aangegeven wordt dat indien de bewonerscommissie een jaarvergadering belegt en hiervoor geen ruimte of budget aanwezig is, zij dit kan aanvragen bij de gebiedsconsulent. Er kan ook een beroep gedaan worden op de ruimte van de Huurdersraad. Dat kan telefonisch en/of per mail aangevraagd worden. Tevens wordt gemeld dat men kopieerwerk ook via Vidomes kan doen of laten doen. De gebiedsconsulent en/of de complexbeheerder kunnen hiervoor aangesproken worden en de helpende hand bieden.
- Verder zegt Sylvie dat een korte periode slechts eenmaal per jaar werd vergaderd met de bewonerscommissie en hun gebiedsconsulent. Dit is weer teruggebracht naar 2 maal per jaar, te weten: een voorjaarsoverleg en een najaarsoverleg. Daar worden afspraken gemaakt en belangrijke zaken besproken, bijvoorbeeld de meerjaren-onderhoudsbegroting (MJOB), de leefbaarheid e.d..
- Naar aanleiding hiervan ontstaat er discussie over de terugkoppeling van vragen over de MJOB en leefbaarheidsproblematiek. De problemen, die hierbij geschetst worden zullen grotendeels onder punt 9,10 en 11 van de agenda worden behandeld.
- Gevraagd wordt wat je moet doen als er geen bewonerscommissie is. Geantwoord wordt dat Vidomes de huurders, vooral bij eengezinswoningen, dan per brief benadert. Als er belangrijke zaken, zoals onderhoud of sloop, in de planning staan worden de huurders persoonlijk benaderd om de aanpak te bespreken.
- Gemeld wordt dat het heel moeilijk is om bewonerscommissieleden te vinden. Wat je ook doet, het komt vaak niet van de grond. De aanwezigen voelen zich vaak 'in de kou staan'. Sylvie zegt dat de gebiedsconsulent de aangewezen persoon is om hierbij te helpen vanuit Vidomes. Indien dat niet lukt kan een beroep worden gedaan op de Huurdersraad, die zal trachten hierin te bemiddelen.
- Verder zal er voortaan ook worden gewerkt met een 'meetlat samenwerking'. Bij elke vergadering tussen de bewonerscommissies en Vidomes wordt deze gehanteerd. Hierbij wordt gekeken of Vidomes en de bewonerscommissie nog op één lijn zitten en of er irritaties zijn, zodat deze vroegtijdig weggenomen kunnen worden. Op deze wijze kan beter gecommuniceerd worden.
- Het wordt allemaal strenger geregeld door de wetgeving en de afspraken die gemaakt worden moeten nagekomen worden. Als er bewonerscommissies zijn, die zeggen: 'nou dat is niets voor ons en dat willen wij allemaal niet', kan een andere participatievorm worden gezocht. Bijvoorbeeld door middel van het invoeren van een klankbordgroep, bewonerspanels of contactpersonen. Er zijn vele vormen van participatie mogelijk. Het belangrijkste is dat de huurders gehoord worden!
- Sylvie geeft aan de hoofdzaken te hebben behandeld en zegt dat het afsprakenkader inclusief de kruisjeslijst toegestuurd zal worden aan de bewonerscommissies. De bewonerscommissies krijgen 4 tot 6 weken de tijd om hierop te reageren. Nadat alle opmerkingen bekend zijn kan het kader afgerond worden. Deze kan dan bespreekbaar worden gesteld tussen de bewonerscommissies en Vidomes en ondertekend worden.

