

CONCEPT

VERSLAG VAN DE BIJEENKOMST HBV-NK MET DE AFGEVAARDIGDEN D.D. 26-4-2022

Bestuursleden:

Hr. Wim van der Eng :voorzitter
 Hr. Willem Kruit :vicevoorzitter
 Mevr. Gerie Nat :penningmeester
 Hr. Bob Oostenrijk :bestuurslid
 Hr. Albert Kuijper :bestuurslid
 Hr. Bob Houtkooper :bestuurslid

Commissieleden:

Hr. Theo de Wit :lid/ facilitair
 Hr. Will Hengst :lid/ ledenservice
 Mevr. Ria Huijboom :lid/ WAC
 Mevr. Ria Kriesch :adviseur CCO
 Dhr. R. Deckwitz :adviseur CCO
 Mevr. M. van 't Hoenderdal :adviseur Duurzaamheid

Overig:

Mevr. Joke van den Berg :bestuurder Woonwaard
 Hr. Cornel de Koster :manager Vastgoed
 Mevr. Mythe Scheltema de Heere :Commissaris Woonwaard
 Mevr. Tanja Ineke :Commissaris Woonwaard
 Mevr. Gea Palm :notulist

Afwezig:

Hr. IJsbrand Schulp :bestuurslid
 Mevr. Laurien Metz :manager Wonen en Wijken

Aanwezige afgevaardigden:

Bewonerscommissie:

Dhr. R. van Lieshout	Complex 95	Palazzo
Dhr. H. van der Hoeven	Complex 163	De Vuurplaats
Mevr. O. Hoet	Complex 191	Gibbon
Mevr. G. Schrijver	Complex 191	Gibbon
Dr. R. Deckwitz	Complex 307	De Dillenburg
Dhr. C. Bierenbroodspot	Complex 401	De Strandwal
Dhr. C.W. de Rijk	Complex 401	De Strandwal
Dhr. C.J.P Mooij	Complex 407	H-Waarden
Mevr. C. Koeslag	Complex 407	H-Waarden

Dhr. K. Bosscher	Complex 413	Wijkwaard
Mevr. M. van Horsen	Complex 515	Fixx
Mevr. L. van Horsen	Complex 515	Fixx
Mevr. J. van den Bos	Complex 515	Fixx
Mevr. N. Mildert	Complex 520	De Livingstone
Mevr. W. Bonsink	Complex 520	De Livingstone
Dhr. H. Stevens	Complex 520	De Livingstone
Dhr. P. de Boer	Complex 615	Oud Overdie
Mevr. E. Jacobi		De Vooruitgangflat
Mevr. L. Schaddelee	Complex 622	De Zonkantflat
Mevr. H. van der Pol	Complex 622	De Zonkantflat
Mevr. I. de Haan	Complex 625	Justus van Effenhof
Mevr. T. Kusters	Complex 625	Justus van Effenhof
Mevr. G.A. van Vliet		Hofstaete
Mevr. B. Breibenbach		Hofstaete

Afwezige afgevaardigden met afbericht:

Bewonerscommissie:

Mevr. A.A.L. Vertelman	Complex 93	Stationswijk Zuid
Mevr. Oskam	Complex 93	Stationswijk Zuid
Mevr. G. Beemster	Complex 113	Weidemolen
Mevr. W. Melching	Complex 113	Weidemolen
Dhr. Ron	Complex 121	

Aanwezige leden

Dhr. D.J. Nat		De Rijp
---------------	--	---------

1. Opening door de voorzitter

Dhr. W. van der Eng, de voorzitter van de HBV. verwelkomt iedereen en is blij dat na twee jaar corona waarin we niet konden vergaderen iedereen er weer is.

Dhr. W. van der Eng opent de afgevaardigden vergadering om 19.30 uur i.p.v. 20.45 uur omdat op verzoek van een aantal mensen van Woonwaard er gevraagd werd of we de ALV en afgevaardigden vergadering konden omdraaien omdat de mensen van Woonwaard niet bij de Algemene Leden Vergadering aanwezig hoeven te zijn.

Dhr. R. Deckwitz (De Dillenburg) heeft nog wel een opmerking: Hij heeft er geen bezwaar tegen maar stelt voor om de niet leden als gasten de ALV bij te laten wonen.

Dhr. van der Eng: Het is geen probleem dat de niet leden als gasten erbij mogen zijn maar omdat het Koningsavond is hebben sommige mensen elders verplichtingen zodat ze niet tot 22.00 uur aanwezig kunnen zijn.

Niemand heeft verder bezwaar en daarom beginnen we eerst met de Afgevaardigdenvergadering om 19.30 uur.

