

**Notulen Algemene Ledenvergadering
Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV)**

Datum:	22 juni 2022
Locatie:	muziekvereniging
Voorzitter ALV:	dhr. N. (Nicky) Moesman, bestuurder
Aanwezig namens WOV:	dhr. J. (Jan) Blankespoor, coördinator Wonen en Financiën dhr. J. (Jacques) Habets, projectleider en coördinator Vastgoed mevr. N. (Nienke) van Wissen van Veen, bestuurssecretaris
Aanwezig namens RvC:	dhr. I. Algera, voorzitter RvC dhr. B. (Bart) van Goudoever, lid RvC dhr. J. (Jos) Oostenbrink, lid RvC
Afwezig:	dhr. N. van Baarsen, Bestuurslid
Status notulen:	concept

1. Opening & mededelingen

De voorzitter van het Bestuur, de heer N. (Nicky) Moesman, opent de vergadering om 19:30 uur en heet de aanwezige leden van harte welkom. De heer Moesman, doet de volgende mededelingen:

- Nico van Baarsen, bestuurslid, is afwezig wegens vakantie.
- WOV heeft momenteel een vacature voor de derde bestuurder, de wervingsprocedure wordt op korte termijn gestart.

2. Notulen ALV d.d. 24 november 2021

Door een personele wisseling zijn de notulen van de vorige ALV in november 2021 per abuis niet op de website geplaatst, waarvoor excuus. Deze notulen zijn kort voor de ALV op 22 juni alsnog online geplaatst. De heer Moesman wil alle leden voldoende gelegenheid bieden om deze te lezen. De volgende ALV staan daarom zowel de notulen van de november 2021 als de notulen van juni 2022 op agenda.

3. Jaarverslag en jaarrekening

Aan de aanwezige leden is een visuele samenvatting van het jaarverslag van 2021 uitgedeeld. Dit is ook terug te vinden op de website van WOV onder "populair jaarverslag 2021". De heer Moesman licht toe:

Er zijn 520 leden actief op zoek naar een woning. De gemiddelde wachttijd voor een woning in Oostzaan is 13 jaar. WOV wil er vooral zijn voor de inwoners van Oostzaan; daarom streeft WOV er naar om minimaal 80% van de vrijkomende woningen aan mensen uit Oostzaan toe te wijzen. Dat is ook gebeurd in 2021. Daarnaast moeten er ook andere woningzoekenden gehuisvest worden, zoals mensen met urgentie of statushouders.

Jaarresultaat

Na aftrek van alle kosten was er eind 2021 net iets meer dan een miljoen euro over (zie *exploitatieresultaat*). Vorig jaar steeg de waarde van de woningen van WOV met €27 miljoen. Bij elkaar is het jaarresultaat daarmee ruim 28 miljoen. De waarde stijging van de woningen heeft te maken met woningmarkt in Nederland; vastgoed stijgt in waarde omdat de vraag groter is dan het

aanbod. De waarde van de woningen moet WOV op verschillende manieren berekenen (zie *gekleurde huisjes pagina 1 van populair jaarverslag*). Voor WOV is de beleidswaarde het meest belangrijk. Die bepaalt hoeveel geld WOV kan lenen om te investeren in nieuwe en bestaande woningen.

Een van de aanwezigen vraagt waarom er in het jaarverslag over verkoop wordt gesproken.

De heer Blankespoor licht toe dat dit te maken heeft met de waardebepalingsmethode van het vastgoed. De potentiële waarde van het woningbezit wordt beïnvloed door mogelijke verkopen. Daarom is het verplicht om in een jaarverslag in de toelichting op de waardebeoordeling en -verloopt het effect van het beleid van de WOV, om niet te verkopen, te vermelden. Het beleid van WOV om niet te verkopen is ook op verschillende plaatsen in het jaarverslag genoemd en dit voornemen is ongewijzigd.

Daarnaast wordt de verkoop van de woning aan Zuideinde 134 genoemd. Op deze locatie is ondanks de inzet van WOV en gemeente helaas geen woningbouw mogelijk (als gevolg van provinciale regels). Dat betekent dat de WOV deze locatie gaat verkopen. Verder is er geen sprake van verkoop. Er worden verder geen woningen verkocht, sterker nog de WOV heeft waar mogelijk een groeiambitie om de lange wachtlijsten terug te dringen.