- Gevraagd wordt of de samenwerkingsovereenkomst van de Huurdersraad en Vidomes een andere kruisjeslijst hanteert dan de kruisjeslijst die bij de kaderafspraken voor bewonerscommissies geldt.
 - Geantwoord wordt dat dit één lijst is, waarop voor alle betrokkenen de kruisjes zijn ingevuld. Zo kan er geen misverstand ontstaan.
- De bewonerscommissie Waterbuurt geeft aan dat verleden jaar een beleidswisseling heeft plaatsgevonden met betrekking tot de verkoop van woningen.
 - Geantwoord wordt dat er in 2016, toen de Huurdersraad net was gestart, in het totaal 23 adviezen zijn behandeld, zo ook het verkoopbeleid. Er moest vanuit de wetgeving een splitsing worden gemaakt in het bezit van Vidomes tussen DAEB (=Dienst Algemeen- en Economisch Belang) en niet-DAEB. Onder de DAEB vallen alle woningen van Vidomes en onder de niet-DAEB het overige bezit, bv. bedrijfsruimten, parkeerplaatsen e.d.. Naar aanleiding van deze wijzigingen is er een verkoopbeleid afgesproken met Vidomes, waarin de Huurdersraad zich kon vinden. Bij sommige complexen is verkoop destijds ingezet om geld te genereren om andere projecten te kunnen financieren bv. sloop- vervangende nieuwbouw of nieuwbouw. Omdat Vidomes financieel gezond kan worden genoemd en de financiële doelstelling is gehaald, is er voor gekozen om zo min mogelijk sociale huurwoningen aan de woningmarkt te onttrekken.
- De bewonerscommissie Waterbuurt zal graag actuele informatie willen ontvangen over de aankoop van de verkoop van woningen in hun complex, vooral gericht op de laagbouw.
 - Afgesproken wordt dat hiernaar zal worden geïnformeerd bij Vidomes, waarna dit teruggekoppeld zal worden aan de voorzitter van de bewonerscommissie. Ook zal aan Vidomes worden doorgegeven dat de bewonerscommissie Waterbuurt het betreurt dat de wijziging in het verkoopbeleid niet is gecommuniceerd met de bewonerscommissie.
- Verder wordt aangegeven dat het afsprakenkader ten opzichte van de versie van 2009 behoorlijk is ingekort. Vidomes en de Huurdersraad hebben in de samenwerking om tot dit afsprakenkader te komen naar eer en geweten gehandeld. De uiteindelijke beslissing of de bewonerscommissieleden dit kader wensen te ondertekenen is aan hen. De Huurdersraad spreekt de hoop uit dat de aanwezigen zich kunnen vinden in dit afsprakenkader en dit ook willen ondertekenen. Dat zal een groot stuk duidelijkheid geven voor alle bewonerscommissies en zal leiden tot een eenduidig handelen, wat een ieder ten goede zal komen.
- Sylvie meldt dat het dagelijks bestuur (voorzitter en vicevoorzitter) zeer regelmatig contact heeft met Robin. Daarnaast is éénmaal in de drie weken een regulier onderhoud met het dagelijks bestuur en Robin. Alle algemeen bestuursleden zijn altijd vrij om hierbij aan te schuiven als zij iets met hem willen bespreken. Als bewonerscommissies iets willen melden voor dit onderhoud kunnen zij dat doen, via het bestuur, het secretariaat, of via de mail: info@huurdersraadvidomes.nl.
- Op de vraag van een contactpersoon van het complex Petuniatuin wat de meerwaarde is van een bewonerscommissie t.o.v. contactpersonen wordt geantwoord, dat een bewonerscommissie over alle faciliteiten kan beschikken die genoemd zijn in het afsprakenkader en ook financieel ondersteund wordt.

5. Jaarverslag 2017

- Hierin is weergegeven wat de Huurdersraad in 2017 heeft gedaan. De bewonerscommissies worden door middel van nieuwsbrieven, e-mails en de website op de hoogte gehouden van de werkzaamheden door het jaar heen. Zoals onder punt 2 reeds vermeld wordt de website thans vernieuwd omdat deze als 'doods' wordt ervaren. Er zal een nieuwe interactieve website worden ontwikkeld, waardoor de lezers sneller, door middel van nieuwsflitsen, op de hoogte worden gesteld van activiteiten.

Wat ook gevraagd zal worden aan de achterban is of zij interactief mee wil werken en items die zij belangrijk vindt aan wil bieden aan de Huurdersraad. Dit kan dan op de website geplaatst worden.

De oplevering van de vernieuwde website is gepland in augustus 2018.

