

Kantoor:

**VERSLAG VAN DE BIJEENKOMST HBV-NK MET DE
AFGEVAARDIGDEN D.D. 24 september 2019**

Bestuursleden:

Hr. Wim van der Eng : technisch voorzitter
Hr. Willem Kruit : vicevoorzitter
Mevr. Gerie Nat : penningmeester
Hr. Bob Oostenrijk : lid
Hr. IJsbrand Schulp : lid

Commissieleden

Hr. Wil Hengst : lid
Mevr. Ria Huijboom : lid
Hr. Albert Pruyn : lid
Hr. Theo de Wit : lid/ facilitair
Mevr. Ria Kriesch : lid CCO
Hr. Rob Deckwitz : lid CCO

Overig:

Mevr. Joke van den Berg : bestuurder Woonwaard
Hr. Cornel de Koster : manager wonen en wijken
Mevr. Myrthe Scheltema de Heere : commissaris Woonwaard
Mevr. Marie-Christine Schoordijk : raad van commissarissen
Mevr. Maria van 't Hoenderdal : duurzaamheid
Mevr. Gea Palm : notulist

Afwezig:

Mevr. Atie Stegemeijer : secretaris
Hr. Gerard Stokkers : lid/leden service
Mevr. Tanja Ineke : commissaris Woonwaard

Aanwezige afgevaardigden:

Bewonerscommissie:

Mevr. T. Brusckke	Complex	Hofstaete
Mevr. G.A. van Vliet	Complex	Hofstaete
Mevr. M.J.A. Kriesch	Complex 52	Mahatma Gandhahof
Hr. A.W. Pruyn	Complex 52	Mahatma Gandhahof
Hr. S. Sijsma	Complex 93	Stationsplein Zuid
Hr. R. van Lieshout	Complex 95	Palazzo
Hr. Ron	Complex 121	
Hr. H. van der Hoeven	Complex 163	De Vuurplaats
Mevr. O. Hoet	Complex 191	Gibbon
Hr. R. Deckwitz	Complex 307	De Rijk

Hr. J. Meffert	Complex 401	De Strandwal
Hr. T.M. Imming	Complex 404	Muiderwaard
Mevr. E. Toller	Complex 404	Muiderwaard
Hr. C.J.P. Mooij	Complex 407-04	De H-Waarden
Hr. Th. De Wit	Complex 407-04	De H-Waarden
Hr. K. Bosscher	Complex 413	Wijkwaard
Hr. H.B. de Jong	Complex 413	Wijkwaard
Hr. P. de Boer	Complex 615	Oud Overdie
Mevr. L. Schaddelee	Complex 622	De Zonkant
Mevr. H. Pol- van der Hollander	Complex 622	De Zonkant
Hr. S. Hoebe	Complex 626	Everstaete
Mevr. J. G. Koster-Limonard	Complex 627	Prinsenhof III
Hr. A. Kuijper	Complex	Eclips
Hr. Schoorstra	Complex	Eclips

Afwezige afgevaardigden met afbericht

Bewonerscommissie:

Mevr. G. Beemster	Complex 113	De Weidemolen
Mevr. W. Melching	Complex 113	De Weidemolen
Hr. C. Bierenbroodspot	Complex 401	De Strandwal
Mevr. R. IJdema	Complex 520	Livingstonestraat
Mevr. T. van Elck	Complex 520	Livingstonestraat
Mevr. T. Kosters	Complex 625	Justus van Effenhof
Mevr. I. de Haan	Complex 625	Justus van Effenhof
Hr. Th. Mosch	Complex 627	Prinsenhof III
Mevr. Schats-Poelsma	Complex 706	Oude Hoeverweg
Hr. R. Haarms	Complex 706	Oude Hoeverweg
Hr. T. Josee	Complex 706	Oude Hoeverweg
Mevr. V.M. van den Berg	Complex	R. Neter-Monthanhestuin

1. Opening

Dhr. van der Eng, technische voorzitter, opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen van harte welkom. Er is een goede opkomst

2. Mededelingen

- De met afbericht afwezige afgevaardigden en bestuursleden worden genoemd.
- Verzoek aan de mensen als ze spreken om eerst hun naam en complexnummer te noemen.
- Wie bezwaar heeft om met naam in de notulen vermeld te worden kan dat doorgeven aan de notulist.

3. Actualiteit door de technische voorzitter.

De bijeenkomst met afgevaardigden van 4 juni jl. ging niet door omdat er geen actualiteiten waren om te bespreken.

