



HUURDERSVERENIGING VALERIUSPLEIN

Notulen van de Algemene Ledenvergadering op **16 mei 2022 om 20.00 uur**, gehouden in Zalencentrum "De Bron" te Alphen aan den Rijn, zaal 13 -1 e verdieping

Aanwezig zijn 71 leden en gemachtigden; dat maakt samen 71 stemgerechtigden, inclusief het Dagelijks Bestuur: dhr. J. Remmerswaal (voorzitter), mevr. CCA Bergsma Kops (secretaris) en dhr. H. Raaphorst en de bestuursleden: dames J. Lemstra M. Gommel en M. Gort.

01.a De voorzitter opent de vergadering om 20.05 uur en vraagt eerst een ogenblik stilte uit respect voor hen die ons in de afgelopen 2 jaar zijn ontvallen.

01.b Vaststelling aantal aanwezige en vertegenwoordigde leden is 71.

Ook zijn er weer huisgenoten meegekomen naar de vergadering. Het aantal leden is nog nooit zo laag geweest en de voorzitter herinnert aan Samen Sterk om onze belangen te vertegenwoordigen en enige druk uit te kunnen oefenen op onze huurbaas.

02. Vaststelling van de notulen van de AVL 2020 d.d. 24 februari.

Het verslag wordt goedgekeurd met dank aan de samensteller.

Mededelingen en ingekomen stukken zijn dit keer direct verwerkt in de te behandelen onderwerpen

03. Jaarrekening 2020 en 2021 en begroting 2022

De liquiditeitsoverzichten aan allen verzonden zijnde een verantwoording van de gelden van de vereniging, worden doorgenomen.

De begroting van 2022 wordt doorgenomen

Er kan geconstateerd worden dat de vereniging financieel gezond is

De deuropeners zijn te koop voor niet-leden € **47,50** en voor leden € **37,50**.

De kascommissie, (bestaande uit de heer J.C. Kromhout en mevrouw A. Oppedijk -van der Zee) heeft de jaarstukken 2020 en 2021 gecontroleerd en goedgekeurd. De schriftelijke bevestigingen zijn overhandigd aan de secretaris: het bestuur wordt decharge verleend.

De heer de Wit VP 112, meldt zich aan als nieuw lid voor de kascommissie.

De kascommissie bestaat vanaf 2022 weer uit 3 leden. Met dank!

04. Huurverhoging per 01 juli 2022

Voor de vrije sector kan er verhoogd worden tot max. 3,3 % wat ERESM dan ook toepast. Iedereen heeft daar een aankondiging van ontvangen.

Voor de sociale huur is dit gecompliceerder: dit is gebaseerd op het gezinsinkomen in 2020. Afhankelijk van het inkomen kan de huur verhoogd worden tot max €50 of €100. Dit kan tot verhogingen van bijna 10% leiden.

Indien het gezinsinkomen in 2022 is gedaald in vergelijking met 2020, kan via de Belastingdienst een IB60 verklaring worden aangevraagd waardoor de huurverhoging kan worden aangepast.

Als er nu een flat leegkomt wordt deze gerenoveerd en valt dan door de enorme huurstijging niet meer onder de sociale huur.

De prijzen zijn dan beduidend hoger: een 3 kamer flat €1.095 excl. servicekosten.

Een 4kamer flat kost dan €1.195 en een 5 kamerflat kost dan €1.250. De voorzitter geeft aan dat nieuwe huurders het recht hebben **tot 6 maanden na ingang van de huurovereenkomst** om de hoogte van de huur te toetsen bij de Huurcommissie.



HUURDERSVERENIGING VALERIUSPLEIN

Het toetsen gebeurt aan de hand van een puntensysteem. De voorzitter heeft zelf ook getest en komt dan tot een beduidend lagere uitkomst dan de huurprijzen die nu worden gehanteerd. 2 recente nieuwe huurders gaan dit bij de Huurcommissie aanvragen. De voorzitter heeft ERESM verzocht om de puntentelling die zij hanteren aan te leveren. Tot 2022 waren de huren van de AOW'ers met een bepaald inkomen nog enigszins beschermd. Die bescherming is nu geheel verdwenen waardoor de huur nu tot bijna 10% gaat stijgen. De Woonbond en Aedes zetten zich in voor deze groep mensen die de laatste 5 jaar al heel veel hebben ingeleverd. Dit betekent een meer dan 25% hogere huur terwijl het pensioen gelijk of zelfs gedaald is. Het is uiteraard triest dat ERESM de huurverhoging vrijwel volledig tot het maximum gaat doorvoeren.

