

Notulen Algemene Ledenvergadering 16 april 2025

Wijkcentrum Thuis in Overdie - van Maerlantstraat 8-10 Alkmaar

Aanwezig:

- Bestuur: Ab Elst, Rob van Essen, Jules Steenis, Manfred Nijman en Marianne Ottervanger
- 32 leden van de Vereniging, zie de presentielijst
- Jeanette Windt; manager vastgoed van Van Alckmaer

1. Welkom en opening:

Ab, de voorzitter van de HBVvA, opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom en bedankt iedereen voor hun opkomst.

2. Vaststelling agenda en mededelingen:

Vaststelling agenda:

Ab vraagt of er vanuit de zaal nog punten zijn voor de vergadering waarbij er geen reactie uit de zaal komt.

Ab meldt verder dat er na de pauze door Jeanette Windt van Van Alckmaer een toelichting wordt gegeven op de vastgoed strategie.

Mededelingen:

Afbericht van 1 bewoner.

3. Vaststelling notulen van de laatste Algemene Leden Vergadering 24 april 2024:

Er zijn geen vragen over de notulen 24-4-2024 en is bij deze vastgesteld.

4. Financieel jaarverslag 2024 + begroting 2025 en verslag + benoeming kascommissie:

Financieel jaarverslag 2024 en begroting 2025:

De penningmeester, Rob van Essen, geeft toelichting aan de hand van de getoonde sheets:

- Het lidmaatschap van de Woonbond t.a.v. de begroting is een hoog bedrag. De bestuursleden volgen webinars en cursussen via de Woonbond.
- De huurderspanels zijn ook een grote kostenpost, maar dit wordt gedeeld met VA.
- In de begroting over 2025 zien we wat verschuivingen in de kantoorkosten.
- De grootste kostenpost is het versturen per post van de jaarlijkse uitnodiging voor de ALV.
- Verder zijn er natuurlijk nog de vaste kosten zoals het onderhouden van de website.
- We zien ook dat de koepel extra kosten met zich meebrengt. De koepel is voor ons een belangrijk orgaan, omdat het onze samenwerking versterkt met de andere corporaties in allerlei woonzaken.
- De bijdrage van bewoners is en blijft €0,50 per maand.

Verslag kascommissie: is goedgekeurd door de leden kascommissie: Mieke Elst en Louise Pinster.

Benoeming nieuwe kascommissie: Louise Pinster (2^e jaar) en Saskia Hof (1^e jaar).
Fred van der Ploeg is reserve.

5. Bestuurssamenstelling:

Voorzitter: Ab Elst

Secretaris: Manfred Nijman

Penningmeester: Rob van Essen

Algemeen lid: Jules Steenis, is herkozen.

Algemeen lid: Marianne Ottervanger, mag na 1 jaar aspirant, lid worden van de zaal.

6. Jaarverslag 2024 Huurdersbelangenvereniging:

Bestuursvergaderingen:

- Iedere tweede maandag van de maand hebben wij bestuursvergadering, behalve in juli en augustus. We behandelen dan lopende zaken. Enkele items voor overleg zijn bijv. de jaarlijkse huurverhoging en de prestatieafspraken.

Algemene ledenvergadering:

- Op 24 april 2024 vond de Algemene ledenvergadering in het wijkcentrum plaats.

Provinciale Vergadering Woonbond:

- In het voor -en najaar 2024 gaan vertegenwoordigers van het bestuur naar de provinciale vergaderingen van de Woonbond.

Webinars en bijeenkomsten:

- Bestuursleden hebben bijeenkomsten bijgewoond die door de Woonbond, Huurderskoepel regio Alkmaar en de gemeente werden georganiseerd.