2. Mededelingen

Er wordt nog even stil gestaan bij het overlijden van 2 afgevaardigden. In het speciaal: **dhr. Albert Pruyn**, overleden op 28 december 2020. Hij hield voor de HBV de NOM woningen in de gaten. Hij was onze adviseur voor Duurzaamheid.

En dhr. H.B. de Jong, overleden op 29 december 2021.

Dhr. de Jong was de secretaris en afgevaardigde van Wijkwaard die altijd alle vergaderingen bijwoonde.

Er wordt een moment stilte gevraagd.

Er gaat ook aandacht uit naar **dhr. S. Sijtsma**, die jarenlang secretaris was van complex 93, Stationswijk Zuid. Voor de HBV heeft hij, samen met dhr. van Lieshout, jarenlang de Kascontrole commissie gedaan. Wegens gezondheidsredenen moest hij er mee stoppen. Wij danken dhr. Sijtsma voor de vele jaren van zijn inzet hiervoor.

Alle vier de HBV's (Kennemerwonen, Langedijk, van Alckmaer en Woonwaard) hebben samen een Koepel opgericht: Koepel Regio Alkmaar SVNK.

Zij hebben op 1 januari 2021 een samenwerkingscontract getekend en een aantal keren oproepen gedaan voor personen die zitting willen nemen in werkgroepen.

Het gaat om drie werkgroepen: Wonen en Zorg, Duurzaamheid en Betaalbaarheid.

Mocht u interesse hierin hebben, of kent u iemand die dit wil doen, laat het ons weten.

U kunt mailen naar: hbv-nk@hetnet.nl of op woensdag bellen naar 072-5408181.

Er worden twee nieuwe bestuursleden voorgesteld:

Dhr. Albert Kuijper, beheerder van de Website van de HBV en coördinator van Renovatie en Onderhoud afdeling Dijk en Waard.

Dhr. Bob Houtkooper, coördinator Renovatie en Onderhoud afd. Alkmaar.

3. Concept verslag van de bijeenkomst met de afgevaardigden d.d. 18-2-2020

Het verslag wordt per bladzijde doorgenomen.

Blad 1 - Geen opmerkingen.

Blad 2 - Geen opmerkingen

Blad 3 - Geen opmerkingen

Blad 4 - Geen opmerkingen

Blad 5- Geen opmerkingen

Blad 6- Geen opmerkingen

Blad 7- Geen opmerkingen

Het verslag wordt vastgesteld. Met dank aan de notulist.

4. Werkplan 2021-2025

De HBV heeft een actualisatie gedaan van al het werk dat ze gedaan hebben.

Dat is beschreven in het Werkplan 2021-2025.

Er wordt gevraagd of iemand nog vragen hierover heeft.

Mevr. R. Kriesch: Wil weten hoe het met de verjonging van de HBV is?

Hoe jongeren erbij betrokken gaan worden??

Dhr. W. van der Eng: Laat weten dat de Koepel een bureau heeft ingeschakeld om mensen te vinden die in de werkgroepen deel willen nemen. Zij staan erom bekend dat ze

hier goed in zijn. Hierdoor hoopt de HBV wat verjonging te krijgen. Maar het blijft nog steeds moeilijk om mensen te krijgen die dit willen doen. Er is een idee, om over circa vijf jaar, het bestuur van de Koepel te laten bestaan uit twee bestuursleden van elke HBV, zodat er acht bestuursleden zijn met daaronder werkgroepen in Wonen en Zorg, Duurzaamheid en Betaalbaarheid met zijn adviseurs. Maar of dit idee er ook werkelijk komt weten we nog niet. De HBV bespreekt dit werkplan tweemaal per jaar tijdens hun vergaderingen.

5. Activiteiten versus Woonwaard.

Daar is een overzicht van gemaakt en deze kunt u op de website van de HBV terugvinden: <https://www.hbv-noordkennemerland.nl/>

Ook krijgen de afgevaardigden dit overzicht in hun email.

Er is gesproken met Woonwaard over o.a. het huurbeleid waarbij de HBV tot 2020 een negatief advies hebben uitgebracht. 2021 was niet nodig omdat er toen vanuit overheidswege géén huurverhoging mocht worden toegepast.

Er is gesproken over:

- Verduurzaming
- Jaarstukken 2019 en 2020
- Begroting en jaarplan
- Portefeuillestrategie
- Prestatieafspraken
- Energieprijzen (HVC)
- Woonwaard heeft een pilot opgestart rondom incasso
- Proces renovatie en sloop met name project Oostwijk in Koedijk
- Doorstroming
- Rapport over huurdertevredenheid

Mevr. R. Kriesch heeft begrepen dat Muiderwaard als eerste van het gas gaat naar elektrisch koken en dat de Stationsbuurt in Heerhugowaard de volgende is.

