

W o o n — W a a r d

verslag

betreft overleg/vergadering van
CCO vergadering 13 december 2022 vastgesteld 7 maart 13-12-2022
2023

aanwezig

Woonwaard: mevrouw Van den Berg, Mevrouw Meereboer (verslag)

Afwezig met bericht: mevrouw Metz

HBV: De heer Van der Eng en de heer Kruit

Locatie en tijden

Woonwaard, 13-15.30 uur

1. Opening en agendavaststelling

Mevrouw Van den Berg opent de vergadering. De agenda is ongewijzigd vastgesteld.

2. Verslag vorige vergadering 22 september 2022

Naar aanleiding van

Pagina 2: Bij 'Isoleren zonder huurverhoging' geldt de terugwerkende kracht voor de projecten die in 2022 zijn opgeleverd.

Pagina 2: De HBV vraagt naar de status van het woongebouw voor de doelgroep met gedragsproblematiek. De haalbaarheid van dit gebouw is in onderzoek. De eerste informatie bijeenkomst is goed bezocht door de omwonenden van de koopwoningen in de directe omgeving. De locatie is bekend: De Omval.

Pagina 3: De HBV vraagt of er al iets bekend is voor volgend jaar over de inkomensafhankelijke huurtoepassing. Mevrouw Van den Berg laat weten dat Woonwaard geen inkomensafhankelijk huurverhoging zal toepassen, maar het percentage zal hanteren dat ervoor staat. In januari krijgt de HBV het besluit voor advies voorgelegd.

Pagina 4: Een overzicht van de aanpak rondom de EFG labels is in de maak en bereidt Woonwaard voor in de vorm van een kaart. De kaart wordt gedeeld met de HBV zodra de kaart gereed is en we lichten de kaart toe tijdens de eerst volgende CCO vergadering. Al met al zit Woonwaard op koers om de labels voor 2028 op orde te hebben.

Pagina 5: De heer Van der Eng vraagt of het mogelijk is om 2x per jaar een bewonerscommissies bijeenkomst te organiseren i.p.v. 1x per jaar, om de betrokkenheid te vergroten. Mevrouw Van den Berg doet de suggestie om 2x per jaar een onderwerp uit te



lichten bij de afgevaardigden bijeenkomst, zodat een bredere achterban van de bewonerscommissies wordt bereikt. Dit is voor de HBV ook een mooie oplossing.

Pagina 6: De HBV vraagt naar de status van de doorstroming naar het nieuwbouwproject aan de Koelmalaan. Er zijn 20 woningen beschikbaar voor de doorstroming. Er zijn nu 14 geïnteresseerden. Het zal later in de tijd blijken of zij alle daadwerkelijk gaan doorstromen en of nog meer belangstellenden zich melden. De gesprekken met de omwonenden lopen nog.

Actielijst

Enquête

De enquête onder de huurders gaat de HBV niet uitvoeren, vanwege de grote hoeveelheid inzet en werk dat erbij komt kijken. Mevrouw Van den Berg vraagt of de enquête via de andere instelling mogelijk is. De heer Van der Eng laat weten dat hij in samenwerking met de andere huurdersorganisaties hierover in gesprek is. In januari gaat de koepel hiermee aan de slag.

De toelichting over 'huren in een VvE' door de gebiedsconsulenten is een onderwerp om te agenderen voor een afgevaardigden bijeenkomst in 2023.

3. Mededelingen en actualiteiten

In de bijlage staan de onderwerpen toegelicht. Naar aanleiding van:

Woondeal

De woondeal is een afspraak tussen overheden en het betreft een ingewikkeld proces. In de woondeal wordt gesproken over hoe de huurders worden betrokken. Hoe kijkt de HBV hier tegenaan? De heer Van der Eng: de aard van de deal zit in de goede richting en het biedt een kader dat de HBV kan gebruiken bij de prestatieafspraken. De HBV hoeft niet betrokken te worden bij de woondeal. Ze zien geen rol voor de huurdersbelangen organisaties.

