

## Verslag Algemene ledenvergadering (ALV) van 19 april 2023 in de Marnixflat

### 1. Opening en presentatie nieuwe Dagelijks Bestuur

Joop Eigenraam heet iedereen welkom en stelt de nieuwe leden van het Dagelijks Bestuur voor. Arie-Jan de Boer is nu voorzitter en Rob van der Knaap is secretaris. Joop zelf is penningmeester. Verder zijn namens het bestuur en ondersteuning aanwezig: Els van Dijk, Hanneke Brinkman, Ayse Kirkar, Osman Kirkar, Hans de Groot, Dick Feikens en Antoinette Rijntalder (verslag). Rico Berveling is niet aanwezig door een werkafpraak.

Ook zijn ongeveer 30 huurders/vertegenwoordigers van bewonerscommissies en contactpersonen aanwezig.

Vanuit Waterweg Wonen zijn aanwezig Barbara van Steen (manager Wonen), Anke Doomen (beleidsadviseur Wonen) en Ingrid Aaldijk (beleidsadviseur Vastgoed). Barbara en Anke zijn per 1 april 2023 in dienst van Waterweg Wonen. Door omstandigheden is er dit keer geen lid van de Raad van Commissarissen bij de ALV.

### 2. Vaststelling agenda

Er zijn geen wijzigingen op de agenda.

### 3. Verslag vorige ledenvergadering

Voorafgaand aan de vergadering kregen we een paar tekstwijzigingen en opmerkingen/vragen door. Henk Roodenburg (Huurdersbelangenvereniging Hoofdstedenbuurt) geeft die nogmaals aan.

#### Tekst:

- Blz. 2, kopje Aandachtsgebieden, laatste regel. Na het woord *'gisteren'* de datum (=18 oktober 2023) toevoegen.
- Blz. 3, vierde alinea
  - 1<sup>e</sup> regel: *'Deze huurder'* vervangen door *'Een huurder'*.
  - 3<sup>e</sup> regel: aan de woorden *'tegemoetkoming komt'* toevoegen *'qua huur'*.
- Blz. 7 4e regel de zin aanpassen: *'In de Hoofdstedenbuurt is Stefan Oosterwijk mede consulent beheer.'*  
(Stefan Oosterwijk werkt inmiddels niet meer bij Waterweg Wonen. Mohammed Aoulad Si Achmed is in de Hoofdstedenbuurt consulent beheer, vervanger is Ilona Struis.)

Met deze wijzigingen gaat de vergadering akkoord met het verslag.

**Vragen en opmerkingen:**

- Blz. 2 Aanpassen van Sociaal Convenant: Wat is de stand van zaken, mede daar er vermeld staat dat er overeenstemming is over aanpassingen (welke zijn deze?)  
→ In een juridisch overleg over de ongeriefsvergoeding voor huurders van complexen waar ernstige problemen waren met de galerijen wees de jurist de Huurdersraad er onder andere op dat het recht tot toegang tot de eigen woning niet in het Sociaal Convenant staat. De Huurdersraad heeft alle informatie besproken met en doorgestuurd naar Waterweg Wonen. Maar het is nog niet uitgewerkt in een nieuwe versie. We blijven informeren naar de voortgang.  
Het was eerst ook de bedoeling dat er één convenant zou komen voor heel Vlaardingen. Woningstichting Samenwerking wilde echter minder ver gaan met zaken vastleggen in het Sociaal Convenant. Daarom trekt Waterweg Wonen hierin niet meer op met Samenwerking.
- Blz. 3, 1<sup>e</sup> alinea: Wat is de uitkomst van de verduurzamingsopgave zoals behandeld in de vergadering met de Raad van Commissarissen en voorgelegd aan de Huurdersraad. → Het beleid van Waterweg Wonen is erop gericht dat in 2030 alle woningen energielabel B hebben.
- Blz. 7, 4<sup>e</sup> aandachtsstreepje: het organigram is nog niet volledig. → Dit besprak de Huurdersraad ook al met Barbara van Steen in de bestuursvergadering van 5 april. Zij stemt dit af in de organisatie.

## 4. Jaarverslag 2022

**Tekst:**

Op blz. 18, 3<sup>e</sup> aandachtsbolletje staat het woord laaggeletterdheid verkeerd getypt. Dit passen we aan.

