

# W o o n — W a a r d

## verslag

betreft  
CCO vergadering 13 maart 2024

overleg/vergadering van  
13-03-2024

Aanwezig

**HBV**

**Woonwaard**

Locatie en tijden

Woonwaard, 09.30–12.00 uur

### 1. **Opening en agendavaststelling**

Twee weken geleden was de Algemene Leden Vergadering, dat was dezelfde avond dat Woonwaard de RvC ontving. Hierdoor kon er niemand aansluiten bij de ALV vanuit Woonwaard. De vragen die uit deze ALV voortvloeiden heeft de HBV op papier gezet, een kopie is uitgedeeld tijdens de vergadering en zal nog gemaïld worden naar Woonwaard.

### 2. **Voorstellen nieuwe bestuurder Woonwaard**

Er wordt gevraagd vanuit de HBV wat hem ertoe heeft bewogen voor deze sector te kiezen aangezien hij uit een andere sector komt. Hij werkt graag voor maatschappelijke organisaties, hij heeft 7 jaar in de sociale tak gewerkt en is nu nieuwsgierig naar deze sector.

De HBV stelt zich ook kort voor.

Diversiteit van woningen en mensen vindt de HBV een belangrijk punt.

### 3. **Verslag vorige vergadering 20 december 2023 – ter vaststelling**

N.a.v. bespreking pagina 2: Woonwaard heeft een scootmobielbeleid maar bekijkt per project hoe dit in te vullen.

N.a.v. actielijst: Een medewerker van Woonwaard vragen om oplegnotitie, deze is helaas nooit gemaakt. Graag vragen om deze alsnog maken.

Pag. 4 – 'Bruto' aanpassen naar 'netto'

Verslag vastgesteld.



### *HBV agendapunten:*

#### **4. Werkplan 2023–2025**

##### **Jaarrekening 2023 en begroting 2024**

##### **Balans**

HBV licht het jaarplan toe.

Er staat een nadrukkelijke uitnodiging in om samen met Woonwaard op te trekken.

De lage inkomens op pag. 3 blijft de HBV een lastig fenomeen vinden.

Het vinden van bestuursleden is lastig, dit is een belangrijk punt met het oog op de toekomst. Er is nu gestart met werkgroepen, er zijn brieven naar leden uitgestuurd met de vraag zich hiervoor aan te melden. Veel positieve reacties zijn al binnen gekomen.

In maart wordt er een avond georganiseerd om dit toe te lichten aan de leden. De HBV stelt voor om dit wat vaker terug te laten komen in de Thuis zodat er ook meer aandacht gegenereerd wordt onder nieuwe huurders. Er wordt gezocht naar samenwerking (de Koepel) met andere HBV's in Langedijk/Alkmaar, het idee is om het bestuur vanuit De Koepel te laten lopen in plaats van de individuele HBV's.

Vraag vanuit HBV is of een HBV gekoppeld moet zijn aan een woningcorporatie? Actie Woonwaard: dit laten uitzoeken.

Diversiteit binnen de organisaties HBV/Woonwaard moet ook naar gekeken worden.

Warmtewet, dit is een heikel punt, een landelijk probleem.

Groot onderhoud/renovatie en communicatie worden verder in dit overleg nog besproken. Complimenten voor het werkplan vanuit Woonwaard!

Verantwoording 2023 ter kennisgeving aangenomen.

#### **5. Aanstellen van senioren consulent**

Punt vanuit de HBV – Mensen worden al ouder, een wens vanuit de HBV is dan ook het aanstellen van een senioren consulent. De behoefte hieraan is bewezen door het project in Oud Rochdale. Het rendement wat je behaalt zal zijn in de vorm van meer begrip. Woonwaard geeft aan dat de oproep helder is, er komen inderdaad meer ouderen. We moeten het breder bekijken dan alleen die ene seniorenconsulent.

We hebben al een aantal consulenten bij Wonen & Wijken, leefbaarheidsconsulenten, consulenten maatschappij en zorg, etc. We moeten kijken hoe we deze mensen mee kunnen nemen in het senioren perspectief.

Kritiek vanuit HBV is dat Woonwaard vaak achter de zaken aan loopt maar ook een keer vooruit moeten durven denken. Afgesproken is dat we dit thema op de agenda laten staan en dan vanuit team Wonen & Wijken en de projecten mensen uitnodigen die kunnen presenteren wat er nu allemaal al gedaan wordt, in het kader van kennis delen. Dan is er ook gelegenheid voor de HBV om suggesties meegeven.

