

## CONCEPT NOTULEN LEDENVERGADERING HVR

<b>Datum:</b>	<b>22 februari 2023</b>
<b>Locatie/tijd:</b>	Zalencentrum “De Brug” Tijdstip 19.30 uur
<b>Aanwezig:</b>	<b>Bestuursleden HVR:</b> Mevrouw Wilma Grondman en de heren Piet Capelle (voorzitter), Evert Stoppelenburg (penningmeester), Joop Droog, John van den Burg en Rob van Geenen (secretaris). <b>Namens de RVC:</b> De heer Teo Craaikamp, voorzitter RVC. <b>Namens de Woningbouwvereniging Reeuwijk:</b> Mevrouw E. van Beelen, bestuurder WbvR en mevrouw E. Huisman. <b>Leden van de huurdersvereniging:</b> 12 personen.
<b>Afwezig met kennisgeving :</b>	Mevrouw M. den Ouden, lid van de RVC namens de huurders

### Agenda:

- 1. Opening:**  
De heer Capelle, voorzitter, heet iedereen welkom.
- 2. Mededelingen:**  
Mevrouw Den Ouden, lid van de RVC namens de huurders, heeft zich voor de Vergadering afgemeld. Zij wordt vervangen door de heer Craaikamp.  
Aan de agenda wordt toegevoegd het punt bestuursverkiezing.
- 3. Notulen van 23 februari 2022:**  
Er zijn geen vragen naar aanleiding van de notulen.  
De notulen worden ongewijzigd vastgesteld.
- 4. Jaarverslag 2022 :**  
De heer Capelle geeft een uitgebreide toelichting op gehouden vergaderingen met de verschillende partijen:  
  
Het bestuur van de HVR heeft 11x zelf vergaderd, 8x met de bestuurder van de WbvR en 1x met de RVC. Verder hebben de voorzitter en de penningmeester 5x met de gemeente vergaderd. De heer Capelle heeft 7x bilateraal overlegd met mevrouw Van Beelen over de lopende zaken.

Met de bestuurder van de WbvR is o.a. vergaderd over :  
het huurbeleid 2022-2023, de samenwerking met Mozaïek Wonen, bouwlocaties, asbestsanering, rook- en koolmonoxidemelders en tuinonderhoud.

Met de gemeente is onder andere vergaderend over:  
De prestatieafspraken, woonvisie, bouwlocaties in Bodegraven en Reeuwijk, bieding van de WbvR (voor de komende 4 jaar), bewoningsplicht bij koopwoningen.

De voorzitter merkt op, dat ten aanzien van de prestatieafspraken met de gemeente, samengewerkt wordt met **HuurdersVerenigingBodegraven(HVB)** van Mozaïek Wonen(MW). De beide huurdersverenigingen hebben hierin een gezamenlijk belang. De HVB wordt hierin professioneel ondersteund. Ook de HVR gaat gebruik maken van dezelfde professionele ondersteuning op basis van 50/50 van de kosten.

Er heeft 1 vergadering met de Raad van Commissarissen plaatsgevonden met als onderwerp o.a.: De samenwerking WbvR/MW.  
Het bestuur van de HVR heeft het gevoel dat er naar haar geluisterd wordt.

**Het jaarverslag 20221 wordt incl. de notulen goedgekeurd.**

**5. Jaarplan 2023 WbvR/HVR :**

De heer Capelle geeft een toelichting op het jaarplan 2023. Het huurbeleid voor 2023/2024 is door de Rijksoverheid vastgesteld. Wijzigingen hierop zijn niet mogelijk. Er zijn geen vragen over het jaarplan.

**Het jaarplan 2023 wordt vastgesteld.**

**6. Jaarrekening 2022 :**

De heer Stoppelenburg, penningmeester, geeft een toelichting op de jaarrekening 2022. De kascommissie heeft de penningmeester décharge verleend voor het gevoerde financiële beleid over de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022.

