

Verslag Algemene Ledenvergadering AH Woon 12 november 2025 (Concept)

Locatie: Café onder de Linden, Vries

Aanwezig:

Bestuur: Natasja Helder (voorzitter), Lieneke Witholt, Goos Elema, Pim Hangjas (penningmeester), Cor Top (secretariaat) en Maarten Groen (adviseur AH Woon & werkzaam bij de Woonbond)

Gasten: Roos Jelier en Gea Oord (Huurderscommissarissen RvC)

Huurders: Circa 14 leden

Afwezig met kennisgeving: Jelly van den Bosch, voormalig voorzitter en erelid en een aantal leden

1. Opening/Welkom

Natasja, voorzitter van AH Woon opent de algemene ledenvergadering om 19:35.

De aanwezigen stemmen in met het opnemen van de vergadering ten behoeve van de notulen en deze opname wordt later verwijderd. Ook geven alle aanwezigen toestemming voor het maken (en kunnen gebruiken) van foto's voor de website, Woonblad of nieuwsbrieven. De presentielijst gaat rond met het verzoek om deze in te vullen.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Verslag ALV 14 november 2024

Er zijn geen opmerkingen over het verslag en deze wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Jaarverslag 2024

Natasja blikt terug op 2024. Het eerste waar het bestuur aan denkt als ze stilstaat bij 2024 is het feit dat we afscheid hebben moeten nemen van Jan Emmens onze voorzitter. Het was een verdrietige periode. Jan wordt nog met regelmaat gemist bij AH Woon.

Daarna licht ze een aantal adviezen/reacties toe uit 2024.

- Zo is er advies gegeven op de hoge huurverhoging. Helaas was er door het korte tijdspad, maar ook door de hoge inflatie slechts beperkt de ruimte en invloed om hier het gesprek met Woonborg over aan te gaan. Wel is met Woonborg afgesproken om voor 2025 op tijd dit onderwerp te bespreken, omdat er vanuit AH Woon wel zorgen zijn over de betaalbaarheid van de woonlasten.
- AH Woon heeft een bindende voordracht gedaan voor de huurderscommissarissen Roos Jelier en Gea Oord. Zij zijn ook aanwezig bij de ALV.

- AH Woon heeft bij een aantal gemeenten onder protest de Prestatieafspraken 2024 getekend. Naar aanleiding daarvan heeft AH Woon brandbrief verzonden om aandacht te vragen voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

Nieuw gestarte trajecten in 2024:

- In 2024 zijn we gestart met het overleg met Woonborg over het nieuwe huurbeleid. Inmiddels is dit afgerond en werkt Woonborg ook sinds 1 juli 2025 volgens de regels van dit nieuwe huurbeleid.
- In 2024 is een begin gemaakt met de oprichting van “Groningen Huurt” waarmee woningzoekenden zich niet meer bij verschillende coöperaties hoeven in te schrijven, vergelijkbaar met Thuis Kompas in Drenthe. Vanaf 3 november is “Groningen huurt” in de lucht gekomen. Dat betekent dat de woningen van Woonborg in Haren, Glimmen en Noordlaren hier ook onder vallen.
- Vanuit het bestuur zijn Goos en Pim betrokken bij de checks op de zogenaamde “complexboeken”. Hierin wordt voor de verschillende appartementencomplexen van Woonborg beschreven welke voorzieningen er zijn, hoe ziet het gebouw eruit en hoe het zit met de servicekosten.
- Er is een halfjaarlijks overleg met de projectmanager Maarten Wiersma van Woonborg. Dat geeft ons inzicht in de geplande, lopende en afgesloten projecten en weten we wat er (kan) spelen bij de verschillende projecten. Als er projecten zijn die aandacht nodig hebben kunnen we dat op de agenda zetten en er het “goede gesprek” over aangaan.

Projecten 2024

Goos geeft een toelichting op een aantal projecten. Bij een project in de Molenkampsteeg in Haren is een gevelsteen geplaatst waarmee Dick Niewold wordt herinnerd. De heer Niewold heeft vanaf 1974 tot 2015 in verschillende bestuursfuncties vervuld bij Woonborg en de coöperaties die er voor Woonborg waren. Verder geeft Goos nog toelichting op diverse projecten in Roden, Roden/Dorth, Peize, Vries (12 woningen Woonborg in nieuw project), Zuidlaren Oranjelaan en Margrietlaan (rol AHWoon), Zuidlaren Groenkamp. De details zijn te vinden op de presentatiesheets die we als bijlage toevoegen aan dit verslag en of op de website van AHWoon.