05 Zomerfeest 2022??

De voorzitter vraagt of er nog belangstelling is om weer een BBQ of zomerfeest te organiseren maar daar blijkt weinig interesse voor te zijn.

Vanuit de leden komt het voorstel om een "pub-quiz" te organiseren. Anita Thakrar van 188 en Mw. D. Moerenhout VP 190 bieden aan om dit samen met mw. Ansink en de voorzitter te organiseren.

06 (Brand)Veiligheid

Het blijft een vereiste om de deuren naar het trappenhuis in de portalen goed DICHT te houden, zodat de mogelijke rook zo veel mogelijk wordt tegengehouden.

Per 01 juli 2022 is het wettelijk vereist om een werkende rookmelder op iedere verdieping te hebben. ERESM heeft een gespecialiseerd bedrijf verzocht dit voor alle flats te verzorgen. Koolmonoxidevergiftiging is bij ons niet van toepassing: wij hebben geen eigen cv-installatie of geiser/boiler in de flats.

Op de site www.brandweer.nl/wonen staat een uitgebreide voorlichting plus een checklist van 31 punten. Helaas kan de brandweer al jaren niet meer zelf voorlichting komen geven. Wij zullen ons zelf moeten "beveiligen". Denk aan: blusdeken in de keuken, brandblusser, een touwladder op balkon, zwaar voorwerp om de ruit op balkon kapot te krijgen en de aanschaf van een brandmasker. Weet dat rook het gevaarlijkst is bij brand en een natte handdoek voor mond en neus is een eerste oplossing.

Het is niet mogelijk om het dak te bereiken.

Opmerking uit de vergadering: in de centrale entrees gaan de deuren naar binnen open en niet naar buiten? Kan dit worden omgedraaid? Dat is veel veiliger.

Andere opmerking: wederom om aan beide zijdes in het trappenhuis leuning te monteren. Het bestuur heeft dit al eerder besproken maar de kosten zijn simpelweg te hoog.

07 Duurzaamheid

Onze gebouwen hebben voorlopig label D maar wij denken dat dit zelfs te hoog is. ERESM laat dit jaar door een expert onze flats beoordelen en het label vast te stellen. Betere isolatie (bij voorbeeld bij de borstweringen) HR++ of HR+++ beglazing, het plaatsen van een warmtepomp naast de cv-ketel. Indien mogelijk zonnepanelen plaatsen etc.

Wat kunnen de bewoners doen: overschakelen naar elektrisch koken en de gasmeter laten verwijderen Dit is sinds dit jaar gratis, waarna het dure vastrecht voor gas verdwijnt.

De oude groepenkast moet dan door ERESM worden vervangen.

In principe voor een klein huishouden volstaat de nieuwe groepenkast maar het is ook mogelijk om een 3-fasen aansluiting te realiseren. Dit is dan wel op eigen kosten.

Bespaar water door minder lang te douchen.

VENTILEER iedere dag de flat. Zet de temperatuur van de verwarming 1 graadje lager!



HUURDERSVERENIGING VALERIUSPLEIN

De Cv-installatie gaat vanaf 23 mei tot medio half **september** uit.
Dit is uiteraard afhankelijk van het weer.

Veilige liften door onderhoud.

4 liften zijn inmiddels in 2021 2 weken buiten werking geweest. Helaas een veel gevraagd verzoek om de draaiende liftdeur te vervangen voor een schuifdeur in de kleine en nauwe hal wordt niet toegewezen. Na de renovatie zijn de liften veel trager constateren velen. Bovendien hebben we nu een **praktisch probleem**: OTIS, de leverancier van de liften had een servicecontract: Dit is door ERESM opgezegd en ORONA verzorgt nu het 4-uurs contract. De renovatie van de liften is weer door een andere partij, Premium Liften, uitgevoerd. In januari heeft het bestuur ERESM al gewaarschuwd dat dit problemen kan geven.

Dat geeft ruis bij het oplossen van een liftprobleem: het ene systeem kent het andere niet. En tot op heden waren soms vervangende onderdelen niet op voorraad zoals dat wel bij OTIS het geval was. Dus extra vertraging en nadeel voor bewoners. ORONA heeft problemen met Premium Liften door onvoldoende kennis van die materialen. Kortom voor ons een onwenselijke situatie.

