

## Verslag Algemene Ledenvergadering HuurdersBelangenvereniging Van Alckmaer van 10-10-2018

Aanwezig: Het bestuur van de Huurders belangenvereniging  
Huurders Van Alckmaer (zie intekenlijst)  
Dhr. F. Köster, directeur/bestuurder van Van Alckmaer  
Mw. I. Zwaan, manager wonen van Van Alckmaer

Afwezig: M. Chang Sanhueza Terpstra (met afbericht)

---

### 1. Opening

De voorzitter, dhr. Bob Houtkooper, opent om 19.30 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom. De opkomst is deze keer heel groot ca. 50 leden.

### 2. Vaststelling agenda

Er worden geen extra agendapunten ingebracht, de agenda wordt vastgesteld.

#### Vaststelling notulen van de ALV d.d. 12 april 2017

De notulen zijn doorgenomen.

Er zijn geen opmerkingen over de inhoud van de notulen. De notulen worden goedgekeurd.

### 3. Financieel jaarverslag 2017 en de begroting 2018

De kascommissie, mevr. Smit en mevr. Reinsma hebben de rekening en verantwoording van het bestuur over het boekjaar 2017 onderzocht. Zij zijn van mening dat de stukken een getrouw beeld geven van het handelen van het bestuur en de financiële toestand van de vereniging.

De vergadering verleent het bestuur decharge over het boeljaar 2017.

#### Benoeming kascommissie

Aan de leden wordt gevraagd wie zich beschikbaar wil stellen voor de kascommissie voor dit jaar.

Mevr. Sieben en de Mevr. N. Smit stellen zich beschikbaar. Dhr. Bottelier is reserve.

### 4. Jaarverslag Huurdersbelangenvereniging

Het werkplan is als bijlage toegevoegd. [Zie bijlage 1]

### 5. Verkiezing nieuwe voorzitter bestuursleden

De voorzitter Bob Houtkooper stelt zich niet meer beschikbaar als voorzitter.

Er zijn 3 leden die zich beschikbaar stellen, dhr. Ab Elst, dhr. Placido Jorge Castro en mevr. Margriet Chang Sanhueza Terpstra. Helaas heeft mevr. Margriet Chang Sanhueza Terpstra haar kandidatuur vlak voor de ledenvergadering moet intrekken i.v.m. privéomstandigheden. De heren Elst en Castro stellen zich voor aan de leden.

De vergadering gaat akkoord met de aanstelling van dhr. Elst als voorzitter en de aanstelling van de

dhr. Castro als bestuurslid. De nieuwgekozen leden nemen plaats achter de bestuurstafel. Het bestuur bestaat nu uit de volgende leden: dhr. Ab Elst vz, dhr. Placido Jorge Castro, mevr. Louise Pinkse, dhr. Jaap Brouwer en dhr. Bob Houtkooper.

#### 6. Prestatieafspraken met Gemeente en Corporaties

De Voorzitter geeft nog enige toelichting over de prestatieafspraken die elk jaar weer worden aangepast aan de veranderende omstandigheden zoals wet en regelgeving.

De HBV's die aan dit overleg deelnemen zijn, Woonwaard, Kennemerwonen en van Alckmaer. Er zijn drie werkgroepen te weten: Beschikbaarheid sociale huurwoningen, Betaalbaarheid en duurzaamheid en Sociaal-Maatschappelijke opgave. De HBV's krijgen ondersteuning van de Woonbond.

#### 7. Rondvraag

De heer Bottelier merkt op dat de bewonerscommissie van de "Landman" is opgeheven zonder de commissie hierover in kennis te stellen.

Antwoord: De reden van de opheffing is dat er onvoldoende bewoners zijn die in een commissie willen zitten. Door van "Alckmaer voor wonen" wordt gezocht naar een andere manier om in contact te komen met de bewoners. Er zijn wel al plannen maar die zijn nog niet concreet genoeg om uitgevoerd te worden.

Uit de zaal komt de vraag of wij de huurders niet per e-mail kunnen benaderen.

Antwoord: De adressen van de leden zijn bekend bij "van Alckmaer voor wonen" maar die mag deze niet zomaar aan ons doorgeven i.v.m. de aangescherpte regels van de privacywet.

We gaan nog wel onderzoeken of er een manier is om toch aan de adressen te komen van onze leden.

Op de vraag aan de aanwezigen of men de website weleens bezoeken blijkt dat dit erg sporadisch te gebeurd. De leden worden opgeroepen dit vaker te doen omdat er ook actueel nieuws van de woonbond op wordt getoond.