Een van de aanwezigen merkt op dat het jaarverslag leest als een sprookjesboek, maar ver van de realiteit staat. Als voorbeeld wordt genoemd een zin over de realisatie van de Dr. Boomstraat: *“het proces verliep niet vlekkeloos”*. Spreker geeft aan dat het een drama was voor de mensen die het betrof en het verslag geen eerlijk beeld geeft aan instanties en de RvC.

De heer Moesman erkent dat de taal die gebruikt wordt in een jaarverslag mooi klinkt. In de stukken die WOV deelt met onder andere de RvC staat veel meer, ook alle kritische noten. De heer Moesman bevestigt dat die kritische noten er ten aanzien van de Dr. Boomstraat zeker waren.

Het jaarverslag is voorafgaand aan de ALV ook uitgebreid besproken met de leden van de Adviesraad.

De leden die aanwezig zijn op de ALV stellen het jaarverslag 2021 formeel vast.

4. Woonmatch

Huurders ontvangen deze week een brief over het woonruimteverdeelsysteem. Woonmatch is de leverancier van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. De heer Moesman licht toe: “WOV moet woningen die vrij komen opnieuw verdelen. Daar had WOV een zeer verouderde en arbeidsintensieve methode voor. Hiervoor is nu een computerprogramma gekocht. Daar zitten ook alle regels in waaraan WOV zich moet houden om te bepalen wie recht heeft op een woning. Alle leden en woningzoekenden moeten hierin geregistreerd worden. Alleen de woningen die beschikbaar zijn in Oostzaan staan in het systeem. Maar het heeft ook veel voordelen voor woningzoekenden. Zo kun je bijvoorbeeld als woningzoekende na het verstrijken van de reactietermijn zelf zien als hoeveelste je in aanmerking komt voor de woning.”

In de verstuurde brief vraagt WOV aan alle leden om hun inschrijving in het systeem via www.Wonenbijwov.nl te activeren. De reden is dat daarmee alle informatie weer gecheckt en aangevuld wordt. Dat is nodig omdat de praktijk uitwijst dat informatie over huurders regelmatig ontbreekt of verouderd is.

Er is verwarring onder aanwezigen over de verstuurde brief. Verschillende mensen ontvingen de brief afgelopen weekend al. Maar de website bleek niet bereikbaar.

De heer Moesman vertelt dat dit tot zijn spijt niet goed verlopen is. De mailing was uitbesteed aan een drukkerij, en daar zijn delen van de mailing te vroeg verstuurd. Hij biedt excuses aan voor de verwarring en het ongemak.

Een van de aanwezigen geeft aan dat vandaag - d.d. 22 juni - de link nog steeds niet werkte. Hij heeft gebeld met WOV, maar er waren lange wachttijden aan de telefoon. Om 9 uur heeft spreker telefonisch gemeld dat het niet werkt. Om 11 uur ontving hij bericht dat de storing door WOV gemeld was aan Woonmatch. Om 18 uur werkte het echter nog steeds niet. Spreker geeft aan dat klanten daar ontevreden van worden.

Antwoord de heer Moesman: "U heeft gelijk en recht op onze excuses. Het verdient echt geen schoonheidsprijs. Onze insteek is om het in één keer goed te doen. En dat is niet gelukt. Wij balen daar ook enorm van."

Een van de aanwezigen vraagt waarom er niet 8 mensen op kantoor zijn neergezet die konden helpen de telefoon op te nemen om vragen te beantwoorden over inschrijving in het nieuwe systeem?

Antwoord de heer Moesman: U heeft gelijk dat we vandaag het aantal bellers niet aan konden. Onze mensen aan de telefoon hebben heel hard gewerkt, en vonden het ontzettend vervelend dat ze niet iedereen te woord konden staan, maar dat was menselijk gezien gewoon onmogelijk. We hebben niet meer mensen aan de telefoon omdat WOV simpelweg geen 8 mensen heeft. Dit is één van de nadelen van een kleine organisatie. Dat vinden wij ook heel vervelend, want we willen heel graag helpen.

