



Huurdersvereniging de Koppeling
Huurdersvereniging Hollands Kroon,
Wooncompagnie

Secretariaat:

secretaris.dekoppeling@huurderskoepel.com

JAARVERGADERING 2024

16 April 2024

Noord: Middenmeer

Aanwezig: bestuur: Jan de Jager, Paula Bijpost,
Greta de Vreeze, Tiny Bart, Jan van Duivenvoorde,
Jaap Bil, Roel Dekker

Leden: H. Jonker, W. vd Peet, H. Kruizinga, H. van
Gameren, C. vd Voort.

1. Opening door de voorzitter

De vergadering wordt geopend om 20:00

2. Vaststellen van de notulen 4 april 2023.

De notulen zijn goedgekeurd.

- Toegevoegd punt: Bespreken 2023:

- Oplevering rug-aan-rugwoningen Middenmeer Brugstraat.
- Torenstraat Middenmeer, plan voor sloop en nieuwbouw. Er komt een zorgproject en een rij eensgezins, levensloopbestendige- en rug-aan-rugwoningen voor terug. Wij hebben als vereniging de zorg voor het sociaal plan: zorgdragen dat de WoonCompagnie de juiste voorwaarden aanhoudt, met oog op de huurder, en de huurders een juiste nieuwe woning verschaft wordt.
- Aan onze zijde de fusie rond, de banken hebben hier tot februari 2024 over gedaan om deze rond te krijgen.
- **Nieuwe Buurtbeheerder. O.a. voor het onderhoud van de tuinen en de leefbaarheid in de wijken.**
- Huurverhoging 2023 is uiteindelijk vastgesteld op de €10,- **Voor een aantal (minimuminkomen) verlaagd naar €575,-**
- Nieuwe website loopt
- Er is een onderzoek geweest naar Wooncompagnie (visitatiecommissie) over de algemene gang van zaken, waarbij wij ook betrokken zijn.
 - Terugkoppeling en serieus nemen van klachten van de huurders is hierin ook teruggekomen. Wooncompagnie heeft dit ook hieruit opgepakt en heeft eerder in dit jaar (2024) een nieuw klantvolgsysteem doorgevoerd.
- Gesprekken geweest over zonnepanelen in de servicekosten in plaats van in de huur. Bij nieuwe huurders en mutatie (verhuizingen) zal dit voortaan in de servicekosten komen. Dit omdat de regering niet langer de zonnepanelen meeneemt in de huurtoeslag. De vereniging is hiermee **akkoord** gegaan omdat het binnen de huur betekent dat de zonnepanelen bij 50 jaar huur ook 50 jaar betaald worden. Bij de servicekosten betekent dit dat deze na 15 jaar ophouden. Huidige huurders die al zonnepanelen krijgen, krijgen hierbij de keuze om de kosten in de huur te houden of in aparte servicekosten te regelen. Wij zagen dit als voordeel voor de huurders. Dit is in 2024 definitief geworden.

- Één van de bestuursleden is afgetreden: Rien Hoekenga.
- Prestatieafspraken gemeente Hollands Kroon met alle woningbouwverenigingen en huurdersverenigingen. Hier bespreken we bijvoorbeeld het percentage huurwoningen bij nieuwbouw, leefbaarheid in de wijken en de straten, zorgaanbieding vanuit verschillende partijen, etc.
- Spoedzoekersopvang. Er wordt in Middenmeer (naast de A7) een locatie opgezet met tijdelijke (10-jarige) woningen voor mensen die urgent een woning nodig hebben.
- **Doelen 2024:** Uit de Coronaperikelen vandaan moeten wij opnieuw opbouwen. We willen onszelf zichtbaar maken door bijvoorbeeld markten in de regio te bezoeken (Kielemarkt op 1 juni), de website wordt dit jaar opgeleverd, er wordt op dit moment aan een flyer gewerkt, etc.

3. Verslag van de kascontrolecommissie

Het woord wordt gegeven aan Dhr. vd Voort (mede gedaan met mevr. De Wit)

Het bestuur wordt bedankt voor het harde werk door dhr. vd Voort.

4. Benoeming nieuwe kascontrolecommissie

Dhr. vd Voort wil opnieuw helpen in 2024. Dhr. Kruizinga meld zich aan als tweede.

Waarvoor dank.

5. Financieel verslag 2023 en begroting 2025

Deze staan vermeld in de bijlagen.

De inkomsten zijn tweeledig; de ledencontributie (ongeveer 400) + een bijdrage van de Wooncompagnie.

Vraag over de 50% regeling (maximaal 50% van de begroting mag op de spaarrekening staan; dit in verband met de toelage van de Wooncompagnie) van de voormalig voorzitter / huidige voorzitter Huurderskoepel. Dit bedrag is op dit moment te hoog voor de Koppeling, mede door de fusie en de COVID-19 pandemie. Hier toch wel strikter aan gaan houden. We zijn geen bank, dit geld kan beter aan de huurder besteed worden dan aan een bankrekening.