Nieuw wijkkantoor in de Mare

Waarom geen balie functie bij dit wijkkantoor, vraagt de HBV? Mevrouw Van den Berg licht toe dat de wijkkantoren bedoeld zijn als uitvalsbasis voor het team en om de samenwerking met netwerkpartners te faciliteren. Bewoners kunnen uiteraard in contact zijn met de medewerkers die in het kantoor werken, maar het is geen punt waar we algemene dienstverlening aanbieden. Bewoners maken ook steeds minder gebruik van de balie bij het centraal kantoor. Dit nieuwe kantoor in de Mare vervangt het kantoor in Wijkwaard. In Wijkwaard is Woonwaard niet zichtbaar, in dit nieuwe kantoor in de Mare wel. Het komt ten goede aan de veerkracht in de wijk.

Uitspraak Zonkant

Volgende week verwacht Woonwaard de uitspraak van de rechter. Geen enkele uitspraak zal goed doen.



Extra mededeling: ventileren

Woonwaard geeft de komende tijd extra aandacht aan ventileren door middel van een campagne waar nu aan wordt gewerkt. Ventileren willen we breder aan het voetlicht brengen, omdat het belangrijk is voor de gezondheid van de huurder.

Extra mededeling: regulering van de middenhuur

Er staat een artikel in de krant over de regulering van de middenhuur van Hugo de Jonge. Beleggers gaan zich terugtrekken, dit is al merkbaar in de regio.

HBV mededelingen

- Vorige week heeft de HBV afscheid genomen van de heer Schulp.
- Donderdag neemt de HBV afscheid van Theo de Wit.
- De HBV zal meer vergaderen via MS Teams en willen het kantoor moderniseren waarvoor een groot scherm nodig is. De woonbond doet namelijk ook overleggen via Zoom en met de koepel gaan er opleidingen gevolgd worden die digitaal zijn.
- Intern zal Woonwaard kijken of zij hulp kan bieden voor wat betreft de aanschaf van een groot scherm (tip voor juiste leverancier bijvoorbeeld). **Actie: Woonwaard**
- In januari is weer de koepelvergadering. Daar bespreken zij het volgen van de cursussen. Ieder kan aansluiten wie er belangstelling voor heeft.
- De HBV gaat 1x in de 2 weken vergaderen in plaats van elke week op de woensdag.

4. Begroting

De heer Honout presenteert de hoofdlijnen van de begroting in een PowerPoint presentatie. De presentatie wordt nagezonden door mevrouw Meereboer.

Naar aanleiding van

Verduurzaming: de heer Kruit oppert het idee om de individuele (hybride) warmtepompen te plaatsen bij een geschikt complex / blokje woningen. De heer Honout laat weten we volop bezig zijn met het zoeken naar de woningen met de meeste potentie. Het complex waar de heer Kruit woont zou wellicht geschikt zijn: Marco Polostraat in Alkmaar. Volgend jaar wijst Woonwaard de meest geschikte woningen aan. Woonwaard zal kijken of het wijkje van de heer Kruit op ons lijstje staat.

Bij de bijeenkomst over duurzaamheid: de (hybride) warmtepompen met toelichting van Woonwaard collega Max de Graaf (team Vastgoedbeheer).

Naar aanleiding van de sheet in de presentatie van de heer Honout over de 'Gezonde woning en ervaren woonkwaliteit': De HBV adviseert om een oproep te doen in de Thuis zodat de bewoners zich bij Woonwaard gaan melden als zij problemen hebben in huis rondom schimmel of iets anders. Mevrouw Van den Berg licht toe dat hier in de afgelopen edities veel aandacht voor is geweest en dat de mogelijkheden om via de website te melden zijn verbeterd.



