



Verslag van de Algemene Ledenvergadering 2023 van de Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen

Algemene Ledenvergadering gehouden op 19 september 2023

Aanvang vergadering

19:30 uur

Einde vergadering

21.30 uur

Locatie

Bel Ami te Bussum

Aanwezig het bestuur

Anton Elbertsen- voorzitter

Willy Nijboer – secretaris

Wies de Looff – vicesecretaris

Rob Kam - vicevoorzitter

Afwezig bestuurslid m.k.

Herman van der Linde – penningmeester

Gasten

Dudok Wonen

Angelique Josefa, manager wonen

Kor Feenstra, adviseur wonen

Raad van Commissarissen

Emine Özyenici, huurderscommissaris

Van de Geschillen Adviescommissie

Nicole Dik, lid van de commissie namens Dudok Wonen

Afwezig m.k.

Paula Achterhof, lid van de commissie
namens de HBV

Neeke Eysbroek, huurderscommissaris

Aanwezige leden van

HBV Dudok Wonen

: 19

Notulist

De Facto

01. Openen vergadering / welkom / vaststellen programma en mededelingen

Anton Elbertsen, de voorzitter van de HBV, opent om 19.30 uur de Algemene Ledenvergadering (ALV) en heet de aanwezigen welkom.

Mededelingen

- a. De penningmeester is helaas wegens ziekte afwezig.
- b. Na de pauze stond op het programma een toelichting op de afhandeling en oplossing van de klachten. Door de afwezigheid van Paula Achterhof van de Geschillencommissie namens de HBV Dudok Wonen komt dit agendapunt te vervallen. Er zal nu door Wies de Looff een toelichting worden gegeven op de nieuwe website van de HBV Dudok Wonen. Anton vraagt of iedereen het met de inhoud van het programma eens is. De leden zijn het ermee eens en het programma wordt vastgesteld.
- c. Van de ALV wordt een filmopname gemaakt. Hij vraagt de leden toestemming om de ALV te filmen. De leden hebben hiertegen geen bezwaar.

02. Voorstellen van de gasten

Er zijn een aantal gasten uitgenodigd en deze worden voorgesteld.

Kor Feenstra, adviseur wonen bij Dudok Wonen.

Angelique Josefa, manager wonen bij Dudok Wonen.

Emine Özyenici, huurderscommissaris.

Nicole Dik, lid van de geschillencommissie namens Dudok Wonen.



Verslag van de Algemene Ledenvergadering 2023 van de Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen

03. Anton Elbertsen opnieuw tot voorzitter van de HBV kiezen voor een periode van 4 jaar
Rob Kam, vicevoorzitter, vraagt of de leden akkoord kunnen gaan met de herbenoeming van Anton Elbertsen als voorzitter van de HBV Dudok Wonen voor een periode van 4 jaar. De leden van HBV Dudok Wonen gaan met meerderheid van stemmen akkoord met de herbenoeming van Anton Elbertsen. De vicevoorzitter feliciteert Anton met zijn herbenoeming. Het bestuur bestaat uit Anton Elbertsen - voorzitter, Willy Nijboer - secretaris, Wies de Looff - vicesecretaris Rob Kam - vicevoorzitter en Herman van der Linde - penningmeester

04. Vaststellen van het verslag van de Algemene Ledenvergadering 2022
Er worden geen vragen gesteld over het verslag. Er zijn ook geen opmerkingen. Het verslag wordt door de leden goedgekeurd en vastgesteld.

05. Verslag van het bestuur over wat zij in 2022 gedaan heeft

De volgende vragen worden gesteld. De heer Van Os:

Pagina 1. De plaatsing van zonnepanelen. Er wordt gesproken over een vergoeding van € 2,50 per zonnepaneel en de besparing die dat oplevert. Er staat niet vermeld om hoeveel zonnepanelen het gaat waardoor het niet duidelijk is of de investering opweegt tegen de opbrengst. Willy geeft aan dat het gemiddeld gaat om 6 zonnepanelen per dak. En dat levert de genoemde besparing op.