6. Wijziging in indienen begroting

De begroting 2025 wordt 3 maanden in het jaar 2024 gemaakt. Dit is zeer vroeg. Wij zouden graag mandaat willen om deze als bestuur te mogen maken, en hierover verantwoording af te leggen op de jaarvergadering 2024.

Het Zuidelijk deel (vergadering 1) heeft al akkoord gegeven. Ook het Noordelijk deel geeft nu akkoord, waarmee dit nu wordt aangenomen.

7. Bestuursverkiezingen

Dit zijn de eerste verkiezingen van de Koppeling (sinds de fusie).

Jan van Duivenvoorde als bestuurslid en Greta de Vreeze als penningmeester aftredend en herkiesbaar. Er hebben zich geen tegenkandidaten gemeld. Er waren geen bezwaren op de vorige jaarvergadering, nog in deze.

Hierbij zijn de beide bestuursleden opnieuw gekozen.

8. Huurverhoging 2024

Er is 2 jaar geleden ook een afspraak gemaakt tussen de Nederlandse corporaties, de regering en de woonbonden (Woonbond en Aedes), dat de CAO lonen gevolgd zouden worden voor de huurverhoging. Minister de Jonge heeft voor 2024 5,3% procent verhoging doorgegeven.

Wooncompagnie wilde deze in eerste instantie volgen, ook omdat de personeelskosten, bouw en onderhoud omhoog zijn gegaan.

Wij, als vereniging, vonden dit te hoog en wilden een maximum van €25,-. Hiermee is Wooncompagnie niet akkoord gegaan.

Wat het wel wordt:

- De streefhuren worden aangehouden. Woningen die ver onder de streefhuur zitten krijgen de 5,3%. Woningen die dicht onder de streefhuur zitten 4,6% verhoging. En woningen op de streefhuur 3,9% verhoging (de inflatie van vorig jaar).

Er is hier door de verenigingen een **negatief** advies over afgegeven. Dit begrijpt de Wooncompagnie, maar zij passen dit niet aan. Hierover heeft ook een stuk in het WoonVenster gestaan.

Streefhuren zijn een lastig onderwerp. Dit is het maximaal aantal punten dat een huis kan hebben, maar veel mensen hebben hierin geen inzicht. Ook de vereniging (en de Huurderskoepel) hebben hierop aanmerkingen gegeven. Dit is niet meegenomen.

Weinig mutatie in de woningen. Jaren gestuurd op zo lang mogelijk thuiswonen, en nu veel verbazing dat mensen hun huis niet uit willen.

9. Rondvraag

Hoe komt de woningbouw aan de labels. Alle labels zijn verschillend, terwijl de huizen niet overeenkomen en hun gebreken hebben.

Het wordt steekproefgewijs gedaan door een extern bedrijf (EPA-adviseur van Energielabel West-Friesland). Tevens is deze pagina niet langer online. Dit energielabel heeft wel invloed op de nieuwe streefhuur. Dit wordt meegenomen door de vereniging naar de buurtbeheerders.

Brief ontvangen over de zonnepanelen. De straat erachter heeft wel zonnepanelen ontvangen, maar deze woningen niet. De reden is dat de huizen verkocht worden bij mutatie, maar dit lijkt hetzelfde bij de achterburen. De vereniging neemt dit mee naar de gesprekken met wooncompagnie.

10. Sluiting

De vergadering wordt om 20:59 gesloten.

Bijlage 1. Financieel verslag 2023

Bij de Rabobank zijn we begonnen met een saldo van € 5069,75 en geëindigd met een saldo van €4692,70 dus met een negatief saldo van € 377,05.

Bin de INGB zijn we begonnen met een saldo van €4353,06 en geëindigd met een saldo van €4575,44 dus een positief saldo van €222,38

Het saldo was samen op 01-01-2023 een bedrag van €9422,81. en was op 31-12-2023 een bedrag van €9268,14. Wil dus zeggen een afname van €154,67

WE hebben dit jaar €7198,50 ontvangen (bestaand uit contributie en bijdrage koepel) we hebben uitgegeven €7353,17,

Bijlage 2. Begroting 2025

Inkomsten:

Contributie	€ 2.400,00
Bijdrage Koepel	€ 4.400,00

	€ 6.800,00

Uitgaven:

Vergaderkosten	€ 1.000,00
Secretariaat/administratie kosten	€ 2.000,00
Contacten met leden	€ 500,00
Km en andere vergoedingen aan de bestuursleden	€ 1.550,00
Representatie kosten	€ 1.500,00
Onvoorzien	€ 250,00

	€ 6.800,00