

# Woon waard

## verslag

Aanwezig

HBV

De heer Schulp

De heer Van der Eng

De heer Kruit

Aanwezig

Woonwaard

Mevrouw Van den Berg

Mevrouw Meereboer (verslag)

Afwezig

De heer De Koster

Betreft

CCO vergadering 16-11-2020

Overleg/vergadering van

16-11-2020

### 1 Opening

Mevrouw Van den Berg heet allen welkom.

### 2 Verslag vorige vergadering 5 oktober 2020

Naar aanleiding van:

De maatschappelijke commissie van de RvC heeft aangegeven graag aanwezig te zijn bij de themabijeenkomst over wonen en zorg. Deze bijeenkomst wordt gepland zodra het weer mogelijk is m.b.t. de corona maatregelen.

Tekstueel:

Pagina 3, boven de conclusie: het woordje 'in' toevoegen: Woonwaard wil investeren in...

Pagina 3 bij de conclusie: 'maar wel gedifferentieerd' weglaten.

Pagina 3, alinea onder de conclusie: opzichte i.p.v. opzicht

Actielijst:

In de voorjaarseditie van de Thuis zal een uitleg komen te staan over waar Woonwaard haar middelen aan gaat besteden.

Het verslag is vastgesteld met dank aan mevrouw Meereboer.

### 3. Werkwijze

Voor de CCO vergadering in december staat het jaarplan en de begroting op de agenda. Daarnaast zal Woonwaard ook meer vertellen over de portefeuillestrategie: uitleg over hoe we onze woningvoorraad willen aanpassen naar de vraag.

Vraag vanuit de HBV: wat bedoelt Woonwaard met veerkrachtige buurten? Een buurt waar men met plezier woont en waar Woonwaard het tij wil keren in wijken waar de spanningen oplopen.



### Vergaderschema

De heer Van der Eng ziet graag een splitsing tussen financiële zaken en overige zaken waardoor de vergaderingen in mei en december een financieel karakter krijgen. In april en oktober komen twee extra vergaderingen voor het bespreken van overige zaken. Mevrouw Meereboer gaat met de HBV de nieuwe data inplannen.

### **4. Voortgang jaarplan 2020**

Vragen en/of opmerkingen vanuit de HBV:

Het verhaal achter 'Start-me-up' wordt uitgelegd. Het concept is een aanleiding voor de uitstroom van jongeren vanuit zorginstellingen waaronder Parlan en dno Doen. We spelen in op de vraag voor jongeren die starten op de woningmarkt.

De gemeente Heerhugowaard is duidelijk in de aanpak rondom de ambities over te realiseren sociale woningbouw. In Alkmaar lopen de gesprekken hierover nog. Woonwaard gaat de gemeenteraad van Alkmaar informeren met een notitie met een terugblik op 2019 en de trend in 2020 waaruit blijkt hoe groot de tekorten zijn.

### **5. Voortgang prestatieafspraken**

Vrijdag 20 november is het najaarsoverleg over de prestatieafspraken met de gemeente Alkmaar waarbij de corporaties hun zorg zullen blijven benoemen over het tekort aan woningen. De productie loopt ver achter dan voor ogen.

De heer Van der Eng blikt terug op het positieve overleg in De Vest in augustus waarbij de gezamenlijkheid van de drie gemeentes goed te zien was. Er ligt een mooie brede set van afspraken. Het is een groeiproces.

Op 11 november zat Woonwaard om tafel met de gemeente Heerhugowaard over de prestatieafspraken.

- Huur- en inkomensgrenzen

Het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen is niet aangenomen en daarom komt dit agendapunt vervallen.

### **6. Externe ontwikkelingen**

- Opgaven en middelen corporaties

Aedes heeft met drie ministeries een rapport gepubliceerd met daarin de conclusie dat er geldtekorten zijn bij de woningcorporaties. Aedes is in gesprek om grip te krijgen op wat de corporaties staat te doen en hoe dat zich verhoudt met de middelen. Woonwaard is benieuwd naar welke stappen dit gaat leiden.

Met het rapport maken we een regionale vertaalslag. De krimp herkennen we niet. Alle landelijke uitgangspunten (verhouding huur en koop) gaan we specificeren voor deze regio. Zodat we weten of we dezelfde uitkomsten zien in onze regio of dat ze anders zijn. Samen met de gemeentes en corporaties kijken we naar de investeringen. Dit krijgt een gevolg. Het is geen samenwerkingsproject met de gemeente. We vragen de gemeente om input om het te onderschrijven.



## 7. Ingekomen stukken

### Concept visie Wonen met Zorg

Om dit onderwerp meer aandacht te geven wil Woonwaard in het eerste kwartaal van 2021 een themabijeenkomst organiseren over wonen met zorg, tenminste als de situatie het toelaat rondom corona.

De vragen en opmerkingen die mevrouw Kriesch in een document heeft opgesteld als reactie op de concept visie, nemen we mee en daarmee ronden we de visie af. Andere punten die omschreven staan door mevrouw Kriesch zien we als aanmoediging.