Pagina 2: de huurverhoging 2022. Dudok Wonen had voorgesteld om alle categorieën zijnde de sociale huur, de midden huur en de vrijesectorhuur met 2,3% te verhogen. Het tegenvoorstel van de HBV Dudok Wonen was een huuraanpassing van 2% voor de sociale huur, 2,3% voor de midden huur en 3% voor de vrijesectorhuur. Los van de uitkomst hiervan vindt de heer Van Os het principiële onjuist dat er door de Huurdersbelangenvereniging voor deze categorie een hogere huurverhoging wordt voorgesteld. Hierbij gaat de HBV Dudok Wonen ervan uit dat dit ook de categorie is die deze huurverhoging wel kan betalen. De HBV Dudok Wonen vertegenwoordigt alle belangen van huurders en niet die voor een deel van de huurders. Willy antwoordt dat het door HBV Dudok gedane voorstel alles te maken heeft met het grote aantal sociale en midden huurwoningen en de inkomensgrenzen die bij deze huurwoningen horen. In deze twee categorieën is het minste inkomen. Huurdersbelangen worden niet alleen met een lage huurverhoging, maar ook met een hogere huurverhoging gediend. De toelichting hierop volgt door Kor Feenstra adviseur wonen bij Dudok Wonen.

Rob bedankt de heer voor zijn kritische blik en input. Uiteraard heeft HBV Dudok Wonen gestreefd naar eenzelfde categorie huuraanpassing voor alle inkomens, echter is dat niet door Dudok Wonen overgenomen. In overleg met de HBV Dudok Wonen is de huurverhoging voor de sociale en midden huur verhoogd met 2%. Voor de vrije sector was dat maximaal 3,3%.

06. Toelichting financieel jaarverslag 2022 en de begroting voor 2023

Bij afwezigheid van de penningmeester vervalt een toelichting. Vragen hierover kunnen uiteraard gesteld worden en later door de penningmeester worden beantwoord.

De volgende vragen/opmerkingen worden gesteld/gemaakt.

De heer Van Os is van mening dat datgene wat vandaag wordt gepresenteerd geen financieel jaarverslag over 2022 is. Een financieel jaarverslag omvat een overzicht van de inkomsten en uitgaven met een uiteindelijk resultaat. Een dergelijk overzicht is nu niet toegevoegd aan de stukken. Bij navraag naar dit stuk kreeg hij te horen dat de penningmeester op vakantie was. Dit vindt hij geen excuus. De jaarcijfers hadden voor deze ALV tijdig gereed moeten zijn. De HBV Dudok Wonen is een rechtspersoon en de leden hebben tijdens een ALV recht op inzicht in de financiële jaarcijfers. Hij wil een motie van wantrouwen indienen ten aanzien van dit agendapunt in deze vergadering.



Verslag van de Algemene Ledenvergadering 2023 van de Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen

Verder wil hij nog meegeven dat hij begrijpt waarom het jaarverslag in zogenaamde “Jip en Janneke” taal is opgesteld, echter wil dit niet betekenen dat de kwaliteit van de inhoud hierdoor negatief wordt beïnvloed.

De heer **Joustra** zou ook een cijfermatige onderbouwing willen zien t.a.v. de cijfers en dan met name ook het geld wat is besteed aan de inzet van een adviseur.

Willy antwoordt dat het een bewuste keuze is geweest van het bestuur om de uitgaven en inkomsten, zonder cijfers, op deze wijze op te nemen in het verslag. Het verslag dat voor iedereen leesbaar dient te zijn. De wijze waarop het is verwoord doet niets af aan de kwaliteit van het verslag.

