



Huurdersvereniging de Koppeling  
Huurdersvereniging Hollands Kroon,  
Wooncompagnie

Secretariaat:

secretaris.dekoppeling@huurderskoepel.com

## JAARVERGADERING 2024

9 April 2024

Zuid: Nieuwe Niedorp

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

Leden: G. Kok, A. Rempt-v.Lint, C.Mettes, C. vd  
Voort, G. van Westerlaak

### 1. Opening door de voorzitter

De vergadering wordt geopend om 20:04 uur.

### 2. Vaststellen van de notulen 12 april 2023.

Mw. Smeets is Mw. Sneek. Dit wordt aangepast in de definitieve versie.  
Geen vragen of opmerkingen. De notulen worden 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.
- Extra buurtbeheerder aangesteld in het buurtteam.
- Aan onze zijde de fusie rond, de banken hebben hier tot februari 2024 over gedaan om deze rond te krijgen
- Huurverhoging 2023 is uiteindelijk vastgesteld op de €10,-
- 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

Benoeming nieuwe kascontrolecommissie. Dhr. vd Voort wil opnieuw helpen in 2024. De andere deelnemer wordt gevraagd op de volgende vergadering (zuidelijke deel).

### 5. Financieel verslag 2023 en begroting 2025

Deze staan vermeld in de bijlage.

Hoeveel leden zijn er nu? 400 leden

Bijdrage Huurderskoepel? Onze vereniging + de vereniging van Schagen hebben samen een Huurderskoepel. Daar zitten mensen in van beide verenigingen + een onafhankelijke voorzitter. Dit om te voorkomen dat we met te veel partijen aan tafel te zitten bij bijvoorbeeld de Wooncompagnie en de gemeente.

Vergaderkosten? Wij hebben geen eigen locatie, wat de vergaderkosten dmv zaalhuur hoger laat uitvallen, maar geen kostenpost heeft voor de huur van een pand.

### 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.

Voor het zuidelijk deel van de vereniging is er akkoord.

### 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.

Voor het zuidelijk deel van de vereniging is er akkoord. Hierbij zijn Greta en Jan opnieuw gekozen tot bestuurslid en penningmeester.

### 8. Huurverhoging 2024

Er is sinds 2 jaar een commissie betaalbaarheid: bestuursleden van de verschillende huurdersverenigingen (DOS Schagen, de Koppeling, De Vijfhoek Purmerend) samen met bestuursleden van de Wooncompagnie. Zij bespreken de huurverhoging en kijken hierin wat we kunnen betekenen voor de huurder en de Wooncompagnie zelf.

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.

Volgend jaar is het laatste jaar van de afspraken van de regering voor het volgen van de gemiddelde CAO lonen.

Geldt dit ook voor de mensen die vorig jaar een verlaging hebben gehad? Ja, zij gaan weer mee in de reguliere huurverhogingen.

## **9. Rondvraag**

Namens het WinkelmadePark: Minstens 2 jaar al bezig met de natte schuren en de schimmel. Er is al van alles gedaan, brieven geschreven. Er zijn een aantal (kleine) dingen gedaan; bijvoorbeeld pasta aan de binnenkant, een rooster, onderkanten deuren, etc. De schuren staan dicht bij de sloten, en het is een stuk verkavelingsland. Dit wordt meegenomen naar de gesprekken met o.a. het buurtteam van Wooncompagnie.

Verhuist van Lutjewinkel naar de Rozenweid. Er zou een begeleiding komen voor het advies tijdens de verhuizing, dit is niet gebeurd omdat deze persoon met vakantie was. De woning zelf is heel fijn, schuurtje is niet naar wens, dit is een eigen aanschaf. Dit wordt er niet bij verteld. De aanbouw wordt gezien als schuurtje. Jacqueline Bes. De vereniging zal bij de Wooncompagnie informeren wat het verschil maakt tussen de verschillende woningen.

Mail binnengekomen over het warmtenet voor de woningen in Blokker. De gemeente Hoorn is hier druk mee bezig. De problemen die worden benoemd in de mail zijn: het niet kunnen kiezen van een energieleverancier, de gezamenlijke (ongelijke) kosten, milieuvervuiling. De vraag is hoe de Wooncompagnie met deze situatie omgaat. De vereniging zal bij de Wooncompagnie informeren over hun visie op deze situatie.

## **10. Sluiting**

De vergadering wordt om 21:14 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	€ 4400,00
	-----
	€ 6800,00

### Uitgaven:

Vergaderkosten	€ 1000,00
Secretariaat/administratie kosten	€ 2000,00
Contacten met leden	€ 500,00
Km en andere vergoedingen aan de bestuursleden	€ 1550,00
Representatie kosten	€ 1500,00
Onvoorzien	€ 250,00
	-----
	€ 6.800,00