**Vragen en opmerkingen:**

- Blz. 7, 3<sup>e</sup> aandachtsbolletje bovenaan: Waarom zijn niet-huurders van Waterweg Wonen welkom in de themagroepen? → Zij kunnen een waardevolle toevoeging zijn door hun kennis of kunde. En in een wijk wonen niet alleen huurders van Waterweg Wonen.
- Blz. 19, midden: Huurverlaging voor woningen met energielabel E,F,G:  
Volgens Waterweg Wonen zou dat niet nodig zijn, omdat huurders van deze woningen geen hogere energierekening hebben. De heer Roodenburg vermoedt dat dit komt doordat deze huurders niet durven te stoken en steeds met een dekentje zitten. Een huurder vraagt hoe WaWo dit heeft onderzocht en vraagt naar de situatie in gemengde complexen. Hij adviseert de Huurdersraad om te kijken hoe dit bij andere complexen zit en wijst erop dat andere woningcorporaties wel huurverlaging hebben toegepast. → De energielasten hebben in overleggen met Waterweg Wonen voortdurend de aandacht van de Huurdersraad en het gebruik van dekentjes. Waterweg Wonen zet wel hoog in op maatwerk. Het is belangrijk dat huurders met (dreigende) betalingsproblemen in dit melden bij Waterweg Wonen.

## CONCEPT

- Anita Zonneveld: voorzitter bewonerscommissie Koninginnelaan mist in de verschillende stukken aandacht voor de Koninginnelaan. → Die is er wel degelijk en zullen we in het vervolg vermelden.
- Complimenten van een huurder voor de inhoud en vorm van het verslag.

De vergadering gaat akkoord met het jaarverslag.

## 5. Verslag kascontrolecommissie 2022 en nieuwe leden

Dick Feikens geeft aan dat de kascontrolecommissie de financiële stukken over 2022 heeft bekeken en akkoord is met de verslaglegging.

De kascontrolecommissie voor 2023 bestaat uit: Val Klein, Ton Bakker en Arnold van Wezel.

De vergadering verleent de penningmeester decharge over het jaar 2022.

## 6. Voortgang werkzaamheden 2023

Helaas heeft een aantal zaken vertraging opgelopen bijv. Sociaal Convenant en ABC-onderhoud. Dit komt onder andere door personeelwisselingen bij Waterweg Wonen

Henk Roodenburg informeert naar de toelichting van Leo van der Lubben (voorzitter werkgroep Huurronde) op de Huurronde 2023. Hierop geeft Leo het volgende aan:

- De maximale huursomstijging bedraagt 2,6%.
- Huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum krijgen in 2023 een huurverlaging naar € 575,03 (tenzij hun huur al lager is)  
Hierdoor krijgt WaWo zo'n 1,5 miljoen aan huuropbrengsten binnen.
- De maximale huurstijging voor vrijesectorwoningen komt op 4,1%. Behalve woningen die gereserveerd zijn voor doorstroming.
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Een deel van de woningcomplexen met een (voormalige) sloopstrategie of onderzoeksstrategie met een aangepaste onderhoudsbegroting heeft een huurverhoging van 1,3%

Westwijk:

TEC 22001 - Prof Teldersstraat en 'eilandjes, sloop uiterlijk 2026/2027

TEC 23002 - Van Wesembekestraat, sloop 2028

TEC 24002 - Eijkmanstraat, sloop 2029

Ambacht:

TEC 53003 - De Snayer, sloop 2026

TEC 54002 - onderzoekscomplex MuWi eengezinswoningen

TEC 54003 - onderzoekscomplex MuWi meergezinswoningen

Nog in onderzoek bij het Strategisch Voorraadsbeleid door het verzoek van huurders:

## CONCEPT

- Koninginnelaan Hoog
- Datheenstraat

Nul-op-de-meter-woningen: 2,6%

Waterweg Wonen kan 3,1% huurverhoging vragen. Dit wordt 2,8%

De bewonerscommissie Koninginnelaan is het niet eens met de huurverhoging. Volgens Waterweg Wonen zou Koninginnelaan Hoog voldoen aan de basiskwaliteit. Het complex staat ook niet meer op de nominatie sloop of onderzoeksstrategie. De Huurdersraad heeft afgesproken langs te gaan bij de Koninginnelaan met het gebrekenboek en dan eventuele vervolgstappen te nemen.

