



HUURDERSVERENIGING VALERIUSPLEIN

Notulen van de Algemene Ledenvergadering op **13 maart 2023 om 20.00 uur**, gehouden in Zalencentrum "De Bron" te Alphen aan den Rijn, zaal 13 -1 e verdieping

Aanwezig zijn 80 leden inclusief familieleden en 20 gemachtigden; dat maakt samen 100 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. Na de pauze S. Beukema

01.a De voorzitter opent de vergadering om 20.05 uur en vraagt eerst een moment stilte ter nagedachtenis aan hen die ons in het afgelopen jaar zijn ontvallen.

02. Vaststelling van de notulen van de AVL 2022 d.d. 16 mei.

Het verslag wordt per blad doorgenomen en goedgekeurd met dank aan de samenstelster.

03. Jaarrekening 2022 en begroting 2023

Omdat er met de agenda en de uitnodiging geen financiële stukken zijn verzonden, zullen deze gelijk met de notulen van deze vergadering alsnog aan de leden worden verzonden. De voorzitter neemt het liquiditeitsoverzicht mondeling door inclusief de begroting voor 2023. Kascommissie bestaande uit Mw Anneke Opendijk, Jos de Wit en de heer J.C. Kromhout doen verslag van hun bevindingen en hebben de jaarstukken van 2022 gecontroleerd en goed bevonden. Er kan geconstateerd worden dat de vereniging financieel gezond is. De ALV verleent het bestuur decharge voor het jaar 2022.

04. Huurverhoging per 1 juli 2023

Voor de vrije sector kan er verhoogd worden tot max. 4,1% wat ERESM ook zal toepassen. De maximale huurverhoging voor de sociale huur is 3,1% en dat wordt door ERESM ook toegepast. Bij scheef wonen, een te hoog inkomen voor de sociale huur kan de huurverhoging echter € 50 of zelfs €100 bedragen.

Indien het gezinsinkomen in 2022 is gedaald in vergelijking met 2021 of uw gezinssamenstelling gewijzigd, kunt u bezwaar maken bij de verhuurder. Heeft u nog vragen dan kunt u contact opnemen met de voorzitter.

05 Zomerfeest 2023 of andere activiteiten

Getracht wordt om in 2023 wat festiviteiten te ontplooiën. Is de BBQ mogelijk, is een pubquiz te organiseren? Vanuit de vergadering kwam het voorstel om wat burenbijeenkomsten op kleinere schaal in de Bron te organiseren, met een hapje en drankje.

06 Onderhoud

ERESM is bezig met het opstellen van een 5 jaren onderhoudsplan. Hopelijk wordt dit in april tijdens ons voorjaarsoverleg gepresenteerd. Het is duidelijk dat het groot-onderhoud hard nodig is maar ook hoge kosten voor de verhuurder zal opleveren. In juli zijn door de wettelijke voorschriften in elke flat rookmelders geplaatst.

Voor onze eigen brandveiligheid is het goed sluiten van de deuren van het trappenhuis een vereiste.

Liften

In 4 portalen is er groot onderhoud verricht aan de 51 jaar oude liften. De 4 andere portalen worden meegenomen in het groot onderhoudsplan. In 2022 waren er veel problemen met de liften. Door uw bestuur is hier veel tegen geageerd en is er uiteindelijk afscheid genomen van Orona. Welke partij het groot onderhoud aan de liften gaat doen is nog niet bekend maar duidelijk is dat er goede afspraken met de diverse bedrijven moeten worden gemaakt.



HUURDERSVERENIGING VALERIUSPLEIN

Ramen

Bij voldoende wind waait het door de verouderde ramen en borstwering ook in de flat.. Huurders vinden het onderhoud slecht terwijl er zeer hoge huren worden gevraagd. In deze tijd van woningnood zijn met name jongeren al heel blij met een dak boven hun hoofd en een eigen onderkomen en dat is in het voordeel van ERESM.

Indien er klachten zijn: meld deze bij het klantenportaal van ERESM en bij de huismeester. Als ERESM eens terugbelt na een klacht gaat het vaak over een klacht van een andere huurder. Het systeem werkt nog niet goed. Toch verzoekt de VZ alle klachten en achterstallige klachten te blijven melden!.

