

Verslag Algemene ledenvergadering (ALV) van 24 april 2024 in de Marnixflat

1. Opening en welkom

Rob van der Knaap (secretaris) heet iedereen welkom. Er zijn ongeveer 30 huurders naar de ALV gekomen. Vanuit het bestuur en ondersteuning van de Huurdersraad zijn verder aanwezig: Ayse Kirkar, Els van Dijk, Osman Kirkar, Amina Hanif, Dick Feikens, Irma Maas en Antoinette Rijntalder. Afwezig zijn Arie-Jan de Boer, Hans de Groot en Hanneke Brinkman. Joop Eigenraam is speciale gast. Bekir Kirkar zal straks rondlopen met de microfoon.

Vanuit Waterweg Wonen zijn aanwezig: Hans Kox (directeur-bestuur), Barbara van Steen (directeur Wonen en vastgoed), Ingrid van den Berg en Benjamin Dijkhuizen (beide gebiedscoördinatoren).

Van de RvC zijn aanwezig: Dominic Schrijer (voorzitter) en Karim el Khetabi (nieuwe huurderscommissaris).

2. Vaststellen agenda

Ayse Kirkar (penningmeester per 1 april 2024) neemt het woord over. Vooraf kregen we de vraag om twee agendapunten toe te voegen: huurronde en afrekening servicekosten. Hiervoor is agendapunt 4 gesplitst in 4.a Jaarverslag 2023 en 4.b Voortgang 2024. De huurronde en afrekening servicekosten komen bij 4.b aan bod.

3. Verslag vorige vergadering (25 oktober 2023 in De Windwijzer)

Inhoudelijke vraag:

Wat zijn de uitkomsten van de verschillende sessies? Bijvoorbeeld duurzaamheid, contacten met Waterweg Wonen, zorg over de huurverhoging.

- Deze vragen parkeren we, want een aantal onderwerpen komt later in de vergadering vanzelf aan de orde.

Een bewoner heeft een persoonlijke vraag.

- We zorgen dat iemand van de Huurdersraad of Waterweg Wonen in de pauze bij hem langsgaat.

Naschrift: dit is inderdaad gebeurd.

Er zijn geen tekstuele opmerkingen bij het verslag. Het verslag is daarmee vastgesteld. Over de bijeenkomst zelf waren Huurdersraad en Waterweg Wonen positief. We bekijken nog samen of en hoe we zoiets opnieuw organiseren.

4.a Jaarverslag 2023

Inhoudelijke vragen:

- *Verschillende thema's zijn blijven liggen of nog niet afgerond bijv. Tuinbeleid, ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) en Sociaal Convenant. Deels door personeelwisselingen bij Waterweg Wonen.*

- ➔ Barbara van Steen: Meedoen/Leefbaarheid wordt in de komende maanden aangepakt en ZAV na de zomervakantie.
- ➔ Huurdersraad: op 14 mei heeft Hans Riemens (adviseur van de Huurdersraad) met een aantal mensen van bewonersorganisaties een bijeenkomst over het Sociaal Convenant.
- *In het verslag gelezen dat procedure aantreden directeur-bestuurder niet naar wens van de Huurdersraad is verlopen. De Huurdersraad heeft niet voor de aanstelling met de kandidaat gesproken.*
 - ➔ Huurdersraad: We hadden het inderdaad graag anders gezien. Formeel klopt de procedure, maar de Huurdersraad was anders gewend bij aanstellingen van eerdere directeur-bestuurders. Dit hebben we ook besproken met de RvC. We vertrouwen erop dat we in de toekomst bij de selectie van een nieuwe directeur-bestuurder weer op de eerdere wijze betrokken worden.
- *In verslag staat dat Huurdersraad heeft ingestemd met het voornemen van Waterweg Wonen om 500 woningen te bouwen in Maassluis. Lees ook dat Waterweg Wonen geen middelen heeft om in de Rivierzone te bouwen. Bijzonder dat geld van Vlaardingse huurders naar woningbouw in Maassluis gaat.*
 - ➔ Huurdersraad: wij geven uiteraard niet die toestemming. Is een zaak tussen gemeente Maassluis en Waterweg Wonen. De Rivierzone is door de gemeente Vlaardingen voor het grootste deel vergeven aan projectontwikkelaars. Daar kom je als woningcorporatie en zelf als gemeente Vlaardingen nauwelijks meer tussen.
 - ➔ Later in de vergadering kwam Hans Kox hierop terug: WaWo heeft nu wel een rol in de Rivierzone en centrumontwikkeling.

