CONCEPT

VERSLAG ALGEMENE LEDENVERGADERING
D.D. 03-04-2025

Bestuursleden:

Hr. Bob Houtkooper	:Interim-voorzitter
Hr. Willem Kruit	:Vicevoorzitter
Mevr. Gerie Nat	:Penningmeester
Hr. Albert Kuijper	:Bestuurslid
Mevr. Gatha Willems	:Bestuurslid

Commissieleden:

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

Overig:

Hr. Jørgen Weekers	:Bestuurder Woonwaard
Hr. Gert-Jan Dekker	:Raad van Commissaris
Hr. Joris Arts	:Raad van Commissaris
Mevr. E. Spreeuw	:Werkgroep Wonen en Zorg
Hr. Bram Ruiten	:Werkgroep Betaalbaar Wonen

Afwezig met afbericht:

Hr. Wim van der Eng	:Voormalig voorzitter
Mevr. Nicole van Wijk	:Bestuurder Woonwaard
Mevr. Jolanda Ligthart	:Werkgroep Duurzaamheid
Mevr. Diny Hiemstra-Croese	:Werkgroep Wonen en Zorg
Mevr. Ans Stobbe-Buter	:Werkgroep Betaalbaar Wonen
Hr. Fons Lijnvelt	:Werkgroep Financiën
Mevr. Gea Palm	: Notulist

Aanwezige afgevaardigden:		**Bewonerscommissie:**
Hr. R. van Lieshout	Complex 95	Palazzo
Mevr. O. Hoet	Complex 191	Gibbon
Mevr. G. Schrijver	Complex 191	Gibbon
Hr. C. Bierenbroodspot	Complex 401	De Strandwal
Mevr. A. de Ruiter	Complex 401	De Strandwal
Mevr. C. Koeslag	Complex 407	H-Waarden
Hr. C. J. P. Mooij	Complex 407	De H-Waarden
Hr. K. Bosscher	Complex 413	Wijkwaard
Hr. P. de Boer	Complex 615	Oud Overdie
Mevr. L. Schaddelee	Complex 622	Zonkantflat
Mevr. H. van der Pol	Complex 622	Zonkantflat
Mevr. W. Jonkman	BC	Oud-Rochdale

Afwezige afgevaardigden met afbericht: **Bewonerscommissie:**

Mevr. R. Huijboom		Heerhugowaard
Hr. Ron	Complex 121	
Hr. H. van der Hoeven	Complex 163	De Vuurplaats
Mevr. A. Mantz	Complex 163	De Vuurplaats
Hr. R. Deckwitz	Complex 307	De Dillenburg
Afgevaardigden van	Complex 518	De Regenboog
Afgevaardigden van	Complex	De Hofstaete
Afgevaardigden van	Complex	Kwerenpad

Aanwezige leden

Hr. D.J. Nat		De Rijp

1. Opening door de interim-voorzitter om 19.30 uur.

De interim-voorzitter Bob Houtkooper heet iedereen van harte welkom.
Hij vertelt dat hij voorlopig het stokje van Wim van der Eng heeft overgenomen, die om gezondheidsreden gestopt is per 1 januari 2025. Als er een nieuwe voorzitter gevonden is geeft Bob het stokje weer door.

2. Mededelingen/ Ingekomen stukken

- De mensen met afbericht worden genoemd.
- De heer Ron vond de begroting van de HBV aan de grote kant.
- De Woonbond wil met een voertuig door het land om zich te presenteren. Ze vragen aan de huurders een leuke plek om te staan.
- Woonstichting Langedijk heeft een fusie met Woonwaard aangevraagd. Dhr. Jørgen Weekers, bestuurder van Woonwaard, zal er straks wat meer over zeggen.
  Er is aan de HBV-advies gevraagd en deze staat hier positief in.
- Mevrouw José van der Vliet, bestuurslid van Woonstichting Langedijk, is gevraagd om eventueel voorzitter te worden van de HBV na de fusie. Ze zou vanavond langskomen maar door een omstandigheden kan ze hier vanavond niet zijn.
- De huurverhoging van 4½% vindt de HBV vrij fors. Ze hebben een discussie hier over gehad met Woonwaard maar helaas is dit landelijk.
- IJmere heeft een petitie gestart tegen de huurverhoging. Wie interesse heeft kan naar de website van de HBV gaan:
  https://www.hbv-noordkennemerland.nl om deze te tekenen.
- Mevr. Ria Kriesch, Wonen en Zorg, heeft een bijeenkomst gehad met deze groep en Antje de Wolf van Woonwaard over doorstroming.
- De Prestatieafspraken van Alkmaar staan nog steeds op de pauzeknop.
- Dhr. van Lieshout merkt op dat de secretaresse er niet is. Doordat de vergadering onverwachts een week werd uitgesteld kon ze, door familieomstandigheden, er niet bij zijn.

3. Goedkeuring notulen van de Algemene Leden Vergadering gehouden op 29 februari 2024

De notulen worden paginawijs doorgenomen.
Blad 1 – Bij dhr. Bierenbroodspot staat *Muiderwaard* vermeld maar moet **De Strandwal** zijn.
Blad 2 - Geen opmerkingen
Blad 3 - Geen opmerkingen
Blad 4 - Geen opmerkingen
Blad 5 - Geen opmerkingen
Blad 6 Geen opmerkingen
Blad 7 Geen opmerkingen
Blad 8 Geen opmerkingen
Bij deze zijn de notulen vastgesteld en worden goedgekeurd.

4. Jaarrekening 2024 (met balans) en begroting 2025

De heer Ron vond de begroting van de HBV aan de grote kant.
Er zijn verder geen op- of aanmerkingen.