- Er worden vanuit de zaal vele vragen gesteld, onder andere over de consequentie van de toepassing van de passendheidsnorm, woning toewijzing aan starters, de problemen met de schoonmaak en het uitblijven van ondertekening van prestatieafspraken. Hierop wordt als volgt geantwoord:
 - a. Met betrekking tot Passend Wonen wordt meegedeeld dat er door een aantal woningcorporaties, waaronder Vidomes, een manifest is uitgereikt aan de minister. De Huurdersraad was hiervan niet op de hoogte gesteld en heeft ook aangegeven bij Vidomes zich hierin voor een groot deel niet vinden. Er zal direct na de zomervakantie afspraken gemaakt worden met Vidomes om hierover van gedachten te wisselen en te komen tot een voorstel naar de achterban toe. Dit zal in een themabijeenkomst medio oktober 2018 aan de achterban (lees bewonerscommissies) gepresenteerd worden. De Huurdersraad stelt het huurbeleid 2019 als eerste prioriteit. De klachten van de achterban dat de huur door de huuraanpassingen ver boven de sociale grens van € 710,82 uitkomt zal hierin worden meegenomen. Verder wordt ingegaan op de toewijzing van woningen, de wachtlijsten en de verschillen in huurprijzen voor dezelfde woning bij verhuur. Dit zal in de themabijeenkomst onderwerp van bespreking zijn. Tevens wordt meegedeeld dat de SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden) een grote rol hierin heeft. Op dit moment is de Huurdersraad bezig met 12 andere Huurdersorganisaties zich te verenigen omdat zij een stem krijgen in de SVH. Er is een bureau gekozen 'De nieuwe wind', om de gezamenlijke Huurdersorganisaties hierin te vertegenwoordigen. De verwachting is dat medio september de deelname van de gezamenlijke Huurdersorganisaties in de SVH een feit is. Dit wordt gezien als een overwinning op het vlak van gelijkwaardig optreden, niet alleen op lokaal niveau maar nu ook op regionaal niveau.
 - b. Met betrekking tot de schoonmaak zijn de aanwezigen het unaniem erover eens dat de nieuwe inmeting absoluut niet tot verbetering heeft geleid. De bewonerscommissieleden zijn hierover in gesprek met de gebiedsconsulenten. Er werd door een gebiedsconsulent gezegd dat de Huurdersraad het met het schoonmaakprogramma eens is. Dit is slechts gedeeltelijk juist. Met de procesmatige aanpak om te komen tot een verbetering van de inmeting en de kwaliteit m.b.t. moeilijk bereikbare delen is de Huurdersraad akkoord gegaan. Bij de aanbesteding zijn echter een aantal fouten gemaakt door Vidomes, hetgeen zij ook heeft onderkend. Op dit moment wordt hard gewerkt om deze fouten te herstellen en zijn er gesprekken gaande met de verantwoordelijke schoonmaakbedrijven om tot een nieuwe inmeting, een goed contract en juiste uitvoering hiervan te komen. Dit wordt gemonitord door de Huurdersraad. Duidelijk wordt hierbij aangegeven dat het niet een nieuw beleid betreft maar een aanpassing tot verbetering van het proces.
 - c. Met betrekking tot de prestatieafspraken Zoetermeer wordt gemeld dat de problemen zijn ontstaan omdat in de stukken was aangegeven dat er 38% sociale huurwoningen gerealiseerd zou kunnen worden. De afspraken voor alle regio's was dat Vidomes breed 30% sociale woningbouw zal realiseren. De ambitie van de wethouder Zoetermeer was groter, maar hij is hierop teruggefloten door de gemeenteraad. Door de wisseling van wethouders zijn de prestatieafspraken nog niet afgerond. Op korte termijn zullen de besprekingen om te komen tot de afronding van prestatieafspraken weer worden opgestart. Hier zal dit direct aan de orde gesteld.
- Er is gevraagd hoe het zit met de toewijzing van woningen en het inpassen van mensen uit de kwetsbare groepen. In het bod van Vidomes wordt duidelijke aangegeven hoe hiermee dient te worden omgegaan. Dit bod is doorgestuurd aan de bewonerscommissie en op de website geplaatst. Ook dit zal in de themabijeenkomst aan de orde komen.

- Alhoewel een aantal zaken hierboven genoemd later in de vergadering worden besproken is besloten toch onder dit punt de discussie hieromtrent kort weer te geven. Dit vooral omdat gezegd werd door een bewonerscommissielid het niet prettig te vinden dat de Huurdersraad de agenda strak wilde hanteren. Dat werd niet door de andere aanwezigen gedragen, maar om aan de opmerking tegemoet te komen is in dit verslag toch een stuk van de discussie onder dit punt weergegeven. Hierdoor worden enkele onderwerpen herhaald in dit verslag.
- Verder wordt er opgemerkt dat enkele aanwezigen het jammer vinden dat alles eenzijdig is gekopieerd. Uitgelegd wordt dat dit vooral te wijten was aan een defect in de kopieermachine.
 - Hierna wordt dit punt afgerond en het jaarverslag 2017 goedgekeurd.