Er worden enkele persoonlijke vragen gesteld over gebreken aan de woning. Hierop kunnen wij geen antwoord geven, maar er is gelegenheid na de presentatie die na de pauze wordt gegeven ze te stellen.

#### 8. Pauze

#### 9. Presentatie over het het ondernemersplan 2019 – 2025, "De Kracht van Alkmaar"

De voorzitter introduceert dhr. Fons Köster directeur-bestuurder en mevr. Inge Zwaan van, van Alckmaer voor wonen die de presentatie zullen houden. [Zie bijlage 2]

De dhr. Köster en mevr. Zwaan geven een heldere en begrijpelijke uitleg over het ondernemersplan. De leden zijn onder de indruk wat er allemaal voor komt kijken om de bewoners zo goed mogelijk te laten wonen in een leefbare en comfortabele woonomgeving.

## 10. Sluiting

Om 22:00 uur sluit de voorzitter de vergadering en bedankt dhr. Köster en mevr. Zwaan voor hun heldere presentatie en bedankt de leden voor hun komst en inbreng en wens iedereen wel thuis.

Bijlage 1: Werkplan Huurdersbelangenvereniging

Bijlage 2: Presentatie Ondernemersplan “De kracht van Alkmaar”

## Werkplan 2017 van HuurdersBelangenvereniging “Van Alckmaer”

### 1. Inleiding

Het bestuur van de HuurdersBelangenvereniging “Van Alckmaer” (HBvA) heeft het afgelopen jaar te maken gekregen met vele nieuwe ontwikkelingen en samenwerkingsvormen. Eén daarvan is de nieuwe samenwerkingsvorm met andere huurdersverenigingen in Alkmaar, om samen te kijken naar de ontwikkelingen binnen Alkmaar vanuit een breder perspectief. Hierdoor wordt het mogelijk om naar de hele infrastructuur, duurzaamheid, betaalbaarheid en veiligheid in een totale wijk te kijken en mee te denken buiten het kader van de woningen die uitsluitend behoren tot het bezit van “Van Alckmaer voor Wonen”. In dit werkplan informeren wij u over een aantal gezette stappen en de plannen voor de toekomst.

#### **Landelijke ontwikkelingen:**

### 2. De Woningwet 2015:

De Woningwet 2015 geeft huurders meer rechten om mee te spreken met corporaties en gemeenten dan voorheen het geval was. Dat zijn onder andere prestatieafspraken en instemmingsrecht bij fusie en verbindingen, het recht van enquête onder de huurders, een bindende voordracht kunnen doen binnen de RvC en het recht op huurdersraadpleging. Hierover hebben wij vorig jaar ook bericht. In 2016 zijn daar de eerste concrete stappen toe gezet. Dit uit zich o.a. door een gelijkwaardige positie om de bestuurders van huurdersorganisaties in staat te stellen in deze ontwikkelingen volwaardig mee te denken. Hierover meer onder het kopje: “Ontwikkelingen in Alkmaar”.

### 3. DAEB- niet DAEB

Aedes (de vereniging van woningcorporaties) en het kabinet hebben afspraken gemaakt over het werkdomein van woningcorporaties. Een corporatie werkt bij voorkeur binnen één woningmarktgebied en bouwt en verhuurt sociale huurwoningen (Diensten van Algemeen Economisch Belang: DAEB). Daarnaast mag een corporatie op verzoek van gemeenten bijdragen aan stads- en dorpsvernieuwing, het verbeteren van achterstandswijken en het bouwen van middel- dure huurwoningen in gemengde wijken waar commerciële partijen het laten afweten. Middelduur (niet-DAEB) is huur op het niveau van de liberalisatiegrens. Om marktverstoring te voorkomen, moeten corporaties deze activiteiten met leningen zonder WSW-waarborg (waarborgfonds sociale woningbouw) financieren.

#### **Regionale ontwikkelingen:**

### 4. Regionaal Platform Woonconsulenten

Het RPW heeft tot doel om de belangen van huurders te behartigen op het gebied van wonen, leefbaarheid en welzijn in de regio Noord-Kennemerland. De RPW is een platform van huurdersverenigingen in Noord-Kennemerland. Doordat de nieuwe structuur van de Woningwet leidt tot andere prioriteiten (de visie wordt per stad vastgesteld en niet meer zozeer regionaal) zal het RPW in 2017 ophouden te bestaan.

## Ontwikkelingen in Alkmaar

### 5. Prestatieafspraken

#### Partijen

Afgelopen jaar is er hard gewerkt door verschillende partijen om samen afspraken te maken over het beleid ten aanzien van de sociale huurwoningen en haar omgeving in Alkmaar.