5. Verslag kascontrole commissie over het verenigingsjaar 2024

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 2024 gecontroleerd. Zij hebben de bankstukken gecontroleerd en in orde bevonden. Zij verzoeken de vergadering het bestuur inzake de financiële administratie te dechargeren.
“Gerie heeft het weer top gedaan” zegt meneer van Lieshout.

6. Decharge bestuur

Het bestuur krijgt decharge.

7. Verkiezingen kascommissie

De heren R.A. van Lieshout en C. Bierenbroodspot doen het volgend jaar weer.

8. Vinden van nieuwe voorzitter en bestuurders

De HBV heeft José van Vliet, Woonstichting Langedijk, gevraagd om voorzitter te worden van de HBV-NK. Zij denkt hier nog over na. Ze komt 11 september a.s. bij de afgevaardigdenvergadering om kennis te maken.

Ook is de Huurdersraad, van Woonstichting Langedijk, uitgenodigd om bij de HBV-NK te komen, na de fusie.

Wim van der Eng heeft vorig jaar werkgroepen opgericht maar daar is helaas weinig mee gedaan omdat hij per 1 januari 2025 stopte bij de HBV.
Mevr. Ria Kriesch vindt het niet goed zoals het gegaan is. De HBV beaamt dit.
De enige werkgroep die nu bij elkaar komt is Wonen en Zorg o.l.v. Ria Kriesch.

9. Huurverhoging, dhr. Jørgen Weekers, bestuurder Woonwaard.

Omdat het voor de pauze allemaal snel verloopt wordt dhr. Jørgen Weekers gevraagd om alvast wat te vertellen over de huurverhoging.
Dhr. Weekers: Er wordt al heel lang gesproken door de Woonbond, het Rijk en Aedes (koepel van wooncorporaties) over welke afspraken ze maken zoals zorgen dat er voldoende huizen zijn, de goede staat en dat huren binnen de perken blijft.
In de vorige Prestatieafspraken was er afgesproken om heel gematigd de huur te verhogen tot ongeveer nu. En dat heeft Woonwaard ook gedaan. Er zijn zelfs huurstops geweest en huurverlaging.
Uiteindelijk gaan de huren wel een keer omhoog. De huur zou dit jaar eerst met 6,3 % omhoog gaan maar dat viel zwaar op de maag. Er is toen veel gesproken en onderhandeld. Woonwaard worden gefinancierd door de huur die de huurders, jullie, opbrengen. Hiervan zorgen zij dat de huizen instant gehouden worden en ze moeten voldoen aan de huidige stand van deze tijd. Ook moeten ze nieuwe woningen bouwen. Helaas zijn de bouwkosten om nieuwe woningen te bouwen en onderhoud te plegen enorm de pan uitgerezen de afgelopen jaren. Die zijn met 25% omhooggegaan.
Als Woonwaard nieuwe woningen wil bouwen kost dat ongeveer € 300.000, -. Dat is niet goedkoop en de huren die ze vragen zijn niet voldoende om deze € 300.000, - op te brengen. Dus bij iedere woning die zij bouwen schrijven zij al af.
Bij alle grote renovaties die ze doen, zoals isolatie, het dak beter maken etc. zijn de kosten enorm de pan uit gerezen.
Er staat ook geen extra inkomsten tegenover, omdat ze daar geen geld voor vragen. De kosten gaan omhoog maar Woonwaard moet zorgen dat de huurders in een prettige woning blijven wonen, die goed in stand blijft, en up to date gemaakt worden. Dat zijn de nieuwe wettelijke eisen.
Zij krijgen opgelegd dat ze naar nieuwe energie standaarden toe moeten, maar ze willen ook nieuwe woningen bouwen. Dit is het dilemma wat er steeds is en daarvoor is het echt nodig dat ze de 4½% huurverhoging moeten vragen.
Ook zij vinden dit niet leuk maar het is echt nodig.
Ze hebben echt doorgerekend en met de HBV de begrotingen doorgenomen wat ze allemaal gaan doen de komende jaren.
De investeringsruimte die ze nog hebben, inclusief deze huurverhoging van 4½%, die ze hier in meenemen is tot ongeveer 2030. En dan wordt het heel moeilijk om weer extra woningen toe te gaan voegen. Daar moeten ze nog een punt voor bedenken. En die grenzen raken ze al veel eerder als deze huurverhoging niet wordt doorgevoerd.
Niet leuk maar wel nodig.

Dhr. **Houtkooper** bedankt **dhr. Weekers** voor zijn uitleg.

De Algemene Leden Vergadering sluit om 20.30 uur
en gaat over op pauze tot 20.45 uur, dan volgt de Afgevaardigden vergadering.

Doordat niet iedereen een microfoon heeft gebruikt, staat helaas niet alles in het verslag omdat het niet goed verstaanbaar was.

Graag bij een volgende vergadering in de microfoon spreken met uw naam en bewonerscommissie.

Presentielijst ALV 03-04-2025

Hr. Bob Houtkooper
Hr. Willem Kruit
Mevr. Gerie Nat
Hr. Albert Kuijper
Mevr. Gatha Willems

Hr. Bob Oostenrijk
Hr. Will Hengst
Mevr. Ria Kriesch

Hr. Jørgen Weekers
Hr. Gert-Jan Dekker
Hr. Joris Arts
Mevr. E. Spreeuw
Hr. Bram Ruiten

Hr. R. van Lieshout
Mevr. O. Hoet
Mevr. G. Schrijver
Hr. C. Bierenbroodspot
Mevr. A. de Ruiter
Mevr. C. Koeslag
Hr. C. J. P. Mooij
Hr. K. Bosscher
Hr. P. de Boer
Mevr. L. Schaddelee
Mevr. H. van der Pol
Mevr. W. Jonkman
Hr. D.J. Nat