

# W o o n — W a a r d

## verslag

betreft  
CCO vergadering 22 mei 2024

overleg/vergadering van  
22-05-2024

Aanwezig  
**HBV en Woonwaard**

Locatie en tijden  
Woonwaard, 09.30–12.00 uur

### 1. Opening en agendavaststelling

Er wordt gesproken, in het algemeen, over een evaluatie halverwege projecten. Dit zou de wens zijn vanuit de HBV en de bewonerscommissies. Woonwaard geeft aan dat er al geëvalueerd wordt tijdens een project maar dat is dan buiten het zicht van de HBV. We zouden vanuit Woonwaard de feedback terug moeten leggen bij bewoners.

### 2. Verslag vorige vergadering 13.03.2024 – ter goedkeuring

Verslag wordt besproken:

Pagina 2 punt 5: hoe staat Woonwaard tegenover een seniorenconsulent? Woonwaard geeft aan dat er bij grotere projecten gekeken moet wat er nodig is op dit punt en dat we per project kijken naar de doelgroep. Dit raakt ook agendapunt 6 verderop in dit overleg. De HBV vraagt Woonwaard om hen te informeren op het moment dat er plannen zijn voor een seniorenconsulent. Vanuit de HBV wordt wederom gevraagd om een algemene checklist die per project gebruikt kan worden. Woonwaard denkt meer in de richting van aandachtspuntenlijst. Woonwaard organiseert ook bewonersinformatieavonden, de HBV zou daar ook graag voor uitgenodigd worden. Woonwaard zal dit intern doorgeven.

Taalcorrecties:

Punt 4 (halverwege): 'Langedijk/Alkmaar' moet worden 'Alkmaar, Dijk & waard en de BUCH gemeentes'.

Punt 5: laatste zin: 'meegeven' wordt 'mee te geven'.

Punt 8: 'Woonwaard breed' wordt 'bij Woonwaard breed'.

Punt 9: 'zouden hebben' moet zijn 'zou hebben'.

Punt 10: '10 jan' wordt '10 januari 2024'.



Punt 14: naam is aangepast

Er is een gesprek geweest tussen de HBV en Dhr. B.. Hij gaat vanaf 1 september 2024 meedraaien. De intentie is om hem volgend jaar in de ledenvergadering te verkiezen als voorzitter.

De 'te verwijderen' actiepunten onderaan dit verslag zullen voortaan blauw gemaakt worden om de leesbaarheid te bevorderen.

Voor 1 juli zal Woonwaard de vragen uit de actielijst beantwoorden.

Verslag wordt vastgesteld.

### *HBV agendapunten:*

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

HBV heeft om een reactie van de Woonbond gevraagd. Woonwaard heeft de vragen omtrent de aandachtspunten beantwoord. Graag 1x per jaar de aandachtspunten van de Woonbond n.a.v. de huurvoorwaarden als agendapunt opnemen.

#### **4. Status nieuw kantoor HBV**

Een paar weken geleden is Woonwaard bij de HBV langs geweest, ze heeft het kantoor bekeken en de wensen besproken. Er is nog geen concreet voorstel maar er wordt gezocht. In het verleden werd de ruimte 1x in de week gebruikt maar tegenwoordig wordt de ruimte ook gebruikt door de koepel. Ook de ledenservice maakt er gebruik van nu ze ook 's avonds actief zijn. Een centraal kantoor met de koepel is op de lange termijn wellicht gewenst. De vindbaarheid en nabijheid voor huurders in een buurt vindt de HBV erg belangrijk. Woonwaard voegt toe dat het ook belangrijk is dat een nieuwe ruimte optimaal gebruikt gaat worden.

#### **5. Hoe gaat WW om met de doorstroming t.a.v. woonlasten (bijv. Koelmalaan, woonlasten meenemen).**

Behoud van huur bij doorstroming was de insteek bij de Koelmalaan. De vraag vanuit de HBV is of dit nu het beleid is of iets eenmaligs? Vanuit Woonwaard is hier geen beleid voor. Woonwaard geeft aan dat een hogere huur niet de grootste drempel bleek te zijn voor de huurders. Het is het administratieve werk en de verhuizing an sich die bij doorstroming de grootste struikelpunten zijn.

Bij Hugo-Oord en de Berckheidelaan zijn we bezig om te kijken met de gemeente naar een verhuiscoach en we hebben gevraagd aan de gemeente om te kijken of ze de verhuiskosten op zich kunnen nemen. We denken na samen met gemeenten en de 4 corporaties hoe we doorstroming kunnen bevorderen. Mogelijk wordt dit onderwerp onderdeel van de



prestatieafspraken 2025. Woonwaard vult nog aan dat de samenwerking met welzijn (jongerenwerk, buurtwerk etc.) beter zou moeten, de gemeente zou hier veel meer geld voor vrij moeten maken. Daar zou dan ook een verhuiscoach onder vallen.

**6. Hoe gaat WW om met etnische en culturele achtergronden, hoe we ze kunnen benaderen?**

Woonwaard geeft aan dat dit een aandachtspunt moet zijn, mensen met een migratie achtergrond zijn lastig over de streep te trekken. Er is geen specifiek beleid voor, het gaat om het winnen van vertrouwen, er is veel wantrouwen ten opzichte van instituties. Brieven sturen heeft geen nut, de HBV heeft vergelijkbare ervaringen. Als positief voorbeeld wordt de Woonwaard koffietrailer genoemd, deze wordt vaak succesvol ingezet in de wijk.