Ze heeft daar geen problemen mee maar wel met de volgende punten:

- Zoals de prijzen van de HVC (Amsterdam heeft het losgelaten die heeft een eigen prijs bepaald). Ze vindt dat de corporaties en de belangenverenigingen, die erbij betrokken zijn, dat ook voor elkaar moeten zien te krijgen, anders wordt de prijs veel te hoog.
- Ze vindt het prima om van het gas af te gaan alleen kun je op dit moment niet aan een elektrisch fornuis of kooktoestel komen omdat het niet leverbaar is. Hoe wil Woonwaard dit dan gaan aanpakken?

Mevr. L. Schaddelee (De Zonkantflat) baalt van het volgende: in 2017 is De Zonkantflat aangesloten bij de HVC met de belofte, waar de HBV, Woonwaard en afgevaardigden bij waren, dat ze over een jaar met koken van het gas af zouden gaan. Nu is het 2022 en zitten ze nog steeds zonder. Ze heeft meerdere malen Woonwaard gevraagd wanneer dit zou gebeuren, maar kreeg geen antwoord. Bij de HBV is dit neergelegd en ook de HBV gaf hier geen antwoord op. Ze vindt het schandalig.

De Zonkantflat was de eerste in Alkmaar die bij de HVC aangesloten werd, er is nog een groene tegel gelegd, de wethouder kwam erbij, het heeft in de krant gestaan. Ze hebben overal al meegewerkt en zijn nu vele jaren verder en wachten nog steeds terwijl andere

complexen het wel krijgen.

Dhr. C. de Koster (Woonwaard) beantwoordt de vraag van mevr. Kriesch:

Woonwaard biedt aan om over te schakelen naar de HVC en daar horen voorzieningen bij. Als Woonwaard de voorzieningen niet heeft is het hun probleem en kan er nog niet van het gas af. Dan moet er gewacht worden. Dhr. de Koster weet niets over levertijd van apparaten.

Dhr. C. de Koster beantwoordt de vraag van mevr. L. Schaddelee: Hij weet het probleem van de Zonkant en kan dit ook niet goed praten. Wat hij als enige kan zeggen is dat het dit jaar niet op de begroting staat.

Mevr. L. Schaddelee zegt dat het al 5 jaar geleden is. Ze wil weten waarom andere complexen dit wel krijgen en de Zonkant niet terwijl het toen beloofd is.

Dhr. C. de Koster zegt dat er geen dingen door elkaar gehaald kunnen worden. Het klopt dat ze verder gaan met aansluiten van de huurwoningen op de HVC, dat is een lopend traject, daar worden mensen, sinds de Rivierenwijk, meteen losgekoppeld van het op gas koken en bij de Zonkantflat is het een bijzondere situatie dat het net omgekeerd is geweest en hij kan daar geen zinnig woord over zeggen.

Mevr. L. Schaddelee wil graag weten wanneer ze dan een keer aan de beurt zijn.

Dhr. C. de Koster zegt dat Woonwaard nu bezig is met een begroting voor volgend jaar. Dat is in september rond en daarna kan er iets meer gezegd worden. Hij gaat er zelf ook opletten want het was hem niet vreemd dat dit ook nog moest gebeuren.

Mevr. L. Schaddelee zegt dat het penhuisje nog aangepast moest worden en dat het daarom een jaartje langer zou moeten duren. Dat is nu 5 jaar geleden.

Mevr. R. Kriesch: wil weten of ze alleen van het gas af gaan voor de verwarming en niet voor het koken? Dat vindt ze heel raar.

Dhr. de Koster wil laten weten dat dit het niet was wat hij probeerde te vertellen.

Hij probeert aan mevr. Kriesch de zorg weg te nemen dat als die elektrische kookplaten/ fornuizen niet leverbaar zijn door Woonwaard dat er een noodoplossing moet zien te komen maar dat is afhankelijk van de levertijd. Zover is het nog niet.

Dhr. W. van der Eng: wil vragen aan Woonwaard of ze misschien kunnen afspreken dat als daadwerkelijk alle materialen beschikbaar zijn dat dan de HVC aan de orde komt.

Hij wil dit in de eerstvolgende CCO-vergadering bespreken met Woonwaard.

En daarna erop terugkomen, als dit besproken is, met mevr. Schaddelee.

Dhr. C. Bierenbroodspot (De Strandwal) kent dhr. de Koster door bewonerszaken en is er zelf achter gekomen dat hij van functie, manager Wonen en Wijken, veranderd is naar manager Vastgoed. Hij vraagt of dat in het vervolg op een vergadering doorgegeven kan worden als iemand van functie verandert? Niet iedereen weet dit.

Mevr. L. Metz is nu de manager Wonen en Wijken.

Dhr. W. van der Eng vindt dit een goed idee.

6. Informatie, renovatie, nieuwbouwplannen door dhr. C. de Koster

Dhr. de Koster (Woonwaard) laat een presentatie via een scherm zien.

