

W o o n — W a a r d

verslag

betreft
CCO vergadering 22 september 2022 vastgesteld 13
december 2022

overleg/vergadering van
22-09-2022

aanwezig

Woonwaard: mevrouw Van den Berg, mevrouw Metz, Mevrouw Meereboer (verslag
HBV: De heer Van der Eng, de heer Houtkooper en de heer Schulp

Locatie en tijden

Woonwaard, 9.30–12.00 uur

1. Opening en agendavaststelling

Mevrouw Van den Berg opent de vergadering. De heer Van der Eng stipt de afgevaardigden bijeenkomst aan op 11 oktober. De HBV nodigt Woonwaard uit om te spreken over de plannen voor de komende 5 jaar. Mevrouw Meereboer laat weten wie aanwezig is als spreker.

2. Verslag vorige vergadering 31 mei 2022

Naar aanleiding van

Pagina 2 onder 'vragen/opmerkingen': de heer Schulp merkt op dat het vervallen van de verhuurdersheffing niet ter sprake is gekomen bij Prinsjesdag. Wat is de status? Mevrouw Van den Berg laat weten dat eerder dit jaar duidelijk is geworden dat vanaf 2023 de verhuurdersheffing stopt. Officieel wordt het nog in de wet aangepast.

Pagina 3: De werving van twee nieuwe leden voor de RvC loopt op schema. Op 13 oktober worden de brieven en cv's van de kandidaten besproken.

Pagina 5: De HBV vraagt wat de tijdelijkheid inhoudt bij de Picassolaan. De tijdelijke verhuur op deze locatie is 2 jaar.

Actielijst

Actie:

Enquête onder huurders i.s.m. Woonbond plus evaluatie huurderskoepel: de HBV wacht de vergadering af met de huurderskoepel (begin november). De evaluatie staat op de agenda: hoe we erin staan met de koepel in relatie tot de activiteiten. Wellicht onderneemt de HBV daarna iets rondom de enquête.

Actie:

Uitleg financieel resultaat: de heer Van der Eng overhandigt ter vergadering een A4 met



vragen van de heer Deckwitz. Mevrouw Van den Berg zal erop terugkomen. De HBV adviseert om de uitleg in de Thuis te communiceren. **Actie: Joke**

Actie:

Verstrekking persoonsgegevens: Mevrouw Van den Berg heeft een nieuwe e-mail ontvangen van de heer Hummen over de verstrekking van persoonsgegevens in relatie tot de AVG. Het is uitgezocht en Woonwaard houdt zich aan de regels. We hebben gehandeld binnen de regels die zijn toegestaan. De doelstelling verduurzaming is een taak van woningcorporaties. De privacyverklaring is vindbaar op onze website.

3. Mededelingen

In de bijlage zijn de mededelingen toegelicht. Hieronder staat een update hierop.

Isoleren zonder huurverhoging

Vraag van de HBV: Hoe gaat Woonwaard om met de al uitgevoerde isolatiewerkzaamheden? Dit geldt met terugwerkende kracht voor projecten waar de huurders hebben ingestemd met de verhoging. De huurverhoging voor isolatiewerkzaamheden was nog niet doorgevoerd in de huur. De terugwerkende kracht geldt voor projecten die zijn opgeleverd in 2022. Voor die tijd was dit nog niet aan de orde.

Verhuringen aan vergunninghouders in Dijk en Waard

De opgelopen achterstanden zijn ingehaald. Vraag van de HBV: Hoe staat het met de verhuringen aan vergunninghouders in Alkmaar? De gemeente Alkmaar heeft de mensen opgevangen aan de Picassolaan en er is geen achterstand.

Sociaal pension Alkmaar

De gemeente Alkmaar heeft inmiddels zelf een locatie op het oog. Het verzoek aan Woonwaard om naar een geschikte locatie te zoeken voor het sociaal pension is ingetrokken.

Projectinitiatief gemeente Alkmaar voor doelgroep met gedragsproblematiek

Half oktober wordt dit initiatief bekend gemaakt en met omwonenden aan tafel gezeten over het verdere traject. Het wordt een klein woongebouw voor 12 personen met begeleiding. Vraag van de HBV: loopt Woonwaard niet weer het financiële risico net als het Transferium? Nee, de aard en schaal van het gebouw zijn wezenlijk anders. Woonwaard is bereid om het gebouw te ontwikkelen, onder de voorwaarde van de financiële haalbaarheid. Dit wordt in de komende periode onderzocht.

Aanvullende mededelingen:

Resultaten Aedes-benchmark 2022

De bedrijfslasten lopen iets op. Dit is herkenbaar, aangezien de organisatie is gegroeid om goed aan de opgaven te kunnen werken. Relatief zijn de lasten nog laag.