Waar voorheen de huurdersverenigingen één op één aanschoven bij de “eigen” corporatie voor overleg, is er nu een gezamenlijke inspanning gedaan door alle corporaties, de gemeente Alkmaar en alle huurdersbelangenverenigingen om tot een gezamenlijk plan te komen voor de gehele gemeente Alkmaar op volkshuisvestelijk gebied. Om dit proces optimaal te laten verlopen is er een onafhankelijk bureau (Fraey) ingeschakeld ter ondersteuning. De partners aan tafel zijn: Gemeente Alkmaar, de Corporaties: Kennemer Wonen, Van Alckmaer voor Wonen, Woonwaard en de Wooncompagnie, de Huurdersbelangenverenigingen: Woonwaard, “Van Alckmaer”, Noord-Kennemerland, “De Vijfhoek” en Kennemer Wonen Alkmaar- Heiloo.

#### Onderlinge afstemming

In aanvang wordt er door de gezamenlijke huurdersverenigingen van Woonwaard, Van Alckmaer voor Wonen en Kennemer Wonen overleg gevoerd om invulling te geven aan de maatschappelijke opgave binnen de prestatieafspraken overleg met elkaar gevoerd over 5 gebieden, te weten

1. Betaalbaarheid
2. Energiezuinigheid
3. Beschikbaarheid
4. Verbeteren van de levensloopgeschiktheid
5. Het behouden en als nodig versterken van de leefbaarheid

Deze bijeenkomsten zijn een aanzet geweest naar bijeenkomsten tussen wethouders, corporatiebestuurders en huurdersorganisaties.

#### Resultaten

De resultaten zijn in december 2016 vastgelegd in een Prestatieafspraken document en dit is door alle partijen ondertekend. Dit document omschrijft de visie vanaf heden richting de toekomst (2017-2020) en de inzet op vele terreinen met een inspanningsverplichting voor allen. Het dient als onderlegger voor de jaarlijkse evaluatie waarin bekeken wordt in hoeverre men “op koers” ligt en waar eventueel bijstellingen/ aanpassingen nodig zijn. Hiernaast is een jaarplan voor 2017 opgesteld. De uiteindelijke 5 pijlers waarop dit stuk zich richt zijn:

1. Beschikbaarheid sociale huurwoningen (de voorraad, doorstroming en grondprijnsbeleid)
2. Betaalbaarheid (huurbeleid en voorkomen/ aanpakken betalingsproblemen)
3. Woningkwaliteit en duurzaamheid
4. Sociaal maatschappelijke opgave (levensloopbestendig, zorg, veiligheid, specifieke doelgroepen)
5. Samenwerking (overlegstructuur, afstemming, communicatie, bewonersparticipatie)

Door deze nieuwe werkwijze is de relatie met de overige huurdersbelangenverenigingen en “Van Alckmaer” versterkt. De HBvA richt zich nu extra op contact met haar achterban om de mening van zoveel mogelijk huurders te vertegenwoordigen in de gesprekken.

## **Ontwikkelingen bij van Alckmaer voor Wonen**

### 6. De Raad van Commissarissen

De voorgaande jaren was de relatie met de Raad van Commissarissen (RvC) moeizaam te noemen. Dit heeft in september 2015 geresulteerd in het opzeggen van het vertrouwen in de RvC door de HBvA. Vanuit de RvC is er een voorstel gedaan om met een bemiddelaar om tafel te gaan zitten wat heeft geleid tot een verbetering van het onderlinge contact. De eerdere aangedragen kandidaat die de HBvA had voorgedragen als haar vertegenwoordiger binnen de RvC (en die eerder was afgewezen), heeft alsnog gesprekken gehad met deze Raad.

Desbetreffende kandidaat zal nu komend jaar toetreden tot de RvC. Daarnaast komt er nog een vacature vacant komend jaar waarbij de HBvA is gevraagd een kandidaat met bindend advies voor te dragen. De RvC blijft hiermee uit 5 commissarissen bestaan

### 7. Uitgebracht gekwalificeerd Advies

De HBvA heeft in 2016 drie keer gekwalificeerd advies uitgebracht rond de ontwikkelingen bij “Van Alckmaer voor Wonen”. Dit op de volgende punten:

#### DAEB- niet DAEB

De HBvA kon zich vinden in de strategische doelstellingen en de daaruit voortvloeiende plannen. Van Alckmaer heeft een keuze gemaakt voor de administratieve scheiding en heeft de wens uitgesproken dat er ultimo in 2026 er maximaal 5% van de woningen geliberaliseerd verhuurd zullen gaan worden.