Deze presentatie wordt ook op de website gezet en naar de afgevaardigden via de e-mail gestuurd.

Dhr. de Koster laat weten dat hij al 16 jaar bij Woonwaard werkt. Tot anderhalf jaar geleden was hij manager Wonen en Wijken. Sinds 1 januari 2021 werd hij manager Vastgoed beheer. Dat houdt in dat hij, met zijn team samen, verantwoordelijk is voor het onderhoud in

de bestaande bouw.

Hij gaat vanavond vertellen hoe ze dat onderhoud organiseren, en wat er na de nieuwbouw gedaan is, en wat er nog op de planken ligt.

Het andere deel is samengevat in verduurzaming; zoals hoe ze de 15 duizend woningen van Woonwaard in de toekomst willen verduurzamen.

Wat wel belangrijk is om te weten dat de informatie over werkzaamheden **planningen** zijn en dat betekent dat er dus ook wijzigingen in voorkomen in de jaren.

Drie jaar geleden begon Woonwaard een verandering door te maken hoe zij met hun aannemers omgingen. Dat noemen ze professionele opdrachtgeverschap. Woonwaard merkte dat zij hun kennis en kunde hard nodig hadden om de woningen goed te onderhouden. Dat heeft tot gevolg gehad dat ze heel veel nieuwe afspraken hebben gemaakt met nieuwe aannemers.

De verhuurdersheffing verdwijnt voor de woningcorporaties dat betekent dat ze meer geld hebben om uit te geven. Dat doen ze aan specifieke onderdelen waaronder meer en sneller verduurzamen en meer nieuwbouw inzetten zodat er meer woningen beschikbaar komen. Beschikbaarheid van materialen wordt een probleem, dus niet alleen elektrisch koken maar ook dubbelglas is moeilijk te verkrijgen. Specifieke installaties worden moeilijker te verkrijgen en dat kan best betekenen dat ondanks wat ze willen er vertragingen gaan oplopen en dat is nieuw voor Woonwaard. Doordat er een schrikbarend te kort is in de bouw kunnen ze niet alles meer doen wat ze willen.

In 2021 zijn er 200 woningen opgeleverd zoals o.a. Vroonermeer Noord fase 3b, appartementen in de Sperwerstraat in Alkmaar Noord, Spiegelstraat Oost in Overdie, Gerard Douplantsoen in Heerhugowaard

In 2022 is Hugo-Oord in Heerhugowaard opgeleverd. Bij de hoogste top wordt het even gevierd, om erbij stil te staan, dat het bijna klaar is. De HBV wordt dan ook altijd uitgenodigd. De plannen die ze nu nog hebben zijn het Gerard Douplantsoen in Heerhugowaards (aan de Voorkant), Geert Grote plein in Alkmaar, De Mieuwijd in de Graft, De Baanbreker in de Graft, in Overdie de Brederodestraat en Vondelstraat, de Goudvink en de Tuinfluiter in Heerhugowaard.

Allemaal plannen in ontwikkeling.

Woonwaard heeft niet veel eigen locaties meer. Dat betekent in de toekomst dat ze vaker samen gaanwerken met andere partijen, die ze nog moeten gaan zoeken, en samen met de gemeente om nog steeds een deel van de sociale woning voorraad te kunnen blijven bouwen. Een van die voorbeelden, duurt nog wel een hele tijd, is bijvoorbeeld Segnis industrieterrein in Overdie.

Verduurzamen en klimaat

Hoe gaat Woonwaard daar mee om?

Het gaat over de energetische aanpak en over milieubewustzijn en over klimaatadaptatie. Allemaal onderdelen waar ze over na moeten denken en hoe ze dat gaan integreren in hun plannen. Energetische verduurzaming gaat over twee belangrijke onderdelen.

Woonwaard heeft een inhaalslag te maken.

- Eerste inhaalslag is isolatiecirkel: het isoleren van hun woningen. Als ze het hebben over isolatiecirkel dan praat je over verbeteren van labels.
- De tweede belangrijke inhaalslag: onderdeel van je energietransitie, is de aansluiting op de HVC.
- De derde inhaalslag zijn de zonnepalen, de energieopwekking met zonnepanelen. Dit doen ze extra. Dat zijn onderdelen die op een gegeven moment stoppen.

Bij isolatiecirkel ben je op een gegeven moment klaar, zoals de HVC.

Dhr. W. van der Eng vraagt of de HVC aan een maximaal aantal woningen verbonden is?
Dhr. C. de Koster zegt dat daar een maximum op zit maar weet niet precies uit zijn hoofd wanneer dat bereikt is. Het gaat niet alleen over Woonwaard maar ook alle particuliere kopers zoals van Alckmaer, Kennemerwonen etc. die de huizen laten aansluiten.