Vragen van de HBV over de begroting van Woonwaard:

- Is de saneringsheffing van Vestia jaarlijks of eenmalig? Mevrouw Van den Berg vertelt dat de afkoop in 1x is verwerkt vorig jaar. Nu bestaat Vestia niet meer, dus het was eenmalig.
- Pagina 12: wat wordt bedoeld met de centrale begroting? Kosten die voor de gehele organisatie gelden, bijvoorbeeld het inhuren van personeel om ziekte te vervangen.
- Pagina 14, laatste alinea: na 2030 stabiliseert de groei naar gemiddeld 50 nieuwbouwwoningen per jaar. Vanaf dat jaar zal Woonwaard vooral een beheercorporatie zijn.
- Pagina 23: een vraag over de 'opbrengsten servicecontracten' en de 'lasten servicecontracten'. Het zou toch met elkaar afgerekend moeten zijn? Er zou toch niet verdiend worden? De heer Honout licht toe dat de investering in zonnepanelen worden verrekend met de huurders via de servicekosten. Dit verklaart het verschil tussen de opbrengsten en de lasten van de servicecontracten.
- Bij niet-DAEB wordt onrendabel opgenomen. Waarom bouwt Woonwaard dan niet-DAEB? De hoogte van het onrendabel wordt administratief bepaald ten opzichte van het rendement dat een marktpartij maakt. Woonwaard neemt genoeg met een lager rendement dan marktpartijen.

Jaarplan

Vragen en opmerkingen van de HBV:

- Pagina 10: de risico's zijn best fors. Hoe gaat Woonwaard daarmee om? Mevrouw Van den Berg verwijst naar de strategie en maatregel in de linker kolom. Dit laat zien wat we doen om de risico's te berken. De risico's over de huurinkomsten zijn de meest grote risico's. Dan sturen we bij op onze investeringsplannen. Op de meeste risico's kunnen we goed op acteren. Met het management en de adviseurs staat het bestuur regelmatig stil bij de risico's en zitten ze er kort op. In de sector is er een Naris kaart met uitgewerkte risico's. De meest belangrijke maatregelen volgen we. Het beveiligingsprotocol hebben we. Voor de arbeidsmarkt is er ook een kaart met beheersmaatregelen waardoor we goed in beeld hebben waar de risico's zijn.
- Pagina 10: de heer Kruit vraagt wat Woonwaard doet aan proactieve vastgoedstrategie m.b.t het ontbreken aan maatschappelijk draagvlak voor sociale huur in buurten waar alleen koopwoningen beschikbaar zijn. Mevrouw Van den Berg neemt als voorbeeld de nieuwbouw bij de Sperwerstraat. Er is veel ingezet op participatie. Omwonenden zijn vaker uitgenodigd voor bijeenkomsten voor hun betrokkenheid bij de plannen.
- Pagina 10: over 'betrokkenheid huurders beperkt' vraagt de heer Kruit wat Woonwaard doet. Mevrouw Van den Berg: de mensen voelen zich niet betrokken. We doen dan extra ons best om de groep te betrekken.
- Pagina 15: over de gemengde woonconcepten in onder andere De Klamp etc. De vraag is: wat wil Woonwaard bereiken met gemengde woonconcepten? Het gaat om de diversiteit in het prijssegment en de doelgroepen, net zoals bij de Koelmalaan. Er moet voor iedereen plek zijn.



De winst van Woonwaard

In de komende editie van de Thuis staat een column van mevrouw Van Wijk waar ze hierop terug komt. Dus via de column corrigeren we het eerder gepubliceerde verhaal.

Asbest 2024

In 2025 moet Woonwaard alleen de daken asbest vrij hebben gemaakt.

Het onderwerp asbest agenderen we voor een afgevaardigden bijeenkomst waarbij onze adviseur veiligheid een toelichting geeft.

5. AVG, verstrekking persoonsgegevens

Mevrouw Van den Berg informeert de HBV dat Woonwaard voldoet aan de wettelijke verplichtingen rondom privacy en verstrekking van persoonsgegevens aan derden. Dit is terug te lezen op de Woonwaard website: zie privacyverklaring (onderaan de homepage van de Woonwaard website).