Een van de aanwezigen vraagt: Als je geen woning zoekt, want je hebt al een woning, waarom moet je dan alsnog via Woonmatch inschrijven?

Antwoord: U heeft een woonduur opgebouwd. Als u in de toekomst ooit een andere woning wilt, dan heeft u die nodig.

Wat gebeurt er als je niet in Woonmatch inschrijft? De tekst komt dreigend over. Als je vertelt komt het gemoedelijk over. Maar in de brieven niet.

Antwoord de heer Blankespoor: Excuus, het is belangrijk, maar het was zeker niet de bedoeling om dreigend over te komen. We gaan monitoren wie niet inschrijft. Die mensen gaan we opnieuw benaderen. We gaan ons uiterste best doen om iedereen te bereiken. Maar sluit niet uit dat het wel een jaar duurt voordat we de laatste leden hebben gevonden, vooral de mensen buiten Oostzaan zal lastig worden. Maar we proberen iedereen te bereiken.

Ook wordt gevraagd waarom WOV haar leden niet zelf heeft ingevoerd in Woonmatch? WOV heeft toch al alle gegevens?

Antwoord de heer Blankespoor: Dat valt tegen. Het oude systeem was niet zo nauwkeurig en er zijn allerlei ontbrekende gegevens en foutjes in bijvoorbeeld (email)adressen, geboortedata etc. Hiermee kunnen we alles compleet maken en controleren.

Een van de aanwezigen vraagt waarom het niet eenvoudiger kan? Waarom moet het via de computer? Waarom kan het niet met een formulier en voert WOV de gegevens van huurders dan in het systeem?

Antwoord de heer Moesman: Tijden veranderen, en niet alle veranderingen zijn slecht. Het is belangrijk dat uw gegevens volledig en actueel zijn, ook voor u. Als u uw gegevens goed invoert in Woonmatch, dan krijgt u direct de woningen te zien die voor u geschikt zijn. Als het niet lukt met het invoeren van uw gegevens, dan kunt u uiteraard altijd een afspraak met ons maken, dan doen we het met u samen.

Een van de aanwezigen vraagt waarom je nummer komt te vervallen als je niet (op tijd) reageert / inschrijft in het nieuwe systeem?

Antwoord de heer Blankespoor: Het is belangrijk dat de gegevens van de leden bevestigd worden in het nieuwe systeem. Daarom het nadrukkelijke verzoek om uw gegevens te bevestigen. Als u de gegevens niet bevestigd in het nieuwe systeem, kunt u niet reageren op een woning. Dat is op korte of langere termijn lastig voor u.

Een van de aanwezigen vraagt: *Waarom heb ik een brief ontvangen, maar mijn partner niet? We zijn allebei lid.*

Antwoord de heer Moesman: "U heeft een brief ontvangen omdat u een machtiging af heeft gegeven of heeft betaald."

De heer Blankespoor vult aan: "Mensen die samen in één woning wonen, kunnen ook samen lid zijn. Dat moet niet. Als een partner overlijdt, dan gaat de woning en de woonduur nu ook al naar de achterblijvende partner. Dat doen we bij melding van overlijden."

Een van de aanwezigen vraagt: Waarom is dit veranderd? Er was een tijd dat het wel nodig was. Antwoord de heer Blankespoor: "de wet is daarin veranderd."

Een van de aanwezigen vraagt: Als je een woning wilt huren, moet je met een verklaring van de Belastingdienst laten zien wat je verdient. Dat zijn natuurlijk altijd gegevens van vorig jaar. Dat kan dit jaar best anders zijn maar daar heb je geen verklaring van. Kom je dan niet in aanmerking voor die woning?

Antwoord de heer Moesman: als u kunt laten zien dat u meer of minder verdient – bijvoorbeeld met loonstrookjes – dan gaan we daar vanuit. Dat kan gewoon, dat is allemaal in de wet geregeld.

De heer Blankespoor geeft aan dat degenen die via de maandelijkse huur € 0,55 lidmaatschap betalen binnenkort de betreffende brief krijgen. We dachten dat het handig was als niet iedereen tegelijk de brief zou krijgen.

De heer Moesman benadrukt bij de aanwezigen: Weet dat u altijd welkom bent! Als het ons niet lukt om alle telefoontjes te beantwoorden. Als u vragen heeft. Of als u er zelf niet uit komt. U kunt altijd langs komen. Dan helpen we u.