Er zijn ook gewone plannen zoals onderhoud waar je soms ook aan verduurzaming kan doen. Niet in één keer maar in stappen. Dat gaat over de gevel, klimaat en techniek zoals de cv-ketel, warmtepompen, het dak en de binnenzijde.

Isolatiecirkel

De ambitie van Woonwaard is om 1500 woningen met het slechtste energetische label in 5 jaar naar een warmtevraag van 70-50 KW te krijgen.

Door de verhuurderheffing hebben ze aan hun partners, Logchies Renovatie en Onderhoud en Lenferink Vastgoed, gevraagd of ze meer zouden kunnen doen. Of ze daar de capaciteit, mensen en materialen voor hebben. Ze zijn uitgekomen dat ze van 1500 naar 1800 woningen willen gaan.

Bij isolatiecirkel pakken ze de buitenkant van de woning aan en dat betekent o.a. een goed geïsoleerd dak.

Ze gaan niet alles van het dak halen. Soms gebeurt het wel, zoals in de Schilderswijk en Centrumwaard in Heerhugowaard, waar een heel dak er af gaat, dubbele beglazing vervangen wordt als het nodig is, en de vloer geïsoleerd.

Bij een aantal complexen was het nodig dat de vloer er uit ging en dat is ook gebeurd. Soms wordt er ook onderhoud meegenomen aan de buitenkant.

Dit is wat je hoofdzakelijk doet bij een isolatiecirkel.

Dit doen ze ook bij slechte labels zoals labels E, F en G.

Deze zitten bijna allemaal in de isolatiecirkel.

De interne collega's die zich hier mee bezig houden zijn;

Michiel Wolf: hij heeft een belangrijke taak in het overleg met de twee samenwerkingspartners

Jennifer van Wanrooij: zit in het team.

Jeroen Jansen is een projectmanager die deze projecten gaat trekken.

Dennis Voerman zit in de uitvoering van het team en er is nog een vacature.

Welke projecten doet Woonwaard 2022:

Complex 41 en 51 Heerhugowaard, Complex 71 Schrijverswijk, Complex 83 Bomenwijk.

Bij Centrumwaard zijn ze met twee blokken bezig.

Ze zijn complex 72 aan het opstarten.

AC 5774 en 775 St Pancras, dit zijn geen oude complexen van Woonwaard.

Sterntje en Sperwer, Fazant, Pluvier en Aalschoverstraat allemaal in voorbereiding.

Het accent verschuift van Heerhugowaard naar St. Pancras.

Dhr. W. van der Eng wil weten hoeveel woningen er na 5 jaar nog over blijven die nog niet aan isolatie toekomen?

HVC-aansluiting: De bedoeling is 1500 woningen over 5 jaar aardgas loos te maken.

Bij een combinatie van het gas af voor warmte en koken kun je pas echt van het gas af.

Ze zijn ooit begonnen in de Rivierenwijk in Heerhugowaard en ze zijn er nog steeds bezig.

Ze zijn wel aan de laatste fase toe maar door corona is er vertraging ontstaan. Vorig jaar werden ze geconfronteerd dat een van de partners het werk niet meer kon uitvoeren. Ze moesten dringend op zoek naar nieuwe partners. Deze hebben ze gevonden in Hemubo en ToekomstGroep. Dit jaar wordt gestart met de Muiderwaard/Huiswaard Alkmaar (Vanaf 2022)

Stationsplein Dijk & Waard, (Vanaf 2022)

Overdie Alkmaar (na 2025)

De interne collega's die zich hier mee bezig houden zijn;

Ben Uffen, Edwin van Etten en Piet van Tooreenburg.

Woonwaard bepaalt niet zelf waar een HVC-aansluiting komt, dat doen ze samen met de overheid, dat is een planning wat ook beïnvloed wordt door de gemeente waar ze van start willen gaan.

Energieopwekking

Ze willen 750 woningen per jaar het liefst voorzien van zonnepanelen.

Woonwaard gaat daar niet alleen over, de huurder heeft ook inbreng.

Het blijft een aanbod wat de huurder aangeboden wordt maar het is niet verplicht.

Het levert de huurder geld, energie en minder kosten op maar de huurder betaald wel servicekosten hiervoor. Wat ze wel doen is bij mutatie zonnepanelen neerleggen.

Ze doen het niet alleen bij eengezinswoningen maar ook meergezinswoningen.

Bij meergezinswoningen heb je een dak wat je met elkaar deelt.

De interne collega's die zich hier mee bezig houden zijn;

Paul Duyn en Max de Graaf

De Partners in dit project zijn:

Sungevity en de Zoncorporatie

Mevr. M. van Horsen (BC FIXX): Wil weten hoe het gaat met zonnepalen als je in een complex woont met mensen van de VVE die dat niet willen. Woonwaard en de bewoners willen wel maar de VVE niet. Dit betreft de Europaboulevard.

