

Locatie	: kantoor De Woonschakel - Medemblik
Aanwezig leden	: mw. M. Achterberg-Slooten (voorzitter), dhr. T. Daems (vicevz.), dhr. E. van Smaalen, mw. A. Wit, dhr. A. de Jong, mw. I. Oud, dhr. H. Verschoor dhr. C. Dekkers, dhr. S. Munster, mw. T. Visser, mw. M. Molijn, dhr. A. Gieling (directeur De Woonschakel, hierna 'directie')
Kandidaat-lid	: -
Afwezige leden	: -

FORMELE DEEL

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

HERBENOEMING DHR. M. DE VRIES LID RVC

De 1^e zittingstermijn van dhr. De Vries als lid van de RvC namens de huurders loopt af per 1 juli 2022. Er kan eenmaal een herbenoeming voor 4 jaar plaatsvinden op voordracht van de Huurdersraad (HR).

Dhr. De Vries introduceert zichzelf, voor zover nodig, online in de vergadering. Hij staat onder meer stil bij zijn achtergrond, kwaliteiten en enkele onderwerpen die in 2021 aan de orde kwamen in de RvC. Voor een belangrijk deel betroffen dit financiële aangelegenheden, projectvoorstellen, risicomangement, maar ook prestatieafspraken en de rapportage leefbaarheid waarbij huurders centraal stonden.

De HR besluit unaniem in de vergadering tot een voordracht tot herbenoeming van Dhr. Vries als huurderscommissaris bij De Woonschakel.

02 MEDEDELINGEN

Nieuw kandidaat lid – dhr. Van Smaalen maakt de interesse kenbaar van een huurder als mogelijk lid van de HR. Huurder beschikt niet over een computer voor digitale communicatie. Huurder kan belangstelling kenbaar maken middels formeel schriftelijk verzoek aan de corporatie in plaats van e-mail.

Governance inspectie – directie maakt melding van een rapport governance inspectie welke ontvangen is van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en op de website is geplaatst. De inspectie geeft geen aanleiding tot interventies. Wel gaat de Aw met de corporatie in 2022 in gesprek over de kracht/tegenkracht vastgoeddossiers op managementniveau en mate van tegenkracht RvC-bestuur.

Overlast ratten Princenhof – voorzitter geeft achtergrondinfo n.a.v. contact dat NHD met haar zocht. Brieven zijn verzonden door de gemeente aan bewoners, maar niet aan de huurwoningen. Directie geeft aan hiervan niet op de hoogte te zijn, maar weet wel dat onderzochte woningen in koopdeel van de wijk stonden en heeft kennis van de inhoud van brief en rapport. Dat neemt echter niet weg dat het de aandacht van de corporatie heeft en blijft hebben. In het geval roosters van woningen stuk zijn gemaakt door ratten worden nieuwe roosters geplaatst.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

03 VERSLAG HUURDERSRAAD 20 december 2021 (vaststelling)

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. het verslag wordt een nieuwe overlegdatum vastgesteld op 21 maart 2022 als vervanging van de geannuleerde bijeenkomst van 31 januari 2022. Onderwerp is onder andere input voor de prestatieafspraken met gemeenten. Ook zal de presentatie over het niet planmatig onderhoud worden gegeven.

04 VERANTWOORDING KOSTEN HUURDERSRAAD 2021 (bespreking)

De HR is akkoord met de verantwoording van kosten. De HR is ruimschoots binnen haar begroting gebleven.

05 VERGOEDING VOORZITTER HUURDERS (TER VASTSTELLING)

De vaste vergoeding voor de voorzitter wordt vastgesteld door de HR op € 150 per maand, passend binnen de maximale vrijwilligersvergoeding en bepalingen van de belastingdienst op basis van aard en omvang van werkzaamheden. Hiermee wordt voorkomen dat op basis van de huidige vergoedingenstructuur (per bijeenkomst € 50, volgen webinar € 25) het maximaal toelaatbare bedrag wordt overschreden.

M.b.t. de kilometervergoeding voor bijwonen van vergaderingen in West-Friesland of kosten inkt voor printen wordt bevestigd dat deze in de reguliere vergoeding voor de leden HR is opgenomen.

06 PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE MEDEMBLIK (bespreking)

De prestatieafspraken geven alle leden van de HR inzicht wat is afgesproken in de jaarschijf 2022. Dit model wordt ook toegepast in andere gemeenten.