Een aantal jaar geleden is de Valkhof gesloopt. Terrein ligt nog steeds braak. Waarom pas nadenken over wat er terug kan komen als iets al gesloopt is. Zeker in de Westwijk.

- ➔ Hans Kox: loopt hiermee even vooruit op zijn verhaal na de pauze. WaWo heeft een intentieverklaring getekend met de gemeente Maassluis over de bouw van een aantal woningen. Is druk in gesprek met Maassluis, mogelijk worden het minder woningen dan de 500 die zijn genoemd. Daarmee kan WaWo een kleine bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave voor zo'n 60.000 woningzoekenden in de regio. Met de gemeente Vlaardingen heeft Hans en ook zijn voorgangers al lang en vaak afspraken proberen te maken. WaWo is er klaar voor om in Vlaardingen te gaan bouwen, maar is afhankelijk van andere partijen waaronder de gemeente Vlaardingen. Gesprekken met de gemeente verlopen niet in het tempo dat WaWo zou willen. Het klopt dat er terreinen zijn die al lang op ontwikkeling wachten. Specifiek voor de Westwijk: Hans Kox heeft gisteravond (23 april) ook verschillende bewoners uit de Westwijk gezien en/of gesproken bij de bijeenkomst van 'Wij de Westwijk'. Plannen liggen bovenop de stapel om opgepakt te worden, maar het gaat om een complexe opgave. WaWo voelt zich verantwoordelijk om in de Westwijk aan de slag te gaan. De meeste woningen in deze wijk zijn immers in bezit van WaWo. WaWo kijkt op dit moment intern nog goed naar wat ze kan doen en wil samen met collega's en bewoners de mogelijke plannen doornemen.

Een bewoner vult aan dat waar de Valkhof stond een tijdlang een bouwboard stond. WaWo zou er gaan bouwen. Na een paar maanden was het board weg. Het terrein is verkocht aan een projectontwikkelaar. Nu de bewoner in Watermerk leest over de bouwplannen in Maassluis stelt hij: zorg dat je in eigen stad bouwt voor de eigen inwoners. Deze bewoner is inmiddels wijkambassadeur bij Wij de Westwijk en wil graag meewerken aan verbeteringen in de Westwijk.

Een andere bewoner geeft aan dat op het terrein bij Fortuna, dat inmiddels al jaren braak ligt, ook gebouwd zou worden. Wanneer gaat WaWo aan de gang? Hij zou graag resultaat zien.

Voorzitter van de HBV Hoofdstedenbuurt: neemt het in deze op voor WaWo. Hij vindt dat de gemeente Vlaardingen in gebreke blijft. WaWo wil wel bouwen, maar krijgt geen medewerking. De gemeente vindt dat er al voldoende sociale huurwoningen zijn. Andere gemeenten in de regio moeten ook hun verantwoording nemen. Goed dat door te bouwen in Maassluis er meer woningen in de regio komen.

→ Huurdersraad: We nemen bovengenoemde opmerkingen mee.

Een bewoner vraagt of de regeling nog bestaat dat door de regering wordt aangegeven hoeveel woningen Vlaardingen per jaar mag bouwen.

→ Huurdersraad: die regeling bestaat niet meer. Dat waren de contingenteringsquotes vanuit het Rijk. Hier zaten bijvoorbeeld ook de ontwikkeling van Vinex-locaties bij. Bij het opheffen van het ministerie van VROM onder minister Stef Blok is dat losgelaten.