Korte samenvatting van de nieuwsbrief:

- Adviesrecht: De HBV heeft op advies van dhr. Deckwitz een positief advies gegeven voor de aankoop van een gedeelte van de huurwoningen van Mooiland. (273 woningen)
- De warmtewet is voor een deel per 1 juli jl. gewijzigd.
- Bouwen van woningen en de stikstofproblematiek in heel Nederland.
- Discussie over het korten op pensioenen.
- HBV en Woonwaard hebben gezamenlijk gereageerd en bezwaar gemaakt op de nieuwe wet huur –en inkomensgrenzen.

4. Concept verslag van de bijeenkomst met de afgevaardigden d.d. 12 februari 2018

Blad 1- Geen opmerkingen.

Blad 2- Geen opmerkingen.

Blad 3 - **Dhr. de Boer, complex 615:** *Woonwaard wil een klankbordgroep Duurzaamheid oprichten. Hoe staat het daarmee?*

Dhr. Kruit, HBV: De HBV gaat binnenkort om de tafel met Woonwaard, die een duurzaamheidsgroep gaat oprichten. Dat zou in augustus gebeuren, maar dat is helaas nog niet gebeurd. Hopelijk is er in december meer nieuws.

Blad 4- Geen opmerkingen.

Blad 5 - **Mevr. van den Berg, Woonwaard:** *'En in de mutatie gaat het volgens de huidige huurprijs iets over de grens van het sociale segment.'* moet zijn **'bij de jaarlijkse huurverhoging'**.

Blad 6- Geen opmerkingen.

Blad 7- Geen opmerkingen.

Blad 8- Geen opmerkingen.

Blad 9- Geen opmerkingen.

Blad 10-**Dhr. van der Eng, HBV:** Punt A141117/01 kan van de actielijst af.

Dhr. Lieshout, complex 95: wil weten of Punt A141117/01 bindend is. De gemeente zegt de woning toe aan een persoon maar heeft de SVNK niets meer in te brengen?

Mevr. van den Berg: In algemene zin worden alle woningen verhuurd via de SVNK. Hebben de mensen een huisvestingsindicatie dan krijgen ze op basis daarvan voorrang via het SVNK. Als een woning is aangepast met allerlei WMO-voorzieningen, wat we bij de gemeente aangeven als er een woning vrijkomt, dan vragen we aan de gemeente of zij iemand kennen voor wie die woning geschikt is. Dan kan het ook gebeuren dat we op die manier een woning op maat toekennen. Het is altijd de woningcorporatie die het contract aangaat met de huurder en die uiteindelijk beslist wie er komt te wonen. Dat gebeurt op basis van de regels zoals die in de verordening van de gemeente zijn vastgelegd.

Het verslag wordt vastgesteld met dank aan de notulist.

5. CCO door mevrouw Kriesch

Overzicht van 28 mei 2019

Sinds de laatste Afgevaardigdenbijeenkomst zijn er twee CCO-bijeenkomsten geweest. De eerste was op 28 mei jl. en de tweede op 10 september jl.