Anton biedt zijn excuses aan dat de cijfermatige onderbouwing niet is meegestuurd. Deze onderbouwing wordt alsnog in de vergadering gepresenteerd. In de cijfers zijn de inkomsten van Dudok Wonen en de uitgaven als adviseurs- en kantoorkosten, alsmede de belastingvrije vergoeding voor de bestuursleden zichtbaar. Het cijfermatig financieel overzicht 2022 wordt alsnog aan de aanwezige leden nagestuurd. Het financieel overzicht en de bestedingen van de bijdrage van Dudok Wonen wordt ook aan Dudok Wonen verantwoord. Ook een accountant van Dudok Wonen kijkt nog naar deze cijfers van HBV Dudok Wonen.

Er worden verder gaan vragen gesteld.

07. Waarom moeten de huren weer verhoogd worden? Toelichting door Kor Feenstra

Kor Feenstra stelt zichzelf voor als adviseur Woonzaken bij Dudok Wonen. Hij bevestigt dat hij geen financiële achtergrond heeft. Mochten er specifieke financiële vragen worden gesteld zullen deze later door de betreffende afdeling binnen Dudok Wonen worden beantwoord. Hij licht de vraag waarom de huren moeten worden verhoogd door middel van een presentatie op hoofdlijnen toe.

Voor wat betreft de jaarlijkse huuraanpassing is inzicht nodig in een aantal zaken.

- het huishoudboekje van de woningcorporatie;
- de wet – en regelgeving;
- hoe gaat het bij Dudok Wonen?

Huishoudboekje van de woningcorporatie

De inkomsten van de woningcorporatie bestaan voor 99% uit de maandelijkse huurinkomsten. Eind 2022 was dit gemiddeld € 651 per woning. Een corporatie krijgt geen subsidies meer van de overheid. Indien er leningen worden afgesloten door een woningcorporatie staat de overheid garant. Hierdoor is het mogelijk dat woningcorporaties bij banken een lagere rente kunnen vragen. De leningen die de corporatie aangaat zijn bestemd voor investeringen in het bezit, maar ook voor het zogenaamde herfinancieren.

Het totale eigen vermogen van de woningcorporaties in Nederland bedraagt totaal: 101 miljard. Voor Dudok Wonen is dit bedrag 1,2 miljard zijnde € 200.000, - per woning (eind 2022). Dit vermogen bestaat uit stenen en waardestijgingen.

De uitgaven van de woningcorporatie bestaan uit de rente van leningen, belastingen (onroerend zaak, BTW en vennootschapsbelasting, verduurzaming, renovatie en onderhoud en bedrijfslasten zoals de kosten voor personeel en huisvesting).

Wet- en regelgeving

Huuraanpassingen zijn nodig voor de financiering van nieuwbouw en verduurzaming. Daarnaast ook om een groot deel van de kostenstijgingen te kunnen blijven betalen. Ten aanzien van de wet- en regelgeving wordt onderscheid gemaakt in:



Verslag van de Algemene Ledenvergadering 2023 van de Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen

Sociale huurwoningen (kamers en standplaatsen)

Hierbij wordt de huurverhoging bepaald door de overheid en deze bestaat dan uit de huursom + maximale stijging. Tot en met 2022 was deze huurverhoging gebaseerd op inflatie. Vanaf 2023 is de huurverhoging gekoppeld aan de stijging van de cao-lonen. Daarnaast is er ook een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk + extra verhoging bij hele lage huren (onder €300). Het jaar 2021 en 2023 kent een zogenaamde 'eenmalige' huurverlaging voor lage inkomens.

Vrije sector

Tot en met 2020 gold een huuraanpassing volgens de afspraak vermeld in het huurcontract. Vanaf 2020 heeft de overheid een maximale huurverhoging ingesteld voor de vrije sector zijnde inflatie + 1%. Tot en met 2022 was de huurverhoging gebaseerd op inflatie. Vanaf 2023 is de huurverhoging gekoppeld aan stijging CAO-lonen (+1%)

Passend toewijzen

In de wet zijn regels opgenomen voor de huurprijs die gevraagd mag worden. De netto huurprijs is afhankelijk van de hoogte van het inkomen en de gezinsgrootte. Er mag daarnaast niet meer huur worden gevraagd dan op basis van het woningwaarderingssysteem mogelijk is.

