

**Notulen Algemene Ledenvergadering (ALV)
HBV Nieuwkoop d.d. 16 mei 2024**



Aanwezig zijn:

19 huurders

Dhr. Pijpers, Dhr. Verlooi (voorzitter) en Dhr. Thoma (penningmeester) van de HBV Nieuwkoop

Mw. De Mits, ondersteuner van de HBV Nieuwkoop

Dhr. Van Bakel en Mw. Van der Voort van de WSN

Dhr. Kleine van de politie

Verontschuldigd zijn:

Dhr. Van Yperen (secretaris) en dhr. Hoogeboom van de HBV Nieuwkoop

1. Opening

Dhr. Verlooi, voorzitter van de Huurdersbelangenvereniging Nieuwkoop (HBV), opent de ALV om 19.35 en heet iedereen welkom in Grand Café de Steupel. Hij stelt de rest van het bestuur, de ondersteuner en de medewerkers van de WSN voor.

2. Ingekomen stukken/ Mededelingen

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

De HBV nodigt de leden uit om op 3 juni deel te nemen aan een wijkschouw met de gemeente, de politie en de WSN. De wijkschouw begint bij WSN om 14.00 en loopt richting de Roodborstlaan. Samen wordt gekeken naar hoe de wijk er uitziet, onder andere hoe mensen hun tuinen onderhouden. Een van de huurders vraagt waar de HSV zelf op let tijdens deze wijkschouw. De voorzitter antwoordt dat de HBV er open ingaat.

3. Notulen ALV 10-05-2023, ter vaststelling

De notulen van de ALV van 10-05-2023 worden ongewijzigd vastgesteld.

4. Jaarverslag 2023, ter vaststelling

1. Verslag van de Kascommissie 2023 (C. Faber en P. Vos)

Mw. Faber keurt, mede namens dhr. Vos, het financiële jaarverslag goed.

2. Vaststellen van het financiële jaarverslag 2023

Dhr. Angenent is in 2023 afgetreden als penningmeester bij de HBV Nieuwkoop en Dhr. Toma heeft deze rol overgenomen. Hij heeft de administratie gedigitaliseerd en maakt meer gebruik van online bankieren. Het bestuur heeft, op verzoek van dhr. Pijpers, meer met digitale stukken voor vergaderingen gewerkt, waardoor er op cartridges kon worden bespaard.

Ook nieuwsbrieven worden zo veel mogelijk digitaal verstuurd. Voor de leden die geen e-mailadres hebben wordt de nieuwsbrief door WSN in de brievenbus gedaan.

3. Decharge van het bestuur

Vanuit de leden komen er geen verdere vragen over het financiële jaarverslag. De ALV verleent per acclamatie het bestuur decharge voor het afgelopen bestuursjaar.

4. Kascommissie benoemen voor het jaar 2024

Dhr. P. Vos blijft volgend jaar lid van de kascommissie. Dhr. P. Hoppenbrouwer neemt de positie van mw. Faber over. Mw. Keijzer ziet af van haar eerdere toezegging om in de kascommissie te komen af. Dhr. Coolwijk biedt zich aan als reserve.

5. Begroting 2024/ ter vaststelling

De begroting voor 2024 is gebaseerd op de uitgaven in 2023. Een belangrijke kostenpost wordt de ledenwerving. Daarnaast staat in 2024 het raadplegen en informeren leden hoog op de agenda bij de HBV.

De HBV wil in 2024 de nieuwe statuten wil vaststellen, wat ook een extra kostenpost is. Daarnaast is er een vergoeding voor de bestuursleden is toegevoegd.

Uit de zaal komt de vraag wat er onder deskundigheidsbevordering en professionele ondersteuning valt. Het bestuur van de HBV kan zich laten bijscholen over onderwerpen waar ze met de WSN in gesprek gaan, zodat ze geïnformeerd advies kunnen uitbrengen. Daarnaast mogen ze zich, volgens de wet op overleg tussen de huurder en verhuurder, laten bijstaan door externe adviseurs wanneer ze op bepaalde onderwerpen een bepaalde expertise nodig hebben.

6. Bestuur mutaties/ ter goedkeuring

Er zijn geen mutaties in het bestuur.

7. Wijziging statuten

De statuten van de HBV dateren van 11 maart 1997 en komen niet meer volledig overeen met de huidige situatie. De HBV heeft de statuten aangepast zodat deze weer aansluiten bij de actualiteit. De voorzitter licht toe dat het wel nodig is om een actueel statuut te hebben, omdat dit richtlijnen biedt in het geval van bijvoorbeeld conflicten.

Vanuit de leden komt de vraag waarom de regel 'geen vrijwillige bijdrage van de leden' is opgenomen in de statuten. Dit is omdat er geen bijdrage wordt gevraagd aan de leden.