Door de heer Craaikamp wordt gevraagd wat de onkostenvergoeding inhoud. De heer Stoppelenburg geeft aan dat dit een vergoeding is voor de voorzitter en de secretaris van € 150 per kwartaal. De overige bestuursleden krijgen € 75,- Van de kant van de aanwezigen zijn er geen vragen over de jaarrekening.

**De jaarrekening 2022 wordt goedgekeurd. De vergadering verleent de penningmeester decharge.**

**7. Begroting 2023 :**

De penningmeester, geeft een toelichting op de begroting 2023.

Hij geeft aan dat de advieskosten, door het inhuren van een adviseur voor het adviseren en bijwonen van vergaderingen bij de gemeente, zullen toenemen.

Vraag: Wat houdt de postopleidingen in ? Antw.: Cursussen die verband houden met het functioneren van huurdersverenigingen.

Verder zijn er geen vragen.

**De begroting 2023 wordt goedgekeurd.**

**Leden voor de kascommissie:**

De heer Capelle geeft aan, dat de 2 leden van de kascommissie, de heren Lamers en Schouten, nog voor 2 jaar leden zijn van de kascommissie.

**8. Verkiezing bestuurslid HVR:**

De heer Capelle geeft aan dat de heer Jeffrey Schavemaker gestopt is als lid van het bestuur van de HVR. De heer Capelle bedankt de heer Schavemaker voor zijn inzet en bijdrage in het bestuur. De heer Rob van Geenen, secretaris, is aftreedbaar en heeft besloten te stoppen met zijn werkzaamheden in het bestuur. De heer Capelle bedankt ook de heer Van Geenen voor zijn inzet en bijdrage in het bestuur. De 2 leden ontvangen bloemen en een klein geschenk als dank voor hun werkzaamheden. Beide heren spreken hun waardering uit voor de HVR en kijken er met een goed gevoel op terug.

De heer Joop Droog is aftreedbaar, maar stelt zich herkiesbaar.

De heer Capelle vraagt of de aanwezige leden kunnen instemmen met de voordracht van de heer Droog. Geen bezwaar.

De heer Capelle deelt mee, dat de heer Rik de Rooy bereid is gevonden om de nieuwe secretaris van de HVR te worden. De heer De Rooy is i.v.m. andere verplichtingen niet aanwezig bij de vergadering.

De heer Capelle vraagt of de aanwezige leden kunnen instemmen met de voordracht van de heer De Rooy. Van de 12 aanwezige leden stemmen 11 leden in met de voordracht. 1 lid stemt tegen.

**De heer De Rooy wordt met meerderheid van stemmen benoemd tot secretaris van de HVR.**

**9. Pauze :**

**10. Presentatie door mevrouw Van Beelen bestuurder van de WbvR:**

Door mevrouw Van Beelen wordt aan de hand van een Power Point presentatie een beeld geschetst van de werkzaamheden van de WbvR.

**11. Om 21:30 sluit de heer Capelle de ledenvergadering 2023.**

+++++

**P R E S E N T A T I E :**

**Woningbouwvereniging Reeuwijk 22 februari 2023**

**Projecten nieuwbouw uitbreiding :**

- Reeuwijk-Brug: Raadhuisweg

Huidige status: Sloop vindt plaats in maart 2023

Nieuwbouw 30 ·woningen.

Verwachte start bouw eind 2024 en oplevering 2025.

- Reeuwijk-Brug: Locatie Zoutmansweg

15 starterswoningen

Huidige status: Procedure bestemmingsplanwijziging wordt doorlopen.

Verwachte start bouw is afhankelijk van bestemmingsplan wijziging. Verwachte start bouw 2025.

- Driebruggen: Groendijck-oost  
Nieuwbouw 15 woningen.  
12 bebo's (senioren en 1-2 pers. huish.)  
en 3 middenduur (senioren)  
Huidige status: opgeleverd 2e kwartaal 2022

#### **Projecten Onderhoud/verduurzaming :**

- Reeuwijk Brug: Om en Om woningen.  
52 Om en om woningen instandhoudingsplan 25 jaar  
Onderhoud, energetische verbetering (label B), behoud Rietveld elementen, verbetering woonomgeving.  
Status: recent afgerond.
- Driebruggen: Onderzoek verbeteraanpak Lindenlaan.
- Onderhoudsprojecten met energetische aanpak (duurzaamheid).