Vasalis

Lieneke licht de ontwikkeling bij Vasalis in Roden toe. Er was een plan gemaakt om huurders met een zogenaamde WLZ-indicatie (Wet Langdurige Zorg) te huisvesten. Dat betekende dat er een aantal bewoners moesten verhuizen. Daar was veel weerstand tegen. Dit heeft u wellicht kunnen volgen in de krant of TV. Op 10 juli 2024 was er een bijeenkomst en hoewel het geen effect zou hebben, hebben we toch wel ongevraagd

advies gegeven vanuit AH Woon om onze zorgen te uiten. Ook hebben we advies gegeven een bewonerscommissie op te richten en daar is meteen gehoor aan gegeven. Het was een project met veel emoties. Vanuit AH Woon hebben we aangedrongen op meer tijd voor de bewoners en ook meerdere nieuwsbrieven opgesteld. De gemeente heeft zich gebogen over de ingediende vergunning en recent heeft de gemeenteraad van Noordenveld het besluit genomen om geen vergunning te verlenen voor de verbouwing van Vasalis. Na het besluit van de Raad heeft Woonborg besloten om te stoppen met het project. We hebben contact met de bewonerscommissie en zullen vanuit AH Woon ondersteunen waar dat gewenst is.

Activiteiten op een rij

Natasja laat een lijstje zien waar het bestuur zich allemaal mee bezig houdt. Duidelijk is dat we ons niet hoeven te vervelen.

4. Financieel jaarverslag 2024

Pim geeft toelichting op de financiën. Er is geen kascommissie want alle transacties gaan alleen via bank. Het accountantskantoor DVEN controleert de jaarrekening. Er zijn vanuit de ALV geen vragen of opmerkingen en het financieel verslag over 2024 wordt vastgesteld.

5. Begroting 2026

De leden stemmen in met de begroting en deze wordt vastgesteld.

6. Waar staan we voor in 2026?

Er zijn veel zaken die doorlopen, maar we zullen aandacht blijven vragen voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, het is hard nodig dat er gebouwd wordt. Dit is ook onderdeel van de prestatieafspraken die worden gemaakt in alle vier de gemeenten. Belangrijk vinden wij ook dat er ook plannen komen die de doorstroming van ouderen mogelijk maken om van hun grote gezinswoning te kunnen verhuizen naar een appartement/woning die meer past bij hun levensstijl op dat moment. Betaalbaarheid vraagt ook aandacht, maar dan niet alleen de huur maar het geheel aan woonlasten zoals energie en gemeentelijke heffingen.

Het verduurzamen van de woningen blijft ook de komende jaren belangrijk.

We geven ook aandacht aan bijzondere doelroepen zodat die ook een plek krijgen in een gemeente en gemixte buurten zodat je een mooie cohesie krijgt en mooie leefbare buurten.

Natasja geeft aan dat we graag van onze leden horen als er ideeën zijn en roept op AH Woon te bellen of te mailen.

7. Huurderscommissarissen

Gea Oord en Roos Jelier stellen zich voor. Beide zijn sinds anderhalf jaar lid van RvC (Raad van Commissarissen). Wat doet een RvC?

De directeur/bestuurder van Woonborg is verantwoordelijk voor betaalbare en beschikbare woningen. De RvC heeft in eerste instantie een controlerende functie en vraagt de directeur hoe het zit met de financiën, de plannen en hoe het in zijn algemeenheid gaat met Woonborg.

Ten tweede voert de RvC reguliere functioneringsgesprekken met de directeur en benoemt ook een nieuwe directeur. Bij dat wervingstraject komt dan ook AH Woon om de hoek kijken als een van de adviseurs bij de selectie van de nieuwe directeur. Ten derde adviseert de RvC de directie. Soms bij vragen van de directeur maar ook met de specifieke kennis en het netwerk van de verschillende commissarissen. Voor de commissarissen is het belangrijk om het netwerk te onderhouden, onder andere de relatie met AH Woon. De RvC bestaat uit 5 leden.

