

VERSLAG ALV 15 Mei 2025

Aanwezig:

- Muriëlle van de Voort (RvC)
- Christoffel Klap, Indy Buurmans , Arnoud Kuipers (WSN)
- Luiten Plekker (BMC als adviseur HBV)
- Arie Verlooi (voorzitter), Nick van Yperen (secretaris), Ton Thoma (Penningmeester), Gosé Pijpers (Algemeen lid) en Edwin Hoogenboom (Algemeen lid)
- 19 huurders

1. Opening

Arie opent om 20:00 de vergadering en stelt de aanwezige van RVC, WSN, onze adviseur en bestuursleden voor. Hij is verheugd dat er een grote opkomst is.

2. Mededelingen

Er zijn geen inkomende stukken. Edwin komt in verband met zijn werkzaamheden later. Dhr. Vos geeft aan dat de huurders van de Vijverhof zich afvroegen wat er in de Koffiekamer te doen was. Arie geeft aan dat de leden per e-mail zijn uitgenodigd, er een aankondiging op de WEB site staat en er is twee keer een artikel in de Omroeper geplaatst.

De agendapunten 9 (ideeën bus) en 10 (Rondvraag) worden voor de pauze behandeld.

3. Notulen ALV van 16 mei 2024

Er ontstaat een discussie over het wel of niet lid zijn van de huurders. In het verleden waren alle huurders automatisch lid, maar dit is wettelijk gezien niet meer mogelijk. Van de ongeveer 1225 huurders zijn er maar ongeveer 250 lid van de HBV. HBV doet er alles aan om huurders lid te make. Zo worden de meeste nieuwe huurders samen met een woonconsulent thuis bezocht en gevraagd of ze lid willen worden.

De Ideeën bus staat nog niet op de WEB site, omdat er nog aan gewerkt wordt. Wel is kenbaar gemaakt dat men de HBV via mail of telefoon kan bereiken voor suggesties en/of ideeën.

Het plaatsen van Zonnepanelen staat momenteel in de ijskast, Dit heeft mede te maken met het verdwijnen van de salderingsregeling in 2027. Daarom wordt gezocht naar een andere manier van berekenen zodat het voor huurders aantrekkelijk blijft om zonnepanelen te nemen. Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan batterij opslag van opgewekte maar niet direct gebruikte stroom.

De notulen worden ongewijzigd goedgekeurd. Arie bedankt Marika (onze vorige adviseur) voor het maken van de notulen.

4. Jaarverslag 2024

- De kascommissie heeft geen onregelmatigheden vast gesteld en stelt voor het bestuur te dechargeren. Arie bedankt de heren Vos en Hoppenbrouwer voor hun werk,
- Ton geeft een toelichting op het financieel jaarverslag. Hier zijn geen vragen en opmerkingen over.
- Het bestuur wordt met applaus gedechargeerd voor het gevoerde beleid.
- De nieuwe kascommissie bestaat uit de heren Hoppenbrouwer en van Coolwijk. Reserve is mevrouw Faber,

5. Begroting

Dhr. Vos merkt op dat er geld voor de ledenwerving is begroot en vraagt of hier een plan voor is. Ton geeft aan dat er datum is geprikt om het plan te vernieuwen.

De begroting wordt zonder verdere op- of aanmerkingen goedgekeurd,

6. Bestuurswisselingen

Volgens de nieuwe statuten kunnen de bestuursleden maar vier jaar zitting hebben en moeten daarna herkozen worden. Omdat er geen tegenkandidaten zijn, worden Arie en Nick herkozen.

7. Ideeën bus

Het bestuur wil weten wat er onder de huurders leeft. Daarom is de Ideeën bus opgezet om de leden de mogelijkheid te geven om wensen voor hun belangrijke onderwerpen, ideeën en of problemen aan het bestuur kenbaar te maken. Dit kan nu nog niet via de WEB site, maar alleen per telefoon of e-mail. Aan het aanpassen van de WEB site gaan we werken.

De Vergaderdata van het HBV bestuur worden op de website geplaatst. Deze vergaderingen zijn openbaar en kunnen door leden worden bijgewoond. Wel graag aanmelden als iemand hierbij aanwezig wil zijn.

8. Rondvraag

Op een vraag van dhr. de Jong wordt aangegeven dat Eteck verantwoordelijk is voor het leveren van warmte aan de Vijverhof en Kaleidoskoop. Dit is een gesloten systeem en dus is het niet mogelijk om naar een andere leverancier over te stappen.