Dhr. de Koster zegt dat ze het dak niet in eigendom hebben maar van de Vereniging Van Huiseigenaren is. Het is een ingewikkeld verhaal om de belangen op dezelfde manier proberen te zien. De strategie van Woonwaard is om de VVE te verleiden om minder op dat dak te zitten. Als het goed onderhouden is wil Woonwaard best gebruik van dat dak hebben om zonnepanelen te leggen. Zo probeer je wat onderwerpen bij de VVE bespreekbaar te maken. Dit gaat niet op kort termijn.

Mevr. M. van Horsen: Wat als de VVE er principieel op tegen is?

Alle besluiten worden in een Algemene Leden Vergadering gehouden, en daar heeft Woonwaard een belangrijk aandeel in, niet de meerderheid, maar elke koper heeft ook een stem. Met name sommige winkeliers willen het wel, maar AH trekt hun eigen plan.

Je kunt het proberen maar als ze nee zeggen kan Woonwaard er niks tegen doen.

Dhr. W. van der Eng: Als er mutatiewoningen zijn, worden er dan standaard zonnepanelen neergelegd zonder dat de nieuwe bewoner daar kennis van heeft?

Of zeggen jullie van tevoren; wij plaatsen zonnepanelen, dat onderdeel komt dan in de servicekosten. Wordt dat een onderdeel van de advertentie die geplaatst gaat worden bij SVNK?

Dhr. de Koster: Dat is een uitvoeringsvraag. Het basisprincipe is dat Woonwaard het er op legt. De makkelijkste manier is bij mutatie om dingen te regelen in onbewoonde staat.

Als iemand echt niet wil dan doet Woonwaard het ook niet.

Soms hebben ze ook te maken met overname of wisselwoningen.

Planmatig onderhoud

Gaat over data. Eenmaal in de drie jaar gaan ze hun hele bezit na. Voor elk bouwdeel is een partner die met Woonwaard en elkaar werken voor slim en betaalbaar naar CO2 neutraal (2050)

Met deze partners gaan ze kijken hoe ze het beter kunnen doen en enerveren, en optimaliseren om goed onderhouden woningen te hebben.

Dhr. H. van der Hoeven (De Vuurplaats): Planmatig onderhoud daar krijgen wij als huurders geen inzicht in? Hij is wel benieuwd wat de plannen zijn.

Dhr. C. de Koster: Hij hoopt dat hij vanavond hem voor een heel groot gedeelte tegemoet kan komen.

Gevelonderhoud

Ze beginnen met de gevel en dakgoot en daarna gaat het over in metselwerk en schilderwerk. Als er nog enkelglas in zit willen ze dat vanaf het beter bezit D, (H is het goeie bezit) kijken of er nog iets extra's gedaan kan worden om de energielabel een stapje omhoog te krijgen. Of de gevel erbij doen zodat ze meer snelheid krijgen in al die 15.000 woningen.

Het zou raar wezen als ze alleen in de slechte labels gaan investeren.

Eind vorig jaar zijn ze begonnen met schilderen. Dat nemen ze dit jaar weer op en tegen de zomer gaan ze voorbereiden voor 2023 en hopen ze veel meer te kunnen vertellen wat ze volgend jaar gaan doen.

De interne collega's die zich hier mee bezig houden zijn;

Maurice Stoffer-Metz, Dennis Gorter en Stefan van der Molen

De partners zijn: Biltz en Lenferink

Mevr. R. Kriesch: Als je van het gas af wilt dan ook maar een nieuwe keuken.

Wat kun je dan beter als eerste doen? Wachten totdat de apparatuur er is of eerst de nieuwe keuken plaatsen? Ze had begrepen dat het niet in een keer kon.

Dhr. C. de Koster: Als je in aanmerking komt voor een keuken dan worden die afspraken op elkaar afgestemd.

Klimaat en Comfort:

In kader van verduurzamen een hybridespoor opzetten voor woningen die al goed geïsoleerd zijn. Waar we iets kunnen doen aan het verduurzamen maar vooral ook financieel over de prijs, want elektra is nog steeds goedkoper dan gas. Vanaf eind van dit jaar beginnen heel klein aan de eerste hybride warmtepompen. Onze ambitie is een stuk of honderd. Als je ook maar iets over levertijden weet: warmtepompen zijn heel slecht te krijgen.

Luchtverwarming systemen: levertijd is bijna 1 jaar. Stel dat deze stuk gaat dan heeft u geen warmte. Maar er is een plan B want geen warmte kan niet.

Dit jaar wordt de aanbesteding van het dak gedaan. Eens in de 40 jaar worden ze vernieuwd. Woonwaard zoekt nog een nieuwe partner. Vorig jaar is het uitgesteld wegens het niet voor elkaar krijgen van bezetting omdat op een goede manier te doen. Dat staat binnen kort gepland.

