

Verslag jaarvergadering Huurders Organisatie Heimstaden Nederland 30-5-2024

Ook dit jaar mocht het HOHN-bestuur de studio van de Woonbond in Amsterdam gebruiken voor haar digitale jaarvergadering. Met de medewerking van Sylvo Gaastra en Tristan van der Linden, waarvoor onze hartelijke dank, werd het een vlot verlopen vergadering. Er hebben zich dit jaar 151 deelnemers aangemeld.

1. Opening

Voorzitter Karel-Peter Companje opent de vergadering en stelt de huidige bestuursleden secretaris Cor Schults en penningmeester mevrouw Willy Schults van der Dennen voor. Het was voor HOHN een roerig jaar vanwege het gewijzigde beleid van Heimstaden. Heimstaden gaat de komende twee jaar 2500 leegkomende woningen verkopen. De voorzitter neemt de agenda door en vermeldt dat de deelnemers via de chat vragen kunnen stellen, die zo mogelijk via de chat of anders via de HOHN nieuws brief worden beantwoord.

2. Verslag HOHN jaarvergadering 2023

De secretaris geeft een korte toelichting. Alle deelnemers hebben dit verslag ontvangen. Alle 125 deelnemers hebben dit verslag ontvangen en de huidige deelnemers hebben het ter inzage gekregen. Het verslag is door de deelnemers goedgekeurd, er zijn geen opmerkingen gemaakt.

3. HOHN jaarverslag 2023

Alle 151 deelnemers hebben dit ontvangen. Een aantal onderwerpen werden door de secretaris nader toegelicht.

- *Afrekening servicekosten 2022*

Deze afrekening dient u voor 1 juli 2023 te ontvangen. Doel van Heimstaden was om dit eind 2023 klaar te hebben. Dat is niet overal gelukt. De oorzaken kunnen liggen bij Heimstaden, in een gemengd complex bij de VvE of door nog af te handelen vragen van een Bewonerscommissie

- *Verduurzaming*

Het plan van Heimstaden was eind 2030 al haar woningen minimaal op energielabel C te hebben. De economische situatie en de politieke plannen, de wet middenhuur, de verhoogde overdrachtsbelasting 10,4% en de beperkte meetelling van de WOZ-waarde 30% in de puntentelling zorgen voor een vertraging bij de verduurzaming.

- *Uitpondingsplannen*

Het Zweedse Heimstaden wil vanwege verslechterde economische omstandigheden in Europa 25.000 woningen verkopen, waarvan de helft in Nederland.

Heimstaden Nederland wil de komende twee jaar 2500 - vooral sociale woningen- die leegkomen in de huidige staat zonder renovatie of verduurzaming verkopen.

Hier en daar worden ook woningen aan bestaande huurders te koop aangeboden.

- *Afhandeling service- en reparatieverzoeken*

Heimstaden reageert hier dikwijls traag op. HOHN ontvangt hier regelmatig klachten over. Bij ernstige klachten neemt HOHN contact hierover op met Heimstaden.

4. HOHN financieel verslag 2023

De penningmeester geeft een toelichting bij de verschillende posten van het verslag.

5. Verkiezing HOHN bestuursleden

De heren Michel Vliexs uit Roermond en Juzoef Tangali uit Leiden stellen zich voor en geven aan waarom zij zich met hun kennis en ervaring als bestuurslid van HOHN willen inzetten voor de belangen van de huurders. Beide worden met een meerderheid van stemmen gekozen.

HOHN zoekt nieuwe bestuursleden. Zie daarvoor de HOHN website.

6. Nieuwe taakverdeling van het HOHN-bestuur

Voorzitter:	Karel-Peter Companje
Secretaris :	Cor Schults
2 ^e Secretaris:	Michel Vliexs
Penningmeester:	Juzoef Tangali
Webmaster:	Willy Schults

7. Presentatie: Wat is belangrijk bij het kopen van een huis/appartement

Presentatie door mevrouw Willy Schults.

Op de HOHN website vindt u tijdelijk de volledige tekst.

Koopt u een eengezinswoning dan wordt u eigenaar van de woning en meestal ook de grond. Bij het kopen van een appartement wordt u niet alleen eigenaar van de woning, een berging en mogelijke een parkeerplaats, maar wordt u mede eigenaar van het gehele complex. Het is belangrijk voor de aankoop een bouwtechnische keuring te laten doen. U bent dan op de hoogte van de bouwkundige staat van de woning en de mogelijkheden tot verduurzaming.

