

# Woon — waard

## verslag

Aanwezig

HBV

De heer Van der Eng

De heer Kruit

De heer Schulp

Aanwezig

Woonwaard

Mevrouw Van den Berg

Mevrouw Metz

De heer Honout, bij agendapunt 3

Mevrouw Zwier (verslag)

Betreft

CCO vergadering 31 mei 2022 – verslag vastgesteld op 22 september 2022

Locatie en tijden

Woonwaard, 13.00-15.30 uur

### 1 Opening

Mevrouw Van den Berg heet allen welkom.

### 2 Verslag vorige vergadering 3 maart 2022

Tekstueel:

blz. 4, Zonkantflat: “Woonwaard zorgt ervoor dat er een huismeester komt in de flat” wijzigen in: “De bewonerscommissie wil graag dat er een huismeester komt en met de Bewonerscommissie wordt samengewerkt om de 70% instemming te behalen voor het isolatiespoor”

Naar aanleiding van:

Blz. 2, de HBV adviseert zittende huurders te informeren over de mogelijkheid om de woning te kopen – De heer Kruit vraagt of dit advies wordt overgenomen. Mevrouw Van den Berg heeft het intern besproken. Besloten is hierover niet actief te communiceren omdat het beleid erop gericht is zo min mogelijk woningen te verkopen.

Blz. 3, laatste zin – invulling van de ruimte die de HBV heeft in de Thuis – de heer Van der Eng meldt dat gewacht wordt op een nieuw voorstel met een andere opzet van de werkgroepen.

Blz. 5, Oostwijk – inzet Bouwhulp: De heer Van der Eng vraagt of dit nog aan de orde is. Mevrouw Van den Berg antwoordt dat hun opdracht (onderzoeken renovatie scenario) is afgerond en het bureau geen vervolgo opdracht heeft.

Blz. 6, 2<sup>e</sup> alinea: huisvestingsverordening: de heer Van der Eng vraagt om Domotica in de huisvestingsverordening op te nemen. Mevrouw Van den Berg licht toe dat dit niet past binnen de verordening maar wel kan worden meegenomen in de prestatieafspraken met de gemeenten.

Aanpak woonfraude: de HBV wil dit onderwerp in de bestuursvergadering van september bespreken. Mevrouw Metz maakt hiervoor een afspraak met mevrouw Palm. **Actie:**

**mevrouw Metz**

Blz. 8, actielijst

– gebiedsgericht werken is afgehandeld.



- putten/stegen: deze worden alleen nagekeken bij renovatie als er meldingen zijn.
- brief aan wethouders wonen en raadsleden: Woonwaard heeft de raadsleden van Dijk en Waard een toelichting mogen geven.

Mevrouw Van den Berg stelt het verslag, met tekstuele wijziging, vast.

### 3. Jaarstukken 2021

Presentatie met toelichting door de heer Honout.

Op verzoek van de heer Van der Eng legt de heer Honout uit dat alle corporaties, behoudens de hele kleine, de OOB status hebben gekregen vanwege de grote impact op de maatschappij als er financieel iets mis gaat.

Met ingang van dit jaar werken we met een nieuwe accountant, BDO. Zij hanteren een andere aanpak dan Deloitte; meer checks op detailniveau en intensievere kwaliteitscontrole. De communicatie is open, zij tonen veel interesse in onze bedrijfsvisie en zijn een goede sparring partner.