#### Het Huurprijsbeleid

Het HBvA heeft positief geadviseerd omdat het percentage van de geliberaliseerde huurwoningen is teruggebracht van 12 naar 5 procent, dit komt vooral ten goede aan de beschikbaarheid van huurwoningen in HPK3 (Huur Prijs Klasse)

#### Huurverhoging

“Van Alckmaer voor Wonen” heeft in 2016 een huurverhoging berekend van 1,23%. Dit was de minimale norm die de overheid had bepaald binnen de voorwaarden van het huurprijsbeleid. Ook hier dus positief advies.

## **Financiële ondersteuning**

### 8. Studie en cursussen

De HBvA heeft gezien de nieuwe wet en regelgeving op tal van punten behoefte aan ondersteuning en bijscholing. Dit om de belangen van de huurders zo goed mogelijk te vertegenwoordigen en een goede, in de materie ingevoerde, gesprekspartner te zijn voor zowel corporatie en gemeente als wijk/buurtcommissies.

Vorig jaar is dat reeds aangegeven en daarvoor zijn ook middelen ter beschikking gesteld. Door de intensiviteit van de extra overleggen in het kader van de prestatieafspraken is dit er echter onvoldoende van gekomen. Het bestuur is voornemens dit in 2017 verder op te pakken.

## 9. Externe ondersteuning Woonbond

De huurdersvereniging is lid van de Woonbond. Ook in 2017 zetten wij het lidmaatschap van de Woonbond voort. Op specifieke onderwerpen zullen wij de hulp van de Woonbond inroepen.

## 10. Externe betaalde dienstverlening.

1. Met een externe adviseur van de huurdersvereniging zullen wij afspraken maken over de ondersteuning, die niet door de Woonbond kan worden geleverd.  
De ervaring leert, dat het nuttig en nodig is als er ondersteuning kan worden geboden.  
Dan denken wij aan: persoonlijke ondersteuning/coaching, het bijwonen van de vergadering van de huurdersvereniging, het bijwonen van de Algemene Ledenvergadering, het bijwonen van het overleg met Van Alckmaer en bij specifieke projecten. Wij gaan uit van 120 uur ondersteuning per jaar.
2. Daarnaast is onze voormalige penningmeester aangetrokken als adviseur voor die zaken waarbij goed inzicht en het adviseren van het bestuur over financiële gegevens noodzakelijk is. Jaarrekeningen en financieel inzicht in corporaties vereist specifieke ervaring en kennis die het bestuur als een must ervaart om als deskundig partner beslagen ten ijs te komen. Hiervoor gaan wij uit van ca. 15 uur per jaar.

## **Activiteiten en taken vanuit de HuurdersBelangenvereniging “Van Alckmaer” in 2017**

### 11. Interne en externe organisatie, communicatie met de corporatie, contact met de achterban.

De HuurdersBelangenvereniging “Van Alckmaer” heeft binnen haar bestuur een goede taakverdeling, de interne en externe communicatie loopt goed, er zijn regelmatig contacten met de leden/achterban en er is regelmatig overleg met de corporatie. Dit door middel van:

- Dagelijks- en Algemeen bestuur komt regelmatig bijeen voor afstemming en overleg
- Afstemmingsoverleg tussen huurdersvereniging en Van Alckmaer circa 4 x per jaar
- Huurder-Verhuurdersoverleg 2 x per jaar
- De website van de HuurdersBelangenvereniging “Van Alckmaer” is vernieuwd
- Artikelen aandragen voor de Nieuwsbrief van de corporatie
- Regelmatig contact met de andere huurdersverenigingen over ontwikkelingen rond de prestatieafspraken.
- Bijwonen van cursussen van de Woonbond
- Algemene Ledenvergadering 2016, financieel verslag 2016, jaarverslag 2016.
- Twee jaarlijkse bijeenkomsten tussen de HuurdersBelangenvereniging “Van Alckmaer” en bewonerscommissies Van Alckmaer (zo’n 15 in getal)
- Jaarlijkse afstemming leden van de Raad van Commissarissen en de HuurdersBelangenvereniging “Van Alckmaer”
- Gesprekken voorzitter huurdersvereniging samen met tenminste één ander bestuurslid met de directie van Alckmaer voor Wonen
- Jaarlijks feestelijke bijeenkomst tussen bestuur HBvA en de Bewoners/wijkcommissies.