Sommige gemeenten zouden groepen bewoners bovenaan de lijst zetten om naar een andere gemeente te laten verhuizen. Vlaardingen was een soort afvoerputje.

→ Huurdersraad: Signalen zijn wel bekend, maar op dergelijke uitspraken kunnen we niet ingaan.

Er zijn geen tekstuele opmerkingen bij het jaarverslag. Het verslag is daarmee vastgesteld.

4.b Voortgang 2024

Afrekening servicekosten: Op 8 mei is er een bijeenkomst bij de HBV over de afrekening servicekosten. Bewonerscommissies werden onaangenaam verrast door een narekening vanwege energiecontracten die via Waterweg Wonen lopen. Hopelijk kan Waterweg Wonen bij deze bijeenkomst aansluiten.

Naschrift: dit lukt Waterweg Wonen op deze korte termijn niet.

Huurronde: In februari is het traject Huurronde gestart. WaWo heeft een beleidsvoornemen gepresenteerd en de werkgroep Huurronde heeft een gekwalificeerd advies gegeven met argumenten. Daarop reageerde WaWo dat ze het beleidsvoornemen gaat uitvoeren. WaWo gaat dus niet in op de voorstellen in het advies van de werkgroep. Op 15 april hadden Huurdersraad en WaWo een gesprek over dit advies en heeft de Huurdersraad na afloop nogmaals de vragen en opmerkingen gesteld. Dat is de stand op dit moment.

Voor zover de Huurdersraad nu weet hanteert Vesteda een verhoging van 4%. Het grootste deel van de woningcorporaties neemt de richtlijnen van de regering voor een maximale huursomverhoging van 5,3% over.

Voorzitter van de HBV Hoofdstedenbuurt: in de brief van WaWo aan de Huurdersraad staat dat ze de zorgen deelt over de huurverhoging. Dat is fijn maar het komt niet overeen met wat de directie heeft besloten. Hij vindt dat de Huurdersraad zijn best heeft gedaan. Compliment daarvoor, maar vindt ook dat de Huurdersraad in z'n hemd wordt gezet omdat WaWo niets van de adviezen overneemt. Ziet in de financiële stukken van WaWo dat het geen armlastige organisatie is en dat er een winst van 78 miljoen wordt gemaakt. WaWo is een stichting. Hij las ook dat in begroting werd uitgegaan van een huursomverhoging van 5,1%.

Waarom hebben huurders dan bericht gekregen dat hun huur zelfs met 5,4% verhoogd wordt? Hulp bij aanvraag huurtoeslag is voor hem een doekje voor het bloeden. In de brief staat verder dat de huurverhoging voor alle doelgroepen geldt. Betekent dit dan ook voor huurders in woningen die gesloopt gaan worden? Hij wil het graag opnemen voor deze bewoners. Het gaat om slechte woningen en dan ook de volle huurverhoging krijgen, dat kan niet.