Dhr. de Jong geeft het advies om goede vakmensen of bedrijven in dienst te nemen voor het uitvoeren van reparaties en Groot Onderhoud. De afhandeling van reparatieverzoeken en Groot Onderhoud staat geregeld op de agenda van het overleg tussen HBV en WSN. Ook de controle na Groot Onderhoud komt hierbij ook ter sprake. Contact met aannemer en huurder na een reparatieverzoek om een afspraak in te plannen wordt als positief ervaren. Direct contact scheelt tijd maar ook fouten.

Mevr. Lubben vraagt zich af of het invullen van de enquête na een reparatie of klacht zinvol is. De antwoorden worden opgenomen in het zogenaamde KWH systeem en worden door WSN gebruikt om de kwaliteit van de dienstverlening te verbeteren. Ook worden deze resultaten besproken in het reguliere overleg van HBV met WSN.

Dhr. van Buuren complimenteert het bestuur voor hun inzet.

Er is gekozen voor de koffiekamer i.p.v. De Rank om de simpele reden dat we gezien de opkomst de afgelopen jaren ook hier terecht konden en we hier geen huur voor moeten betalen.

Er wordt gevraagd of het mogelijk is om BOGRO ook per e-mail te bereiken.

9. Huurbevroezing

Dhr. Klap (tijdelijk Directeur-bestuurder WSN) krijgt na de pauze het woord en geeft aan dat hij tijdelijk mevr. Nolet vervangt in verband met haar ziekte.

Vervolgens geeft hij een update over de nieuwbouw locaties:

- Weteringplein alle 48 woningen zijn verhuurd. De laatste woningen zijn afgelopen maandag opgeleverd. 6 Juni groot feest voor de nieuwe bewoners met hierbij de opening van het plein.
- Lindelaan, bouw verloopt voorspoedig oplevering eind 2025
- Koetshuisplantsoen, voorbelasting geplaatst, verwachting start bouw begin 2026
- Twee locaties zijn in voorbereiding voor Groot Onderhoud. Dit leidt niet tot huurverhoging voor de bewoners,

WSN is door de kleine bezetting een kwetsbare organisatie en daarom wordt samenwerking met andere coöperaties gezocht, zoals Alphen aan de Rijn en Roelofarendsveen. Onder andere door gezamenlijk personeel in te zetten.

De aangekondigde huurbevroezing voor sociale woningen heeft voor paniek in de Sector gezorgd. Met name voor de lange termijn heeft dit consequenties voor nieuwbouw en Groot Onderhoud (verduurzaming).

Als de huurbevroezing niet doorgaat worden de huren conform de afspraken met HBV verhoogd. Om dit te mogen doen wordt moet de verhoging voor 1 mei aan de huurders per brief worden aangekondigd. In deze brief is gemeld dat als de huurbevroezing WEL doorgaat men GEEN nieuwe brief krijgt, indien de huurbevroezing NIET doorgaat je WEL een nieuwe brief krijgt.

Om de gevolgen van de huurbevroezing voor de coöperaties te verkleinen moeten er compenserende maatregelen genomen worden. AEDES heeft hiervoor aan de regering een ultimatum gesteld. Komen er geen compenserende maatregelen dan volgt er een kort geding. Ook WSN zal zich hierbij aansluiten.

Tot slot geeft dhr. Klap aan dat de huurders een beroep kunnen doen op de energie coach van de Gemeente.

10. Doorstroming

Arnoud geeft een uitleg over het doorstroombeleid. Maatgevend is hoe lang je ingeschreven staat bij Huren in Holland Rijnland.

Alle beschikbare huizen staan op de WEB site van Huren in Rijnland. Hierbij staat ook welke toewijzingscriteria worden gehanteerd. Wil men voor een huis in aanmerking komen dan moet men zich via deze WEB site inschrijven. Vorig jaar zijn door WSN 59 woningen opnieuw verhuurd.

Lokaal maatwerk is mogelijk maar beperkt. Soms is het mogelijk om voor de bestaande huurders te verhuizen waarbij de oude huur met een verhoging van €50 wordt toegepast. In het afgelopen jaar zijn 15 huizen door middel van lokaal maatwerk toegekend. Ook alle 15 huizen aan de Lindelaan zijn aan bestaande huurders uit de kern Nieuwkoop toegewezen.

WSN beschikt in de Kaleidoskoop over zorgwoningen. Deze zijn alleen te huren als dit kenbaar wordt gemaakt door Wijdezorg.

Voor de vrije sector geldt geen inschrijftijd. Voor de opvang van asielzoekers wordt samen gewerkt met andere coöperaties.

11. Sluiting

De voorzitter sluit om 22:00 de vergadering en bedankt iedereen voor hun aanwezigheid en inbreng. Onder het genot van een drankje en hapje wordt nog even nagepraat.