Ontwikkelingen bij de WOV

Toen WOV in 2016-2017 begon met de voorbereidingen van verschillende projecten, hebben we van alles onderzocht. Maar de overheid heeft intussen veel andere eisen aan ons opgelegd. Nieuwbouw moet nu bijvoorbeeld gasloos. Wat is nu de uitdaging? Er is bij alle aannemers in Nederland een tekort aan vakmensen. Daar heeft WOV ook last van.

Projecten

Wat gaan we doen in de Burgemeester buurt. We gaan het plan na de zomer voorleggen aan de bewoners. Minimaal 70% van de bewoners moet instemmen met het plan. Uitgangspunt is niet alleen een mooi energielabel, maar dat de huurders er beter van worden. Dat gaat niet om honderden euro's maar het maakt wel echt verschil op de energierekening. Er is ook verschil in de woonomgeving: het klimaat is veel droger, en veel gezonder.

WOV leert van eerdere projecten. Om te beginnen gaat WOV daarom een bewonerscommissie oprichten in de Burgemeester buurt. We werken ook niet meer met 12 verschillende aannemers. De verantwoordelijkheid voor het totale project, de planning en onderlinge afstemming van werkzaamheden, ligt bij één partij. De aannemers doen ook de bewonersbegeleiding tijdens de uitvoering. Hopelijk kunnen we voor de zomer een brief versturen waarin de plannen worden toegelicht. In de herfst gaan we dan verder. De doorlooptijd voor 72 woningen is grofweg een jaar, de planning volgt nog.

Op het voormalige terrein van de voetbalkooi, kan op z'n vroegst eind 2023 de bouw starten. Dat hangt af van een aantal factoren, waaronder: het bestemmingsplan, eventuele flora en fauna die beschermt zijn, het advies van de commissie Welstand, etc. We hebben bij de WOV veel zelf in de hand maar niet alles.

Kerkbuurt: WOV kan daar 12 woningen bouwen. Daar hebben we ook te maken met allerlei regels van de provincie Noord-Holland. De wethouder heeft beloofd om te helpen in de lobby. We verwachten dat we dit jaar in beeld krijgen wat de planning gaat worden voor bouw in de Kerkbuurt.

Vacature bestuurder

WOV zoekt een derde bestuurder. Een bureau, Public Spirit, werft voor WOV kandidaten. Er is geadverteerd in de Volkskrant, lokale kranten en op de website van WOV. Geïnteresseerden die aan het profiel voldoen kunnen reageren bij Public Spirit. De HVO en de AR worden bij de selectie van d nieuwe bestuurder betrokken.

Vacature Adviesraad (Ar)

De Adviesraad bestaat momenteel uit 4 personen. Zij doen het goed en met veel plezier. Maar het zou fijn zijn als het werk iets meer verdeeld kan worden. Er worden daarom nieuwe leden gezocht. Als u meer wilt weten over het werk van de Ar, hun jaarverslag staat op de website van WOV.

Wilt u als lid een bijdrage leveren? Dat kan bijvoorbeeld ook alleen aan een onderwerp waar u affiniteit mee heeft. Meld u dan bij De heer Ed Renkema Of neem contact op met WOV, dan helpen wij contact leggen.

Overige vragen en opmerkingen van aanwezigen:

1. Hoe kan het dat er veel woningen lang leeg staan?

Antwoord: Verschillende woningen staan inderdaad al lang leeg. Woningen die zes maanden leeg staan, dat mag echt niet. Het is terechte kritiek vindt de heer Moesman. De leegstand is ontstaan doordat er in korte tijd ineens veel meer huurders vertrokken dan ooit tevoren. Veel van die woningen waren lange tijd verhuurd geweest en hadden onderhoud nodig voordat het opnieuw verhuurd kon worden. WOV werkte daarvoor altijd samen met kleine aannemers en zelfstandig werkende vakmensen, zoals loodgieters, tegelzetters, etc. Dat betekende dat er verschillende vakmensen nodig waren om één woning weer gereed te maken voor nieuwe huurders. Dat vroeg veel planningswerk van de medewerkers bij WOV, maar is met zoveel partijen vrijwel nooit echt strak te plannen. Daardoor is de leegstand snel opgelopen.