#### **6. Aandachtspunten Alg. Huurvoorwaarden 2024 van de Woonbond**

HBV heeft akkoord gegeven maar de Woonbond heeft een aantal aandachtspunten aangegeven. Kunnen we dit nog een keer agenderen om deze punten nader toegelicht te krijgen? Woonwaard: er is al een reactie geweest op deze aandachtspunten via de email, hier kunnen we schriftelijk nog uitgebreider op ingaan. HBV zal kijken op welke



punten ze nog extra toelichting nodig hebben, hier komen ze op terug, daarna kan er schriftelijk of telefonisch nog een toelichting gegeven worden door Woonwaard.

**7. Reglement bij sloop/nieuwbouw**

Het reglement dateert uit 2016, moet dit geactualiseerd worden? Actie: Hier komt Woonwaard op terug.

**8. Standaard aanpak projecten bij groot onderhoud/renovatie**

Een van de leden van de HBV woont in Oud Rochdale, er is een bewonerscommissie opgezet. Hij wil onderstrepen dat het project heel mooi wordt.

Echter Lenferink negeert de bewonerscommissie, er komt geen reactie op emails en ze hebben het gevoel overal buiten te worden gehouden. Wat zijn de rechten/plichten van de bewonerscommissie en waar kan de bewonerscommissie terecht met vragen? Woonwaard geeft aan dat het feit dat ze genegeerd worden ernstig door Woonwaard wordt opgenomen. Een bewonerscommissie wordt niet voor niks opgericht bij zo'n groot renovatie project. Woonwaard is opdrachtgever en is verantwoordelijk, ook al is het uitbesteed.

We moeten dit ook Woonwaard breed oppakken, het gaat over de inrichting van de organisatie, hoe pakken we onze projecten aan en hoe gaan we om met de bewonerscommissies. Woonwaard komt hier op korte termijn op terug.

**9. Standaard aanpak sociaal plan (uitzondering per project in bijlage)**

Oostwijk en Rochdale hebben beiden een sociaal plan. In het sociaal plan van Rochdale staat de bewoners commissie niet genoemd, in die van Oostwijk wel.

Hoe standaard zijn de sociale plannen die worden opgesteld?

Een vraag vanuit de HBV is ook of de vergoedingen die genoemd staan geïndexeerd worden? Woonwaard bevestigt dit.

De HBV overhandigt een stuk uit het Nibud, hier staan vergoedingen m.b.t.

beschadigingen genoemd. Dit met het doel dat Woonwaard dit kan vergelijken met wat er in de sociale plannen genoemd staat. Woonwaard zal dit intern opnemen.

Woonwaard geeft nog aan dat het zou helpen als Woonwaard inderdaad een standaard aanpak zouden hebben. Actie: Woonwaard komt terug op de vraag of deze standaard er al is. En zo ja, waarom zien we dan toch verschillen?

**10. Status nieuw kantoor HBV**

De HBV heeft op 10 jan de lijst van wensen en eisen doorgestuurd, wat is de status hiervan? Zij vinden dat de locatie wel degelijk toegevoegde waarde heeft voor de buurt. Is er al een alternatief? Afgesproken is om het onderwerp volgende keer weer op de agenda te zetten met een uitleg vanuit asset management.



### *Woonwaard agendapunten:*

#### **11. Jaarlijkse huurverhoging**

1. Het huurbeleid met adviesaanvraag
2. Advies HBV
3. Onze reactie op het advies
4. Grafieken op basis van 4,5%

HBV heeft het gevoel dat ze niet gehoord zijn van tevoren. Als Woonwaard er zo goed naar kijkt, waarom wordt er dan nog advies gevraagd aan de HBV?

Gezien de financiële ruimte die er zit bij Woonwaard zou de HBV graag zien dat Woonwaard een signaal afgeeft aan de huurder, dat Woonwaard laat zien dat je meedenkt over de inkomensontwikkeling.

Woonwaard vindt een adviesvraag wel van toegevoegde waarde, wellicht is er een blinde vlek ontstaan in het zorgvuldig opgestelde document, iets waar we niet aan gedacht hebben.

Er moet meer inzicht komen in de energielabeling. Hier is onduidelijkheid over.

#### **12. Rapportage aftoppen huren op maat, de stand per 31/12/2023**

Woonwaard deelt een presentatie.

Op de agenda in Mei.

#### **13. Overzicht van de stand van zaken omtrent de E/F/G labels, het verloop t/m 2028.**

De asset manager sluit aan voor een presentatie.