De tevredenheid van huurders liep iets terug, maar dit verloopt inmiddels goed.

De instandhoudingskosten (onderhoud) lopen op. Dat is positief. Dit is het gevolg van onze actieve inzet voor de basiskwaliteit.



De heer Houtkooper vraagt naar de uitgaven in mechanische ventilaties n.a.v. de actualiteit. Dit heeft de aandacht. De levertijd op apparatuur duurt langer. In de volgende CCO vergadering staan we langer stil staan bij de benchmark in relatie tot de andere corporaties. **Actie: CCO december**

4. Uitleg woonfraude door Maxime van Dijk en Robbert Netz

De presentatie wordt nagestuurd. **Actie: mevrouw Meereboer**

Reacties vanuit HBV op de presentatie:

- De gemeente Heerhugowaard sluit de woning 3 maanden, in Alkmaar zijn daar nog geen afspraken over gemaakt, maar vaak minder dan 12 maanden.
- De heer Houtkooper brengt het samenwonen ter sprake waarbij één woning nog wordt aangehouden. Is het een idee om hen voorrang te geven / weinig wachttijd te bieden als het samenwonen niet bevalt. Woonwaard biedt al een jaar proef samenwonen aan.
- Is het mogelijk om anoniem woonfraude te melden? Dat kan, maar Woonwaard kan helaas niets met meldingen waar geen adres wordt vermeld. We adviseren dat bewoners die overlast ervaren, de melding te doen, zodat we er actie op kunnen ondernemen. Wij beschermen de gegevens van de melder. Meldingen kunnen doorgegeven worden via woonfraude@woonwaard.nl

5. Huurbeleid algemeen en vooruitblik huuraanpassing 2023

De heer Volgers is verhinderd. Mevrouw Van den Berg licht het onderwerp toe met een presentatie die gaat over de huurontwikkeling i.r.t. de kwaliteitsverbetering en hoe we daar voor de korte termijn mee omgaan.

Woonwaard overweegt om op basis van inkomen te gaan differentiëren in de huur bij nieuwe verhuringen. Zo lang in het passend toewijzen wordt uitgegaan van de huur in plaats van de woonlasten, ziet Woonwaard dit als beste oplossing. We hanteren twee huren voor een woning: een (hogere) huur voor het geval dat de woning wordt verhuurd aan een huishouden met een hoger inkomen. En een (verlaagde) huur voor mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. De uitvoerbaarheid hiervan wordt onderzocht.

Reactie van de HBV hierop: de heer Van der Eng is het ermee eens dat Woonwaard er niet aan ontkomt om de inkomensafhankelijke huur toe te passen met deze uitdaging. De volgende keer komt het huurbeleid weer op de agenda als we de huurverhoging bespreken.

6. Voorbereiding jaarplan en begroting 2023

De heer Honout sluit aan bij de vergadering. Met zijn presentatie geeft hij een kijkje in de begroting, die in concept beschikbaar is. De presentatie wordt nagestuurd. De begroting is opgesteld voor de komende 15 jaar. Omdat we veel nieuwbouw plegen willen we graag het doorkijkje zien na die jaren.



In de nationale prestatieafspraken tussen Aedes en het rijk is bekrachtigd dat de verhuurderheffing eraf gaat. De Woonbond is in het proces betrokken geweest over de afspraken die gemaakt zijn.

Belangrijke wijzigingen in uitgangspunten:

- Geen verhuurderheffing;
- Geen huurverhoging isolatiespoor;
- Eenmalige huurverlaging 120% minima, in 2023;
- Huurstijging en stijging beleidswaarde gebaseerd op huursomstijging (combi Loon- en prijs index);
- Rentetarieven geborgd lenen ca. verdubbeld (van 1,05% naar 2,15%);
- Inflatie en bouwkostenstijging 2022: 8%, 2023: ca. 4,5%.

EFG label woningen: de heer Van der Eng vraagt of er een overzicht is van de aanpak rondom de EFG labels? Mevrouw Van den Berg zal dit meenemen in haar verhaal over de plannen voor de komende 5 jaar in de afgevaardigden bijeenkomst op 11 oktober. **Actie: mevrouw Van den Berg.**

De heer Houtkooper: zit er een maximum aan de kosten per woning voor verduurzaming?
De heer Honout: we hebben een markt die overvraagd is en de materialen zijn lastig te leveren. Een harde grens kunnen we niet stellen. Dit helpt ons programma en onze huurders niet. Financieel is verduurzaming van een woning niet voordeling bij bestaande bouw, maar het is een groot maatschappelijk doel en de huurder heeft er financieel profijt van. We verduurzamen puur om de verduurzamingsdoelen te halen, maar het is zeker ook een goede investering voor de toekomst van de woning. Bij nieuwbouw woningen staan er meer voordelen tegenover.