Het gaat inmiddels beter doordat we dit anders hebben georganiseerd. WOV heeft niet meer allemaal kleine aannemers en vakmensen die een stukje van het onderhoud aan een woning doen, maar één aannemer die alles doet. Bij de keuze voor die aannemer heeft WOV met een aantal leden uit de Adviesraad en HVO een selectietraject doorlopen. Die aannemer is Coen Hagedoorn en doet niet alleen het onderhoud maar neemt ook de telefoon op als u belt om de reparatie van u aan te nemen. Coen Hagedoorn heeft daarbij allemaal eisen meegekregen, bijvoorbeeld: over hoe lang een reparatie mag duren, en van welke kwaliteit de reparatie moet zijn. De gemiddelde leegstand van onze woningen neemt nu af, maar er is echt nog wel werk aan de winkel. Het was niet goed, maar we verwachten dat dit in de toekomst beter zal gaan.

2. Hoe werkt onafhankelijk onderzoek naar kwaliteit van woningen?

Antwoord: NEN 2767 is een norm waarop een onderzoeksbureau de wijk in gaat en een zogenaamde 'schouw' doet van de buitenkant van alle woningen waarbij zij de kwaliteit beoordelen van bijvoorbeeld ramen, kozijnen, dakpannen. Zij scoren daarbij gebreken. AlphaPlan doet dit in opdracht van WOV. Het zijn vakmensen die dit goed kunnen beoordelen. De binnenkant van woningen wordt niet bekeken. Dat sluit natuurlijk niet uit dat er binnen toch gebreken zijn die buitenaf niet zichtbaar zijn. WOV heeft Coen Hagedoorn om dit soort gebreken te verhelpen.

3. Er zijn zorgen – om met name oudere huurders – die te maken krijgen met personeel van Coen Hagedoorn dat de Nederlandse taal niet beheerst.

Antwoord: Dat is niet de bedoeling en daar zal WOV Coen Hagedoorn op wijzen. We verwachten van onze aannemers dat hun medewerkers de Nederlandse taal minimaal redelijk beheersen.

4. Wat doe je als je slechte ervaringen hebt met een monteur van Coen Hagedoorn?

Antwoord: Meld ajb alles wat een probleem vormt. Dan bespreken wij dat met Coen Hagedoorn.

5. Hoe komt het dat de monteurs van Coen Hagedoorn niet de goede onderdelen hebben om reparaties in één keer te vervangen?

Antwoord: Dat is een voorbeeld van een verbeterpunt. Blijf die met ons delen, ook via de enquêtes die wij regelmatig sturen. Zo krijgen wij in beeld wat nodig is.

6. Hebben jullie een magazijn?

Antwoord: Nee, de aannemer heeft de materialen. WOV heeft overigens nooit een magazijn gehad.

7. In het jaarverslag staat dat er ruimte is voor nieuwbouw als gevolg van de beleidswaarde, maar wordt dat dan ook gebruikt voor nieuwbouw? Het doet denken aan Zuideinde 134.

Antwoord: Voor Zuideinde zijn verschillende plannen ingediend, en er is heel veel lobby geweest van zowel WOV als de gemeente Oostzaan. Maar de provincie Noord-Holland heeft hier een streep door gezet, WOV mag daar niet bouwen. Er zijn twee andere locaties beschikbaar en WOV vraagt de gemeente om ons grond te verkopen waar zij wel mag bouwen.