De huurderscommissarissen moeten specifiek letten op de belangen van de huurders, maar gaat niet over de belangenbehartiging van de huurders. Dat is de rol van AH Woon. Maar er spelen vaak dilemma's en de RvC moet letten op ieders belangen niet alleen van zittende huurders maar ook toekomstige huurders.

Er wordt gevraagd of AH Woon een rol heeft gespeeld bij het benoemen van RvC? Ja AH Woon zat in het sollicitatieproces en heeft Gea en Roos ook voorgedragen.

Er wordt gevraagd of de RvC de woningbouw kan laten versnellen? Uiteindelijk is de beslissing aan de directeur, maar de RvC kan hier wel aandacht voor vragen. Vooral beschikbaarheid van de grond is een probleem die zorgt dat er niet kan worden gebouwd. De RvC ziet wel dat Woonborg meer bezig gaat met ontwikkelen in plaats van alleen onderhoud. De prestatieafspraken met de gemeente zijn daarbij belangrijk, daar wil Woonborg meer in investeren. Vanuit de leden wordt ook opgemerkt dat het ook ligt aan procedures, omwonenden kunnen lang tegenhouden dat er wordt gebouwd. Maarten geeft aan dat er ook lichtpuntjes zijn zoals een project in Nietap (bij Leek) en de Vrijetijdsboulevard in Roden, maar ook zeker weerstand zoals Peize Zuid. Roos geeft aan dat er meer draagvlak in de politiek lijkt te komen om procedures te versnellen.

8. PAUZE

9. Gesprekstafels met thema's

Er wordt in twee groepen van ongeveer 10 deelnemers over leefbaarheid en betaalbaarheid/verduurzaming gesproken. Na ongeveer een half uur wordt er van thema gewisseld.

10. Korte samenvatting gesprekstafels

Lieneke vat de bespreking van het thema leefbaarheid samen. Hiervoor was een overzicht gemaakt van de aspecten die samen leefbaarheid bepalen. Voor beide tafels kwam veiligheid naar voren als belangrijk punt. Ook wat doe je samen in je buurt? Is er een buurtvereniging?

Maarten vertelt over betaalbaarheid en duurzaamheid. Aan de eerste tafel is vooral gesproken over het huurbeleid: hoe kom je aan een betaalbare woning als je een laag inkomen hebt. Wellicht is het goed om in 2026 aandacht aan te geven aan het huurbeleid ook vanuit huurdersperspectief; in het (twee-)hurenbeleid is de huur afhankelijk van je inkomen.

Ook is de EPV, Energieprestatie vergoeding, besproken: als je woning enorm duurzaam is betaal je daar een vergoeding voor. Hoe verhoudt zich dit in verband met terugleverkosten? Lieneke en Maarten vertellen dat zij hierover al in een gesprek zijn met Woonborg.

Op de tweede tafel stond centraal: Ik wil betaalbaar wonen om gelukkig te wonen. Huurprijs en andere kosten moeten in balans zijn met het inkomen, dat is daarvoor belangrijk. In verschillende gemeenten wordt verschillend omgegaan met minimaregeling. Ook wordt aangegeven dat regelingen onvoldoende zichtbaar zijn.

11. Rondvraag en Sluiting.

Natasja bedankt speciaal Gea en Roos voor hun komst.

Bij de rondvraag geeft Maarten aan dat we zoeken naar manieren hoe we het beste in contact te komen met onze achterban, niet alleen “zenden”, maar vooral ook “ontvangen”. Een reactie is dat AH Woon goed bezig is, “Prettig dat je gehoord wordt en ook manier waarop.” Maarten spreekt zijn waardering uit naar de aanwezigen voor hun openheid aan de gesprekstafels. Natasja sluit zich hierbij aan. Het is heel waardevol en fijn om te weten wat er bij onze huurders speelt. Ze vindt het plezierig om op deze manier met elkaar in gesprek te komen.

Er wordt gevraagd naar de locatie van de ALV voor volgend jaar. Deze is nog niet bekend, maar het is de bedoeling om dit jaarlijks te wisselen.

Natasja dankt alle aanwezigen voor hun komst en sluit om 21:41 de vergadering.

Bijlage: PowerPointpresentatie ALV 12 november 2024