**7. Positie van de HBV tegen de corporatie herzien.**

Woonwaard geeft aan dat hij de input van de HBV wel degelijk waardevol vindt. De HBV geeft aan dat een beleidsstuk vaak al vastligt als zij deze toegestuurd krijgen, ze zouden graag meegenomen willen worden in de conceptfase. Woonwaard onderschrijft dit en wil voorstellen om ook de inrichting van de CCO vergaderingen meer te stroomlijnen om meer gezamenlijk beslissingen te kunnen maken.

**8. Bespreken verduurzaming sloop/nieuwbouw plan**

Er wordt informatie en voorlichting gegeven aan de bewoners maar mensen vinden het vaak te veel tegelijk. Oproep vanuit de HBV is om het vooraf visueler te maken voor de huurders, om naar een andere manier van voorlichting te zoeken en de voorlichting te faseren. Voorspelbaarheid is voor bewoners hierin erg belangrijk.

**9. Hoe gaat WW om met de aansluitingen van de HVC?**

Gekoppeld aan punt 11 – de HBV refereert aan een complex in de Muiderwaard. Hoe staat WW tegenover het warmtenet en de discussie over vaste lasten die verhoogd zijn. Welke afspraken zijn er gemaakt met de HVC omtrent deze kosten? Kan de HVC zomaar de tarieven aanpassen?

Woonwaard neemt de aansluiting voor zijn rekening en 50% van het vastrecht. Dit heeft geen direct effect op de huurprijs. Prijzen van warmte zijn gekoppeld aan de gasprijzen, dat pakt nu nog duurder uit vanwege de hoge gasprijzen. Vanuit het Rijk wordt nu ook gekeken naar een oplossing hiervoor. Woonwaard gaat door met aansluiten omdat het duurzaam is en maatschappelijk de goedkoopste optie.

**10. Hoe gaat WW om met het onderhoud van gespikkeld bezit?**

Als voorbeeld wordt een blok van 8 woningen genoemd waarvan 1 koopwoning.



Dit blok zal ook door Woonwaard verduurzaamd worden, met uitzondering van de koopwoning.

11. **Hoe berekent WW de huurprijs van de woningen n.a.v. de HVC?**  
Behandeld bij punt 9

*Woonwaard agendapunten:*

12. **Voorstel vergaderschema HBV en gezamenlijk vooroverleg.**  
HBV benadrukt dat ze graag 15 dagen voor de vergaderdatum de stukken willen ontvangen.  
Woonwaard zal kijken naar de agendering, een eventuele splitsing van onderwerpen en de planning, dat we meer aansluiten op het ritme van de RvC. Er is afgesproken dat er een vooroverleg plaats zal vinden tussen Woonwaard en HBV zodat de juiste punten op de juiste agenda komen.
13. **Kwartaalrapportage**  
Blz. 22 – zaken waar strategische risico's aan vast zitten (oranje). We hebben hierdoor nu inzicht en we zien wat de maatregelen doen. De kolom Bruto Risico geeft de situatie weer als er niks gedaan wordt. De scores laten verbetering zien als er wel beheersmaatregelen genomen worden.  
De kwartaalrapportages zullen vanaf nu ook gedeeld worden met de HBV.
14. **Rapportage aftoppen huren op maat (presentatie)**  
Woonwaard presenteert de recente cijfers. Het beeld is ook na bijna een jaar dat vooral de goedkopere woningen muteren en handmatig aftoppen daardoor weinig voor komt.
15. **Ingekomen stukken/mededelingen – ter informatie (vast punt)**
- **Personele wisselingen MT – ter informatie (vast punt)**  
Personele wisselingen team Strategie & Ontwikkeling en Wonen & Wijken worden besproken.
  - **Bijeenkomsten (vast punt)**  
Vrijdag 17/5 Raadsinformatiebijeenkomst, ging niet door wegens te weinig aanmeldingen.
  - **Klachten en geschillen – ter informatie (Woonwaard zal deze rapportage maken; we sturen dit na wanneer zij terug is van vakantie)**



Woonwaard stuurt het overzicht klachten en geschillen mee met de andere antwoorden voor 1 juli 2024.

## 16. Rondvraag en sluiting

Volgende informeel overleg: 1 juli 2024 (10.00-11.00)

Volgende CCO vergadering: woensdag 11 september 2024 (09.30-12.00)

HBV: Prestatieafspraken, rapport wonen en zorg, graag Mevr. K. de stukken sturen voor de vergadering op 10/6. Woonwaard zal haar dit toesturen.

HBV: er is een rapport over krachtige wijken, daar zou hij graag over willen brainstormen. Wat is het beeld van WW om de wijk veerkrachtig te maken? Woonwaard geeft aan dat onze middelen beperkt zijn, maar dat we kunnen kijken naar wat we wel kunnen doen. Komt op de agenda.

### Jaaragenda;

Wanneer	Agendapunt
1x per jaar	De aandachtspunten van de Woonbond n.a.v. de huurvoorwaarden.

### Actielijst

Datum	Actie	Wie	Deadline
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.	WW	22-5-2024
22-5-2024	HBV zou ook graag voor bewonersinformatieavonden uitgenodigd worden. Woonwaard zal dit intern doorgeven.	WW	1-7-2024
22-5-2024	Voor 1 juli zal Woonwaard de vragen uit de actielijst beantwoorden	WW	1-7-2024
22-5-2024	Woonwaard stuurt het overzicht klachten en geschillen mee met de andere antwoorden voor 1 juli	WW	1-7-2024
22-5-2024	Prestatieafspraken, rapport wonen en zorg, vergadering 10/6, graag Mevr. K. de stukken sturen.	WW	10-6-2024