8. **Is Zuideinde 134 nog aan de nieuwe minister Hugo de Jonge gevraagd?**
Nee, dat komt doordat dit een zaak is die door de provincie wordt behandeld. De wethouder, Rozemarijn Dral, heeft haar uiterste best gedaan, maar het mocht niet baten.
9. **Waarom wordt er gesproken over een coöperatie? Is WOV nog wel een vereniging?**
WOV was én is een vereniging, daarin is niets veranderd. Daarom is er ook een ledenvergadering. Er zijn geen plannen om dit te veranderen. Dat kan ook niet zomaar gebeuren, zoiets bepalen de leden van de vereniging. In Nederland noemen we sociale huisvesters zoals WOV "corporaties". Niet te verwarren met een coöperatie, dat is een collectieve woonvorm die regelmatig in het nieuws is, maar dat is niet aan de orde bij de WOV.
10. **Is WOV samengegaan met WormerWonen? Waarom is de vereniging daar niet over geïnformeerd?**
Nee, WOV is en blijft zelfstandig. WOV probeert wel samen te werken omdat de werkorganisatie van WOV erg klein is, en daardoor kwetsbaar bij ziekte, vakantie en vertrek van medewerkers. Nu personeel bijna overal schaars is, wordt dat steeds duidelijker. Dat speelt ook bij WormerWonen. Samen kun je personeel delen. De afgelopen twee ALV vergaderingen is dit uitgebreid besproken, en het is ook vermeld in de jaarverslagen.
11. **Is het de bedoeling dat samenwerking met WormerWonen op termijn een fusie wordt?**
Nee, dat is niet aan de orde. Er zijn twee uitgangspunten vanuit de RvC meegegeven bij het onderzoeken van samenwerking: 1) Lokaal verankerd blijven in Oostzaan en 2) we blijven een vereniging.
12. **Gaat WOV woningen verkopen?**
Antwoord: Nee, het is absoluut niet de bedoeling om woningen te verkopen.
13. **WOV zegt dat zij streeft naar een situatie waarbij huurders wonen in een levensloopbestendige woning. Dat klinkt logisch maar WOV geeft niet thuis als senioren die in een te grote woning wonen zelf aangeven dat zij willen verhuizen naar een kleinere woning, omdat hun inkomen te hoog is. Waarom wil WOV daar niet naar streven?**
Antwoord: Als senioren naar een nieuwe geschikte woning kunnen verhuizen, komt er weer een nieuwe woning vrij voor andere woningzoekenden, die mogelijk ook weer een huurwoning achterlaten. WOV heeft daarbij met twee uitdagingen te maken: we mogen woningen niet te goedkoop en niet te duur verhuren. Er is geen regeling waarbij je oude huur mee mag verhuizen of iets dergelijks. Maar we hebben vooral te maken met de huisvestingsverordening. WOV staat ervoor dat doorstroming mogelijk is, omdat dit een deel van de oplossing op de woningmarkt is. Maar het vraagstuk voor doorstroming is ingewikkeld en het is goed om daar op een ander moment verder over te praten met de HVO en de adviesraad.
14. **Is het niet gevaarlijk als senioren om een aanbod voor een kleinere woning aan te nemen? Als dat goedkoper is en je met AOW/pensioen teveel verdient, dan krijg je het jaar daarop een huurverhoging.**
Antwoord:
Mensen met een AOW/Pensioen zijn uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
15. **WOV zegt momenteel tegen bewoners die zich melden voor een kleinere woning, dat zij in hun bestaande woning een traplift kunnen krijgen zodat ze in hun woning kunnen blijven. Dat is een ontmoedigingsbeleid.**
Antwoord: Dat is inderdaad een mogelijkheid, maar ontmoedigen is zeker niet de bedoeling. Er moet natuurlijk wel een andere woning beschikbaar zijn. Anders moeten er toch oplossingen gezocht worden in de bestaande woning.

16. *Waarom wordt een woning met een goede keuken / badkamer helemaal leeg gehaald als die vrij komt? Is dat nou echt nodig?*

Antwoord: Dat is best ingewikkeld. Als een woning bijvoorbeeld een keuken heeft die WOV zelf niet heeft plaatst, en er gaat iets stuk. Dan sturen wij onze aannemer langs om het te repareren. Maar blijkt dat wij geen geschikte onderdelen hebben voor die keuken.

17. *Drie jaar geleden zijn beloftes gedaan over Doktersbuurt. De huur zou omhoog gaan, maar de besparing zou groter zijn. Er wordt gevraagd of er bewoners uit de dr Boomstraat aanwezig zijn die hier iets over kunnen zeggen.*

Antwoord: Een huurder uit de dr. Boomstraat buurt bevestigt dat het uiteindelijk echt voordeliger is.