- ➔ Hans Kox dankt Henk Roodenburg voor zijn openheid en zijn steun aan de Huurdersraad. Hij gaat inderdaad geen mooi praatje houden. Het besluit over het percentage huurverhoging valt ook WaWo zwaar. Maar ze neemt dit besluit bewust om wat er op langere termijn wordt verwacht. Van winst maken is gèèn sprake. In het laatste gesprek met de Huurdersraad op 15 april gaf Hans Kox aan dat WaWo op een integere manier uitvoering wil geven aan het besluit. Voor bewoners die echt deze huurverhoging niet kunnen betalen wil WaWo een sociaal fonds oprichten. WaWo wil hierover afspraken maken met de Huurdersraad. Met denkkraft vanuit de Huurdersraad en vanuit WaWo kunnen we maatwerk leveren aan individuele huurders. WaWo denkt hiermee de mensen te kunnen helpen die dat het meeste nodig hebben, want een groot deel van de huurders kan deze huurverhoging ook dragen, kan het ophoesten. Dat blijkt uit de cijfers: er zijn niet veel huurders die de huur niet kunnen betalen. Over het maatwerk in de huurverhoging en de effecten van deze huurverhoging zou WaWo en wat Hans Kox betreft samen met de Huurdersraad in de volgende ALV verantwoording willen afleggen.
- ➔ *Naschrift: De Huurdersraad heeft schriftelijk en met argumenten omkleed een genuanceerd advies uitgebracht voor een lagere huursomverhoging. Waterweg Wonen heeft niets van dit advies overgenomen. WaWo houdt ongewijzigd vast aan haar beleidsvoornemen over de huurverhoging. Na het gesprek van 15 april hebben we onze vragen en opmerkingen opnieuw schriftelijk voorgelegd. We kregen wel een reactie om in gesprek te blijven, maar geen antwoorden op onze vragen en opmerkingen. Het zou wat Waterweg Wonen betreft niets veranderen aan de beslissingen die ze al hadden genomen.*
- ➔ *Naschrift: De Huurdersraad was voor de ALV nog niet op de hoogte van het plan van Waterweg Wonen om een sociaal fonds op te richten. Medeverantwoordelijkheid dragen voor een dergelijk fonds hoort niet tot de taken van een huurdersraad.*
- ➔ WaWo kon de achtergrond van 5,4% huurverhoging niet ter plekke uitleggen. *Naschrift: Zie bijgaand mailbericht van 29 april met uitleg van Barbara van Steen..*
- ➔ Voor woningen die gesloopt gaan worden is er geen huurverhoging. Voor woningen die op onderzoeksstrategie staan, bijvoorbeeld een aantal woningen in de Westwijk en in de MUWI is de huurverhoging de helft, dus 2,65%. Dat is hierbij rechtgezet.

Een bewoner vraagt waar het beeld vandaan komt dat huurders de huurverhoging makkelijk zouden kunnen betalen. Zo'n grote huurverhoging en dan een potje voor huurders die het echt niet kunnen betalen. Waar zijn we dan mee bezig?

- ➔ Hans Kox benadrukt dat hij dat niet heeft gezegd. Hij had het over 'ophoesten'. Salarissen en uitkeringen zijn met procenten omhoog gegaan. Iedereen heeft dagelijks te maken met de gevolgen van de inflatie en daardoor de duurdere boodschappen. Dat geldt ook voor WaWo en zij doet veel en vooral dure boodschappen.

5. Verslag kascontrolecommissie

Er zijn geen vragen over de stukken bij dit agendapunt. De vergadering verleent vervolgens decharge aan de penningmeester.

6. Benoeming nieuw bestuurslid

Amina Hanif draait al een paar maanden mee in de Huurdersraad. We vinden haar een waardevolle aanwinst. Ze is een actieve bewoner/vrijwillige. Niet alleen in haar eigen wijk, de Westwijk. De Huurdersraad wil graag uit iedere wijk iemand in de Huurdersraad. Zo kunnen we meer kennis met elkaar delen. De vergadering stemt in met de benoeming van Amina Hanif tot bestuurslid. Amina kijkt er naar uit zich in te zetten voor de huurders van Waterweg Wonen.

7. Toekomst Huurdersraad

In aanvulling op de notitie bij de vergaderstukken heeft de Huurdersraad de volgende mededelingen:

- Hans Riemens wil de Huurdersraad blijven adviseren. Daar zijn we blij mee. We gaan ook op zoek naar andere manieren om verder kennis op te doen.
- Vanwege hun gezondheid hebben Hans de Groot (bestuurslid) en Anita Zonneveld (stagiaire) zich helaas moeten terugtrekken.
- We willen als Huurdersraad graag ons team versterken. Oproep aan de zaal om eventueel aan te sluiten als algemeen lid of voorzitter. Er is de mogelijkheid om eerst stage te lopen.
- We hebben afgelopen tijd niet alles kunnen doen, maar we hopen dat we in samenwerking met WaWo de huurders van dienst kunnen blijven zijn.