Noodverlichting

Jaarlijks moet er een controle worden uitgevoerd. Er is door de huurders geconstateerd dat diverse noodverlichtingen niet werken. De huismeester pakt dit soort kleine klachten op. Wat als hij straks stopt met werken?

Er zal dan naar alle waarschijnlijkheid geen vervanger worden aangesteld.

Woonbond

Binnen de Woonbond is een vaste commissie voor de commerciële sector opgericht die de belangen van circa 1,2 miljoen huurders van commerciële verhuurders gaat vertegenwoordigen. De voorzitter is gevraagd toegetreden tot deze commissie. De voorzitter is ook door de Woonbond gevraagd om toch gezamenlijk te werken aan het oprichten van een Platform van ERESM huurdersorganisaties. ERESM weigert mee te werken aan een Platform. Er zijn vanuit het hele land veel klachten over ERESM. Zij zijn qua personeel onderbemand en hebben moeite om voldoende personeel aan te trekken. Duidelijk is dat een Platform echt nodig is om de krachten te bundelen tegen ERESM.

07 Duurzaamheid

Er is door ERESM een expert ingehuurd die bepaald heeft onder welk label de flats vallen. Het oude label was D. Door een nieuwe rekenmethode kwam de expert nu tot label B en C. (Dat is heel gunstig voor de verhuurder omdat het energielabel ook mee gaat tellen voor de hoogte van de huur.)

Het lijkt onmogelijk om zonder glas A** of glas A+++ , zonder warmtepomp en zonnepanelen en zonder goede isolatie aan zo'n hoog label te komen. Tocht wordt niet meegenomen in de beoordeling, wel het vloeroppervlak en oppervlakte van het glas. Wij hebben bezwaar gemaakt bij de verhuurder en deze is wettelijk verplicht het label te onderbouwen. We wachten dit af.

08 Website HVVP

Tom van Thiel heeft gratis een website voor onze vereniging gebouwd: www.hvvaleriusplein.nl en wij willen dit medium zo veel mogelijk te benutten. Dagelijkse berichten en alle verslagen en Nieuwsbrieven etc. zijn hierop terug te vinden. U bent dan eerder beter geïnformeerd wat er op ons plein gaande is. Toch zullen wij nog met wat grotere tussenpozen u schriftelijk informeren. Tom krijgt als dank een kleine blijk van waardering.

Pauze

09 ERESM

Verslag overleggen: het najaarsoverleg is op 2 november jl. geweest. Er is een nieuwe accountmanager aangesteld. Er is tijdens het overleg uitgesproken om in constructieve sfeer samen te werken Er zijn echter complexe onderwerpen die behandeld moeten worden: zoals de jaarlijkse afrekeningen, de contractspartijen, de renovaties en alle problemen die hier mee samenhangen en er is daar veel strijd voor nodig.



HUURDERSVERENIGING VALERIUSPLEIN

Overlast renovaties: nog steeds veel lawaaioverlast; weinig communicatie omdat de bouwvakkers geen Nederlands spreken (Oost Europa) en bij ERESM probeert men nu echt een week van te voren de huurders te informeren. Dit heeft het bestuur/ de VZ na veel aandringen bewerkstelligd. Ondanks alle afspraken sliepen de arbeiders tot voor kort in de renovatieflat. Indien u constateert dat er toch wordt geslapen in de flat waarschuw dan direct de voorzitter. Ook als er toch in het weekend wordt gewerkt of na 20.00 uur nog overlast wordt bezorgd.

Oplevering van de woning bij vertrek

De makelaar die de huurders binnenhaalt en de vertrekkende bewoners afhandelt is lastig bereikbaar voor ons. Door de woningnood is er ondanks de idiote hoge huren toch veel animo voor de nieuw gerenoveerde flats. Veel mensen schrijven zich in (tegen betaling) op hun website. Voor vertrekkers: via de makelaar dient men de woning in goede staat op te leveren. Dat betekent niet dat de vertrekkende huurder het behang moet verwijderen zoals de makelaar eist. Wettelijk is het geen gebrek en hoeft u dit niet te doen. Twijfelt u toch neem dan contact op met de voorzitter en het wordt voor u geregeld.

