

CONCEPT
VERSLAG ALGEMENE LEDENVERGADERING
D.D. 6-4-2023



Bestuursleden:

Hr. Wim van der Eng :Voorzitter
Hr. Willem Kruit :Vicevoorzitter
Mevr. Gerie Nat :Penningmeester
Hr. Albert Kuijper :Bestuurslid
Hr. Bob Houtkooper :Bestuurslid

Commissieleden:

Hr. Bob Oostenrijk :Lid/ Duurzaamheid
Hr. Will Hengst :Lid/ ledenservice
Mevr. Ria Kriesch :Adviseur Wonen en Zorg
Dhr. R. Deckwitz :Adviseur Financiën

Overig:

Mevr. Joke van den Berg :Bestuurder Woonwaard
Mevr. Gea Palm :Notulist

Afwezig met afbericht:

Mevr. Laurien Metz :Manager Wonen en Wijken
Mevr. Myrthe Scheltema- de Heere :Raad van Commissaris
Dhr. Gert-Jan Dekker :Raad van Commissaris
Mevr. Maria van 't Hoenderdal :Adviseur Duurzaamheid

<u>Leden</u>	Van de aanwezige en stemgerechtigde leden is een presentielijst opgesteld. Deze lijst staat aan het eind van het verslag vermeld.
---------------------	---

Aanwezige afgevaardigden:

Bewonerscommissie:

Dhr. R. van Lieshout	Complex 95	Palazzo
Mevr. Mantz	Complex 163	De Vuurplaats
Dr. R. Deckwitz	Complex 307	De Dillenburg
Mevr. H. Uribe	Complex 404	Muiderwaard
Dhr. C.J.P. Mooij	Complex 407	H-Waarden
Mevr. C. Koeslag	Complex 407	H-Waarden
Dhr. R. van der Sluis	Complex 407	H-Waarden
Dhr. K. Bosscher	Complex 413	Wijkwaard
Mevr. L. Horsen	Complex 515	Fixx
Mevr. M. van Horsen	Complex 515	Fixx
Mevr. J. van den Bos	Complex 515	Fixx
Mevr. N. van Mildert	Complex 520	De Livingstone
Dhr. P. de Boer	Complex 615	Oud Overdie
Mevr. E. Jacobi	Complex 622	Vooruitgangflat
Mevr. L. Schaddelee	Complex 622	Zonkantflat

Mevr. H. van der Pol-Hollander	Complex 622	Zonkantflat
Mevr. I de Haan	Complex 625	Justus van Effenhof
Mevr. T. Kosters	Complex 625	Justus van Effenhof
Dhr. S. Hoebe	Complex 626	Everstaete
Mevr. B. Breidenbach	BC	Hofstaete
Mevr. G. Kruijer	BC	Hofstaete
Mevr. I. Kampman	BC	Hofstaete
Mevr. N. de Hoop	BC	Oostwijk
Mevr. E. IJfs	BC	Oostwijk

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	
Dhr. C. Bierenbroodspot	Complex 401	De Strandwal
Dhr. C.W. de Rijk	Complex 401	De Strandwal
Mevr. G.A van Vliet	BC	Hofstaete
Mevr. R. Huijboom		Heerhugowaard

Aanwezige leden

Dhr. D.J. Nat		De Rijk
---------------	--	---------

1. Opening door de voorzitter om 19.30 uur.

De voorzitter heet iedereen van harte welkom.

- In het eerste deel van de vergadering gaat het over de Algemene Leden Vergadering.
- In het tweede gedeelte komt dhr. Donald Schinkel, van Woonwaard, over veiligheid praten.
- Ten aanzien van de nieuwsbrief hebben we vergeten te vermelden dat er een verkiezing geweest is van twee nieuwe Raad van Commissarissen op voordracht van de Huurdersbelangenvereniging. Er zijn twee vacatures geweest de afgelopen periode en daar zijn twee nieuwe leden aangesteld. Een ervan is dhr. Gert-Jan Dekker die inmiddels gestart is. Hij gaat over zorg, leefbaarheid en welzijn. Hij is de vervanger van mevrouw Tanja Ineke. De andere nieuwe Raad van Commissaris begint aan het einde van dit jaar. Dat wordt de vervanger van mevrouw Myrthe Scheltema-de Heere die begin volgend jaar vertrekt.
- Er ligt voor iedereen een financieel blad op tafel. Dat is een totaaloverzicht van de financiën van de HBV. Deze is vergeten mee te sturen bij de papieren stukken. Digitaal staat deze op blad 1 bij het financieel overzicht die u toegestuurd is.