De interne collega's die zich hier mee bezig houden zijn;

Max de Graaf en Nathalie Ket

De partners zijn:
Bonarius en Energiewacht Groep

Dhr. H. Stevens (De Livingstone) zij hebben een probleem met het belsysteem. Beneden wordt er aangebeld en boven hoor je niets. In hun eigen algemene leden vergadering is daar verslag van gedaan. Wat gaat Woonwaard daaraan doen?

Dhr. C. de Koster: De bellen zijn pas vervangen. Hij vraagt of iemand van Woonwaard bij de Livingstone geweest is? Na de vergadering zal dhr. de Koster er met ze over praten.

Dhr. H. van der Hoeven (De Vuurplaats) Hoe komen we aan de data van de presentatie?

Dhr. C. de Koster: heeft geprobeerd om deze presentatie naar zijn eigen mailadres te sturen maar het bestand was te groot. Hij gaat ervoor zorgen dat er een juiste mail versie komt en stuurt deze op naar HBV die dat verder kan verzorgen.

8. Mutaties binnen de bewonerscommissies?

Mevr. G.A.A. van Vliet (de Hofstaete) heeft de bewonerscommissie vier jaar alleen draaiende weten te houden en wil, met blijdschap, laten weten dat de bewonerscommissie nu uit zes personen bestaat.

9. Rondvraag

Dhr. R. van Lieshout (Palazzo) werd van de week benaderd door een medebewoner die zich bezorgd maakt over elektrische laadpalen. Palazzo heeft 40 boosterplekken met laadmogelijkheden en hij is bang dat de laadplekken in de garage gaan komen. Hij wil van Woonwaard de bevestiging krijgen dat er geen elektrische laadpalen in de garage komen.

Dhr. W. van der Eng stelt voor om dit in de notulen op te nemen zodat dit in de CCO vergadering besproken kan worden en komt hierop terug.

Dhr. K. Bosscher (Wijkwaard) zit met een probleem met de naambordjes van bewoners. Het nieuwe beleid van Woonwaard blijkt te zijn dat als mensen hier komen wonen er een naambordje moet komen en of ze het wel of niet willen hangt ervan af. Dat betekent dat er inmiddels de derde bewoner nog steeds het naamplaatje van de eerste bewoner heeft. Hij krijgt mensen van de post aan de deur die niet weten waar het pakketje naar toe moet omdat er een andere naam op de deur staat. Het wordt een probleem. Hij wil graag dat als iemand verhuist het naamplaatje ook verwijderd wordt.

Dhr. W. van der Eng stelt voor om te vragen bij Woonwaard wat het beleid is.

Dhr. P. de Boer (Oud Overdie) Heeft een opmerking over aanbesteden van bedrijven met onderhoud. Hij zag een schilder met een roller impregneer aanbrengen. Volgens dhr. de Boer gaat dat niet goed want impregneren doe je niet met een roller. Hij vraagt zich af of dit gecontroleerd wordt.

Dhr. C. de Koster zegt dat ze dit niet controleren. Ze willen geen organisatie zijn die hun aannemers alleen maar controleren. Ze zijn voor samenwerking. Gaat dat niet goed dan wordt dat besproken.

Mevrouw E. Jacobi (de Vooruitgangflat) is voor het eerst op een vergadering en vindt het geluid ontzettend slecht. Ze heeft de helft van de avond er niets van kunnen verstaan. Meerdere mensen zijn het met haar eens.

Dhr. W. van der Eng zegt dat we dit gaan oplossen en dat het de volgende keer beter moet zijn.

Mevr. R. Kriesch heeft officieel geen bewonerscommissie meer maar zijn nog steeds aan het afronden waar ze als bewonerscommissie mee gestart zijn. Er zijn enorme vertragingen, maar de problemen met de panelen van het plafond die naar beneden komen wegens lekkage, zijn nog steeds niet opgelost. Ze vraagt zich af of dit overgedragen kan worden aan de ToekomstGroep of dat ze het kunnen komen controleren. Er zijn inmiddels e-mails verstuurd hierover. Edwin van Etten is op de hoogte. Mevr. Kriesch vindt wel dat Woonwaard moet komen controleren.

Dhr. R. Deckwitz (complex 307) stelt het artikel 'Waar gaat uw huur naartoe?' in het blad 'Thuis' aan de orde. Daarin wordt beweerd dat Woonwaard geen winst kan maken 'omdat het een stichting is'. Daar klopt niet. Stichtingen en verenigingen kunnen wel winst maken, maar mogen die winst niet uitkeren aan leden of bestuurders (wat NV's en Bv's wel mogen). Woonwaard maakt wel degelijk winst.