Daarnaast komt de vraag waarom het automatisch lidmaatschap uit de statuten is gehaald. Dit is geschrapt omdat mensen niet langer automatisch lid kunnen worden van een organisatie sinds de nieuwe AVG-wetgeving is ingegaan. Het bestuur zet de komende periode dan ook sterk in op de ledenwerving. Op de website staat nog dat men automatisch lid wordt. Dit wordt aangepast.

Niet iedereen had uit de brief voor ledenwerving begrepen dat men niet meer automatisch lid is, en ook geen lid meer bent als je dat wel was. Iemand stelt voor om de zin 'U was vroeger automatisch lid, dit is niet meer het geval. Ook als u vroeger lid was moet u zich opnieuw opgeven' toe te voegen. De HBV neemt dit mee in toekomstige communicatie.

Iemand vraagt of je geen informatie van de HBV meer krijgt als je geen lid bent. De HBV antwoordt dat zij de nieuwsbrieven nog wel naar de niet-leden verzenden.

Met handopsteken worden de nieuwe statuten bekrachtigd. De HBV zal deze bij de notaris officieel maken.

Pauze (20:15 – 20:30 uur)

8. Huurverhoging 2024

De HBV is niet tevreden over hoe de WSN hun advies heeft opgevolgd. HBV heeft zich dit jaar ingezet voor het beperken van de huurverhoging, maar dat is voor het eerst niet gelukt. Dit is ook landelijk terug te zien, andere corporaties wijken ook maar heel minimaal af van de wettelijke maximale huurverhoging. De HBV was wel tevreden over de bijdrage die de leden hebben gegeven aan het advies aan de WSN. Tijdens de bijeenkomst met 35 leden heeft HBV standpunten van de huurders gehoord, welke daarna in het advies zijn verwerkt. De HBV heeft de intentie om volgend jaar iets eerder in het proces weer een ledenraadpleging te doen, zodat er nog wat meer tijd is om input te verwerken.

De HBV vindt het belangrijk dat de huurders goed geïnformeerd worden over dit onderwerp en heeft geprobeerd om hierover ook zo transparant mogelijk te zijn door artikelen in de nieuwsbrief en in de lokale krant te plaatsen. Indien er mensen zijn die financieel in de problemen komen door de hogere woonlasten kunnen ze terecht bij WSN. Op dit moment wordt hier, zover dhr. van Bakel weet, geen gebruik van gemaakt.

Mw. Chatlein vraagt wat het bod van de HBV was. De HBV heeft, op basis van wat er in de ledenraadpleging is besproken, een bod gedaan van 3%. Mw. Chatlein vraagt waarom hier niet hier niet mee is ingestemd. De vorige huurbevrozing, huurverlaging, bouwopgave en de renovaties hebben allemaal invloed op de financiën van de WSN. Er is op dit moment niet veel investeringscapaciteit, waardoor de WSN heeft besloten om de huur maximaal te verhogen. Mw. Keijzer wil weten of de WSN nu nog kapitaalkrchtig genoeg is. Dhr. Van Bakel geeft aan dat de WSN wel nog ruimte heeft om te investeren, maar bij elke investering heel goed moet overwogen wat de financiële consequenties zijn.

Mw. Keijzer zou liever willen horen dat de HBV zich ook op hoger niveau gaat inzetten om de huurverhoging in te perken. De voorzitter geeft aan dat de HBV dit probeert te doen door ook met collega-belangenverenigingen te kijken hoe ze hun positie tegenover de corporatie kunnen versterken en op welke manier de huurdersorganisaties kunnen samenwerken.

9. Ledenwerving

Bij het agendapunt 'wijzigen van de statuten' is er al uitgebreid gesproken over de ledenwerving. Dit jaar hebben alle huurders van WSN een persoonlijke uitnodiging ontvangen om lid te worden van de HBV. Wanneer je lid wordt kun je bij de bakker wat lekkers halen. De HBV hoopt dat veel mensen op de oproep reageren.

10. **Ideeënbus** (speerpunten voor komend jaar)

In het volgende jaar zal de ideeënbus onderdeel uitmaken van het communicatieplan. Op de website komt een ideeënbus waar leden tips kunnen geven en aangeven wat ze belangrijk vinden dat de HBV doet. Degenen die geen internet hebben kunnen hun ideeën doorgeven via Postbus 158 in Nieuwkoop. Een ander deel van het communicatieplan is dat de HBV steeds transparanter wil worden door hun eigen nieuwsbrief en berichten in de omroepen te publiceren.

11. **Rondvraag**

Bij Mw. Cool in de buurt zijn de woningen verduurzaamd, maar na de verduurzaming zijn er nog werkzaamheden voor de bewoners. Bijvoorbeeld, waar de nieuwe kozijnen zijn geplaatst, moet de huurder zelf extra schilderen. Andere bewoners herkennen dat er na renovatie van hun woning er nog werk moet gebeuren.