18. *Is van de huidige aannemer vooraf gecheckt of zij voldoende deskundig zijn om problemen als vocht en schimmel op te lossen?*

Antwoord: Onze nieuwe aannemer heeft al 10.000 woningen gedaan, de deskundigheid hierover is aanwezig.

19. *Isolatie en andere maatregelen, er is beloofd dat dit een bepaalde besparing zou opleveren. Maar hoe is dat nu de energieprijzen zo gestegen zijn?*

Antwoord 1: We gaan er bij verduurzaming vanuit dat we in de toekomst allemaal een keer van het gas af moeten. Na 2026 kun je bijvoorbeeld alleen nog een hybride ketel kopen.

Antwoord 2: De minister voor Wonen heeft plannen, waardoor WOV in de toekomst wordt ingehaald door wetgeving, en er geen huurverhoging meer mag worden doorgevoerd na verduurzaming. Nu doet de WOV dat wel; daarvoor heeft de Woonbond een norm gemaakt met Aedes, de vereniging van woningcorporaties. Waarbij de besparing groter is dan de verhoging. Bij hogere energieprijzen is de besparing nog groter. WOV houdt zich altijd aan de wet die hiervoor geldt.

20. *Namens de bewoners in de Jacob Cornelisstraat over het schilderwerk: Bewoners zitten al maanden met steigers voor de deur. In het begin waren ze hele dagen aan het werk, maar nu komt er steeds een uurtje iemand. Hoe komt dit?*

Antwoord: er is veel houtrot vooral aan de dakkappen. We hebben de aannemer er op aangesproken dat hij voortgang maakt met de afronding van het werk.

21. *Betaalt WOV de glazenwasser? Want die is nog nooit gezien.*

Antwoord: goed dat u dat zegt. Legt u contact met Jan Blankespoor, dan gaan we dat bekijken. Naschrift: bij appartementen worden de ramen gewassen waar de huurders niet bij kunnen. Dit gebeurt enkele keren per jaar.

22. *Worden de resultaten voor toewijzing bekend gemaakt?*

Antwoord: We liepen door het verouderde systeem en vertrek van één van de medewerkers achter. Op 25 mei zijn de toewijzingen over 2021 en 2022 bekend gemaakt.

23. *Hoe werkt het met punten bij woningtoewijzing?*

Antwoord: er is een regionale huisvestingsverordening waar WOV zich aan moet houden. Daar staat bijvoorbeeld in dat je extra punten krijgt als je 4 keer per maand hebt gereageerd. Daarmee komt u hoger op het lijstje. Dat is gedaan omdat mensen die actief zoeken simpelweg niet aan bod kwamen als iemand met een lange woonduur één keer reageerde. WOV dringt bij de wethouder aan op een uitzondering in de huisvestingsverordening op te nemen, zodat verdringing van de Oostzanse woningzoekenden voorkomen wordt.

24. *Denkt WOV na over het aanbrengen van zonnepanelen? En wat als ik het zelf wil investeren? Kan dat op verzoek van huurders?*

Antwoord: We pakken dat complexgewijs aan, dus bij verduurzamingsprojecten. We staan open voor zulke verzoeken, maar er zijn wel een aantal voorwaarden aan. Neemt u contact met ons op hierover als u plannen heeft.

- 25. Tijdens de ALV zijn er een aantal zaken aangekaart waarvan de heer Moesman zegt dat het tot het huurbeleid behoort wat hij met Joop Giesendanner wil bespreken. Een spreker geeft aan dat het belangrijk is dat dit teruggekoppeld wordt aan de andere leden.**

Antwoord: De uitnodiging was gericht aan Joop in functie als HVO lid. Volgens de wet is vastgelegd dat de HVO overleg voert met de vereniging. Huurbeleid is zo'n onderwerp dat in het overleg met de HVO besproken wordt. Het is echter geen onderwerp voor de ledenvergadering.

- 26. Is het ook mogelijk om naast rookmelders ook koolmonoxide melders te plaatsen?**

Antwoord: Dat kan zeker als een huurder dat wenst, kosten daarvan zijn wel voor eigen rekening van de huurder. Er zijn signalen dat deze mogelijkheid niet actief wordt aangeboden door de aannemer die de rookmelders plaatst. De heer Habets neemt hierover contact op met Coen Hagendoorn.

De vergadering wordt gesloten.

—