Opmerkingen en vragen vanuit de HBV:

- De heer Kruit begrijpt dat de gemeente de regie zal overnemen. Gebeurt dat ook? Dit zou nog beter kunnen. Mevrouw Van den Berg licht toe dat de gemeente werkt aan een visie over buurt- en wijkgericht werken, maar zij brengen deze visie pas naar buiten als zij het stuk hebben afgerond. De toezegging is dat wij de visie gaan bespreken met wethouder Robert te Beest.
- De heer Kruit vraagt waarom Woonwaard en KennemerWonen niet samen een visie schrijven over wonen met zorg. Dit kan een volgende stap zijn, echter KennemerWonen heeft te maken met andere gemeentes. In het algemeen werken alle corporaties op dit gebied. Elke corporaties heeft specifieke opgaven.
- Pagina 6, boven 2.1: Woonwaard ziet hier een belangrijke taak ...leven. De HBV stelt de vraag hoe Woonwaard dit handen en voeten gaat geven om het in de hand te houden en krijgen? Mevrouw Van den Berg licht toe dat dit onder meer gebeurt via het gebiedsgericht samenwerken.
- Pagina 6, onder 2.1, 2<sup>e</sup> alinea, laatste zin: Hoe krijgen we dat in het vat gegoten dat het voor iedereen acceptabel is?  
Mevrouw Van den Berg licht toe dat het bekend is waar we in de wijken kunnen schakelen en/of interventies kunnen doen. Maar we kijken ook vooruit. We willen een plan voor onder andere welzijnswerk, huisbezoeken, wat is er nodig wijkgericht. De partijen komen bij elkaar bij individuele zaken. Maar we willen met elkaar ook het geheel in de gaten houden.
- De HBV ziet dat decentralisatie van zorgtaken naar de gemeente nog geen succes brengt. Het is een ingewikkelde kwestie om de verschillende kennisgebieden samen te brengen. Is het dan behapbaar voor een gezin dat die hulp krijgt vanuit de verschillende hoeken? Mevrouw Van den Berg deelt de zorg met de HBV en ziet een kans in buurtgericht en individugericht werken.
- Pagina 11, 3<sup>e</sup> alinea, laatste zin: 'dat 34% van de totale ontwikkel opgave geschikt moet zijn voor wonen met zorg'. Wat doet Woonwaard hieraan om de 34% te halen?  
In de nieuwbouw projecten voegen we veel appartementen met lift toe en realiseren we enkele projecten specifiek voor wonen met zorg.
- Zijn er vanuit WMO mogelijkheden om de aanpassingen te doen, vraagt de heer Van der Eng. Dit is beperkt. Bij de renovatie van de flats aan de Koelmalaan heeft Woonwaard de aanpassingen zelf bekostigd. Bij het aanbrengen van een lift aan de Dillenburg zijn de aanpassingen samen met de gemeente bekostigd.



- Hoe vindt de afstemming plaats met de andere corporaties? Is er iemand die alles coördineert? Er is geen coördinator, maar we weten elkaar goed te vinden. Binnen het pact proberen we regionaal de coördinatie te krijgen.
- Pagina 23: in de tabel staat Dijkwaard. Graag verbeteren naar Dijk en Waard.
- De aantallen komen terug in portefeuillestrategie in de CCO vergadering van december.

Conclusie:

De visie wonen met zorg wordt aangevuld met de punten die staan vermeld in het document van mevrouw Kriesch, samen met de vragen/opmerkingen die de heer Van der Eng nog toestuurt. Daarna is visie gereed.

Begin 2021 organiseert Woonwaard een themabijeenkomst over wonen met zorg en gebiedsgericht werken.

#### Nieuwbouw en renovatieprojecten

Het aansluiten op het warmtenet bij de Annie M.G. Smidtstraat gaat langzamer dan vooraf gedacht als gevolg van Corona.

#### Oostwijk

Mevrouw Van den Berg: We dachten dat er goede afspraken waren gemaakt voor het vervolgproces, maar helaas ontvingen we van de bewoners een bijzondere, negatieve, email. Daarom kijken we opnieuw hoe we dit het beste kunnen oppakken.

Woonwaard had het proces inzichtelijk gemaakt aan de hand van de Amsterdamse kaderafspraken en gaf aan om een bijeenkomst met de bewoners te organiseren over de herontwikkeling en hun adviezen te horen.

Nu is er onverwachts een tegenvoorstel: de bewoners maken bezwaar dat Woonwaard een proces toestuurt dat uitgaat van sloop-nieuwbouw.

De HBV gaat in gesprek met de Woonbond om de routing van het traject met elkaar door te spreken. De heer Schulp overhandigt de facturen van de Woonbond aan mevrouw Van den Berg.

#### Cijfermatige uitkomst benchmark

De niet-cijfermatige uitkomst komt terug op de agenda van de CCO vergadering van december.