Planning en uitvoering huuraanpassingen

De Minister van Volkshuisvesting stelt formeel het huurstijgingspercentage vast. Dit is eind januari van ieder jaar. Op basis hiervan komt de directie van Dudok Wonen met een besluit. Dit besluit wordt in een adviesaanvraag bij de HBV Dudok Wonen neergelegd. Dudok Wonen neemt in het besluit mee de dekking van de kostenstijgingen, de opgave tot verduurzaming en de financiële continuïteit maar daarnaast ook zeker het sociale huurprijsbeleid. Dit betreft de betaalbaarheid, het passend toewijzen, maar ook zeker aandacht voor de middeninkomens. De HBV Dudok Wonen heeft een termijn van 6 weken om op dit voorstel te reageren. In de overleggen over de huuraanpassing wordt ook gesproken over een eventuele extra ruimte tot huuraanpassing voor extra investeringen (+1%), of er wel of geen inkomensafhankelijke huur moet worden toegepast en of er andere variaties in de huuraanpassing mogelijk zijn. Uiteindelijk dient bij de uiteindelijke huuraanpassing wel rekening te worden gehouden met het behoud van de inkomsten die zijn begroot. Mede op basis van het advies van de HBV Dudok Wonen zal de directie van Dudok Wonen eind maart met een definitief besluit komen ten aanzien van de huuraanpassingen. In april van het betreffende jaar zullen de huurverhogingsbrieven worden opgesteld en verzonden. De brieven met de huurverhoging dienen voor 1 mei van het betreffende jaar door de huurders te zijn ontvangen. Voor 2023 heeft de Dudok Wonen besloten tot een hoger percentage (3,5%) dan de HBV Dudok Wonen (2,6%). De afweging van Dudok Wonen ten opzichte van het advies van de HBV Dudok Wonen betrof de grotere inkomstendaling door de eenmalige huurverlaging. Hierdoor was een extra huurverhoging in het midden huur segment nodig.

Voor wat betreft aanvullend beleid van Dudok Wonen ten aanzien van de huurverhoging geldt:

- de huurbevriezing voor vrijesectorwoningen bij een inkomen onder de toewijzingsgrens. Hierbij kan er huurbevriezing worden aangevraagd als het gezamenlijk belastbaar jaarinkomen lager is dan € 38.787. Deze regeling geldt niet voor sociale huur.
- geen huurverhoging voor nieuwe verhuringen tussen 1 januari en 1 juli;
- jaarlijkse afweging tussen kostenstijging en beperkte huurverhoging.



Verslag van de Algemene Ledenvergadering 2023 van de Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen

Vanuit de zaal of het bestuur worden de volgende vragen / opmerkingen gesteld / gemaakt.

- Wat is de grens van de bovenmatige huursverhoging? Hoe kan een huurder deze maximale grens berekenen?

Kor antwoordt dat op de site van de overheid de maximale huurprijs kan worden berekend door het invullen van de Huurprijscheck.

- In het kader van verduurzaming is de vraag of deze ook op meergezinswoningen of flats kunnen worden geplaatst.

Kor antwoordt dat in eerste instantie de focus ligt op het plaatsen van zonnepanelen op eengezinswoningen en daarna op meergezinswoningen of flats. Eén en ander is ook afhankelijk van de financiële ontwikkelingen ten aanzien van de zonnepanelen als het gaat om niet meer kunnen terugleveren, betalen voor opslag bij netbeheerder etc.

- Wordt er bij de huurverhoging rekening gehouden met de inkomsten zoals bijvoorbeeld alleen een AOW?