Andere vragen:

- Is de training die in ontwikkeling is voor de Huurders ook voor de werkgroepleden buiten de Huurdersraad? → De Huurdersraad gaat eerst zelf op training. Het is een deel kennis en een deel teambuilding. Mogelijk komt er later een training of bijeenkomst voor andere leden van werkgroepen of bewonerscommissies.
- Hoe staat het informeel naar de voortgang van het opzetten van de werkgroep duurzaamheid. → Gisteren (18 april) was er een eerste overleg met Waterweg Wonen. Rico Berveling, adviseur op dit gebied bij de Huurdersraad, is de trekker. Rico is beleidsadviseur duurzaamheid bij de gemeente Rotterdam. De voorzitter van de Huurdersbelangenvereniging Hoofdstedenbuurt reageert vervolgens op een artikel in Watermerk over de kosten voor huurders bij de overstap naar elektrisch koken. Hij vindt dat een slecht voorstel en gaf dit zelf al door aan Waterweg Wonen. → de Huurdersraad neemt dit ook mee in de gesprekken met de corporatie en in de werkgroep.

## 7. Rondvraag

- Waarom lukt het Waterweg Wonen niet om een directeur-bestuurder langer dan 3,5 jaar vast te houden → Barbara van Steen komt hierop in de pauze persoonlijk terug bij deze huurder.
- Waarom is de interim directeur-bestuurder niet aanwezig is bij de ALV → De Huurdersraad heeft haar uiteraard uitgenodigd, maar ze was verhinderd.
- Een huurder van De Wetering meldt onveilige situaties door vandalisme door jongeren. Ook was er een inbraak. Kunnen de camera's niet worden uitgelezen om de daders te achterhalen. Hij vraagt ook aandacht voor het leeghalen van volle brievenbussen bij woningen die leeg staan, geeft aan dat de ingang er armoedig uitziet en dat er geen goede vluchtroute is. → Volgens een andere huurder mag WaWo de camera's alleen uitlezen bij ernstige zaken. Is de wijkagent ook op de hoogte?
- Kunnen aan de Pruisseweg weer mededelingenborden komen in de portieken? Vanwege de renovatie waren die weggehaald. Nu hangt informatie met tieraps aan buizen.
- Hoe komt het dat ik nog geen burenkartjes heb gekregen, terwijl ik al verschillende nieuwe burens heb? → Nieuwe huurders krijgen een paar kaartjes om bij burens in de bus te doen, maar het is een vrije keuze ze te gebruiken.

## CONCEPT

- Is Waterweg Wonen bekend met algoritmeprogramma's, bijv. voor opsporen van wietplantages → Nee, maar Waterweg Wonen werkt nu wel actief aan de aanpak van woonfraude.

Medewerkers van Waterweg Wonen noteerden zelf ook de vragen en opmerkingen van de aanwezigen. We gaan ervanuit dat Waterweg Wonen, eventueel via de Huurdersraad, op deze punten terugkomt.

## 9. Presentatie: Wonen, Zorg en Welzijn

Ingrid Aaldijk is beleidsadviseur bij Waterweg Wonen. Haar Powerpointpresentatie is een bijlage bij dit verslag. In reactie hierop komt onder meer het volgende aan de orde:

- Steeds meer mensen maken gebruik van een scootmobiel: oplossingen zoeken voor stalling, maar ook bekijken of deelgebruik mogelijk is.
- In de zorg zijn veel ZZP'ers werkzaam. Het blijkt dat die op bepaalde momenten niet willen werken. Hierdoor komt de zorg ook in de knel.
- Waterweg Wonen kijkt hoe ze de woningvoorraad geschikt kan maken voor ouderen die bijv. een rolstoel of rollator gebruiken. Er zijn al veel complexen toegankelijk, maar in het centrum kunnen te weinig woning geschikt gemaakt worden.
- Als wonen in de eigen woning niet meer gaat, kijken of ouderen in de eigen wijk kunnen blijven.
- Woningen in de Hoofdstedenbuurt zijn theoretisch ook voldoende geschikt, maar omdat winkels er te ver vanaf liggen voldoen ze niet aan de norm.
- Woningcorporaties worden door de overheid geacht ontmoetingsruimten te organiseren.
- Op het Erasmusplein is geen ontmoetingsruimte. Het complex is juist zo opgezet dat bewoners naar elkaar omkijken. Daar hoort eigenlijk ook een ontmoetingsruimte bij.
- Op de Koninginnelaan is na de werkzaamheden aan de galerijen de toegang tot de liften een probleem. Volgens Ingrid zouden alle verhogingen zijn teruggeplaatst. Dit blijkt niet overal zo te zijn.
- Een huurder deelt een schrijnende ervaring met ROGplus over een vlonder bij de voordeur.
- Concept van het project Prettig Wonen verder uitrollen in Vlaardingen.
- Zorg voor een mix van dragers en vragers, jongeren kunnen ook helpen.

## Sluiting en napraten

Arie-Jan de Boer bedankt alle aanwezigen en sluit de vergadering. Iedereen is welkom om na te praten.