Namens de bewonerscommissies doet Henk Roodenburg (voorzitter Huurdersbelangenvereniging Hoofdstedenbuurt) het aanbod om de Huurdersraad te ondersteunen en kennis te delen. Nodig ons (de bewonersorganisaties) uit bij belangrijke bijeenkomsten over beleidszaken. Het is belangrijk dat we samenwerken. Hij wil participeren, maar heeft geen tijd om ook in de Huurdersraad te gaan. Het is belangrijk dat WaWo de mening van de bewonersorganisaties en huurders hoort. Zo kom je tot de beste besluiten.

→ De Huurdersraad maakt graag van dit aanbod gebruik.

Een bewoner geeft aan dat hij zich per mail al heeft aangemeld om het bestuur van de Huurdersraad te versterken.

→ De mail is gelezen en daar komen we op terug.

8. Afscheid Joop Eigenraam

Ruim 5,5 jaar heeft Joop Eigenraam zich met plezier ingezet bij de Huurdersraad en daarmee voor de huurders van Waterweg Wonen. Hij bekleedde diverse functies: penningmeester, waarnemend voorzitter, secretaris en/of een combinatie. Els van Dijk (bestuurslid) bedankt hem namens de Huurdersraad.

Joop maakt van de gelegenheid gebruik om Henk Roodenburg te bedanken voor het aanbod om de Huurdersraad te steunen. De samenwerking is even op de achtergrond geraakt. Moet weer worden opgepakt in deze moeilijke periode waar we met z'n allen voor staan o.a. door de woningnood. Er moet een hoop gebeuren en het lijkt erop dat de huurders daar de hoogste prijs voor moeten gaan betalen. Daarvoor moet de Huurdersraad en het overleg versterkt worden.

Ook Dominic Schrijer van de RvC en Hans Kox van Waterweg Wonen spreken richting Joop hun dank en waardering uit. Waterweg Wonen heeft baat bij een sterke Huurdersraad en vond die o.a. door/in de inzet van Joop. Ze hopen op een waardige opvolging.

9. Toekomstige opgaven Waterweg Wonen door Hans Kox

Hans Kox geeft aan dat hij nu een half jaar directeur-bestuurder is bij Waterweg Wonen. Hij leert elke dag en heeft over veel zaken inmiddels ook een mening.

Eerste indrukken over Waterweg Wonen, Vlaardingen en omgeving:

Er ligt een enorme volkshuisvestelijke opgave voor 60.000 woningzoekenden in de regio. Heel veel mensen hebben een woning nodig. Een andere uitdaging is de woningvoorraad van Waterweg Wonen duurzaam te houden voor de toekomst. Vanmiddag nog overleg gehad met de wethouder over bijvoorbeeld wel of geen aansluiting op een warmtenet. Waterweg Wonen heeft niet alleen te maken met, zoals hij voor de pauze al vertelde, Vlaardingen maar ook met Maassluis. En dat zijn twee hele andere gemeentes.

Waterweg Wonen is lerend in de samenwerking met allerlei organisaties. Niet alleen met de gemeente maar bijvoorbeeld ook met de Zonnehuisgroep en Minters. Hoe kunnen we die samenwerking optimaliseren?

De afgelopen jaren werkte Waterweg Wonen volgens het bedrijfsplan Kompas. Die is met een jaar verlengd. Hans Kox werkt nu met de organisatie aan een nieuwe strategische koers. Het gaat er hierbij om hoe WaWo zich in de komende 10 jaar gaat doorontwikkelen. Dit is een complex proces en daar zit WaWo middenin.

Woningnood: het is heel complex om met de gemeente Vlaardingen aan de slag te gaan met de volkshuisvestelijke opgave. Voorgangers van Hans Kox zijn hier ook tegenaan gelopen. Er zijn afspraken gemaakt om woningen toe te voegen. WaWo heeft het personeel, de middelen en vooral zin om aan de slag te gaan, maar het is moeizaam om met de gemeente tot actie te komen.