Voorschotbedrag stookkosten

Wij verwachten vanwege de hoge energieprijzen hoge te betalen jaarafrekeningen. Wellicht moet u overwegen om nu uw voorschot voor energiekosten aan ERESM te verhogen.

WMO/badkamers

Wet Maatschappelijke Ondersteuning wordt toegepast bij badkamers waarbij de renovatie binnen 15 jaar is gebeurd. Is dat langer dan 15 jaar geleden dan dient de verhuurder dit op te pakken maar wel tegen een hogere huur.

Afrekeningen 2019 t/m juni 2020. Voorschot energiekosten moet nog definitief worden verrekend, aan de hand van de facturen. Afrekening wordt over een paar weken verwacht.

Afrekeningen juli 2020 t/m december 2020; Onduidelijkheden en vragen die niet naar behoren door ERESM worden beantwoord. Nog steeds geen overlegging van de juiste facturen. We hopen dit in het voorjaarsoverleg te kunnen overeenkomen.

Afrekening 2021 start pas als 2020 is afgehandeld.

Verwacht wordt dit een moeizaam gevecht gaat worden met ERESM. Dit gaat over hoge afrekeningen en in rekening gebrachte kosten.

Te verwachten onderhoudswerkzaamheden:

Onderhoudsplan van 5 jaar: zodra dit bij ons bekend is wordt dit op onze website gezet! Voordeuren vervangen is tot nader order uitgesteld.

Huidige energieprijzen en contracten

Wij zijn al jaren gewend een afrekening te ontvangen per blok en het voorstel van het bestuur is om de jaren 21-22 en 23 samen te voegen voor 160 woningen.

Zoals al aangegeven heeft ERESM verzuimd voor 1 blok een contract te verlengen cq opnieuw af te sluiten. Dat komt nu in de energiecrisis zeer ongelegen want er zullen grote prijsverschillen tussen de blokken ontstaan. Wij verwachten een tegemoetkoming van ERESM te kunnen krijgen.

Er volgt een discussie en de vergadering besluit dat het bestuur eerst juridisch advies inwint en eventueel rechtsbijstand krijgt om de haalbaarheid van de kwestie te verkennen: ERESM aansprakelijk te stellen voor de hoge kosten door het nalaten van het afsluiten van een nieuw energiecontract voor 1 blok waar dit voor het andere blok wel is gebeurd.

Ook zal bij de Woonbond en haar juridische afdeling worden geïnformeerd of dit nalaten door ERESM juridische aansprakelijkheid betekent en hoe te handelen.

Er zal een extra ALV worden belegd zodra eea meer duidelijk is.



HUURDERSVERENIGING VALERIUSPLEIN

De 479 warmtemeters werken in principe correct. Bent u het hier niet mee eens dan kunt u op eigen kosten dit laten controleren. Aluminiumfolie achter de verwarming aanbrengen helpt goed.

10 Wat speelt erop het Valeriusplein?

Constatering: er zijn veel nieuwe bewoners van harte welkom maar:

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

Voor grof vuil kunt u een afspraak maken met de gemeente. Zet niets naast de containers!

Karton klein maken en in de container deponeren en a.u.b. niet ernaast.

De Bewonersafspraken hangen in de liften als ondersteuning, behalve bij 1 entree waar tot 2 x toe de afspraken (€8,- per stuk), zijn weggehaald door 1 bewoner.

Er bleek een wietplantage te zijn ontdekt op de 10 e etage. Deze flat is door de burgemeester voor 6 maanden gesloten. Merkt u iets vreemds? Geef dit door aan de huismeester of de voorzitter.

Wij hebben enkele jaren terug uit eigen middelen een **AED** aangeschaft. Wij zoeken weer naar vrijwilligers die jaarlijks de AED- opfris-cursus volgen en dan indien nodig met de AED mensen kunnen helpen. De kosten worden door de vereniging betaald.

Rondvraag en sluiting

Geen verdere opmerkingen

De voorzitter dankt namens het bestuur de vergadering voor ieders inbreng en sluit de vergadering om 22.05 uur

Voorzitter

Secretaris