Overleg in Huurderskoepel:

De huurderskoepel is 4 x per jaar. De huurdersbelangenvereniging Woonwaard Noord-Kennemerland, Huurdersraad Woningstichting Langedijk, de Vereniging Centrale Huurderskoepel Kennemer Wonen en de Huurdersbelangenvereniging Van Alckmaer wisselden in de koepel onderling informatie uit. De koepel organiseert 1 x per jaar een themabijeenkomst. In 2024 gebeurde dit in samenwerking met het SVNK met als onderwerp: Passend Wonen. Het doel was huurders te informeren op tijd te bedenken waar wil ik wonen als ik niet meer in de huidige woning kan blijven wonen. Ben ik ingeschreven bij het SVNK? Eén keer per jaar is er een overleg met de directeurs-bestuurders van de corporaties.

Huurvoorstel 2024:

- Elk jaar is er een adviesaanvraag over het voorstel tot huuraanpassing per 1 juli.

Het advies dat werd voorgesteld in de Nationale Prestatieafspraken was om de huur met 5,3% te verhogen.

De Nationale Prestatieafspraken zijn gemaakt door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Woonbond, Aedes en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De inkomensafhankelijke huurverhoging is ingezet om de huren van lagere inkomens te dekken.

Wij hebben na overleg met Van Alckmaer ingestemd met dit voorstel.

Overleg met Van Alckmaer:

- Eén keer per kwartaal hebben we overleg met het Management van Van Alckmaer.

Op constructieve wijze worden de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarlijkse huuraanpassing
- Verduurzamingsprojecten
- Algemene huurvoorwaarden
- Bespreken meerjarenbegroting
- Huurderspanels; verbeteren van de communicatie

- Overleg met de Manager Wonen.
- Twee keer per jaar overleg met de vertegenwoordiger in de Raad van Commissarissen over de bedrijfsvoering van Van Alckmaer en het functioneren van de HBVvA.
- Sollicitatieprocedure nieuwe huurderscommissaris

Overleg met gemeente:

- Twee keer per jaar in voor- en najaar. Overleg met gemeente, de woningcorporaties en collega huurdersbelangenverenigingen. Overleg gaat over de voortgang van de lopende prestatieafspraken en te maken nieuwe afspraken.
- In december 2024 zijn de afspraken niet ondertekend, omdat er met de wethouder geen wederkerige afspraken gemaakt konden worden.
- Speerpunten zijn: betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

Inloopspreekuur:

Elke 1^e woensdag van de maand van 10:00 – 12:00 uur, Amalia van Solmsstraat 26A, 1814NL Alkmaar.

7. Rondvraag:

- Complimenten over hoe snel er een verhoogd toilet werd geplaatst.
 - Iemand vraagt ook over hoe een verhoogd toilet aan te vragen. Ab zegt gewoon langsgaan of even bellen naar VA.
 - VA is slecht bereikbaar. Ab: ze gaan een nieuwe telefooncentrale plaatsen. En een klus wordt uitbesteed aan een aannemer.
 - De routekaart verduurzaming is niet up to date op de website. Wordt doorgegeven.
 - Overlast van lawaai 's nachts. Advies: politie bellen.
 - Zeven keer was de wc-pijp stuk. De aannemer komt wanneer het hem uitkomt. Er is geen overleg.
 - Fnidsen; 4 woningen met vochtoverlast, voegen die eruit vallen, behang dat losslaat. Er zijn meerdere controles gedaan door experts. Het opnieuw voegen werd uitgesteld wegens vleermuizen.
 - De HBV is toch om te klagen? Ab legt uit dat dat niet zo is. Men gaat bij een klacht of vraag eerst naar VA. Kom je er dan samen niet uit, dan kun je de HBV inschakelen.
- Rob legt ook uit hoe het werkt en vergelijkt het met het plakken van een pleister; daar heel je ook niet je hele lichaam mee.
- Jules legt uit hoe het werkt als je bijvoorbeeld lang in je woning woont en wilt verhuizen. Dan is de corporatie wat soepeler dan vroeger met zelf aangebrachte veranderingen.
- Complimenten uit de zaal voor het werk van de huurdersbelangenvereniging, waarvoor dank!

8. Pauze

9. Toelichting op de vastgoed strategie door Jeanette Windt; Manager Vastgoed.

10. Sluiting:

Volgende vergadering medio april 2026.