Vragen/opmerkingen:

- Is rekening gehouden met het vervallen van de verhuurdersheffing? Antwoord: bij de begroting wordt daarvoor een apart scenario gemaakt. Toelichting: de verhuurdersheffing is verlaagd, maar officieel nog niet helemaal afgeschaft. Aedes voert gesprekken met de overheid over de besteding van de vermindering verhuurdersheffing. De overheid willen hiervoor prestatieafspraken afsluiten.
- Loopt de lening portefeuille in de toekomst terug als straks door toename van woningbouw, de ergste woningnood is opgelost? Antwoord: niet helemaal omdat er ook veel geld nodig is voor verduurzaming.
- Waarvoor dient het budget Leefbaarheid? Antwoord: voor verbetering van leefbaarheid in de wijken zoals extra schoonmaakkosten, bijdragen aan vergroenen etc. Vanaf 2008 mochten de corporaties alleen investeren in verbeteringen die direct met de woningen te maken hadden en niet in scholen/welzijnswerk. Inmiddels zijn de regels versoepeld en mag ook weer geïnvesteerd worden in leefbaarheid in de omgeving. De heer Kruit geeft mee goed te bewaken dat geen taken worden overgenomen van de gemeente.
- Vraag vanuit de afgevaardigdenvergadering: maken de corporaties winst? Antwoord: Woonwaard is een stichting zonder winst oogmerk. Er wordt meer geld uitgegeven dan er binnenkomt. De winst zit vooral in de stenen. De heer Van der Eng adviseert beide opmerkingen op te nemen in de oplegnotitie en zal dit uitleggen aan de HBV. Daarnaast zal in de nieuwsbrief van de HBV het financiële resultaat nader worden uitgelegd. De heer Honout zal de uitleg over het financiële resultaat opnemen in het memo aan de HBV. Er wordt gekeken of nadere uitleg in Thuis! nodig is na de uitleg in het memo. **Actie: de heer Honout**
- Waarom belasting betalen terwijl er geen winst wordt gemaakt? Antwoord: er is sprake van fiscale winsten en daarover moeten we belasting betalen.

### Jaarverslag

- Blz. 14, samenwerking Zorgcirkel – woningen voor senioren: wat is hiervan de status? Antwoord: het project met Alkcare is van start gegaan; het project met DPRS nog niet.



Mevrouw Van den Berg zal de stand van zaken per mail doorgeven. **Actie: mevrouw Van den Berg**

#### Jaarrekening

- Blz.6: vraag om uitleg over het verschil in opbrengst servicecontracten en lasten. Antwoord: de opbrengsten bestaan uit de voorschotten, de servicekosten zijn de werkelijke kosten. De afrekening vindt pas in maart/april plaats en het verschil wordt verrekend na het opmaken van de jaarrekening. De HBV vindt het verschil groot en toegezegd wordt hierover een schriftelijk uitleg te sturen. **Actie: de heer Honout**

De heer Van der Eng bedankt de heer Honout voor de handzame oplegnotitie. Mevrouw van den Berg dankt hem voor de uitleg en toelichting waarna hij de vergadering verlaat.

#### 4. Volkshuisvestelijke agenda minister VRO

Opmerkingen op de notitie:

De heer Schulp waarschuwt ervoor dat het verhuizen van ouderen van eengezinswoningen naar sociale appartementen op vrijwillige basis niet altijd werkt en dat daarom meer actie nodig is om de doorstroming te ondersteunen.

De heer Van der Eng vindt dat het overleg voor de verdere uitwerking tussen gemeenten/provincie/corporaties snel opgestart moet worden en de agenda moet worden vastgelegd in wetgeving.

De heer Kruit is tevreden over het rapport dat naar zijn mening richting geeft aan de plannen. Hij geeft het advies aan de gemeenten regelmatig te evalueren met ambtenaren of de plannen daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden.

Mevrouw Van den Berg is blij dat in de agenda de 30% sociale huur wordt genoemd omdat het tot nu toe bij de gemeenten waar wij mee samenwerken niet het geval is.

In de volgende afgevaardigden vergadering staat het programma betaalbaarheid op de agenda. Aan de klankbordgroep betaalbaarheid neemt de HBV niet deel. Dit is een bewuste keuze. Zij vinden het interessanter om beide insteken met elkaar te vergelijken.