Kor antwoordt dat Dudok Wonen in 2022 geen inkomensafhankelijke huur heeft toegepast. Het is niet mogelijk voor Dudok Wonen om inkomens van huurders op te vragen. Er wordt wel een éénmalige huurverlaging voor lage inkomens toegepast over de jaren 2021 en 2023. Deze is gekoppeld aan een bepaalde (lage) inkomensgrens van 120% van het sociaal minimum. Op de website van "éénmalige huurverlaging" is hierover nadere informatie te vinden.

- Hoe kan het dat bij nieuwe verhuringen de maximale sociale huurprijs wordt berekend. Er ontstaan dan grote verschillen in de huur voor dezelfde woningen.

Kor antwoordt dat dit mede het gevolg is van het passend toewijzen (hogere inkomen en gezinssamenstelling), maar ook door wijzigingen in de woning die een dergelijke hogere huurprijs rechtvaardigen.

Nicole vult in antwoord hierop aan dat bij mutatie ook op basis van de maximale puntentelling een hogere huurprijs kan worden gevraagd. Nieuwe huurders kunnen overigens ook nog huurtoeslag aanvragen. Voor zittende huurders die in eenzelfde woning is de huurprijs niet aangepast op basis van deze maximale puntentelling. Dus deze huurder geniet een voordeel van een lagere huur. Nicole zal nagaan of het mogelijk is om op de website duidelijker aan te geven waar dit prijsverschil in zit.

- Hoe zit het met de Onroerend Zaak belasting? Die betaalt de huurder toch ook?

Anton antwoordt dat het huurdersdeel ook verlegd is naar de verhuurder.

- Bij leegstaande woningen worden wel verduurzamingsinvesteringen gedaan terwijl de bewoonde en aangrenzende woningen niet worden meegenomen. Waarom is dat?

Kor moet het antwoord schuldig blijven.

- Dat de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging mensen ontmoedigt om door te blijven werken. Bij een verval in inkomen is de huurverhoging op basis van een werkend inkomen toegepast. Indien men stopt met werken wordt er geen rekening gehouden met het verval in inkomen. De huurverhoging wordt dan jaarlijks nog toegepast op de door de inkomensafhankelijke huurverhogingen in het verleden.

Kor erkent dit. De inzet van de inkomensafhankelijke huurverhoging was bedoeld om de doorstroming te bevorderen. Mensen met een hoog inkomen zouden dan verhuizen van een sociale huurwoning naar een midden huurwoning of vrijesector. Bij inkomensterugval levert deze



Verslag van de Algemene Ledenvergadering 2023 van de Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen

inkomensafhankelijke huurverhogingen zeker een probleem op. Vandaar dat Dudok Wonen deze in 2022 niet heeft toegepast.

Voor een tegemoetkoming zou er nagegaan kunnen worden of huurders in aanmerking komen voor de eenmalige huurverlaging op basis van lage inkomens dan wel voor huurtoeslag.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de site van de Belastingdienst.

- Wat wordt er bedoeld met "standplaatsen"?

Dit zijn woonwagengedwongen. Hiervoor gelden net als bij kamers dezelfde regels voor een huurverhoging in de sociale sector.

- Wat is de grens van de bovenmatige huursverhoging? Hoe kan een huurder deze maximale grens berekenen?

Op de site van de overheid kan de maximale huurprijs worden berekend door het invullen van de Huurprijscheck.

- Gezien de staat van de woning heeft huurder nog geen huurverhogingsbrief ontvangen, wanneer is de verwachting dat er dan iets aan deze staat gedaan gaat worden en wanneer worden de bewoners hierover dan geïnformeerd?

Kor moet het antwoord schuldig blijven. Hij heeft geen inzicht in de planning voor (groot) onderhoud.

*******PAUZE*******

08. Website

Wies geeft een toelichting op de nieuwe website van de HBV Dudok Wonen.