Met Maassluis gaat dat heel anders. De wethouder heeft volkshuisvesting bovenaan de agenda staan en kijkt vooruit. Hans Kox heeft ook goede verwachtingen over de nieuwe burgemeester van Maassluis (*red. Jack de Vries wordt 5 juni geïnstalleerd*). WaWo levert graag een bijdrage om mensen aan een woning te helpen. Los van wat hun achtergrond ook is. De samenwerking met de gemeente Maassluis geeft energie en mogelijk kunnen we daar zelfs eerder woningen opleveren dan in Vlaardingen.

Ontwikkeling nieuwe strategische koers

Er zijn ongeveer 270 corporaties. Het beleid en het denken gaat veelal om huizen en stenen: vastgoedcorporaties. Binnen Waterweg Wonen zijn we in gesprek of we zo'n corporatie kunnen blijven gezien de bevolking en maatschappelijke ontwikkelingen in Vlaardingen en de regio. We merken in ons dagelijks werken dat we door alleen te denken in 'stenen' niet verder komen in de ontwikkeling van Vlaardingen. Hans Kox wil dat Waterweg Wonen kantelt naar een organisatie waar de menselijke kant meer centraal staat. Moeten we dingen loslaten, andere dingen oppakken? Wat doe je in wijken, buurten in complexen en hoe kun je nieuw invulling geven aan woongeluk? Die gesprekken voeren we niet alleen binnen WaWo, maar gaan we ook voeren met huurders.

Reflectie op half jaar werken met de Huurdersraad

In de gesprekken wisselen we nu over en weer standpunten en argumenten uit. Maar echt

verder komen we niet. Zie het voorbeeld van de huurverhoging. Hans Kox zou met de andere koers van Waterweg Wonen ook graag een andere koers van gesprekken met de Huurdersraad opbouwen. En dat gaat dan meer over wat zijn onze waardes en waar staan we eigenlijk voor? Is ingewikkeld en zoeken. Wil investeren in dit gesprek. Moeten er hard aan werken en heeft daar een stevige Huurdersraad voor nodig.

Voorzitter HBV Hoofdstedenbuurt: Heeft in stukken over Strategisch Voorraad Beleid iets over Maassluis gelezen waar hij het niet mee eens is en dat is het overnemen van bezit van Hef Wonen. Wij zijn er niet om problemen van een andere corporatie op te lossen. Investeren in bestaand bezit in Maassluis voegt ook niets toe aan de woningvoorraad. Verder mist hij vaak een terugkoppeling over stand van zaken. Moet vaak navraag doen. Communicatie is belangrijk.

- ➔ Hans Kox: heeft geen bezwaar om buiten ledenvergaderingen in gesprek te gaan met Huurdersraad, bewonersorganisaties en huurders. Over Hef Wonen wil hij zeggen dat WaWo nadrukkelijk onderzoek doet naar de kwaliteit van het vastgoed en de kwaliteit van de lening. Maar we zijn als 270 corporaties nauw aan elkaar verbonden. Dat is in de wet geregeld. Met elkaar solidair zijn. Hef Wonen heeft ook de opdracht gekregen van de minister en andere corporaties om te doen waar ze goed in zijn en dat is huisvesting in Rotterdam. WaWo wil staan voor goede huurwoningen en goed zijn voor huurders. Ook voor huurders van Hef Wonen. De cijfers over de kwaliteit van de woningen en de leningen die hij heeft gezien geven hem comfort. Hij zal dat morgen ook in de vergadering toelichten aan de Raad van Commissarissen.

Bewoner: kreeg vreemd gevoel over zich toe hij in een krantje in bus las over bouwen in Vlaardingen in Rivierzone. Waar blijft Waterweg Wonen? Kunnen Huurdersraad en bewonersorganisaties eventueel daarin meepraten of meedenken. Ziet meer braakliggende terreinen.