De heer Hummen heeft nieuwe vragen gesteld aan mevrouw Van den Berg over dit onderwerp. Mevrouw Van den Berg bespreekt liever via de HBV hoe we omgaan met het verstrekken van persoonsgegevens.

Binnen Woonwaard is een privacy officer en er is een advieslijn met een extern bureau voor vraagstukken. Woonwaard heeft een register waarin we datalekken rapporteren. Kortom, Woonwaard volgt de regels en heeft de maatregelen op orde. Met het huurcontract heeft Woonwaard de verplichting om de woning te onderhouden. Dit heeft als gevolg dat er contact opgenomen kan worden door een leverancier.

De heer Kruit vraagt of er een alinea in het huurcontract kan worden opgenomen waarin duidelijk staat dat de huurder tekent voor de verstrekking van persoonsgegevens aan derden. De heer Van der Eng vult aan om deze verduidelijking rondom de toestemming op de HBV website te plaatsen.

De HBV ontvangt ook geregeld individuele vragen van huurders en kiest er in sommige gevallen voor deze voor kennisgeving aan te nemen.

6. Bijeenkomsten

- Terugblik symposium 8 november Koelmalaan: de heren Kuijper en Houtkooper waren zeer positief over de woningen in dit nieuwbouwproject. Het biedt bouwsnelheid en minder CO₂ uitstoot.

- Terugblik themabijeenkomst Huurderskoepel: SVNK / woonruimteverdeling 25 oktober: er zijn veel zaken verhelderd, vertelt de HBV. Vele deelnemers van de bijeenkomst gaven een positieve feedback over de bijeenkomst.

7. Klachten en geschillen

In de periode van eind mei tot heden zien we een toename in de geschillen. Het gaat veelal om situaties waarbij er gevraagd wordt om een huurverlaging voor het oplossen van



problemen. Dit zijn 7 zaken bij de huurcommissie. Er lopen 2 zaken bij de klachtencommissie. We merken dat de drempel lager is dan voorheen voor de huurders om naar de regionale geschillencommissie toe te stappen.

Daarnaast vertelt mevrouw Van den Berg dat het klachtenteam anders is georganiseerd. De eerste klachtafwikkeling vindt plaats bij het team waar de klacht is ontstaan. Als de huurder nog niet tevreden is, wordt het klachtenteam betrokken om te onderzoeken of de klacht terecht is en zo ja, om deze te verhelpen.

8. Ingekomen stukken

- memo nieuwbouw- en renovatieprojecten

Naar aanleiding van

Oostwijk

De BC Oostwijk heeft drie adviesaanvragen ontvangen ten aanzien van verkoop, geleidelijke verkoop en over onderhoud van de woningen. Deze week verwacht Woonwaard de reactie van de BC op de adviesaanvragen. Daar zal Woonwaard op reageren.

- Vergaderschema 2023

Op één datum na, zijn alle data akkoord voor de HBV. Voor het informeel overleg in juni stemt mevrouw Meereboer een nieuw datum af met de HBV.

- Werken met veerkracht

Dit stuk komt terug in een bestuursvergadering van de HBV op een woensdagochtend. Datum nader te bepalen.

Eerste reactie van de HBV: het is een essentieel en duidelijk verhaal voor wat betreft de aanpak van wijken. Een toelichting erbij is wenselijk.

- Klimaatadaptatiebeleid

Dit stuk komt terug in een bestuursvergadering van de HBV op een woensdagochtend. Datum nader te bepalen.

Op 18 januari beslist de HBV of de HBV in de on- of even weken gaat vergaderen op de woensdagochtend. De heer Van der Eng komt hierop terug. Vanuit Woonwaard zal een collega de toelichting komen geven.

- Resultaten Aedes-benchmark 2022 incl. ABC kwalificaties

De benchmark van 2021 heeft mevrouw Meereboer tussentijds verstuurd naar de HBV, zodat de HBV de vergelijking kon maken.

De HBV vraagt of de methodiek bij Aedes is veranderd n.a.v. de score van de huurdersreparaties in 2021 (cijfer 8) en 2022 (cijfer 7,8). Mevrouw Van den Berg laat weten dat de 7,8 een andere uitkomst is.