#### 5. Energiemonitor – Presentatie en uitleg door mevrouw Van den Berg

De heer Van der Eng vraagt of het tempo aansluit bij de ambities. Mevrouw Van den Berg antwoordt dat het, ondanks de opschaling, nog te langzaam gaat. Steeds wordt de afweging gemaakt hoeveel we kunnen investeren in nieuwbouw en hoeveel in verduurzaming.

Afgesproken wordt de energimonitor te presenteren in de afgevaardigdenbijeenkomst op 24 september waarbij de insteek zal zijn: zichtbaar maken wat de effecten zijn van de verduurzaming. De HBV adviseert de uitleg simpel te houden. **Actie: agenda jaarlijkse bijeenkomst afgevaardigden**

#### 6. Duurzaamheidsbeleid 2022-2025

De vragen van de HBV zijn beantwoord. Op verzoek van de HBV is de huurdersorganisatie toegevoegd aan de partijen die de prestatieafspraken maken. Het Duurzaamheidsbeleid is vastgesteld.

#### 7. Werving twee leden Raad van Commissarissen op voordracht huurdersorganisatie.



Mevrouw Van den Berg deelt mee dat mevrouw Ineke in februari 2023 aftreedt en de heer Kohsiek, de voorzitter, in juni 2023. De voorzittersrol wordt intern ingevuld. De raad heeft besloten twee nieuwe leden te verwerven op voordracht van de huurdersorganisatie. Mevrouw Schoordijk leidt namens de raad de werving en neemt contact op met de voorzitter van de HBV over de procedure. De heer Van der Eng meldt dat hij vanaf 7 juni tot 1 juli met vakantie is. Dit zal aan mevrouw Schoordijk worden doorgegeven.

## **8. Actualiteiten**

### Zonkantflat

Mevrouw Metz deelt mee dat de situatie niet verbeterd is en ingewikkeld blijft. Er is intensief contact met de huurders en de samenwerking met betrokken externe partijen is goed. Er is inmiddels een bodemprocedure gestart voor uitzetting maar dit kost veel tijd. Mevrouw Van den Berg vult aan dat het heel veel tijd en energie kost van Woonwaard en de samenwerkingspartners en dat de uitkomst van de bodemprocedure ongewis is.

### Zonkantflat van gas af

Dit is intern besproken en wordt meegenomen in de voorbereiding van de begroting 2023. De bewoners worden geïnformeerd nadat de begroting formeel is goedgekeurd.

### De Vooruitgang flat

Mevrouw Metz deelt mee dat bij deze flat sprake is van een enorme overlast qua vervuiling. De grote inzet van schoonmaakbedrijven helpt helaas niet. Samen met de bewonerscommissie heeft Woonwaard recent een brief gestuurd aan alle bewoners waarin zij worden opgeroepen zelf in actie te komen en gemeld is dat Woonwaard, indien de situatie niet verbeterd, geen schoonmaakbedrijf meer inschakelt. Op de vraag van de heer Schulp of er ook contact is opgenomen met de afdeling handhaving van de gemeente antwoordt mevrouw Metz bevestigend. Woonwaard heeft een hele grote schoonmaakbeurt laten uitvoeren, de huismeester loopt vaker langs en er zijn camera's opgehangen. Samen met de brief lijken deze acties tot verbetering te leiden. De HBV heeft geen signaal binnengekregen van huurders uit de Vooruitgang flat.

### Oostwijk

Mevrouw Van den Berg deelt mee dat in april een laatste overleg is geweest met de Bewonerscommissie. Het onderzoek naar renovatie heeft uitgewezen dat dit toch te kostbaar is. Er wordt nu gekeken naar een gemengde vorm (deels renoveren, wellicht verkoop of nieuwbouw). Dit is vandaag per brief aan de bewoners gemeld. Als zij dit scenario afwijzen, blijven er nog twee mogelijkheden over: doorgaan met verhuren in de huidige staat of verkoop.

