

Notulen Algemene Ledenvergadering 05-11-2025

Huurdersvereniging De Veste

Datum: 5 november 2025

Aanwezig: 45 leden, 5 vertegenwoordigers van Woonconcept,
voltallig bestuur dhr Sommer (voorzitter), dhr Brunsting (secretaris)
dhr Kruithof (penn.m.), dhr Arends, mvr Smit, mvr Mettrop

1. Opening en vaststelling agenda

De vergadering wordt geopend door dhr Sommer.

Er wordt één aanvulling gedaan op de agenda: kennismaking met een nieuw bestuurslid.

2. Mededelingen

- Op de uitnodiging voor deze vergadering ontbrak per ongeluk de website van De Veste de website was niet correct.
- Mvr Mettrop is toegevoegd als nieuw bestuurslid.

3. Notulen ledenvergadering voorjaar 2025

- De vereniging blijft bestaan als vereniging, terwijl de nieuwe koepelorganisatie een stichting is.
- De financiële reserve is bewust niet opgenomen in het verslag van de kascommissie, omdat deze op dit moment niet nodig is voor de beoordeling.

4. Begroting 2026

De begroting wijkt af door de samenvoeging. De inkomsten zijn nog niet volledig verwerkt en worden op een later moment aangevuld.

5. Werkplan 2026

Het werkplan wordt zonder opmerkingen geaccordeerd.

6. Rondvraag

Er worden vragen gesteld die specifiek voor Woonconcept bedoeld zijn. Deze worden doorgeschoven naar het volgende onderdeel, waar Woonconcept aanwezig is om daarop in te gaan.

7. Presentatie Woonconcept

Woonconcept geeft een uitgebreide toelichting op de financiële positie en de plannen voor de komende jaren. De presentatie bevat onder andere:

- De oorzaak van het financiële tekort
- De samenwerking met drie andere corporaties
- De maatregelen die gezamenlijk een tekort van 108 miljoen euro oplossen
- Plannen voor meer investeringen in onderhoud en verduurzaming van de woningvoorraad

De maatregelen omvatten onder meer de overdracht van woningcomplexen en nieuwbouw, projectsteun van andere corporaties en een verhoogde leenruimte. Hierdoor kan Woonconcept de komende jaren meer investeren in het bestaande bezit.

Vragen en opmerkingen vanuit de leden

Tijdens dit onderdeel kwamen veel vragen, ervaringen en zorgen naar voren. Hieronder een overzicht van de belangrijkste thema's.

Financiën en investeringen

- Een bewoner vraagt waarom in de periode van lage rente geen leningen zijn afgesloten. Woonconcept licht toe dat dit toen niet was toegestaan door toezichthouders.
- De huuropbrengsten zijn volgens Woonconcept niet voldoende om zowel het onderhoud als de investeringen te dekken, waardoor jaarlijks extra geleend moet worden.

Verkoop van woningen en terugkeergarantie

- Bewoners uitten zorgen over terugkeermogelijkheden na sloop en nieuwbouw. In eerdere trajecten zijn minder bewoners teruggekeerd dan beloofd.
- Ook is er bezorgdheid over sociale samenhang wanneer woningen worden verkocht aan andere corporaties.

Onderhoudsachterstanden

- Meerdere bewoners vertellen dat zij al jarenlang dezelfde problemen melden, zoals verrotte deuren, schimmel en ventilatieproblemen.
- Sommige bewoners hebben zelf onderdelen van de woning vervangen omdat reparatie uitbleef.
- Woonconcept geeft aan dat de nieuwe financiële middelen bedoeld zijn om deze achterstanden weg te werken.

Zelf aangebrachte voorzieningen en koopprijs

- Een bewoner deelt dat zij veel heeft geïnvesteerd in haar huurwoning, maar dat deze investeringen worden meegerekend in de verkoopprijs wanneer zij de woning wil kopen.
- Woonconcept geeft aan dat dit gebeurt volgens taxatieregels, maar begrijpt de frustratie.

Onjuiste informatie bij de klantenservice

- Een voorbeeld wordt genoemd van een inpandige badkamer waarvoor geadviseerd werd een raam open te zetten dat er niet is.
- Woonconcept erkent dat dit waarschijnlijk komt doordat woninggegevens in het systeem niet altijd volledig of juist zijn. Dit wordt opgenomen als verbeterpunt.

Wet- en regelgeving

- Bewoners geven voorbeelden van situaties waarin projecten stil kwamen te liggen door flora en faunawetgeving zoals vleermuizen in woningen.
- Woonconcept bevestigt dat zij in zulke gevallen wettelijk verplicht zijn stappen te volgen die soms vertraging veroorzaken.

Dienstverlening en personeel

- Woonconcept licht toe dat er wordt geïnvesteerd in extra personeel en een kwaliteitsimpuls in de dienstverlening.
- Bewoners hopen dat dit zich vertaalt in betere communicatie, snellere afhandeling en meer zichtbaarheid in de wijk.

8. Afsluiting

Na beantwoording van alle vragen bedankt Willem de aanwezige leden en de vertegenwoordigers van Woonconcept voor hun openheid en aanwezigheid.
De vergadering wordt afgesloten.