6. Financiële verantwoording 2017

- Deze is als bijlage bij het jaarverslag 2017 gevoegd en geeft een helder beeld over de inkomsten en uitgaven van de Huurdersraad. De uitgaven zijn in 2017 lager uitgevallen dan in 2016 was begroot. Bij de financiële verantwoording is ook de accountantsverklaring bijgevoegd.
- Er wordt gevraagd om de volgende keer een korte uitleg te geven bij deze uitgaven.
- Gevraagd wordt of de Huurdersraad ook kopieerwerk kan doen voor de bewonerscommissies.
 - Geantwoord wordt dat via Vidomes kopieerwerk kan worden aangeboden via de complexbeheerder of de gebiedsconsulenten. Als het echt noodzakelijk is en het kan niet anders is de Huurdersraad bereid dit te faciliteren. Dat is voor sommige aanwezige bewonerscommissies ook wel eens gedaan.
- Alle vragen inzake de financiële verantwoording worden naar tevredenheid beantwoord.
 - De aanwezigen zijn akkoord met de financiële verantwoording 2017.

7. Werkplan 2018

- Hierin wordt aangegeven wat de Huurdersraad in 2018 te doen staat en wat de ambities zijn. Getracht wordt om de ambities voor 2018 waar te maken en er voor zorg te dragen dat er een goede waarborg is voor datgene wat in de prestatieafspraken en/of meerjarenafspraken met de gemeente en Vidomes wordt afgesproken.
- Denk hierbij aan toewijzing van kwetsbare groepen in de complexen en over de begeleiding hiervan. De aanwezigen hebben aangegeven dat dit steeds problematischer wordt bij een aantal complexen. Zij vragen zich af hoe dit in de nabije toekomst opgepakt gaat worden. Dit is onder andere terug te lezen in het werkplan op pagina 4 onder kopje j. De begeleiding van de kwetsbare groepen staat hoog in het vaandel, evenals het langer zelfstandig thuis wonen.
- De belangrijkste punten voor de inbreng van de prestatieafspraken en de daadwerkelijke uitvoering daarvan zijn:
 - ❖ Betaalbaarheid & Beschikbaarheid
 - ❖ Wonen, Zorg en Begeleiding (Kwetsbare groepen)
 - ❖ Duurzaamheid
 - ❖ Wijken en Leefbaarheid.
 De bewonerscommissies zullen regelmatig op de hoogte gehouden worden gehouden van de vorderingen.
- Elk jaar moet Vidomes voor 1 juli met een bod komen waarin aangegeven wordt dat de gemaakte afspraken gehaald zijn en/of worden. Tevens worden de verbeterpunten voor het komende jaar aangegeven en gegarandeerd. Alvorens het bod aangeboden wordt aan de wethouder wordt deze in overleg en samenwerking met de Huurdersraad afgerond. De wethouder brengt het bod in bij de gemeenteraad en het college van B&W.

Na verdere uitwerking in het tripartite overleg wordt aan het eind van elk jaar de meerjarenafspraken, en/of prestatieafspraken ondertekend door alle betrokken en meewerkende partijen. Bij het tripartite overleg zijn naast de wethouders en alle corporaties die in Zoetermeer bezit hebben, alle huurdersorganisaties van de betreffende corporaties aanwezig.

Helaas zijn de prestatieafspraken van Zoetermeer nog niet getekend, zoals eerder in het verslag vermeld.

- Vanuit de zaal is o.a. opgemerkt dat bij sommige complexen waar ook woningen verkocht zijn/worden er regelmatig problemen zijn met de VvE. Dit heeft te maken met het komen tot afspraken over onderhoudszaken en allerhande zaken, die zich in een woongebouw afspelen. De betreffende bewonerscommissieleden voelen zich hierin erg alleen staan en zouden graag meer steun van Vidomes hierin zien om tot de juiste oplossingen te komen.

Zoals eerder in het verslag is vermeld is er een verkoopvijver bij Vidomes en deze is ook met de Huurdersraad gecommuniceerd.

Dat soms woningen worden aangewezen voor verkoop is om geld te genereren om ingezet te kunnen worden bij andere plannen, bijvoorbeeld groot onderhoud en/of sloop en vervangende nieuwbouw. Er is een aantal gemengde complexen in Zoetermeer.

Als Vidomes besluit van de reeds gemaakte afspraken af te wijken zal zij dat eerst met de Huurdersraad dienen te bespreken omdat dit een beleidswijziging betreft.