- Kopen van een appartement

Wie een appartement koopt krijgt veel documenten waarin o.a. de afspraken en verplichtingen voor de eigenaren staan vermeld t.a.v. het appartement en het gehele gebouw.

- Verplicht lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaars (VvE)

Alle eigenaars zijn lid van de VvE. De VvE heeft een reglement waarin de plichten en verantwoordelijkheden van de eigenaren staan vermeld.

- VvE regels

In het splitsingsreglement staan de belangrijke spelregels voor de VvE en de eigenaren.

- VvE vergadering

Elke VvE heeft een vaste structuurwerkwijze. Er is een bestuur, een kascommissie en de minimaal één keer per jaar verplichte Algemene Ledenvergadering (ALV)

- Bijdrage maandelijkse kosten

Deze bedragen zijn nodig om de kosten van de VvE te dekken, zoals:

- . de collectieve opstalverzekering en collectieve aansprakelijkheidsverzekering
- . onderhoudsabonnementen voor liften en gemeenschappelijke apparatuur
- . periodiek onderhoud o.a. vervangen lampen in gemeenschappelijke ruimten,
- . schoonmaken gemeenschappelijke ruimten
- . reservering voor groot onderhoud in het reservefonds

- *Het reservefonds*

Dit is een wettelijk verplichte spaarpot van de VvE. De VvE bepaalt de maandelijkse bijdrage die elke eigenaar hiervoor betaalt en hoe groot het reservefonds moet zijn op basis van een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP).

- *Onderhoud*

De VvE is verantwoordelijk voor de uitvoering van het meerjaren onderhouds -en verduurzamingsplan en het dagelijks onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten.

Voor meer informatie kunt u terecht bij de vereniging “Eigen huis”

Antwoorden op de gestelde vragen

Deze kunt u tijdelijk terugvinden op de HOHN website en staan vermeld in de bijlage bij dit verslag: “Vragen van huurders en antwoorden daarop van Heimstaden”

Informatie over het oprichten en de werking van een VvE

Op de HOHN website vindt u de nodige informatie hierover.

8. Pauze

9. Presentatie: Huurders tussen kopers

Presentatie door Sylvo Gaastra (Woonbond) en Karel-Peter Companje (HOHN)

Onderhoud en renovatie

- Verhuurder blijft verantwoordelijk

Ook in een gemengd complex blijft Heimstaden verantwoordelijk voor onderhoud en service bij de woningen van hun huurders.

- Er is geen relatie van huurders met de VvE. Voor alle vragen over service en onderhoud moeten huurders zich wenden tot Heimstaden. Bij vragen over bijvoorbeeld schoonmaak gemeenschappelijke ruimten of buiten schilderwerk moet Heimstaden contact opnemen met de VvE.

- De overheid heeft nog geen verplichting tot verduurzaming van gemengde complexen opgelegd aan de VvE. Voor aansluiting op stadsverwarming of gebruik van elektriciteit voor verwarming moet de VvE zorgen dat de woningen in elk geval dubbel glas hebben en goed geïsoleerd zijn. Vanaf 2028 mogen verhuurders geen woningen meer verhuren met energielabel E,F of G. Heimstaden moet voor de verduurzaming met de betreffende VvE's tot overeenstemming komen.

- Verhuurders zijn afhankelijk van besluitvorming in de VvE. Het aantal woningen dat een verhuurder heeft in een gemengd complex bepaalt de stemverhouding bij het nemen van een besluit door de VvE. Of een verhuurder wel of geen meerderheid van stemmen heeft in de VvE kan belangrijk zijn bij besluiten die in het belang zijn van de huurders.

In een gemengd complex sturen huurders hun onderhoud- en serviceverzoeken naar verhuurder Heimstaden. Bij klachten over de afhandeling hiervan kunnen zij zich wenden tot de HOHN, die dan contact opneemt met Heimstaden.

Huren zij een sociale huurwoning - huur maximaal € 879,66 – dan kunnen zij een klacht indienen bij de Huurcommissie die dan een bindende uitspraak doet.