Vanuit de vergadering: VP 64 heeft al maanden geleden bij de huismeester melding gemaakt van een raar schurend/ metaalachtig geluid van de lift. Tot op heden is dit niet opgelost. De entreedranger met chip in portaal 120 t/m 158 was in januari kapot/verwijderd. Dader onbekend. Een externe partij heeft de dranger plus chip zoekgemaakt en na melding is door ERESM een nieuwe dranger besteld zonder ruggenspraak met de huismeester. We zijn nu medio mei en sinds een paar weken is er wel een dranger maar helaas door het ontbreken van de chip (staat in bestelling) nog steeds voor mensen een veel te zware deur om te openen. Diverse huurders vragen zich af of de trage wijze of het geheel niet oplossen van de problemen verwijtbaar is aan de huismeester of dit volledig te wijten is aan ERESM. Binnen de vergadering is geopperd om tot bij voorbeeld het oplossen van de elektrisch te openen toegangsdeur een bedrag in te houden op de te betalen huur. Voorzitter geeft aan dat dit contractueel niet is toegestaan maar het is wel een aandachtspunt. De huurders waarbij de liften gerenoveerd zijn hebben de oplossing om trapliften tijdelijk te plaatsen gewaardeerd.

Pauze

08 Problemen schoonmaak 2022

Zonder ruggespraak, er was wel een aankondiging dat ERESM de prijzen van de schoonmaakbedrijven ging bekijken, is er overgestapt op een andere partij die hier ging schoonmaken. Er kwamen heel veel klachten over het niet uitvoeren van de afspraken en er werd veel zelf schoongemaakt door de huurders omdat de boel vervuilde. Er zijn diverse gesprekken geweest met VINZ, het nieuwe schoonmaakbedrijf, zonder enige verbetering. Uiteindelijk is na de zoveelste klacht van het bestuur het contact met VINZ opgezegd wegens wanprestatie en is per 2 mei Bos weer terug en deze heeft 3 dagen extra mannen ingezet om de vervuiling in de gebouwen op te lossen. De voorzitter heeft ERESM aangegeven om de schoonmaakkosten voor de afgelopen maanden maar maximaal voor de helft te betalen. Immers deze kosten worden via de servicekosten volledig aan ons doorberekend, zo ook 70% van de kosten van de huismeester

09 ERESM

Verslag overleggen: eenmaal hebben wij digitaal vergaderd tijdens de coronaperiode en vele malen zijn er vergaderingen gepland en weer afgeblazen omdat wij liever LIVE wilden vergaderen met ERESM. Wel is er het nodige emailverkeer geweest. Alle problemen zijn op



HUURDERSVERENIGING VALERIUSPLEIN

11 maart in het voorjaarsoverleg besproken maar nog niet alles is opgelost/kan opgelost worden.

Overlast renovaties: verschrikkelijk veel lawaaioverlast; slechte tot geen communicatie met de werklui, die veelal uit Oost-Europa worden aangetrokken. We hebben bestaande afspraken met ERESM over de wijze van de werkzaamheden en het werken volgens een bestaand schema, zodat de geluidsoverlast tot maximaal 4 dagen per renovatie wordt beperkt. Helaas gaat het door onvoldoende controle en omdat er iedere keer weer een nieuw blik aannemers uit weer een ander land wordt opengetrokken altijd mis.

Welke nationaliteit nu weer? Positief is dat er nu een voorman is die Nederlands spreekt.

Die 4 dagen geluidsoverlast is door het werkschema in te plannen voor onze nachtdienst mensen en onze mensen die vanuit huis hun zaak kunnen en dus veel moeten telefoneren.

Er wordt gesproken over het slordige verbruik van gas licht en water door de arbeiders in zo'n te renoveren appartement, er wordt ook soms geslapen. Waar worden de kosten van dagenlang verwarming aanlaten, lichten aanlaten en gebruik elektriciteit op verhaald?

Wij vrezen op de algemene kosten van de huurders, terwijl correct zou zijn dat dit op conto van ERESM komt. Onze voorzitter zal deze kosten bij de afrekeningen goed in de gaten houden voor ons allemaal.

Afgesproken wordt dat als bouwvakkers op zondag, zaterdag of langer dan de afgesproken tijden overlast geven, dit direct gemeld wordt aan de huismeester en de voorzitter.

Oplevering van de woning bij vertrek

De makelaar die de huurders binnenhaalt en de vertrekkende bewoners afhandelt kun je niet bereiken via mail of telefoon. Door de woningnood is er animo voor de nieuw gerenoveerde flats, dus veel mensen schrijven zich tegen betaling in op hun website. Voor de vertrekkers is er een voorinspectie door die makelaar en dient men de woning in goede staat op te leveren en dus de gebreken op te lossen. Het behang op de muur **is echter geen gebrek!**

De idiote eis van die makelaar dat het behang moet worden verwijderd is niet wettelijk toegestaan. Alle flats zijn in het verleden vanaf de bouw met behang opgeleverd. Als iemand met deze eis op de voorinspectie wordt geconfronteerd neem dan direct contact op met de voorzitter, zodat hij dit probleem kan oplossen.