- Afsgesproken wordt dat de Huurdersraad zal nagaan in welke complexen van de aanwezige bewonerscommissies nog woningen verkocht worden en waar niet. Dit zal apart met de bewonerscommissies worden gecommuniceerd.
- Nogmaals wordt meegedeeld dat er afsgesproken is dat Vidomes breed 30% sociale huurwoningen zal realiseren. Zowel Vidomes als de Huurdersraad staan op het standpunt dat de 30% sociale huurwoningen gehandhaafd dient te worden en zet de ambitie in om dit ook te realiseren. Er dient echter wel grond ter beschikking te zijn om deze ook daadwerkelijk te kunnen bouwen. Dat is een probleem, niet alleen in Zoetermeer maar in alle regio's. Duidelijk is dat het de taak van Vidomes en de Huurdersraad is en blijft hier alert op te zijn, zodat deze ambitie ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.
- Indien er nog vragen zijn over het werkplan en de ambities kunnen deze altijd gesteld worden aan de Huurdersraad.
 - Hierna wordt dit agendapunt afgerond en zullen alle andere bewonerszaken onder agendapunt 9,10 en 11 als één punt worden meegenomen.

8. Begroting 2018

- De begroting 2018 is door de Huurdersraad aangeboden aan Vidomes. Vidomes heeft de begroting goedgekeurd.

De begroting is opgesteld naar datgene wat in 2017 is uitgegeven en hiermee komt deze begroting iets voordeliger uit dan de begroting van 2017.

- De aanwezigen zijn akkoord met deze begroting.

9,10,11. Thema's vanuit de aanwezigen, ervaring met de achterban en de verhuurder.

- Deze agendapunten zijn samengevoegd en worden als volgt behandeld.

Betrokkenheid achterban.

- Nogmaals wordt aangekaart dat het moeilijk is om de bewoners te activeren en concreet bij zaken te betrekken. Er wordt regelmatig uitzonderlijk veel moeite gedaan door de bewonerscommissies om de bewoners te motiveren, maar de opkomst en de animo is zeer laag. Dit werkt vaak demotiverend voor de bewonerscommissieleden.
- De aanwezigen zijn van mening dat hier een taak ligt voor Vidomes om samen met hen te kijken naar mogelijkheden om de achterban te activeren.

- Zoals eerder ter vergadering gemeld, wordt er op dit moment gewerkt aan het verbeteren van de website van de Huurdersraad. De bedoeling is dat bewonerscommissies hier ook gebruik van gaan maken. Dit kan door copy aan te leveren bij de Huurdersraad, die dat dan op de website kan plaatsen.
- Ook kan gedacht worden aan gezamenlijke activiteiten door themadagen te organiseren voor de achterban.
 - De aanwezigen vinden dit een goed idee.

Communicatie Vidomes.

- De aanwezigen – op een enkeling na - zijn het er over eens dat de communicatie met medewerkers van Vidomes sterk voor verbetering vatbaar is. Wat men als erg vervelend ervaart is de melding bij het KCC nadat dit al één of meerdere keren gedaan is. Elke keer zegt de medewerker dat er weer een klachtenformulier ingevuld moet worden. Men vraagt zich af of Vidomes niet beter een signaleringssysteem kan hanteren, zodat telefonische meldingen direct als klacht worden doorgestuurd. Het is ondoenlijk om elke keer bij melding wederom een klachtenformulier te moeten invullen. Vooral voor de senioren en mensen uit de kwetsbare groepen of mensen van een andere cultuur.
- Het wordt ook als bijzonder hinderlijk ervaren dat er geen antwoord komt op vragen of brieven. Het duurt vaak erg lang voordat een vraag en/of klacht wordt afgehandeld.
- Geantwoord wordt dat er al diverse gesprekken hebben plaatsgevonden tussen Vidomes, bewonerscommissies en de Huurdersraad. Dit heeft reeds tot verbetering in de communicatie geleid. Afsproken is met Vidomes dat bij stagnatie of problemen met medewerkers van Vidomes de bewonerscommissies dit rechtstreeks bij de manager van de betreffende afdeling kunnen aankaarten.
- Gemeld wordt dat de Huurdersraad door Vidomes gevoed wordt met informatie en uitgenodigd wordt voor bijeenkomsten, die het beleid betreffen. Alles wat complexmatig is wordt door Vidomes direct gecommuniceerd met de bewonerscommissies. De Huurdersraad wordt hierbij door Vidomes dus niet uitgenodigd. Dat betekent dat de bewonerscommissies, die de aanwezigheid van de Huurdersraad hierbij op prijs stelt zelf de Huurdersraad hiervoor dient uit te nodigen als er complexmatig acties zijn. Denk hierbij aan het opstellen van een Sociaal Plan bij renovatie en/of nieuwbouw. Het starten van een planteam. Festiviteiten of problemen in de communicatie met de gebiedsconsulent en/of complexbeheerder.
- De Huurdersraad geeft aan dat de communicatie met het managementteam van Vidomes goed verloopt en dat hierin een opwaartse lijn zit. Ook de communicatie met de Raad van Commissarissen is helder en transparant. Binnen Vidomes wordt thans hard gewerkt aan de klantvisie, het klanttevredenheidsonderzoek en de klantreis reparatie. De Huurdersraad werkt hieraan mee. Ook is een aantal van de aanwezigen hierbij betrokken geweest. De verwachting is dat begin 2019 de verbeteringen goed zichtbaar en merkbaar zullen zijn.
 - De Huurdersraad zal dit t.z.t. terugkoppelen naar de bewonerscommissies en hieraan eventueel een themabijeenkomst koppelen.
- De Huurdersraad wordt gecompimenteerd voor haar niet aflatende positieve instelling en houding.