Twee grote risico's in deze begroting:

1. Het huurbeleid heeft invloed op verduurzaming of de nieuwbouw. De grote van deze impact zien we later. Daar kunnen in bijsturen bij verduurzaming.

Wie bepaalt welke soort nieuwbouw woningen Woonwaard bouwt, vraagt de heer Houtkooper. De woonvisie van de gemeente geeft richting en de gemeente geeft een kader mee. Als Woonwaard zelf eens stukje grond in haar bezit heeft, dan maken wij zelf een nieuwbouwplan, waarop de gemeente een bouwvergunning afgeeft. De initiatiefnemer komt met een voorstel met een invulling van het type woningen.

De gemeente heeft onderzoeken liggen over wat het woningaanbod moet zijn. Binnen Woonwaard hebben we een verantwoordelijke hiervoor die zich bezig houdt met de portefeuille strategie.

Kortom het is een samenspel van markt en overheden.



2. Technisch risico: de kentering van de woningmarkt: de hypotheekrente gaat omhoog en de invloed hiervan op de woningmarkt. Dit werkt door in de (beleids)waarde van ons bezit. We maken scenario's zodat we op tijd kunnen bijsturen.

7. Woningen buurt Geert Groteplein

In de bijlage staat de ontwikkeling van het Geert Groteplein verwoord. In het kader van participatie vraagt Woonwaard hulp en advies aan de HBV en concreet: om een klankbordgroep of bewonerscommissie te vormen, die bestaat uit huurders uit gebied C.

Reactie vanuit de HBV: de heer Van der Eng gaat in op het stappenplan bij participatie, en geeft aan een risico te zien bij het versturen van brieven. Hij adviseert om eerst in gesprek te gaan met bewoners en te inventariseren. Technisch onderzoeken en kijken of dit aansluit bij de bewoners. Hij verwacht veel bezwaren. Probeer een andere route te vinden en risico te vermijden.

De heer Schulp adviseert om het woord 'sloop' niet te noemen. Eerst uitleg over de techniek, waarna sloop een conclusie is.

Woonwaard collega David Gelok zal contact zoeken met de HBV: de heren Kuijper en Houtkooper zullen de contactpersonen zijn vanuit de HBV.

Mevrouw Van den Berg geeft de contactgegevens van het HBV bestuur aan David Gelok.

Actie: mevrouw Van den Berg

8. Bijeenkomsten

- Jaarlijkse bewonerscommissies bijeenkomst 1 oktober

Dit keer zijn ook de twee gemeentes aanwezig. Het programma van de ochtend stuurt mevrouw Meereboer toe aan de heer Houtkooper, die een kort woordje doet bij de intro.

- Huurderskoepel bijeenkomst 25 oktober over SVNK / woonruimteverdeling

9. Actualiteiten

- Zonkantflat: mevrouw Metz stuurt mevrouw Meereboer de stand van zaken toe over de Zonkantflat. Na de vergadering aangeleverd:

We zijn nog volop bezig in de Zonkantflat. De overlast gaat onverminderd door.

Op 21 november staat de zaak op de rol voor de rechtbank (bodempcedure). In principe is er dan binnen 14 dagen een uitspraak. De bodempcedure kan uitlopen in een ontruiming en daarom zijn we in gesprek met de netwerkpartners voor een alternatief. Mogelijk geeft de rechter een uitspraak dat we wel gaan ontruimen, maar met een extra eis zoals het zoeken van een alternatieve woonruimte met een juridische gedragsaanwijzing (door bijzondere gezinssituatie).

Wij hebben al eerder woonruimte aangeboden om te voorkomen dat het gezin op straat zou belanden, dus een verplichting van de rechtbank zou goed in deze lijn passen.

Daarnaast investeren we veel in het contact met de bewoners (dus korte lijnen en snelle acties) en werken we aan hertstel van vertrouwen. Inmiddels is er ook een camera in de lift geplaatst.



- De Hoef: aanpak schimmelproblematiek. Er is goed contact en we hebben een goed beeld over waar wat speelt. We maken een plan voor de lange termijn.
 - Europaboulevard: voortgang. Er is een afgevaardigden vergadering geweest. De actieve bewonerscommissie trekt op met onze consulent. We proberen stappen te zetten met de installaties. Woonwaard heeft niet de meerderheid in de VVE, we hebben 49% bezit.
 - Doorstroming naar nieuwbouw Koelmalaan: we hebben in beeld welke mensen van welke leeftijd in aanmerking komen voor welke woning. Eerder stuurde Woonwaard brieven naar de omliggende wijken, nu gaat het gebiedsteam actief persoonlijk bewoners benaderen om doorstroming te bevorderen. Op dit moment is het nog niet mogelijk voor bewoners om zich aan te melden.
 - Woonwagens: zoektocht naar standplaats
- De wethouder spreekt met de bewoners. Uiteindelijk zou de ontwikkeling er moeten komen.