- Er wordt gevraagd of het geluid nu goed is omdat de vorige keer het geluid heel slecht was. Dit keer is het geluid door Wijkwaard geregeld en is het hoorbaar voor iedereen, maar nog niet perfect.
- De airco staat wel iets te hoog en die wordt lager gezet.

2. Mededelingen/ Ingekomen stukken

Omdat dhr. IJsbrand Schulp niet meer bij de HBV is vanwege verhuizing naar Doorn, is de nieuwsbrief door andere mensen van de HBV geschreven.

Er wordt gevraagd of bewonerscommissies ook een klein stukje voor de nieuwsbrief willen schrijven. Op de website van de HBV zal de data komen te staan wanneer de stukjes uiterlijk ingeleverd kunnen worden.

Dhr. van Lieshout, Palazzo meldt dat het geluid toch niet helemaal helder is. Er wordt van microfoon gewisseld.

Er wordt gevraagd of er nog opmerkingen of vragen zijn t.a.v. de nieuwsbrief.

Advies huurverhoging 1 juli 2023: iedereen heeft digitaal de werkwijze rondom de huurverhoging ontvangen. Dhr. Rob Deckwitz, financieel adviseur van de HBV, heeft dat opgesteld en de HBV is van mening dat ze dit kenbaar willen maken aan iedereen. Woonwaard heeft besloten om max. 2,6 % door te voeren terwijl de HBV heeft voorgesteld om de maximale redelijk huurpercentage, wat nu 75% is, te verlagen naar 70%. Daar heeft de HBV nog geen antwoord op gekregen.

Mevr. Joke van den Berg komt na de pauze als de Algemene Leden Vergadering voorbij is.

Dhr. Gert-Jan Dekker zou ook na de pauze komen maar is op het laatste moment verhinderd.

Mevr. Schaddelee, Zonkantflat meldt dat iedereen een behoorlijke verhoging heeft gekregen van de servicekosten. De servicekosten zijn dus omhooggegaan om problemen te voorkomen.

Waar ze heel bij mee is, is dat Woonwaard het goed in de gaten houdt.

En dat ze afgelopen maart de afrekening hebben gekregen van vorig jaar.

Mevr. Ria Kriesch snapt het niet helemaal. Ze vraagt aan de Zonkantflat of iedereen een ander bedrag betaald. Omdat in de Mahatma Gandhiof iedereen hetzelfde betaald. Bij de Zonkantflat hangt het ervan af hoeveel er gestookt wordt per huishouden en dit zit in de servicekosten die Woonwaard berekent. Bij de Mahatma Gandhiof heeft ieder de HVC apart. Nu is het voor haar duidelijk.

3. Goedkeuring notulen van de Algemene Leden Vergadering gehouden op 26 april 2022

De notulen worden paginawijs doorgenomen.

Blad 1 - Geen opmerkingen

Blad 2 - Geen opmerkingen

Blad 3 - Geen opmerkingen

Blad 4 - Geen opmerkingen

Blad 5 - Geen opmerkingen

De notulist wordt bedankt en bij deze zijn de notulen vastgesteld.

4. Jaarrekening 2022 (met balans) en begroting 2023

In het verleden stelde IJsbrand altijd de jaarrekening en begroting op. Dat hebben nu de penningmeester en voorzitter gedaan. Het kan zijn dat ze op bepaalde vragen niet gelijk antwoord kunnen geven omdat het van IJsbrand overgenomen is. Alles is wel financieel verantwoord.

5. Verslag kascontrole commissie over het verenigingsjaar 2022

De kascontrole is gehouden door dhr. R.A van Lieshout uit de Palazzo en dhr. C. Bierenbroodspot uit De Strandwal.