Inventarisatie per complex

- Dit wordt gesplitst in twee onderdelen te weten:
 - a. per aanwezige bewonerscommissie door op gekleurde briefjes te noteren wat er in het complex speelt;
 - b. algemeen.
- a. *Inventarisatie per complex*
 - Meegedeeld wordt dat de inventarisatie van de complexen, die hieronder wordt weergegeven persoonlijk met de aanwezigen bewonerscommissie zal worden besproken om te bezien hoe dit bij Vidomes gebracht gaat worden.

Tevens zal getracht worden, mede met de bewonerscommissies een modus te vinden om de achterban meer te motiveren.

- Na de zomervakantie worden herover afspraken gemaakt.

Petuniatuin

- Hier is geen bewonerscommissie maar contactpersonen. De communicatie met de gebiedsconsulent gaat heel goed.
- Er wordt hier veel gedaan door vrijwilligers voor de bewoners. De Huurdersraad complimenteert hen met dit werk.
- Tevens wordt alles besproken tijdens de bijeenkomsten van de klankbordgroep. Dit gaat voornamelijk over de voorgenomen renovatie, die zoals het eruit ziet in 2019 van start gaat.
- Wat wel als naar wordt beschouwd is dat de gemeenschappelijke tuin erg slecht wordt onderhouden. Dit terwijl de bewoners hier een eigen bijdrage voor moeten betalen. Wel is als extra thema in de klankbordgroep meegenomen het zwerfvuil rond het complex.
- Dit complex is door de Huurdersraad bezocht. Hier is een verslag van gemaakt.

Ameland/Tankenbergh

- Een groot probleem is hier het stallen van de scootmobielen. Op last van de brandweer mogen deze niet meer in de gangpaden worden gestald. Er zijn echter geen stallingsplaatsen beschikbaar binnen het complex. Thans is ook de gemeente aan het kijken wat de mogelijkheden zijn om tot verbetering van de stallingsplaatsen te komen.
- Aangegeven wordt dat de bewonerscommissie het idee heeft dat Vidomes zich verschuilt achter de VvE om de verantwoordelijkheid af te schuiven. Er is zelfs tegen een bewoner gezegd, die klaagde over het feit dat er geen plekken zijn om de scootmobiel te stallen 'dan kan u toch verhuizen'.
- De Huurdersraad zegt dat er thans binnen Vidomes gekeken wordt hoe met de problematiek van stalling en het opladen van scootmobielen kan worden omgegaan. Er wordt gemeld dat Vidomes in samenwerking met de Huurdersraad doende is om het beleid voor scootmobielen aan te passen, zodat er een eenduidig beleid is wat voor alle complexen geldt. Dit betreft de stalling, oplaadpunten en kosten.
- De problematiek zoals gemeld door de bewonerscommissie zal aan de participatieadviseur van Vidomes door de Huurdersraad worden doorgegeven. Tevens is het belangrijk dat de bewonerscommissie met de gebiedsconsulent hierover in gesprek blijft. De bewonerscommissie meldt dat er regelmatig verschil van inzicht is en antwoorden uitblijven. Indien het noodzakelijk is kan de bewonerscommissie rechtstreeks contact opnemen met de betreffende manager met het verzoek hierin te bemiddelen.
- Door de bewonerscommissies wordt aangegeven dat WhatsApp wel goed werkt, daar wordt snel op gereageerd of geantwoord.
- Verder zijn hier ook problemen met de schoonmaak en de plaatsing van schotelantennes.
Er is verleden jaar een nieuw beleid van kracht gegaan met betrekking tot de schotelantennes. Deze mogen niet in het zicht worden geplaatst. Bij nieuwe verhuringen wordt gecommuniceerd dat schotelantennes helemaal niet meer mogen worden aangebracht omdat er voldoende mogelijkheden worden aangeboden door de providers om alle zenders te ontvangen. Hierop wordt door Vidomes gehandhaafd.