#### **14. Bijeenkomsten**

##### **Jaarlijkse bewonerscommissies bijeenkomst**

**Zaterdag 2 November van 09.30–12.30? Thema n.n.t.b.**

HBV is akkoord met de datum.

HBV heeft een suggestie voor een agenda onderwerp:

Op 19 feb jl. was er een afgevaardigdenvergadering, hier was ook een oud Raadslid van HHW bij aanwezig. Het ging over oude energielabeling, nieuwe labeling en hoe wordt nu de huur berekend n.a.v. de nieuwe labeling. Wat zijn de consequenties van de nieuwe labeling? De toelichting hierop kan dienen als agenda onderwerp.

HBV overhandigt een overzicht als mogelijke bijlage bij de komende huurverhoging.

Het zou in de brief naar huurders opgenomen kunnen worden waar men dit kan vinden op de website van Woonwaard, of wellicht via hun eigen account.

We kunnen als thema voor de bewonerscommissie bijeenkomst denken aan het thema Duurzaamheid, en dan het labelsysteem als onderdeel hiervan.



**15. Ingekomen stukken – ter informatie:**

1. **Jaarplan Woonwaard**
2. **Memo klachten en geschillen**
3. **Memo voortgang vastgoedprojecten**

Jaarplan – de HBV heeft dit nog niet kunnen bespreken met elkaar, daar wordt intern nog naar gekeken. HBV komt hierop terug bij volgende vergadering.

Midden huur apart een keer agenderen, ook vanuit perspectief van portefeuillestrategie, diversiteit etc. Het is een gesprekspunt met dilemma's, het hoeft niet gelijk volgende keer op de agenda.

**16. Mededelingen – ter informatie:**

- **Communicatie rondom (nieuwbouw)projecten**
- **Personele wisselingen MT (indien van toepassing)**

Bij nieuwbouw wordt 30% sociale bouw geëist door minister De Jonge, alles boven de 30% mag de gemeente gebruiken voor lage middeninkomens. Binnen de prestatieafspraken zou dat afgekaderd moeten worden.

**17. Rondvraag en sluiting**

**(Reserve datum CCO vergadering: 10 april)**

**Volgende CCO vergadering: woensdag 22 mei**

**Volgende informeel overleg: maandag 1 juli**

Vraag vanuit de HBV; als je naar een wisselwoning gaat, moet je je dan legitimeren? Dit in gevallen van mogelijke onderverhuur van de originele woning. Dit gaan we navragen, actie!



## Actielijst

Datum	Actie	Wie	Deadline
20-12-2023	Actie n.a.v. voetnoot pagina 3: navragen of deze vooroorlogse woningen bij mutatie verkocht worden.	WW	13-3-2024
20-12-2023	Graag de procedure opvragen voor het melden van storingen HVC, wat zou de routing moeten zijn en doorsturen naar HBV zodat dat gepubliceerd kan worden op de HBV website.	WW	13-3-2024
20-12-2023	Beleid maken voor laadpalen voor elektrische auto's.	WW	2024
20-12-2023	HBV miste een oplegnotitie m.b.t. jaarplan/begroting Woonwaard, Dhr. Honout zal deze nasturen.	WW	13-3-2024
13-3-2024	Oplegnotitie bij jaarplan/begroting, Woonwaard vragen om deze alsnog maken.	WW	22-5-2024
13-3-2024	Uitzoeken of een HBV gekoppeld moet zijn aan een woningcorporatie.	WW	22-5-2024
13-3-2024	Aandachtspunten Alg. Huurvoorwaarden 2024 van de Woonbond - HBV geeft door op welke punten ze nog extra toelichting nodig hebben.	HBV	22-5-2024
13-3-2024	Het reglement sloop/nieuwbouw dateert uit 2016, moet dit geactualiseerd worden?	WW	22-5-2024
13-3-2024	Bewoners commissie Oud Rochdale- Woonwaard komt op korte termijn terug op de vraag hoe worden projecten aangepakt en hoe wordt omgegaan met de bewonerscommissies.	WW	22-5-2024?
13-3-2024	Standaard sociaal plan - Woonwaard komt terug op de vraag of deze standaard er al is. En zo ja, waarom zien we dan toch verschillen? (voorbeeld Oostwijk/Rochdale)	WW	22-5-2024
13-3-2024	Vraag vanuit de HBV; als je naar een wisselwoning gaat, moet je je dan legitimeren? Dit in gevallen van mogelijke onderverhuur van de originele woning. Dit gaan we navragen, actie!	WW	22-5-2024