Dhr. van Lieshout leest het verslag voor:

*De kascommissie bestaande uit de heer **R.A. van Lieshout** en de heer **C. Bierenbroodspot** hebben ten kantore van de HBV N-K, de financiële stukken van de Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland over het jaar 2022 gecontroleerd. Zij hebben de bankstukken gecontroleerd en in orde bevonden. Zij verzoeken de vergadering het bestuur inzake de financiële administratie te dechargeren.*

Meneer van Lieshout maakt een compliment aan de penningmeester mevr. Gerie Nat en laat haar weten dat ze nog steeds heel blij met haar zijn.

Dhr. van der Eng, voorzitter vraagt of de beide heren nogmaals bereid zijn om volgend jaar weer de kascontrole te doen. Aangezien dhr. Bierenbroodspot er vanavond niet bij kan zijn heeft hij aan dhr. van Lieshout laten weten dat hij het nog wel een jaar wil doen en dhr. van Lieshout wil het ook nog een jaar doen.

Dhr. de Boer, Oud Overdie: vraagt of er niet elk jaar een nieuwe kascommissie moet komen.

Dhr. van der Eng antwoordt dat het niet per se hoeft maar andere mensen moeten wel de gelegenheid hebben om ook te reageren.

6. Decharge bestuur

Het bestuur krijgt decharge.

7. Secretarieleel jaarverslag 2022

Dhr. van der Eng laat weten dat in het secretarieleel verslag wat zaken genoemd worden die de HBV het afgelopen jaar besproken heeft, zowel met gemeentes als verhuurder en SVNK.

SVNK is een belangrijke partij waar de HBV mee aan de slag moet gaan. Er komt een nieuwe huisvestingsverordening, waarbij de huidige woonruimteverdeling op een bepaald aantal punten zal worden aangepast. Dat moet op 1 juli 2023 compleet zijn. Alleen is er een groot probleem in Alkmaar. Doordat er op dit moment geen wethouders zijn kunnen zij ook niet verder met dit traject. Op de achtergrond blijft het wel doorlopen. Alleen is de vraag of 1 juli a.s. wel gehaald wordt als er straks nog steeds geen college is.

De huisvestingsverordening is een kader waarbinnen elke gemeente nog wel een eigen afwijking kan toepassen op basis van de raadsbesluiten die er nog aan gekoppeld zijn.

Dat betekent dat ten aanzien van de SVNK (woonruimteverdeling) mogelijk nog aanpassingen kunnen komen. Dat zal op de site van SVNK ook zichtbaar worden wat er aan veranderingen, vanaf 1 juli 2023, zal plaatsvinden.

Er is een **Koepel** opgericht, wat vorig jaar al gememoreerd is. Deze Koepel werkt goed met elkaar samen. In gezamenlijkheid zijn er al een aantal zaken opgepakt.

Elke HBV is autonoom maar proberen zoveel mogelijk dingen op elkaar af te stemmen.

Komende weken zullen ze gaan proberen werkgroepen op te richten. U krijgt hier via de email bericht over. De werkgroepen hebben als doel, op de vier onderwerpen die er zijn: Wonen en Zorg, Duurzaamheid, Financiën, Betaalbaarheid, om afstemming binnen de vier corporaties te hebben.

Het is moeilijk om mensen in besturen te krijgen. Gelukkig hebben we twee personen: Albert Kuijper voor de ledenservice en Bob Houtkooper voor o.a. projecten en CCO gevonden om in het bestuur plaats te nemen.

Door de werkgroepen hopen we de werkdruk binnen de besturen van de HBV's weg te nemen.