Gezien het feit dat de eerdere website verouderd was is ingezet op de inrichting van een nieuwe website met de mogelijkheid voor meer informatie. Wies heeft dit project op zich genomen en is samen met een weloverwogen keuze voor een webdesigner aan de gang gegaan met de hernieuwde inrichting van de website. Tijdens de vergadering laat ze de hernieuwde website zien. De nadruk bij de vernieuwing lag vooral op het feit dat deze "rustig" moest ogen en makkelijk leesbaar moet zijn. Het logo is hiervoor qua kleurstelling aangepast en er zijn zachtere kleuren gebruikt. De toegang tot de verschillende pagina's is eenvoudig. Er wordt gebruik gemaakt voor hoofdkopjes en er kan ook makkelijk naar beneden worden gescrold. De HBV Dudok Wonen wil zoveel mogelijk actuele informatie op de website plaatsen. Informatie die belangrijk is voor de huurders, maar ook om huurders bij de diverse onderwerpen te betrekken. De bewonerscommissies van Dudok Wonen krijgen ook een plek op deze website en zullen allemaal benoemd worden. Op die wijze kunnen huurders nagaan of er voor hun complex een bewonerscommissie actief is. Doordat de HBV Dudok Wonen de bewonerscommissies er nog meer bij betreft weet de HBV Dudok Wonen ook meer wat er leeft onder de huurders. Er wordt ook informatie gegeven over hoe je een bewonerscommissie kunt opstarten. Het verzoek aan de leden is om zoveel mogelijk de website te bezoeken, dan wel andere mensen op de hoogte te brengen van de nieuwe website. Via de site kunnen huurders ook vragen stellen aan het bestuur. Ook tips ten aanzien van de website dan wel het bestuur zijn welkom.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat huurders wel een rol kunnen spelen in de leefbaarheid, maar kopers binnen een VvE complex niet. Daar zijn de belangen volgens haar toch niet gelijk.



Verslag van de Algemene Ledenvergadering 2023 van de Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen

Zij geeft aan dat een VvE ook minder regels kent dan een BC. Binnen haar complex ondervindt zij veel hinder van overlast waar niets tegen gedaan wordt. De politie treedt ook niet op.

Anton informeert of Dudok Wonen op de hoogte is van de vele klachten binnen dit complex en wat hieraan gedaan kan worden.

Nicole geeft aan dat de wijkbeheerder die hier actief was een andere betrekking heeft gevonden. Aan een opvolger wordt hard gewerkt. Leefbaarheid en overlast is lastig aan te pakken, soms zijn de mogelijkheden beperkt. Van belang is om het gesprek tussen en met bewoners te blijven voeren en de overlast, in welke vorm dan ook, altijd te melden bij de politie en Dudok Wonen. Dudok Wonen kan op basis hiervan in overleg treden met de politie. Gegevens over de aanspreekpunten in het complex hangen in de portiek van het complex.

Overigens is het zo dat kopers dezelfde regels van leefbaarheid moeten naleven als huurders. Angelique geeft aan dat een BC altijd kan bestaan binnen een VvE complex. Dat is ook prettig voor huurders als een dergelijke vertegenwoordiging er is.

Dergelijke complex gebonden aangelegenheden vallen buiten de activiteiten van de HBV Dudok Wonen.

09. Rondvraag

Herman wordt beterschap gewenst en de zaal bedankt het bestuur voor haar inzet en tijd.

10. Sluiting

Er worden verder geen vragen meer gesteld. Rob bedankt de aanwezigen voor hun komst en hun input en nodigt iedereen uit voor een hapje en een drankje ter afsluiting van deze vergadering. Hij sluit om 21.25 uur de vergadering.

NOTULEN VOOR AKKOORD GETEKEND OP:

Datum:

Voorzitter Anton Elbertsen

Secretaris Willy Nijboer