Positie van de huurders/bewonerscommissie

- In de "Overlegwet Huurder Verhuurder" (WOHV) en samenwerkingsovereenkomsten zijn de rechten en plichten van de verhuurder en deze commissies vastgelegd.
- In een VvE complex zijn de huurders afhankelijk van wat er is vastgelegd door de VvE over samenwerking met een bewonerscommissie, bijv. verkrijgen van verslagen, toehoorder zijn bij VvE vergadering, spreekrecht bij VvE vergadering.
Met vragen over de oprichting van een huurders/bewonerscommissie of samenwerking met de VvE kunt u zich altijd wenden tot de Woonbond.
- Een goede samenwerking en communicatie is van belang voor alle bewoners in een gemengd complex ten aanzien van alle gemeenschappelijke zaken o.a. de afrekening servicekosten die door de VvE wordt vastgesteld.

Leefbaarheid

- Een goede samenwerking en communicatie is ook van belang voor de leefbaarheid. Dat kan zijn het beheer van gemeenschappelijke ruimten, het onderhoud van een gemeenschappelijke tuin, het organiseren van bewonersactiviteiten, een jaarlijkse bewonersbijeenkomst. Daarbij is een duidelijke structuur voor overleg en financiën gewenst die is vastgelegd in een huishoudelijke reglement. Uiteindelijk hebben alle bewoners belang bij een heldere onderlinge communicatie en een goede samenwerking.

Karel-Peter Companje voorzitter van de HOHN en woonachtig in een gemengd complex vertelt over wat hij als huurder meemaakt met betrekking tot hetgeen Sylvio Gaastra heeft verteld in zijn presentatie.

Hij vertelt over de complexe situatie in zijn complex met twee grooteigenaar-verhuurders en een aantal eigenaar-bewoners. Ook hier blijkt dat met elkaar praten en een goede onderlinge communicatie tussen huurders en eigenaren met de VvE het belangrijkste is voor het oplossen van problemen.

10. Antwoorden op vragen uit de chat door Sylvio Gaastra

- De overlegwet.

Als individuele huurder heeft u nauwelijks of geen recht op informatie. Een door huurders opgerichte huurders/bewonerscommissie kan gebruikmaken van alle rechten die de overlegwet biedt met betrekking tot meerdere onderwerpen. Zo'n commissie heeft afhankelijk van het onderwerp recht op informatie, overleg en advies o.a. ten aanzien van onderhoudsplannen, verduurzaming, servicekosten.

Zie de overlegwet (WOHV) link: wetten.overheid.nl/BWBR0009810/2022-01-01

Bij de Woonbond zijn brochures verkrijgbaar over diverse onderwerpen o.a.

"Huurders organiseren, hoe doe je dat" een gids voor startende bewonerscommissie.

"Huurders tussen kopers" de positie van huurders in gemengde huur-koopcomplexen.

U kunt met vragen terecht bij de Woonbond.

- Schade aan een woning die Heimstaden te koop aanbiedt dient eerst door Heimstaden te worden gerepareerd of Heimstaden vergoedt de kosten hiervan aan de koper.
- Schade aan uw eigendommen in een huurwoning die ontstaat van uit een koopwoning in een gemengd complex meldt u bij verhuurder Heimstaden, die hierover contact dient op te nemen met de eigenaar. Deze eigenaar moet zorgen voor herstel van de oorzaak van de schade en hij dient uw schade te vergoeden. Uiteindelijk is Heimstaden verantwoordelijk voor de afhandeling. U kunt Heimstaden daarvoor aansprakelijk stellen.

- Voor het oprichten van een huurders/bewonerscommissie is geen minimum aantal huurders vereist.
- Heimstaden heeft een eigen team van verkoopmakelaars aangesteld voor haar uitpondingsplannen. Zij verwachten optimale verkoopresultaten te behalen om daarmee de financiële positie van Heimstaden te versterken. Ga daarom na wat de reputatie is van de betreffende verkoopmakelaar is. Het is dus raadzaam om bij de aankoop van een woning zelf een aankoopmakelaar in te schakelen die opkomt voor uw belangen. Wil een huurder zijn woning kopen dan dienen de kosten van zelf aangebrachte voorzieningen bij de taxatie in mindering te worden gebracht. Wilt u zelf uw huurwoning kopen meldt u dan aan voor informatie bij "Eigen huis" en neem vervolgens contact op met Heimstaden.

11. Sluiting

Voorzitter Karel-Peter bedankt de huurders voor hun deelname, de Woonbond voor haar gastvrijheid en Sylvo en Tristan voor hun medewerking aan deze vergadering.