Mevr. Ria Kriesch: *wil een toevoeging doen.*

Wonen en Zorg komt op dit moment ook bij de huisvestingverordening. In Dijk en Waard en Alkmaar zijn conferenties geweest van o.a. mensen die in de zorg zitten, de gemeente, de vier HBV's en de woningcorporaties waar ze erg enthousiast van werd. In Dijk en Waard is dat allemaal zeer goed opgepakt en in Alkmaar was het wat minder. In haar ogen stellen ze het allemaal uit. Men werkt allemaal toe naar 2030. Het gaat hier om de babyboomers. Maar in 2030 zijn de babyboomers 80-jarigen. Dan is het misschien mosterd na de maaltijd. Ze is bang dat als Wonen en Zorg eenmaal goed op poten staat, de top in 2040 is, en daarna weer terugvalt. Degene die in de komende jaren boven de 65 + raken moeten rekening houden dat ze in hun eigen kracht moet staan, misschien een mantelzorger moeten hebben. Helaas is er een tekort aan arbeidskrachten voor de zorg. Ze denkt dat de meeste ouderen in hun eentje oud worden, m.a.w. dat ze zelf iets moeten gaan regelen.

Het is inmiddels 20.00 uur (een beetje vroeg voor de pauze)

Rob Deckwitz stelt voor om punt 8 en 9 voor de pauze te doen.

Iedereen is het daar mee eens.

8. Werkplan 2023-2025

Het werkplan is ook nog door IJsbrand Schulp opgesteld.

Het werkplan wordt paginawijs doorgenomen

Blad 1 - Geen opmerkingen

Blad 2 - Geen opmerkingen

Blad 3 - De verhuurdersheffing is eindelijk afgeschaft.

Blad 4 - Bestaande bewonerscommissies: er zijn gelukkig weer een paar Bewonerscommissies bijgekomen.

Mevr. Kriesch vraagt of er nog wat van de streefhuur terecht komt?

Dhr. van der Eng: Door de hele situatie rondom de fors hoge inflatie die afgelopen jaren gigantisch was, heeft dit ook gevolgen gehad voor de streefhuur. Daar heeft Woonwaard een hele berekening van gemaakt, en op basis van dat verhaal zou het reëler zijn om de nieuwe huurders niet op 75% maximaal redelijke huur, het zou eigenlijk 67% moeten zijn, maar de HBV heeft 70% voorgesteld.

Of dat toegepast gaat worden dat weten ze pas in mei omdat ze dan weer een vervolg afspraak met Woonwaard hierover hebben.

Blad 5 - Bij de Woningwet is er wel het een en ander gewijzigd. Bij alle nieuwbouwprojecten wordt er straks 30% sociale huur gerealiseerd. Nu is er bij een aantal gemeentes die zeggen 30% sociaal. Dat wil zeggen sociale koop/ sociale huur. Minister de Jonge wil naar 30% sociale huur gaan. De vraag is of dit door de Eerste Kamer en Tweede Kamer komt.

Blad 6- **Mevr. Kriesch** heeft sinds een paar dagen de aansluiting van de HVC. Ze heeft een berekening ontvangen wat ze in de toekomst gaat betalen. Bij haar vorige maandlasten van gas/elektra betaalde ze € 170,00 met een vast contract. Nu gaat ze € 170,- voor de HVC betalen. Hier komt dan nog apart de elektriciteitsrekening bij. Dat is een fikse verhoging omdat ze ook elektrisch moet koken.

Ze vraagt zich af (dit staat in een formulier van de HVC):

Omdat de aanlegkosten doorberekent worden in de tarieven is er nieuw wetsvoorstel om te gaan doorberekenen.

Kunnen ze dat met terugwerkende kracht doen?

Dhr. van der Eng: de tarieven worden vastgesteld. Deze zijn gekoppeld aan de gasprijs. Op zijn vroegst wordt het 1 januari 2025 losgekoppeld. Er moet ook gekeken worden naar andere zaken o.a. aansluitkosten, daar zal ongetwijfeld naar gekeken worden want dat heb je ook met gas en elektra, daar betaal je ook een bedrag voor Netbeheer en bij de HVC zal er ook zoiets zijn.

Dhr. van Lieshout heeft nog een tip: Op het internet heeft hij een site gevonden waar je doorzichtige isolerende raamfolie kunt kopen. Dit plak je op je raam en bespaart bijna 30% gas.

Mevrouw de Hoop, Oostwijk: *Woonwaard en Duurzaamheid- Alle woningen zouden minimaal een label B moeten krijgen!*

Het bevreemdt haar dat zij geen label B krijgen. Er wordt geschilderd in Oostwijk, en hier en daar houten delen vervangen. Dakkapellen die afgeschreven zijn worden niet vervangen. Veel huurders hebben enkel glas.