- Er moet een nieuwe geschillen- en adviescommissie komen die in de regio boven het Amsterdamse zal functioneren. Eind 2019 zal Woonwaard hierover voorstellen voorleggen aan de HBV.
- Woonwaard en Mooiland hebben onderhandeld over de aankoop van complexen aan de Europaboulevard en het Europaplein door Woonwaard. Woonwaard heeft de HBV om advies gevraagd. Rob Deckwitz heeft zich over de financiële kant gebogen. In de CCO-vergadering van 10 september jl. heeft de HBV een positief advies gegeven.
- Er wordt door de HBV onderzocht of er een regionale samenwerking tot stand kan komen tussen de diverse huurdersbelangenverenigingen in de regio Alkmaar. Eind september zal de eerste gezamenlijke vergadering plaatsvinden.
- De gemeente Alkmaar heeft een Europese subsidie gekregen voor de verduurzaming van een flat aan de van der Veldelaan. Er komt een pownest voor energieopwekking op het dak.
- Er is een presentatie door de dhr. Honout geweest over de jaarstukken met oplegnotitie. Een oplegnotitie is een puntsgewijs overzicht van de belangrijkste zaken.
Rob Deckwitz bekijkt alle ins en outs.
Het oplopen van de bouwkosten is een probleem voor de sociale woningbouw. Met de gemeente moet contact zijn om vertragingen te voorkomen.
De uitspraak van de Raad van State over het stikstofbesluit dreigt ook tot vertragingen te leiden.
Rob Deckwitz heeft namens de HBV alle financiële stukken bekeken en akkoord bevonden.
- Er wordt een ondernemingsplan 2020-2023 opgesteld.
De nieuwe slogan is: "Iedereen een thuis, nu en in de toekomst".
Er zijn vijf speerpunten: een passende portefeuille, prettige buurten, gezonde woningen, een aantrekkelijke werkgever en een wendbare organisatie.
- Rapport woononderzoek Companen is ondertussen binnengekomen. De doorstroming van ouderen naar passende woningen moet worden gestimuleerd, maar de mensen moeten niet gedwongen worden om te verhuizen. De bedoeling is om van eengezinswoning naar een geschikte woning te verhuizen. Maar wel zo dat ze zich veilig voelen en de zorg krijgen die ze nodig hebben. Verhuizen is moeilijk voor de mensen; de buurt is belangrijk, de huurprijs telt zwaar mee en hulp bij de verhuizing is nodig.
- Streefhuurbeleid. De HBV had vragen of de huurder goed geïnformeerd is. Volgens Mevr. van den Berg is er een wettelijk vastgesteld puntenstelsel en staat er informatie in het blad Thuis en op 'Mijn Woonwaard'. De streefhuur is 75% van de maximaal toegestane huur.
- APK. Woonwaard heeft nog een contract voor 5 jaar met Helder Vastgoed. Er is een evaluatie geweest. Heeft die evaluatie wat opgeleverd?
Mevr. van den Berg: HVA is een organisatie die al jaren voor Woonwaard werkt. HVA was vroeger het onderhoudsbedrijf van Woonwaard. We hebben dat overgedaan aan Helder Vastgoed.
Het contract loopt nu een jaar of vijf en daarom zijn ze dit jaar twee keer bij elkaar geweest om te evalueren. Een belangrijke indicator is hoe tevreden zijn de huurders over het reparatieonderhoud. We weten dat we af en toe een steekje laten vallen omdat er verzoeken verloren gaan in de processen. We zijn heel hard aan het werk om dat aan te scherpen om te zorgen dat die dingen niet meer gebeuren of in elk geval minder gebeuren, zowel bij Woonwaard als bij HVA.

Wat we ook zien is dat de huurderstevredenheid over de manier waarop de reparatieverzoeken verricht worden en de vriendelijkheid van de vakmannen hoog worden gewaardeerd. We zien de cijfers stijgen. Woonwaard is er tevreden over. Helder Vastgoed werkt op een kostenniveau dat zich heel goed verhoudt tot andere bedrijven. Woonwaard vindt het een positieve evaluatie. Ze hebben een plan gemaakt hoe de samenwerking organisatorisch beter kan worden gestroomlijnd zodat de processen steeds soepeler gaan.

Overzicht CCO 10 september 2019

- Ondernemingsplan 2020-2023 is in verdere fase. Er is een eerste presentatie gegeven.
- Begroting 2020 wordt in etappes gemaakt.
- Duurzaamheid. Woonwaard zet sterk in op verduurzaming.
- Uitvoering nieuwe huisvestingsverordening.
- Mooiland heeft 273 woningen aan Woonwaard verkocht. Dat wordt rond de jaarwisseling afgerond.
- Regionale samenwerking huurdersorganisaties op 30 september 2019. De heren van der Eng en Kruit zullen de HBV-NK vertegenwoordigen.
- Wetsvoorstel Huurverhoging en Inkomensgrenzen. Als dit voorstel door de Kamer is zal Woonwaard beleidswijzigingen moeten doorvoeren en die komen dan op de agenda's van de HBV en van Woonwaard.

6. Status statutenwijziging

Dhr. van der Eng: Om de statuten te wijzigen nemen we als leidraad het voorbeeld dat op de website van de Woonbond staat. (www.woonbond.nl) Dhr. Schulp, dhr. van der Eng en dhr. Kruit zijn hier druk mee bezig geweest.

Er komt een extra ledenvergadering op 5 november a.s.

Statutair ben je verplicht om twee vergaderingen te houden omdat je in de eerste vergadering nooit een quorum haalt van minimaal 75% (6000 leden) om de statuten te kunnen wijzigen. (Art. 19 lid 3). De tweede vergadering is op 19 november. Dan hebben we al een afgevaardigdenbijeenkomst en die willen we combineren door twee agenda's op te stellen. De eerste voor de Algemene Ledenvergadering (om de definitieve statuten op te stellen). De tweede vergadering is de reguliere afgevaardigdenbijeenkomst.