- ➔ Hans Kox: De Huurdersraad en bestuurder hebben tripartiet overleg met de wethouder. Daar kan de Huurdersraad punten inbrengen. Welke ruimtes worden toegekend aan woningbouw? We hebben wel kavels toegewezen gekregen. In Rivierzone en centrumontwikkeling zitten we inmiddels wel; zitten er bovenop.
- ➔ Dominic Schrijer: Maassluis is ook in de RvC een hot item geweest. Hij is nu ruim 3 jaar voorzitter en we hebben een aantal dingen in gang gezet. Minder sloop van sociale huurwoningen in Vlaardingen. (*Naschrift: Hier heeft de Huurdersraad destijds hard voor gevochten.*) De gemeente wilde veel meer woningen slopen en de cijfers over tekorten aan sociale huurwoningen zijn alleen maar hoger geworden. We hebben als RvC de vorige directeur-bestuurder Marieke Kolsteeg zwaar gesteund om minder te slopen dan de oorspronkelijke plannen en we willen ook meer sociale nieuwbouw dan oorspronkelijk was afgesproken. Was een trendbreuk. Inmiddels zijn de sociale huurwoningen in de max. 880 euro. Dat zijn niet meer de prijzen van 10 jaar geleden. Je moet wel allebei werken om dat op te kunnen brengen. In Maassluis krijgen we ruimte om te bouwen. We hebben geld om 600 woningen te bouwen in Vlaardingen. Door de afschaffing van de verhuurdersheffing is er ook geld om 500 woningen extra te bouwen. Van het gemeentebestuur zwart op wit gekregen dat we die extra woningen niet in Vlaardingen mogen bouwen. Daar schrokken we van. In Maassluis krijgen we wel ruimte om te bouwen. Over het overnemen van woningen uit het Hef-bezit hebben we afgesproken dat we dat niet doen als de kwaliteit niet goed is of als het te duur is.

Huurdersraad en bewonersorganisaties zouden bij de gemeenteraad en politiek kunnen aangeven dat er behoefte is aan de wat duurere sociale huurwoningen. De markt gaat die niet bouwen. WaWo wil wel. Zo kunnen we samen optrekken.

Bewoner: huurwoningen in complexen worden soms verkocht. En dan ben je als koper eigenlijk goedkoper uit dan als het een huurwoning zou blijven.

- ➔ Hans Kox: Klopt, Waterweg Wonen trekt zich terug uit een aantal complexen. Door de marktwerking hebben kopers soms lagere maandlasten dan huurders. Daar kunnen we niets aan doen.

Bewoner: Hoe staat Waterweg Wonen tegenover meer seniorenwoningen bouwen en huizen met verzorging? Er is steeds meer vraag naar 55+ woningen.

- ➔ Hans Kox: landelijk is er het woonzorgakkoord. Met de Zonnehuisgroep zijn we actief in gesprek. Voor de zomer hopen we wat ruchtbaarheid te kunnen geven over de plannen. Die verkeren nu nog in een te primair stadium.

Bewoner: In Rotterdam is er een woningstichting die geld verkeerd heeft geïnvesteerd en bijna failliet is verklaard. Er is een convenant dat in zo'n geval andere corporaties moeten meedragen in het verlies.

- ➔ Hans Kox: het is geweldig dat we als 270 corporaties met elkaar staan voor complexe opgaven. Stelsel valt of staat met solidariteit, dat is een hoog goed. We moeten accepteren dat een enkele corporatie in nood kan komen. Dan moeten we solidair zijn.

Bewoner: Waar komt het grondbezit vandaan waar de woningen die in Maassluis gebouwd moeten gaan worden.

- ➔ Het gaat om gemeentegrond, een groot grasveld vlakbij het stadhuis en De Koningshoek.

Voorzitter HBV Hoofdstedenbuurt: in deze buurt is discussie over van het gas af heel actueel. We waren ook aanwezig bij een presentatie over een warmtenet of collectieve warmtepompen. WaWo heeft aangegeven te willen gaan voor wat het beste is voor de huurder.