De HBV probeert dergelijke zaken zoveel mogelijk op te nemen in een sociaal plan, want het is normaal dat hier een vergoeding voor staat. Wat het ingewikkeld maakt is dat er bij elk project weer individuele en onvoorziene zaken naar boven komen. De vraag van Mw. Cool moet met de projectleider worden opgepakt. Dit wordt na de vergadering door dhr. Van Bakel opgenomen.

Vanuit de zaal komt de vraag wanneer de zonnepanelen er komen. Dit is een vraag die ook bij de HBV leeft en die ook geagendeerd wordt op een volgend gesprek met de WSN. In een vorige vergadering is gezegd dat er in maart is geïnventariseerd wie er wel en niet geïnteresseerd is in het plaatsen van de zonnepanelen. De HBV zoekt uit wat het vervolg is en koppelt dit terug.

Dhr. Hoppenbrouwer denkt dat het animo voor de zonnepanelen laag is geweest, en dat het bedrijf uit het zicht is verdwenen omdat ze nu andere plekken zoeken. Hij vraagt zich af of het financieel aantrekkelijk is om ervoor te kiezen om huur te betalen voor de panelen en gebruikt te maken van de zonnestroom, tegenover het gebruik van gewone stroom. Mw. Keijzer vraagt of de HBV in de wijken waar er projecten met zonnepanelen zijn afgerond kan kijken of het voor de bewoners nu echt wat heeft opgeleverd.

12. **Politie** (preventie/vakantie)

Ben Kleine van de politie sluit aan bij de vergadering. Hij heeft in zijn takenpakket het onderwerp 'preventie' zitten, en geeft in dat kader hier een uitleg over hoe je inbraak kan voorkomen. Hij vertelt dat er nog steeds 4 inbraken per week plaatsvinden in de omgeving van Nieuwkoop. Daarbij is er geen verschil tussen de kleine kernen en Nieuwkoop zelf. Het centrum kent wel iets meer inbraken.

Wanneer dhr. Kleine 's avonds een ronde loopt, ziet hij veel fietsen die hij zo zou kunnen meenemen en veel schuurtjes die niet op slot zijn. Hij biedt aan de aanwezigen aan dat hij bij hen thuis langskomt om samen te bekijken wat bewoners zelf kunnen doen inbraak te voorkomen.

Een van de manieren om inbraak te voorkomen is het gebruik van een goed slot. Als je een normaal slot hebt, kan een inbreker binnen 10 seconden binnenkomen. Een anti-kerntrek slot is een stuk moeilijker te openen. Vanuit de zaal komt de vraag welke sloten de WSN heeft. Dat zou dhr. Kleine kunnen bekijken bij een huisbezoek.

Als het gaat om inbraken, zijn ouderen een kwetsbare groep. Ze hebben vaak de gewoonte om de achterdeur open te laten. Hierdoor kunnen criminelen met een babbeltruc gemakkelijk in de woning komen. Een persoon houdt de bewoner aan de voordeur aan de praat. De compagnon gaat dan naar binnen via de achterdeur.

Enkele bekende uitspraken bij de babbeltrucs, zowel aan de deur als aan de telefoon, zijn:

- 'Wij verwachten een inbraak bij u, wij kunnen uw spullen veilig stellen'
- 'Ik ben van de bank'
- 'Er is een gaslek'

Ook de Ierse Travellers truc is weer in trek. Dit zijn klusjesmannen die veel geld vragen voor weinig of matig werk. Een voorbeeld hiervan is een dakdekker die zelf een dakpan scheef legt, en vervolgens aanbelt met het voorstel om het dak in orde te maken. Na minimaal werk vragen ze een groot bedrag voor de 'reparatie' en verdwijnen zonder een factuur te geven met de noorderzon.

Komt er iemand aan de deur? Laat mensen niet binnen. Je zou een van de volgende zaken kunnen zeggen:

- 'Ik doe de deur even dicht meneer, ik bel even met uw bedrijf/mijn bank om wat u zegt te controleren'
- 'Ik wacht op mijn man/vrouw'

Door verlichting met een bewegingssensor te plaatsen en te zorgen dat er inkijk in je tuin is vanaf de straat, kun je je huis minder aantrekkelijk maken voor inbrekers. Inbrekers zijn heel blij met hoge heggen, omdat deze beschutting bieden.

Dhr. Klein sluit af met de tip dat je 112 moet bellen als je vreemd gedrag in de omgeving waarneemt.

13. Sluiting van de ALV

De voorzitter dankt dhr. Klein voor zijn toelichting en dankt de leden voor hun aanwezigheid. Hij sluit te vergadering.