

## NOTULEN JAARVERGADERING HBWW 2023

Aangemeld: 20 leden

Aanwezig: 16 leden

### **1. Opening.**

De voorzitter opent de vergadering.

### **2. Mededelingen / Aanvullende agendapunten.**

Geen.

### **3. Vaststellen notulen jaarvergadering 2022.**

Geen opmerkingen

### **4. Jaarverslag 2023.**

De secretaris leest het jaarverslag 2023 voor.

#### *Bestuurszaken*

*Dit jaar is het bestuur uitgebreid tot 5 personen. Dhr Ludo Pijnen heeft aangegeven toe te willen treden tot het bestuur van de HBWW. Hij zal zich samen met Dhr. de Koning gaan bezighouden met het Planmatig onderhoud.*

#### *Toewijzing woningen*

*De grootste verandering dit jaar was dat vrijgekomen woningen niet meer in de Woensrechtse Bode maar via Zuidwestwonen.nl worden aangeboden. Ook het toewijzingsbeleid zelf ging op de schop: de woonduur verviel en de urgentieregel geldt alleen nog voor mensen met een medische of sociale indicatie. Om de verandering soepel te laten verlopen, heeft WSW voor actief-zoekenden de inschrijving gedaan en ook eenmalig het inschrijfgeld betaald.*

*We hebben over deze overgang stevige discussies gevoerd omdat we bang waren dat woningzoekenden uit de gemeente Woensrecht en dan met name jongeren, geen woning meer zouden kunnen krijgen omdat er mensen van ver buiten de gemeente zouden reageren.*

*Maar door gemeentebinding/kernbinding kan WSW er voor zorgen dat 50% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan inwoners van de gemeente Woensrecht. Uit het maandelijkse overzicht dat we van dhr. van Haaren krijgen blijkt dat er inderdaad veel reacties van buiten de gemeente komen, maar dat bijna 60% van de vrijgekomen woningen is toegewezen aan iemand uit de gemeente Woensrecht of met binding met de gemeente Woensrecht. WSW probeert het aantal toewijzingen aan mensen met een gemeentelijke binding op minimaal 50 % te houden.*

*De conclusie die men kan trekken is dat de overgang soepel is verlopen.*

#### *Jaarlijkse huuraanpassing*

*Evenals in andere jaren kregen we van WSW een excel bestand met een drietal berekeningen voor de huuraanpassing in 2023. Voor huurders met een inkomen van 120% van de bijstandsnorm, zou de huur worden verlaagd naar € 575,03 (gegevens worden opgevraagd bij de belasting).*

*Voor de andere huurders zou de maximale huur €808,- worden. De totale huurverhoging over alle woningen zou 2,6% bedragen. De persoonlijke huurverhoging zal afhangen van de huur die men nu betaalt:*

*We hebben talloze scenario's doorlopen hebben daarna WSW geadviseerd dit jaar af te zien van een huurverhoging aangezien steeds meer huurders financieel in de problemen komen. Zoals verwacht ging WSW hier niet mee akkoord.*

*Dhr. van Haren meldde dat geen huurverhoging te veel geld zou gaan kosten. Dat zou betekenen dat WSW zou moeten bezuinigen op onderhoud en woningbouw en dat wilde men niet.*

*Daarom zijn wij, weliswaar onder protest, akkoord gegaan met de volgende huuraanpassing:*

<i>Huur beneden of gelijk aan 60% vd max. huur</i>	<i>-verhoging 3 %</i>
<i>Huur tussen de 60 en 80 % vd max. huur</i>	<i>-verhoging 2,5 %</i>
<i>Huur boven 80% vd max. huur</i>	<i>-verhoging 1 %</i>

#### *Checklist*

*Door allerlei oorzaken heeft het groot onderhoud de laatste 2 keer voor heel wat problemen gezorgd. We hebben daarom eens goed nagedacht over wat waren de problemen en hadden die voorkomen kunnen worden. Met name Henk Kraaijvanger heeft toen erg veel tijd gestoken in het maken van een werkplan voor groot onderhoud. Het resultaat was een zogenaamde Checklist en na de nodige correcties is deze aangeboden aan dhr. Mol directeur WSW.*

*Hij heeft de checklist met alle medewerkers besproken. Hij is echter nog niet in gebruik genomen.*

#### *Prestatieafspraken*

*Evenals voorgaande jaren waren er dit jaar vergaderingen op het gemeentehuis betreffende de nationale prestatieafspraken. Dhr. Mol had vooraf al laten weten dat de sociale huur een plek had gekregen op de agenda van zowel de gemeente Woensdrecht en West Brabant. Afgesproken is dat 30% van alle woningbouw sociaal moet zijn. Met name eengezinswoningen, woningen voor starters en woningen voor ouderen om door te stromen.*

*Tijdens de laatste vergadering op het gemeentehuis bleek dat de Gemeente Woensdrecht tot eind 2023 73 statushouders huisvesten. De wethouder heeft Stadlander en WSW dit jaar gevraagd elk 1 woning extra ter beschikking te stellen. WSW heeft hier aan voldaan en probeert statushouders zo veel mogelijk te spreiden.*

#### *Planmatig onderhoud*

*Voor het eerst dit jaar heeft het hele bestuur overleg gepleegd met dhr. Van Geel over Planmatig onderhoud 2023. Met name hoe dit is verlopen. Grote problemen hebben zich niet voorgedaan.*

*Voor wat betreft Planmatig onderhoud 2024 hebben Ludo Pijnen en Heleen Schober overlegd met dhr van Geel. Zij zullen bij het volgend agendapunt hier informatie over geven.*

### **Planmatig onderhoud 2024.**

Het concept planmatig onderhoud 2024 wordt uitgedeeld. Het wordt door de aanwezige leden zorgvuldig bekeken en Ludo Pijnen geeft waar nodig verdere toelichting.

### **Rondvraag.**

Dhr Daalmans: Gaan onze woningen binnenkort van het gas af en zo ja hoe zit het dan met het kostenplaatje?

*Antwoord Koen v.H: nee*

Mevr Matthijssen: Klacht over de betonnen bloembak.

*Antwoord koen v,H: mevr.is vorig jaar verzocht de bak leeg te maken, zodat deze van binnenuit waterdicht gemaakt kon worden. Wanneer de bak leeg was zou mevrouw contact opnemen, maar dat is nooit gebeurd. John van Geel neemt nu contact met haar op om dit door te nemen en afspraken te maken hierover.*

Dhr. Verbiest: Hoe zit het met parkeren op het binnenterrein van het wooncomplex in de Oostlaan?

*Antwoord Koen v.H: Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt uitgelegd dat de parkeerplaatsen, wanneer er een vrijkomt, worden toegewezen aan de oudste huurders. De vorige huurder van de woning waarin dhr. Verbiest nu woont had geen auto dus er is geen plaats vrijgekomen.*

*Bewoners die al een parkeerplaats in gebruik hebben, hoeven deze niet af te staan als er een oudere huurder bij komt.*

**Mevr. Verstraten:** Is er een regeling voor subsidie bij de gemeente of woningstichting als ik elektrisch wil gaan koken?

*Antwoord Koen v.H:* Nee, die is er niet. U moet dit zelf bekostigen.

**Dhr v.Holland:** Ik heb problemen met de kunststof achterdeur.

*Antwoord Koen v.H:* Dat komt vaak voor. Het best dient u een reparatieverzoek in bij WSW.

Ad Suijkerbuijk  
secretaris HBWW