De concept-statuten zijn nu binnen het bestuur besproken en mevr. Kriesch en dhr. Dekwitz waren er ook bij aanwezig. Er is een afspraak gemaakt met de notaris en met hem is afgesproken dat hij uiterlijk 11 oktober het concept bij het bestuur neerlegt.

Als het lukt om de vergadering op 5 november te houden betekent het dat de HBV half oktober iedereen daarvan in kennis moeten stellen en dat de nieuwe statuten in ons kantoor ter inzage moeten liggen. Op de website van de Woonbond staat een voorbeeld van concept-statuten die het lidmaatschap van zowel huurders als eigenaar-bewoners mogelijk maken.

De concept-statuten zijn nog niet kortgesloten met Woonwaard.

Er zijn geen bezwaren tegen 5 november als vergaderdatum.

Pauze van 20.30 uur- 20.50 uur

7. Samenwerking HBV's regio Alkmaar.

- **Dhr. Van der Eng** licht toe dat er op 30 september a.s. een vergadering plaats vindt van de HBV's van elke corporatie, te weten met Kennemer Wonen, van Alckmaer, Woonstichting Langedijk en Woonwaard.
Zij gaan brainstormen en kijken wat ze voor elkaar kunnen betekenen op het gebied van volkshuisvesting.
Het gaat om de regio Alkmaar vanuit de SVNK en dat is van Uitgeest tot Schoorl, Alkmaar, Langedijk en Heerhugowaard. Het is de bedoeling van alle HBV's om de onderwerpen op elkaar af te stemmen. Om gezamenlijke standpunten en acties op te pakken. Elke HBV houdt wel zijn eigen identiteit. In de volgende vergadering laten we weten wat er besproken is.

8. Zijn er mutaties binnen de bewonerscommissies?

Geen mutaties.

9 Inbreng vanuit de bewonerscommissies/ rondvraag.

Dhr. van der Eng wil van mevr. van den Berg weten of de stikstofproblematiek nog consequenties heeft voor Woonwaard.

Mevr. van den Berg: De stikstofproblematiek hangt als een donkere wolk boven heel veel plannen die in voorbereiding zijn in Nederland. Op dit moment hebben we bij Woonwaard nog geen problemen met projecten die hierdoor vertraging oplopen.

Mevr. van Vliet, Hofstaete: Vraagt of er een mogelijkheid is om te kiezen voor de toezending van documenten voor de afgevaardigdenbijeenkomst per e-mail of per post

Dhr. Van der Eng: Het moet mogelijk zijn om aan de HBV door te geven of men per mail of alleen per post wil ontvangen.

Dhr. Deckwitz, complex 307: Meestal zit er bij de stukken ook het blad Huurwijzer dus heeft het geen zin. Huurwijzer moet dan toch verstuurd worden.

Dhr. van der Eng: Dan reiken we de Huurwijzer op de Afgevaardigden bijeenkomst uit.

Mevr. Koster: vindt de digitale versie ook beter maar gebruikt de papieren versie om het door te geven aan de mensen.

Dhr. de Boer: vraagt aan mevr. Van den Berg wanneer ze in de Spiegelstraat beginnen te bouwen en hoe het zit met de asbestdaken.

Mevr. van den Berg: Voor de Spiegelstaat is Woonwaard door alle procedures heen. De start is op korte termijn.

Er zijn voorbereidingen getroffen om de asbestdaken uiterlijk 2023 te verwijderen. Het uitvoeringsplan wordt nu aangepast aan de nieuwe termijn.

10 Sluiting

Dhr. Van der Eng sluit de vergadering om 21.05 uur en bedankt iedereen voor zijn/haar inbreng.

De volgende Algemene Leden Vergadering is op 5 november 2019 (statuten)

De volgende afgevaardigdenbijeenkomst is op 19 november 2019.

Actiepuntenlijst 12 februari 2019

Nummer	Actiepunt	Door wie	Gereed
A181114/01	Herinnering sturen wanneer er iets van belang op onze website is gezet	HBV	t.z.t.
A181114/02	Wanneer er meer duidelijkheid over de warmtewet is, de voorzitters van de betreffende complexen bijeenroepen.	HBV	t.z.t.

Voor akkoord
Dhr. I.J. Schulp