### **8. Mededelingen**

Ledenlijst: het verstrekken van de ledenlijst inclusief de namen van de huurders is niet mogelijk vanwege de AVG wetgeving. Het is een ingewikkeld traject om dit wel mogelijk te maken. Daarom zullen we de ledenlijst verstrekken aan de HBV met daarop de adressen, zonder de namen. De HBV wil zeker niet het risico lopen om een overtreding hierin te maken. De adressen zijn daarom voldoende. De HBV gebruikt de ledenlijst voor de ALV vergadering.

#### Pilot loting SVNK

De loting binnen SVNK is nog niet rond in alle gemeentes. Woonwaard heeft het signaal van de HBV meegegeven aan de gemeente. Waarschijnlijk wordt het aantal woningen verhoogd



naar de 100. Voor Woonwaard komt dit neer op 5%. We bedienen de spoedzoekers met de loting.

### Inschrijfgeld SVNK

Per 1 januari is er een grote wijziging rondom de inschrijfgelden.

Nu betalen woningzoekenden € 7,50 per jaar en elk jaar moeten zij de inschrijving verlengen en opnieuw € 7,50 betalen.

Nieuwe regeling: bij een nieuwe inschrijving betaalt een woningzoekende per 1 januari 2021 eenmalig € 25,00 en is er geen verlenging nodig. De woningzoekenden die al ingeschreven staan betalen dit jaar nog de € 7,50 en hoeven daarna niets meer te betalen of te verlengen.

### Personele wisselingen

Paul Stegers versterkt ons tot januari in de functie van manager Wonen en Wijken.

Jeroen Molenkamp (manager Vastgoedbeheer) heeft een andere baan gevonden. We gaan op zoek naar een manager Vastgoedbeheer.

## **9. Vragen aan HBV**

- Hoe kan Woonwaard het beste de gebiedsplannen bespreken met de HBV/commissies?

Team Wonen en Wijken maakt gebiedsplannen en deze willen zij met de HBV en de bewonerscommissies bespreken. De heer Van der Eng stelt voor dat collega's van het team een toelichting komen geven aan het bestuur van de HBV op hun kantoor. Daarna bedenken zij hoe zij het beste de communicatie kunnen doen richting de afgevaardigden en de commissies. Mevrouw Van den Berg vraagt de gebiedscoördinatoren om de plannen toe te lichten bij de HBV.

- Zijn er bewonerscommissies in oprichting / afbouw?

De heer Albert Kuiper is nieuw lid bij de HBV.

De Annie M.G. Smidtstraat heeft een bewonerscommissie opgericht.

## **10. Stand van zaken samenwerkingsconvenant tussen de huurdersorganisaties**

De heer Van der Eng licht toe dat alle huurdersbelangenverenigingen hun reactie hebben gegeven op de concept samenwerkingsovereenkomst en deze zijn verwerkt. Medio december wil hij in gesprek met journalist Rob Bakker en de overeenkomst in gezamenlijkheid tekenen.

Binnen de huurdersorganisaties worden werkgroepen opgericht. De HBV wil de pilot wonen met zorg opstarten en ontdekken hoe de samenwerking gaat met de koepelleden en of het de lading dekt. Daarbij nodigen zij mevrouw Kriesch uit en iemand van KennemerWonen. Binnen de huurdersorganisaties worden alle beschikbare rapporten opgevraagd over wonen met zorg. Met elkaar zullen zij een beeld vormen en ideeën verzamelen om uiteindelijk een gezamenlijk advies uit te brengen richting de corporaties.

Woensdag 30 juni is de einddatum. Zo wordt ervaring opgedaan met de toegevoegde waarde van de koepel.

## **11. Rondvraag**



De heer Van der Eng vraagt naar de stand van zaken rondom het Transferium. Parlan vertrekt momenteel uit het pand. Woonwaard heeft het pand nog steeds te koop staan en heeft parallel een plan in voorbereiding om het Transferium te verbouwen naar appartementen. Een zorgpartij heeft aangeboden om wonen met zorg te willen leveren. We gaan met hen in gesprek. Daar is nog geen besluit over genomen. Het is ook goed mogelijk dat we kiezen voor allemaal reguliere huurappartementen.

Mevrouw Van den Berg sluit, onder dankzegging, de vergadering om 11.40 uur.

### Actielijst

Datum	Actie	Wie	Deadline
5-10-20	Woonwaard biedt aan om een themabijeenkomst te organiseren over een onderwerp waar de HBV behoefte aan heeft. De HBV maakt gebruik van dit aanbod, zodra zij daar een goed moment voor zien.	HBV	
5-10-20	Uitleg financiële situatie van Woonwaard uitleggen in de Thuis, om te laten zien dat de corporatie niet rijk is (deze opvatting leeft onder de huurders).	Woonwaard	Voorjaar editie Thuis 2021
16-11-20	Gebiedscoördinatoren (Muriel Hopman, Sevgi Gerger en Diana Beentjes) komen toelichting geven bij de HBV op kantoor.	Woonwaard	
16-11-20	Themabijeenkomst wonen met zorg	Woonwaard	begin 2021