De heer Van der Eng meldt dat de HBV twee weken geleden overleg heeft gehad met de Bewonerscommissie. Zij zetten nog steeds in op renovatie. De HBV constateert dat het een langdurig traject is en niet in het voordeel van de huurders. Zij overwegen hierover een brief aan het bestuur van Woonwaard te sturen.



### Picassolaan

De tijdelijke verhuur is gestart. De staatssecretaris zal morgen de locatie bezoeken. Woonwaard is belast met het beheer van de verhuur. Met de gemeente is afgesproken dat wij in de toekomst worden betrokken bij de plannen voor de gebiedsontwikkeling.

### **9. Klachten en geschillen**

De mededeling wordt ter informatie aangenomen.

### **10. Ingekomen stukken**

De ingekomen stukken worden ter informatie aangenomen.

### **11. Mededelingen**

#### Verhuurdersheffing

Op 9 juni zullen de plannen van de overheid voor de precieze invulling van de vrijgekomen middelen worden besproken en beoordeeld in het Verenigingscongres van Aedes. Op 28 juni wordt het voorstel in het Aedes congres in stemming gebracht.

Mocht blijken dat de plannen niet haalbaar zijn, dan zal mevrouw Van den Berg dit bespreken met de HBV.

#### Bezoek aan pilot circulaire mutatiewoning

De heer Van der Eng meldt dat het een interessant bezoek was. Mevrouw Kriesch had de woning ook graag bezocht, maar helaas was dit niet gemeld aan Woonwaard.

#### Klankbordgroep betaalbaarheid

De startbijeenkomst is gepland op 10 juni 2022

#### Jaarlijkse bewonerscommissie bijeenkomst

Deze zal worden gehouden op zaterdag 24 september

#### Verzoek huurderskoepel over themabijeenkomst SVNK

Woonwaard zal deze themabijeenkomst in het najaar organiseren. Mevrouw Van den Berg zal dit samen met de heer Van der Eng voorbereiden.

### **12. Personele wisselingen**

Mevrouw Metz meldt enkele personele wisselingen bij team Wonen&Wijken. 1 Juni start een nieuwe huismeester en gaat een van de leefbaarheidsconsulenten met pensioen. Er is inmiddels een vervanger aangesteld.

### **HBV agendapunten:**

#### **13. Diverse vragen**

De antwoorden zijn verwerkt in een memo dat als bijlage bij het agendapunt is gevoegd. In aanvulling hierop worden de volgende opmerkingen gemaakt c.q. vragen gesteld:

Glasbewassing: mevrouw Metz heeft de heer Bierenbroodspot persoonlijk gesproken en de leefbaarheidsconsulent is langs geweest om op te nemen welke ramen nog gewassen moeten worden. Afgesproken wordt dat hij met de Bewonerscommissie gaat overleggen of,



met het oog op kostenbesparing, de bewassing terug kan worden gebracht van 6 naar 4 keer per jaar. Mevrouw Metz zal de leefbaarheidsconsulent vragen om persoonlijk contact op te nemen met de heer Bierenbroodspot. **Actie: Mevrouw Metz**

Communicatie algemeen: CCO krijgt signalen dat de communicatie naar nieuwe huurders van nieuwbouwprojecten beter kan. Joke neemt het als punt van aandacht op met team verhuur. **Actie: mevrouw Van den Berg**

Naamplaatjes Wijkwaard: vanwege de privacy kan het verzoek niet worden ingewilligd. Met het oog op de uniformiteit moeten nieuwe naamplaatjes bij Woonwaard worden besteld.