Ze hadden een prachtig renovatieplan maar deze is doorgeschoven naar Rochdale.

Nu leest de BC Oostwijk in de nieuwsbrief van de HBV dat de woningen worden opgeknapt tot een acceptabel minimum en naar label B. Ze hebben de vraag aan mevrouw Joke van den Berg van Woonwaard gesteld wat dat precies inhoudt. Oostwijk heeft al 10 jaar geen onderhoud gehad. Geen nieuwe ramen, geen verf. Ze smeekt al 2 weken om haar lekkende dakkapellen te laten maken. Ze vindt niet dat er duurzaamheid is in Oostwijk. Er is ook geen gelijke behandeling van de huurders, die is ver te zoeken vinden ze.

Dhr. van der Eng wil hier wat opzeggen: De HBV heeft een paar keer contact met Oostwijk gehad. Er is een hele discussie geweest over slopen etc. Maar er worden nu plannen gemaakt op basis van de huidige beslissing die genomen is.

Het betreft alleen de woningen die in de verhuur blijven. De woningen die verkocht worden wordt niets aan gedaan. "Oostwijk" is wel heel blij dat de huizen niet gesloopt worden. Dat is vorig jaar juli bepaald. Op 16 december 2021 is er voor Oostwijk een heel mooi renovatieplan gepresenteerd waar Woonwaard een staande ovatie voor kreeg. Maar een paar weken later was dit plan van de baan. Toen kregen de bewoners € 400,- extra huurverhoging omdat er een renovatieplan kwam. Wat niet fijn was dat alle bewoners in de straat, die vaste huurders zijn, het prachtige stuk in de krant lazen over Rochdale. Precies dezelfde renovatie als bij Oostwijk. De BC hebben zeven maanden over de renovatie vergaderd met Woonwaard. En dan lezen ze ook nog dat Rochdale zonnepanelen krijgen en helemaal geen huurverhoging. Oostwijk voelt zich erg in de steek gelaten.

Mevr. van Horsen, BC Fixx, vindt dat Oostwijk gelijk heeft.

Ook de Europaboulevard staat op instorten. Van alles wat er vorig jaar beloofd is, is er niets van terechtgekomen. Ze vraagt wanneer er nu echt iets aan de problemen gedaan gaat worden. Ze vindt dat de afspraken van Woonwaard niet nagekomen worden.

Mevrouw de Hoop verteld dat ze vandaag een brief hebben gekregen dat de naoorlogse woningen van hun wijk (die al eens opgeknapt zijn) weer worden opgeknapt en ook zonnepanelen krijgen en dat ze € 3,20 per zonnepaneel moeten gaan betalen.

Het oneerlijke is dat Rochdale helemaal niets hoeft te betalen. (Het is niet dat ze het hun niet gunt maar het is zo oneerlijk)

Dhr. van der Eng: Ten aanzien van Oostwijk stelt hij voor om samen met de HBV weer een afspraak te maken. Wat hem wel bevreedt is dat er een afspraak met Woonwaard gemaakt is dat isolatiemaatregelen en zonnepanelen niet doorberekend zouden worden aan de huurders. En ook aan de BC Fixx van de Euroboulevard stelt hij voor om een afspraak met de HBV te maken.

Na de twee gesprekken zal de HBV dit meenemen naar de CCO-vergadering op 25 mei a.s.

Blad 7- Geen opmerkingen

9. Mutaties van bewoners

- BC de Hofstaete heeft mutaties doorgegeven
- BC Muiderwaard heeft een mutatie doorgegeven
- BC Fixx heeft mutaties doorgegeven.
Deze zullen allemaal verwerkt worden.

Om 20.30 uur eindigt de ALV en de voorzitter bedankt de leden voor hun aanwezigheid.

Er is een pauze van 15 min.

Om 20.45 uur zal de Afgevaardigdenvergadering beginnen.

De volgende ALV zal gehouden worden op 29 februari 2024.