De winst na belasting in 2020 was naar schatting 27 miljoen euro, de winstbelasting was ruim 6 miljoen euro.

In het jaarplan voor 2022 vermeldt Woonwaard een verwachte winst van 26 miljoen. Vanaf 2023 vervalt de Verhuurderheffing (die was in 2021 12 miljoen).

Bij een huuropbrengst van ruim 100 miljoen komt dus een kwart tot een derde in de winst terecht. Woonwaard zou dit artikel in een komend nummer moeten rectificeren.

Mevr. J. van den Berg (Woonwaard) licht toe dat Woonwaard weliswaar een positief resultaat heeft, maar dat daar ook grote onrendabele investeringen tegenover staan. Ook heeft een woningcorporatie een grote lening portefeuille, om meer te kunnen investeren dan wat op basis van de huurinkomsten mogelijk is.

Bij woningcorporaties gaat het aan de ene kant om de ontwikkeling van de waarde van de woningen. In de huidige markt leidt dat tot een grote stijging van het vermogen. Dit geld kan echter niet worden uitgegeven. Aan de andere kant gaat het om hoe de corporatie omgaat met het geld dat jaarlijks wordt opgebracht uit de huur. Het artikel in Thuis is bedoeld om huurders inzicht te geven in hoe Woonwaard de inkomsten uit de huur besteedt. Alle inkomsten die Woonwaard heeft, blijven binnen de stichting. Met de HBV en de gemeenten maakt Woonwaard prestatieafspraken over hoe de middelen worden besteed: hoeveel geld besteden we aan onderhoud, verduurzaming, nieuwbouw, leefbaarheid, betaalbaarheid. De jaarrekening wordt gecontroleerd door de accountant en de interne toezichthouders. We verstrekken de jaarrekening ter informatie aan de HBV. Bij deze bespreking geven we ook een uitleg over de cijfers, het financiële jaarresultaat en de afwijkingen ten opzichte van de begroting. De jaarrekening over 2022 is onlangs vastgesteld, en komt dan ook weer op de agenda van het overleg met het bestuur van de HBV. Mevrouw Van den Berg biedt aan om, als daar belangstelling voor is, ook in de vergadering met de afgevaardigden een keer dieper in te gaan op de financiën.

Dhr. R. Deckwitz stelt dat dit niet ter zake is en dat Woonwaard het artikel moet rechtzetten. In het artikel kan wel komen te staan waaraan en voor welke bedragen de winst wordt gebruikt.

Dhr. van der Eng stelt voor om een aantal financiële mensen van Woonwaard en van de HBV naar deze zaak te laten kijken.

Mevrouw M van Horsen (BC Fixx) geeft bijval aan dhr. Deckwitz en vindt het belangrijk dat de bewoners precies willen weten waar deze winst naar toe gaat of waar het ingestoken wordt. Ze verwacht daar meer transparantie over, zeker gezien het feit dat er nu een hoop nieuwbouw gerealiseerd wordt terwijl, hun complex aan de Europaboulevard er dramatisch

slecht voor staat wat betreft onderhoud waar niets aan gedaan wordt.

Als voorbeeld geeft ze het probleem rondom hun ketelhuis, waaruit 800 liter water per week wegløopt, en dat ze straks bang zijn dat het gebouw gaat verzakken of wegzakken door alle spelende problemen, inclusief de vele ontstane sinkholes. Zij wil graag dat Woonwaard meer investeert in het complex waar zij woont.

Het complex maakt onderdeel uit van een VVE, en zij vindt dat Woonwaard steviger moet optreden in de VVE.

Mevrouw Van den Berg geeft aan dat zij het signaal over het onderhoud en de veiligheid intern zal bespreken, en dat de bewonerscommissie mag rekenen op vervolcontact met Woonwaard hierover.

De vergadering wordt om 21.00 uur gesloten.

Dhr. van der Eng dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en wenst iedereen een fijne avond.

De volgende Afgevaardigden Vergadering is op 13-7-2023

Actiepuntenlijst 26-4-2022

Datum	Actiepunt	Door wie	Datum	Gereed
26042022/1	HVC bespreken bij CCO	HBV/Woonwaard	31 Mei 2022	
26042022/2	Functieveranderingen doorgeven op vergaderingen.	HBV/Woonwaard	Doorlopend	
26042022/3	Elektrisch laadpalen Palazzo bespreken bij CCO	HBV/Woonwaard	31 mei 2022	
26042022/4	Naamplaatjes Wijkwaard navragen	HBV aan Woonwaard	z.s.m.	
26042022/5	Geluidsinstallatie na laten kijken	HBV	z.s.m.	
26042022/6	Winst van Woonwaard na laten kijken door fin. Mensen van WW en HBV	HBV/Woonwaard	z.s.m.	