De verklaring van het lagere cijfer van vertrokken huurders is dat een deel van de bewoners de woning in een slechte staat wil achterlaten. Woonwaard wil dat de woning in nette staat wordt achtergelaten.



De ABC kwalificaties geven aan hoe de andere corporaties het doen t.o.v. Woonwaard. De B kwalificatie betekent dat we in de middenmoot zitten.

9. Personele wisselingen

Geen veranderingen in het personeel, alleen een zwangerschapsvervanging binnen het team van W&W.

10. HBV agendapunten (diverse vragen)

Vragen zijn reeds behandeld bij de mededelingen en ingekomen stukken.

11. De HBV zou het fijn vinden als zij de financiële bijdrage aanvragen of dat sneller kan worden overgemaakt.

Woonwaard hanteert een betalingstermijn van 30 dagen. Mevrouw Van den Berg adviseert de HBV om de factuur eerder te versturen naar Woonwaard, zodat het geld op tijd op de rekening staat.

12. Visie van Woonwaard in die zin: planning opstarting woonvisie voor zowel Alkmaar als Dijk en Waard.

De gemeente Dijk en Waard heeft het proces rondom de woonvisie opgestart. De heer Van der Eng vraagt hoe de gemeente Alkmaar daarmee omgaat.

De gemeente Alkmaar pakt dit in de zomer op, vertelt mevrouw Van den Berg.

We verzoeken echter dat de gemeente Alkmaar dit al gaat oppakken in het eerst half jaar, omdat de woonvisie dan meegenomen kan worden in onze eigen stukken.

13. Energieafrekening: is er een indicatie van de tarieven 2023. Tevens tarief HVC.

Mevrouw Van den Berg laat weten dat het tarief van de HVC nog niet bekend is.

Een uitgebreide toelichting over de energietarieven van 2023 stuurt mevrouw Van den Berg door naar de HBV. Het betreft een email van collega de heer Zwanenburg met Excel bijlage.

Actie: mevrouw Van den Berg

Vraag van de HBV:

Wordt de gasprijs losgekoppeld voor de warmtetarieven van de HVC? Er wordt een plafond toegepast, maar het tarief is nog niet bekend.

Woonwaard is zelf ook leverancier bij blokverwarming. Als er geen landelijke compensatiemaatregel komt, zal Woonwaard hier zelf vorm aan geven op een wijze die niet conflicteert met de Woningwet.

14. Rondvraag en sluiting

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag. Mevrouw Van den Berg wenst de HBV fijne feestdagen en sluit de vergadering om 15.15 uur.



Actielijst

Het actiepoint over hittestress is afgehandeld tijdens de bewonerscommissies bijeenkomst op 1 oktober (de vraag van de HBV was of er individueel wordt bemeten per woning, aangezien het warmtegebruik per woning kan verschillen per etage in een complex.)

Datum	Actie	Wie	Deadline
3-3-2-22	Beleid schoonmaak dakgoten	WW	CCO 2023
3-3-2022	Enquête onder huurders in samenwerking met de koepel plus evaluatie koepel	HBV	CCO maart
22-9-2022	Overzicht aanpak EFG labels (kaart)	WW	CCO maart
13-12-2022	Toelichting (hybride) warmtepompen door Max de Graaf (projectleider vastgoedbeheer)	WW	bijeenkomst duurzaamheid
13-12-2022	Onderwerpen voor afgevaardigden bijeenkomst: - Veiligheid en asbest	WW & HBV	6 april
13-12-2022	Voor een CCO vergadering of woensdagochtend HBV vergadering: Toelichting over huren in een VvE: gang van zaken bij gemengd eigendom of geheel WW eigendom.	WW & HBV	voorjaar
13-12-2022	Agendapunten voor bestuursvergadering HBV op een woensdagochtend: - Werken met veerkracht - klimaatadaptatiebeleid	HBV	datum n.n.t.b.