#### **Leefbaarheid :**

- Samenwerkingsverbanden: Signaleringsnetwerk / Buurtbemiddeling via Kwadraat.
- Samen met het buurt-fonds :  
Opgestart tijdens 60-jaar jubileum; van idee/wens naar uitvoering.
- Tuinbeleid:  
In 2022 : kaders voor tuinen en in 2023 : kleine projecten voor bewustwording hoe tuinen te onderhouden.
- Verbindende activiteiten:
  - Jaarlijks feestelijke bijeenkomst: 50 jaar huurder
  - Feestelijke oplevering (en daarmee collectieve kennismaking)
  - Portiek- en buurtgesprekken
- Leefbaarheid :  
Verlichting achterpaden/Informatiekastjes in portieken/de wijk in met koffiekar/  
gesprekken met partijen in sociaal domein .

#### **Financiële Polsstok- Meer jarenperspectief :**

Context: Oorlog Oekraïne, bijzondere marktsituatie (rentestijging, inflatie etc.)

- MJIB - Energietransitiebeleid (32 mln t/m 2050)
- MJOB – Onderhoudsplafond jaarlijks verhoogd gemiddeld 3,2 miljoen
- Bedrijfskosten en overige exploitatiekosten
- Huuropbrengsten stijgen niet navenant;
- Geen inflatievolgend huurbeleid, maar loonontwikkeling - 0,5%.
- Huurverlaging bij huishoudens < 120% sociaal minimum: verlaging naar huurprijs € 550

**Conclusie:** kosten lopen op, inkomsten blijven achter .

## **Begroting 2023 :**

Activiteiten woningvoorraad 2023-2027:

- Verder concretiseren Energietransitieplan verduurzaming (€ 16 mln. in de komende 5 jaren)
  - Zonnepanelen
  - Isolerende maatregelen
  - Hybride warmte installaties (vervangen CV-ketels)
  - Plan van aanpak woningen met E, F, G label
  - Stappen naar gasloos in 2050
- Uitbreiden voorraad woningen (€ 20 mln. in de komende 5 jaren)
  - Nieuwbouw Raadhuisweg (30 woningen)
  - Nieuwbouw Zoutmansweg (15 woningen)
  - Nieuwbouw Bunderhof (6 woningen)
  - Nieuwbouw Alditerrein (15 woningen)
- Onderhoudsuitgaven (€ 19 mln in de komende 5 jaren)

## **Meer overzicht en inzicht :**

Doelen:

- meer in control komen
  - doorgaan uitvoering onderhoud/verbetering/investering
- Komende jaren: verfijning van Energietransitiebeleid
- Grote opgave / op installatieniveau; nog veel nieuwe ontwikkelingen
  - Kluster herstructurering: veel achterstallig onderhoud

Monitor: wat resteert in investeringscapaciteit voor uitbreidingsnieuwbouw (na raming onderhoud & transitie)

Meer onderzoek woningen :

Conditiemeting 100%, begrotingssoftware, actualiseren energielabels, contractvormingverbeteren/actualiseren.

## **Samenwerking :**

Ondersteuningsovereenkomst sinds 1-1-2021 WbvReeuwijk & Mozaiek Wonen

Ondersteuning van Woningbouwvereniging Reeuwijk door Mozaiek Wonen

- Alle medewerkers (mw. Huisman, dhr. Heij) hebben een dienstverband bij Mozaiek Wonen; dat is hun werkgever.
- Bestuurder is enige medewerker bij Woningbouwvereniging Reeuwijk.
- Uitvoering Koersplan tot 2025.
- Beheervergoeding.

Evaluatie meerwaarde van Overeenkomst tot ondersteuning .

- Evaluatierapport is in 2e kwartaal klaar.
- Huurdersvereniging is betrokken, klankbordgroep en team.

## **Vragen**