Voorschotbedrag stookkosten

Voor de lage nummers is een voordelig energiecontract voor langere tijd afgesloten; voor de hoge nummers is ERESM dit gewoon vergeten. Zij geven aan dat dit niet mogelijk was door een hoge boete bij voortijdige beëindiging van het contract. Waarom dit bij de lage nummers wel mogelijk was is nog niet aangetoond. Het bestuur blijft hierover in gesprek met ERESM. Er dient in 2022 wel rekening te worden gehouden met een veel duurder gasverbruik

WMO/badkamers

Wet Maatschappelijke Ondersteuning wordt toegepast bij badkamers waarbij de renovatie binnen 20 jaar of jonger is gebeurd. Is dat langer dan 20 jaar geleden dan dient de verhuurder dit op te pakken. Let op: huurverhoging is toegestaan bij verbetering. Het weghalen van een bad en plaatsen inloopdouche is geen verbetering maar onderhoud waardoor er eigenlijk geen huurvergoeding mag worden berekend.

Afrekeningen 2019 t/m juni 2020. Om de afrekeningen door te laten gaan, is er in beide gebouwen door de voorzitter een schatting van de energiekosten gedaan.

Die moet nog worden verrekend in een definitieve afrekening juli 2019 t/m juni 2020.

Afrekeningen juli 2020 t/m december 2020; de voorzitter heeft die op de dag van deze ALV per mail ontvangen. Het zal nog een tijd duren voordat er een akkoord is en alle individuele afrekeningen op uw deurmat vallen.



HUURDERSVERENIGING VALERIUSPLEIN

Aangekondigd is dat er 1 maand voorschot te veel is berekend waardoor eenieder nog een bedrag ter grootte van 1 maandtermijn moet betalen.

Afrekening 2021 de voorzitter verwacht niet dat deze voor de wettelijke termijn van 1 juli gereed zal zijn. Die afrekening zal nog enige maanden duren.

Te verwachten onderhoudswerkzaamheden dit jaar:

Het plaatsen van rookmelders.

Het vervangen van de voordeuren.

Resterende 4 liftrenovaties in het najaar.

10 Wat speelt erop het Valeriusplein?

Constatering: er zijn jongere mensen komen wonen, uiteraard van harte welkom maar: er wordt gedeald op ons plein; veelal buitenstaanders, maar de politie is hiervoor gewaarschuwd

Zet a.u.b. niets naast **volle** vuilcontainers maar zet het tijdelijk in de berging: binnen no time zet iedereen men zijn spullen erbij! Men kan een bekeuring krijgen van €90,-

Er zijn nu publiek en bewoners(?) die hun resten en afval van de fastfoodmaaltijd uit de auto op straat dumpen.

De sigarettenrokers onder ons; a.u.b. peuken mee naar binnen nemen; nu liggen er meer dan 20 peuken op de stoep en in de goot; voor de entree;

Karton klein maken en in de container deponeren en vooral niet ernaast.

Er zijn klachten over auto's die geparkeerd staan voor de flat of op de stoep i.p.v. de parkeervakken op het plein. Gevaarlijk voor mensen met een rollator of scootmobiel en slechtzienden die ook op ons plein wonen.

Bel of mail de wijkagent en ook melden bij de gemeente

De Bewonersafspraken hangen in de liften als een ondersteuning.

Gaarne deze laten hangen. Vervanging kost weer € 8,50

Wat jammer van zo veel negatieve punten, wij hopen echt dat dat nu voorbij zal gaan!

Rondvraag en sluiting

Positief nieuws: er zijn een aantal nieuwe huurders lid geworden, van harte welkom!

Iemand heeft zich aangemeld om een website voor onze vereniging te bouwen: Top!!

De dames Anita Thakrar van 188 en Mw. D. Moerenhout van 190, willen ook indien nodig helpen sneeuwruimen! En zij zijn ook BHV'ers. Hans Raaphorst is bereid om sneeuw te ruimen.

De portaalverlichting bestaat uit ledlampen maar die hoeven toch niet overdag te branden?

Dit wordt besproken met de huismeester.

Noodtrap mogelijk? Daar is helaas geen oplossing voor. Het is bouwkundig niet mogelijk.

Voor de groenvoorziening is nog geen vrijwilliger gevonden na de verhuizing van de heer en mevrouw Groen.

De voorzitter dankt namens het bestuur de vergadering voor ieders inbreng, en sluit de vergadering om 22.15 uur

Voorzitter

Secretaris