BC De Trigis

- Hier zijn de problemen vergelijkbaar met Ameland/Tankenbergh. Het betreft de stalling van de scootmobielen en de aansluitingen hiervan.
- De schoonmaak is hier ook een probleem.

Bellahove

- Dit is een gemengd complex. De VvE doet niet veel meer. Er zijn gesprekken gaande tussen de bewonerscommissie en Vidomes hoe dit te verbeteren valt.
- Indien noodzakelijk zal de bewonerscommissie een beroep doen op de Huurdersraad inzake adviezen.

Waterbuurt

- Er zijn door deze bewonerscommissie kritische vragen gesteld over het huurbeleid en de huuraanpassing. Senioren zullen vrijgesteld worden van extra huuraanpassingen boven inflatie maar dat gebeurt niet.
Geantwoord wordt dat dit niet geldt voor senioren die in een woning wonen van 4 of meer kamers. De minister heeft een voorstel gedaan en Vidomes kan daar zelf zijn huurbeleid op aanpassen. De Huurdersraad heeft ook kritische vragen over de huuraanpassingen, huurbeleid, manifest Passend Wonen en doorstroming. Deze worden meegenomen in de themabijeenkomst die medio oktober gaat plaatsvinden.
- Verder wordt gemeld dat er een enquête is gehouden onder de bewoners inzake het ZAV-beleid (=zelf aangebrachte voorzieningen). Het blijkt dat huurders niet kunnen verhuizen, omdat zij dan de woning in de oorspronkelijke staat terug moeten brengen. Dat is vaak problematisch en brengt hoge kosten met zich mee. Sylvie meldt dat Vidomes kan eisen dat zelf aangebrachte voorziening, die niet officieel zijn aangevraagd bij Vidomes, in de oorspronkelijke staat terug gebracht moeten worden. Het is belangrijk dat mensen, die gebruik willen maken van het ZAV-beleid dit officieel aanvragen, dan zijn deze problemen bij mutatie afgedekt.
- Wel is de Huurdersraad de mening toegedaan dat als senioren huurders, die in relatief grote woningen wonen en niet kunnen verhuizen omdat de woning in de oorspronkelijke staat dient te worden teruggebracht, contact kunnen opnemen met de seniorenmakelaar. Deze seniorenmakelaar tracht senioren huurders, die te groot wonen, te 'verleiden' om naar een andere passende woning te verhuizen. Die senioren huurders, die van dit aanbod gebruik willen maken, kunnen met haar hierover afspraken maken. Dit kan wellicht voor beiden, zowel de huurder als verhuurder, positief afgerond worden.
 - Afgesproken wordt dat dit punt zal worden teruggekoppeld aan Vidomes. Tevens zal hier ook het onderwerp inzake de kwijtschelding in meegenomen worden.

Stadshoek

- Problemen met schoonmaak en glasbewassing onbereikbare delen,
- Dit complex heeft zonnepanelen. Over de terugwinning en afrekening zijn gesprekken gaande. De bewonerscommissie wil hierin inzage evenals inzage in de controle en afrekening van de servicekosten.
- De communicatie met Vidomes is slecht. Eigenlijk is er geen communicatie. Er wordt niet gereageerd op brieven. Ook wordt er slecht teruggekoppeld.
 - De Huurdersraad en de bewonerscommissie Stadshoek zullen op korte termijn een afspraak maken.

Florakleur

- De problemen die opgeschreven zijn hebben te maken met:
het schoonmaken, communicatie met Vidomes, en het functioneren van de complexbeheerder.
 - Gezien de tijd en hetgeen reeds is afgesproken zal na de zomervakantie met de bewonerscommissie een afspraak worden gemaakt.

Van Leeuwenhoek

- Problemen schoonmaken en communicatie complexbeheerder.

B.V. Noordhoven

- De problemen richten zich ook op de afspraken, communicatie, VvE en de wisseling van gebiedsconsulenten.

Tevens ervaart de bewonerscommissie het als vervelend dat als er een nieuwe complexbeheerder aangesteld wordt, hij/zij niet aan de bewonerscommissie wordt voorgesteld.

Vreebos 1 en 2

- De problemen richten zich vooral op de communicatie, niet alleen met de bewonerscommissieleden en Vidomes maar ook onderling tussen de medewerkers van Vidomes. Er worden ook afspraken vergeten.
- De bewonerscommissie ontvangt geen informatie inzake de renovatie.
- De schoonmaak is heel slecht.
- Gebruik vergaderruimte (Bosplek).