#### **14. Financiële stukken**

Vragen vanuit de organisatie over de stukken;

- aanschaf papier en enveloppen: is dit goed in de jaarrekening opgenomen.
- hoogte contributie Woonbond: gebaseerd op het aantal woningen (14.626) zou het bedrag € 15.524,12 moeten zijn. Is per abuis het aantal wooneenheden opgegeven i.p.v. woningen? De heer Van der Eng vraagt het na. **Actie: de heer Van der Eng.**
- Aantal vrijgestelde bestuursleden is 7. Mevrouw van den Berg geeft dit door aan team financiën. **Actie: mevrouw Van den Berg**

#### **15. Terugkoppeling ALV en afgevaardigdenbijeenkomst 26 april 2022**

De HBV heeft, ondanks klachten over de geluidsinstallatie, een goed gevoel over de bijeenkomst. De opkomst viel hen niet tegen en de splitsing tussen ALV en bijeenkomst afgevaardigden is goed bevallen. Overwogen wordt het aantal vergaderingen per jaar terug te brengen van 5 naar 4.

Vanuit Woonwaard is contact opgenomen met de Bewonerscommissie van Europaboulevard n.a.v. van vragen tijdens deze avond. De voorzitter heeft deelgenomen aan een vergadering van de VVE.

#### **16. Rondvraag en sluiting**

Agendapunten volgende vergadering:

- huren in een VvE (n.a.v. Europaboulevard)
- uitleg woonfraude (in bestuursvergadering).
- bijeenkomst afgevaardigden 24 september – voorbereiden

Mevrouw van den Berg sluit de vergadering om 15.15 uur.



## 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	HBV	najaar 2022
3-3-2022	Uitleg traject woonfraude door Maxime van Dijk: CCO agenda	WW	CCO 22 september
31-5-2022	Uitleg financieel resultaat in oplegnotitie bij jaarstukken 2021 en schriftelijk uitleg geven over verschil opbrengst servicecontracten en lasten.	WW	afgehandeld
31-5-2022	Stand van zaken project G'oud per mail aan CCO	WW	afgehandeld
31-5-2022	Uitleg Energiemonitor tijdens jaarlijkse bijeenkomst afgevaardigden	WW	1 oktober
31-5-2022	Contact leefbaarheidsconsulent met BC Strandwal	WW	10 oktober
31-5-2022	Aandacht voor communicatie nieuwe huurders nieuwbouwprojecten	WW	afgehandeld
31-5-2022	Aantal vrijgestelde bestuurders HBV doorgeven aan team financiën.	WW	afgehandeld
18-7-2022	<p>Informeel overleg HBV / Woonwaard</p> <p>Vraag: Is het Woonwaard toegestaan om persoonsgegevens te verstrekken aan een partij die huurders benadert over de plaatsing van zonnepanelen? In het bijzonder de vraag: is het toegestaan een geheim nummer te verstrekken?</p> <p>Antwoord: Woonwaard verstrekt gegevens aan derden als dit nodig is voor de uitvoering van onze overeenkomst met huurders of om te voldoen aan een wettelijke verplichting. We geven bijvoorbeeld contactgegevens door aan aannemers die in onze opdracht onderhoud of verbeteringen uitvoeren. Met al onze aannemers komen we overeen dat zij gegevens uitsluitend mogen gebruiken voor de uitvoering van het werk. Daarna moeten zij de gegevens vernietigen. Dit geldt ook voor geheime telefoonnummers die aan ons zijn doorgegeven. We registreren niet of een nummer geheim is. We verstrekken het nooit aan derden, tenzij het noodzakelijk is voor werkzaamheden die wij door derden laten uitvoeren.</p>	WW	afgehandeld



	Het (aanbieden van de mogelijkheid tot het) plaatsen van zonnecollectoren wordt gezien als het 'uitvoeren van verbeteringen aan de woning', als onderdeel van de overeenkomst. Daarnaast is de opgave voor verduurzaming een gerechtvaardigd belang van de woningcorporatie, wat ook een grond is voor het mogen delen van de informatie onder bepaalde voorwaarden.		
29-8-2022	Toelichting over huren in een VvE: gang van zaken bij gemengd eigendom of geheel WW eigendom	WW	CCO december
29-8-2022	Beleid schoonmaak dakgoten	WW	CCO december