## 12. Wat zijn extra aandachtspunten in 2018?

- Het bestuur gaat zich verder verdiepen in de nieuwe Overleg Wet en de daaruit voortvloeiende ontwikkelingen en nieuwe overlegvormen.
- Het investeren in de opbouw van een gezamenlijk netwerk tussen de huurdersverenigingen in Alkmaar.
- De relatie met de RvC en het realiseren van de toetreding van een huurderscommissaris.
- Het alert volgen van de ontwikkelingen inzake de huuraanpassingen voor 2017  
In 2016 is er een bescheiden huurverhoging geweest, als het aan de HBvA ligt zal dit ook voor 2017 gelden.
- Investeren door de thema's (zoals genoemd in punt 5 van dit werkplan) van de prestatieafspraken uit te diepen voor toekomstig overleg tussen de gemeente Alkmaar, de corporaties en de gezamenlijke huurdersverenigingen en specifiek HBvA.
- Het organiseren van een huurdersraadpleging rond de thema's van de prestatie afspraken.
- Het inzetten op een goed contact met onze huurders zodat wij hun mening optimaal kunnen vertegenwoordigen tijdens de overlegvormen.

December 2017

HuurdersBelangenvereniging "Van Alckmaer".



## Concept Ondernemingsplan "De Kracht van Alkmaar"

10 oktober 2018

### **ALGEMEEN**

- De wereld om ons heen is een echte uitdaging !!
- Strakke wet- en regelgeving
- Stagnerende bouw
- Te weinig sociale en middeldure huurwoningen
- Samenwerken op alle vlakken is het antwoord



## 5 speerpunten

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Duurzaamheid en woningkwaliteit
4. Leefbaarheid en participatie
5. Hart voor Monumenten

## Vooruit naar de bedoeling

- We werken met een hart en plezier voor onze huurders
- Slimmer organiseren
- We zijn een zelfsturend team
- Cultuur van elkaar stimuleren en verantwoordelijkheid laag op de werkvloer



### Organisatieontwikkeling

	2015	2017	
Directeur	1	1	FTE
Vastgoed	9,5	3,5	FTE
Wonen	6	9,5	FTE
Algemene zaken	3	0	FTE
Bedrijfsvoering	6	3	FTE
	-----	-----	
Totaal	25,5	17	FTE

### Renovatie en nieuwbouw

- 2018 / 2019: Renovatie 3 flats Kooimeer naar A+ label
- 2017: Renovatie aanleunwoningen De Nieuwpoort (39) naar NOM ready
- 2016: Renovatie flats Koelmalaan naar A+ label
- 2017: oplevering Ringershof (23 appartementen NOM met Lift)
- 2018: oplevering De Kroon (49 appartementen NOM met lift)
- **Krelagestraat (19 stadswoningen)**





## 1. Betaalbaarheid

- Gematigd huurbeleid
- Huren afgetoet op aftoppingsgrenzen, hierdoor huren bevroren en verlaagd
- Verduurzamen bestaande voorraad, waardoor energielasten omlaag gaan
- Bij huurachterstanden snel in actie komen om erger te voorkomen



## 2. Beschikbaarheid

- Groei van 2700 naar ca. 3000 VHE in 2029
- Meer woningen beschikbaar stellen voor jongeren (kwaliteitskortingsgrens € 417,34 \*<sub>2018</sub>)
- Alleen nieuwbouw appartementen tot 70 m<sup>2</sup>
- Grotere eengezinswoningen
- Pact voor Wonen
- Nieuwbouw middeldure huur € 710 en € 850
- Experiment doorstroming



### 3. Duurzaamheid

- In 2021 gemiddeld label B (index 1.4)
- Alle nieuwbouw minimaal energieneutraal Label A++ en renovatie label A (**Nul op de Meter?**)
- Routekaart 2050, volledig energieneutraal
- Huurdersvoorlichting verantwoord energieverbruik
- Monumenten
- **Zonnepanelen? Isolatie??**



### 4. Leefbaarheid en participatie

- € 320.000 voor leefbaarheid
- Leefbaarheid koppelen aan planmatig onderhoud
- Samenwerken collega corporaties
- We nemen deel aan de integrale overleggen
- Bij renovatie en sloop-nieuwbouw klankbordgroep oprichten van bewoners
- Bewonersinitiatieven actief stimuleren
- Stimuleren zelfbeheer
- Zichtbaar(der) in de wijk



## 5. Hart voor Monumenten

*"zijn wij een monumentencorporatie?"*

- Speciale aandacht en een hart voor Monumenten
- 3 soorten monumenten



**VRAGEN/OPMERKINGEN ?**