- ➔ Hans Kox: Het is een hele complexe materie. Wat het beste is voor de huurder wisselt ook steeds. Wat voor nu de beste keuze lijkt, hoeft dat niet te zijn voor over 5 of 10 jaar. Het elektriciteitsnet raakt inmiddels ook vol.

Bewoner: Komt terug op opmerkingen die eerder vanavond zijn gemaakt en ook in de vorige ALV in de Windwijzer als 'slechte bewoners' en 'Vlaardingen is afvoerputje van de regio'. Zij komt oorspronkelijk uit Rotterdam Charlois. Het doet haar pijn hoe over mensen wordt gesproken.

- ➔ Hans Kox: dank voor de moed op dit te zeggen. Wij staan verre van deze uitspraken. Wij staan voor huurders, voor mensen, ongeacht achtergrond of wat dan ook.
- ➔ Amina Hanif vult aan: Zij woonde 10 jaar geleden met haar dochttertje in een heel slecht huis in Rotterdam. Zij werd niet gehoord door de woningcorporatie daar. Via 'Per direct wonen' van Waterweg Wonen kon zij naar Vlaardingen verhuizen en is daar nog dankbaar voor.

10. Meedoen/Leefbaarheid door Barbara van Steen

Omwille van de tijd kon Barbara alleen ingaan op één dia van haar presentatie. Speciaal voor dit onderdeel van de ALV waren twee collega's meegekomen. Zij zijn beiden gebiedscoördinator. Ingrid van den Berg is trekker van Meedoen. Benjamin Dijkhuizen is de trekker van Leefbaarheid.

- Meedoen: Waterweg Wonen heeft hier al lang een visie over. Die moeten we doorontwikkelen en er projecten aan koppelen die we willen gaan doen. Hier hadden we graag verder over in gesprek gegaan, maar dat kan nu niet gezien de tijd. We gaan kijken hoe we dat alsnog kunnen doen.
- Leefbaarheid: Welke rol wil Waterweg Wonen gaan pakken? En zit er een duidelijke link in met onze strategische agenda. Wat voor soort corporatie willen we zijn? Hierover gaan we in het najaar in gesprek met huurders en met stakeholders.

11. Rondvraag en afsluiting

Ayse Kirkar komt terug op de vragen die eerder zijn geparkeerd.

- De persoonlijke vraag van een bewoner is genoteerd.
- Vragen van Voorzitter HBV Hoofdstedenbuurt: de huurronde is hiervoor besproken. Over afrekening servicekosten zegt hij nog dat er iets fundamenteels is misgegaan. Huurders worden geconfronteerd met een behoorlijke naheffing. De bewonersbrief van WaWo hierover geeft niet weer wat er werkelijk is gebeurd. Zijn tekstvoorstel om dit recht te trekken kon niet meer worden verwerkt. Wij gaan aan de slag met de Huurdersraad en Waterweg Wonen om dit in de toekomst te voorkomen. Hij voelt zich een beetje aansprakelijk voor wat er gebeurd is, maar is afhankelijk van gegevens die WaWo verstrekte en die klopten niet. Bewoners waar hij mee te maken heeft zullen een nieuwsbrief krijgen met wat er is gebeurd en hoe we in de toekomst met WaWo gaan handelen om dit te voorkomen.
Op 8 mei is hiervoor een bijeenkomst met Huurdersraad en bewonersorganisaties. De uitnodiging is er van WaWo om in gesprek te gaan en met degene die verantwoordelijk is voor die contracten. We willen samen een goede oplossing bewerkstelligen. Het lukt WaWo echter niet om dan gelijk aan te sluiten.
- In de Hoofdstedenbuurt is het 'inbrekersgilde' actief. De voordeursloten blijken niet te voldoen aan de laatste eisen (=SKG3 cilinder). Door 'kerntrekken' kan het slot worden geforceerd. De specificatie van de gewenste aanpassing krijgt de Huurdersraad ter inzage.

Vervolgens bedankt Rob van der Knaap de aanwezigen en nodigt hen uit voor een hapje en drankje.