10 Klachten en geschillen

Er is geen update beschikbaar, deze wordt in de volgende vergadering geagendeerd..

11 Ingekomen stukken

- Memo nieuwbouw- en renovatieprojecten: geen opmerkingen
- Memo hybride warmtepompen: geen opmerkingen

12 Personele wisselingen

Voor wat betreft de personele wisselingen in team Wonen & Wijken heeft mevrouw Metz vrij recentelijk een overzicht toegestuurd. Zodra dit verandert, ontvangt de HBV weer een nieuw overzicht van mevrouw Metz.

13 Diverse vragen van de HBV over allerlei onderwerpen

1. Zijn er huurders van Woonwaard die financiële problemen hebben door de gas/elektriciteit rekening? Ja, zeker. Er worden meerdere betalingsregelingen aangevraagd. Een verhoging van 10%. Vanuit de overheid komt er een perspectief.
2. Bij nader inzien is de HBV tegen verloting. Bij het traject van de huisvestingsverordening gaan de corporaties, huurders en de gemeenten in gesprek hierover en bespreken we wat we kunnen doen voor 'spoedzoekers'.
3. Gaan statushouders boven eigen mensen? Als er, bij wijze van spreken 170 woningen gebouwd worden, worden er dan 10 extra gebouwd voor statushouders? In dit voorbeeld blijft het 170 woningen. In het bouwproject De klamp is door Dijk & Waard geïnitieerd om de helft te bestemmen voor statushouders en spoedzoekers. De andere woningen zijn bestemd voor de reguliere woningzoekenden. De heer Van der Eng ziet graag aandacht in de Thuis om te laten zien aan wie we verhuren. De statushouders gaan wel voor, vanuit de gemeente. Dus dit gevoel wegnemen door te communiceren in de Thuis.
4. Wat zijn de tarieven van duurzaamheidsaanpassingen? Eerder beantwoord bij de begroting.
5. Hittestress verschil in warmte per etage. Wat gaat Woonwaard daar aan doen? De HBV licht toe dat het warmtegebruik per woning kan verschillen afhankelijk van de



etage waar de woning zich bevindt. Zij vraagt of er individueel wordt bemeten.

Mevrouw Van den Berg vraagt uitleg bij een collega en koppelt terug. **Actie: mevrouw Van den Berg**

6. Verstrekken persoonsgegevens: op 11 augustus heeft mevrouw Meereboer het antwoord toegestuurd. In de volgende CCO vergadering komt dit op de agenda n.a.v. de daarop volgende mail van de heer Hummen.
7. Wat is de status van de asbestconstatering? In 2025 moeten alle woningen asbest vrij zijn. Wat is de status? Redt Woonwaard dat? De volgende keer zal mevrouw Van den Berg dit inhoudelijke toelichten. **Actie: agenda CCO december**
8. Slechte schoonmaak Zonkantflat en Vooruitgangflat. De HBV heeft begrepen dat er ontevredenheid is over de schoonmaak. Mevrouw Metz heeft morgen een afspraak met Orion en Van Kruistum en de bewonerscommissie. Zij licht toe dat het nodig is om te onderzoeken wat er precies aan de hand is. Het gedrag van (enkele) bewoners is van invloed op hoe lang het gebouw schoon blijft, nadat er is schoongemaakt.

14 Rondvraag en sluiting

Geen op- of aanmerkingen.

Actielijst

Datum	Actie	Wie	Deadline
3-3-2-22	Beleid schoonmaak dakgoten (na aanbesteding terug op de CCO agenda)	WW	najaar 2022
3-3-2022	Enquête onder huurders in samenwerking met de Woonbond plus evaluatie koepel	HBV	CCO december
31-5-2022	Contact leefbaarheidsconsulent met BC Strandwal	WW	31 oktober
29-8-2022	Toelichting over huren in een VvE: gang van zaken bij gemengd eigendom of geheel WW eigendom	WW	CCO december
22-9-2022	AVG, verstrekking persoonsgegevens	WW	CCO december
22-9-2022	Uitleg financieel resultaat, beantwoording A4	WW	z.s.m.
22-9-2022	Benchmark 2022 resultaten t.o.v. andere corporaties	WW	CCO december
22-9-2022	Overzicht aanpak EFG labels	WW	11 oktober
22-9-2022	Hittestress: verschil in warmte per etage.	WW	CCO december