Zalkerbos

- Sinds de ringleiding is vervangen zijn er problemen met het warm krijgen van de woning. Dit probleem doet zich alleen voor bij huurders en kopers die geen nieuwe radiatoren hebben aangeschaft. Door Vidomes wordt gezegd dat het aan de leidingen ligt, maar een koper op de 3^e verdieping heeft nieuwe radiatoren en daar is het warm. Een huurder op de 4^e etage heeft oude radiatoren en daar wordt het niet warm. Zij gebruiken exact dezelfde leidingen.
- In 2015 is door Vidomes aangegeven dat de huurwoningen nieuwe ramen (dubbelglas) zouden krijgen. Inmiddels is meer dan de helft van de woningen verkocht en worden de ramen slechts vervangen als de kopers akkoord gaan. Dit volgens Vidomes wegens de kosten. De kans is nu nihil dat er nog dubbelglas gaat komen.
- Belangrijk is om deze punten goed te communiceren met Vidomes.
 - De Huurdersraad zal na de zomervakantie contact opnemen met de bewonerscommissie.

b. Algemeen

- In het algemeen zijn de aanwezigen ernstig ontevreden over de schoonmaak, vooral bij moeilijk bereikbare delen. Nogmaals wordt meegedeeld dat er thans opdracht is gegeven door Vidomes om de schoonmaak opnieuw in te meten en te bezien. Dit onderwerp wordt in de gezamenlijke vergaderingen met Vidomes en de Huurdersraad gecommuniceerd. Geadviseerd wordt dit te blijven bespreken met de gebiedsconsulent en afspraken te maken.
 - De uitslag over de inmetingen wordt door de Huurdersraad op korte termijn verwacht en zal worden teruggekoppeld aan de bewonerscommissieleden. Tevens zal dit op de website worden geplaatst.
- Er zijn veel klachten over de leefbaarheid, vooral t.o.v. overlast in de complexen. Men zal graag zien, zoals eerder opgemerkt ter vergadering, dat er bij toewijzing van de woning meer aandacht besteed wordt aan de geldende leefregels in het betreffende complex.
- Zoals eerder meegedeeld zal dit punt ook meegenomen in afzonderlijke gesprekken met de bewonerscommissies.
- Gezien de tijd zijn niet alle briefjes, die ter vergadering zijn ingevuld door de bewonerscommissies uitgebreid aan de orde geweest. Afgesproken is dat deze bewonerscommissies als eerste na de zomervakantie benaderd gaan worden om hier verder over de praten.

12. Lidmaatschap Woonbond

- Ter vergadering wordt uitleg gegeven inzake de activiteiten van de Woonbond en wat dit concreet betekent voor de Huurdersraad en de huurders. Het bedrag van de contributie is € 18.000,--. Hiervoor ontvangt de Huurdersraad een aantal documentaties en is er een huurderslijn voor bewoners die advies wensen.
- De cursusdagen en de ondersteuning die de Huurdersraad van de Woonbond ontvangt dragen niet iets extra's bij. Er wordt verder uitleg gegeven en vragen beantwoord.

- Onder andere ook over de actie inzake de oproep tot de huurverlaging van 10%.
- Het bedrag wat thans betaald wordt aan de Woonbond kan als stelpost worden gereserveerd. Indien op een bepaald moment deskundigheid ingekocht moet worden kan dit budget aangesproken worden. Dit zal, indien de Woonbond dat in huis heeft, ook iemand van de Woonbond kunnen zijn of een deskundige van buitenaf.
 - Verder kan een aantal personen van de Huurdersraad en bewonerscommissies persoonlijk lid worden, waardoor bepaalde faciliteiten van de Woonbond aanwezig blijven. Hoe dat wordt ingedeeld komt de Huurdersraad op terug.
 - Voor 2018 is de contributie betaald en nadat de andere regio's hierover geïnformeerd zijn en hun standpunt hebben kenbaar gemaakt wordt gekeken hoe op een juiste en correcte wijze afscheid genomen kan worden van de Woonbond.
 - De aanwezigen zijn het er unaniem over eens dat het lidmaatschap vanuit de Huurdersraad kan worden beëindigd.

13. Sluiting

- De Huurdersraad wordt bedankt voor zijn inzet en de prettige wijze waarop de jaarvergadering is georganiseerd.
- De Huurdersraad geeft als laatste aan veel waardering te hebben voor de bewonerscommissieleden en de contactpersonen. Voor de inzet en de volharding om tot verbetering van de leefbaarheid te komen heeft de Huurdersraad veel respect.
- Om 22.00 uur sluit Sylvie de vergadering.