Directie geeft aanvullend aan hoe de corporatie bezig is om te komen tot nieuwbouwplannen voor de bouw van permanente of flexibele woningen.

HR ziet graag het overleg met de gemeenteraad in april en niet in juni. Dan kunnen wensen beter worden meegenomen in de bieding voor volgend jaar. De maatschappelijke opgave en invulling wordt als punt van aandacht gezien vanuit de HR.

07 HUURANPASSING 1 JULI 2022 (advisering)

De HR maakt zich zorgen over de woonlasten voor huurders, zeker ook voor huishoudens die net boven de huurtoeslaggrens zitten. De gevolgen van energieprijzen zijn merkbaar ondanks de compensatie vanuit de overheid. Zorgen zijn er al voor de huuraanpassing per 1 juli 2023 als deze gebaseerd zijn op het gemiddelde te verwachten hoge inflatieniveau van 2022. Directie geeft aan dat ook corporaties getroffen worden door hogere grondstof-, materiaal-, loonprijzen en gemeentelijke heffingen. In die zin staat de exploitatie onder druk. De corporatie houdt vast aan het beleid dat de verliezen op nieuwbouwprojecten niet mogen leiden tot extra huurverhogingen voor zittende huurders.

Dhr. Verschoor informeert naar het effect van de teruggave verhuurderheffing. Directie geeft aan dat dit nog beperkt is in 2022. De korting voor dit jaar is voor een groot deel ook als compensatie voor het niet verhogen van de huren per 1 juli 2021. Het huidige huurbeleid laat weinig ruimte voor differentiatie. Dit jaar zal inzichtelijk worden gemaakt waar de vrijvallende financiën door het wegvallen van de verhuurderheffing aan worden uitgegeven in de komende jaren.

Er is weinig ruimte voor differentiatie van de huuraanpassingen. Onbekend/moeilijk meetbaar is hoe de woonlasten per huishouden uitpakken (energiekosten, lasten huuraanpassing).

Mw. Wit vraagt aandacht voor huurders van slecht geïsoleerde woningen die al te maken hebben met hogere energielasten. Directie geeft aan hier naar te gaan kijken. Wel is het zo dat voor iedere woning die 0% huuraanpassing krijgt 6 à 7 andere woningen 2,3% moeten krijgen om uiteindelijk op het gewenste gemiddelde van 2% huuraanpassing te komen. De HR onderkent het belang van de corporatie maar ziet ook de moeilijke situaties waar veel huurders in verkeren.

Na een levendige discussie gaat de HR 'met frisse tegenzin' akkoord met een gemiddelde huuraanpassing van 2% per 1 juli 2022 waarbij de individuele huurverhoging per woning tussen 0 - 2,3% ligt. Aandacht wordt gegeven aan de huuraanpassing van woningen met een E-F-G label. De zorg voor betaalbaarheid van huren in de toekomst wordt nogmaals uitgesproken gelet op de hoge inflatiecijfers van dit moment.

08 BELEIDSPLAN 2022-2025 (advisering)

De HR constateert dat de ambities groot zijn, onder ander op het gebied van nieuwbouw. Bij de bespreking van het beleidsplan wordt stil gestaan bij de wijkschouwingen waar ook de HR actief aan mee kan doen, de aanpak van de verduurzaming met hybride cv-ketels (geen renovatie) en het stimuleren/stagneren effect van doorstroming van goedkope gezinswoningen naar duurder appartementen (zelfde huur laten behouden of niet?). Bekend is dat veel oudere huurders graag in de eigen woning/buurt willen blijven wonen ondanks de betere toegankelijkheid van appartementen of seniorenwoning (bad- en slaapkamer).

De Woonschakel blijft in het beleidsplan inzetten op verduurzaming van het woningbezit zonder directe huurverhoging. De HR kan zich vinden in de uitgangspunten en doelen in het beleidsplan.

09 SPOEDZOEKERSREGELING (advisering)

Directie geeft een korte toelichting op de voorgenomen spoedzoekersregeling. De Woonschakel neemt een afwijkend standpunt in binnen de regio maar wil een perspectief geven voor schrijnende gevallen. De HR kan zich vinden in de regeling die De Woonschakel per 1 maart 2022 laat ingaan.

TER INFORMATIE

10 ONDERZOEK WONEN & ZORG, REGIO OVERLEG HUURDERSORGANISATIE (mondeling)

Voorzitter geeft aan dat er op 2 maart a.s. een bijeenkomst hierover is met betrokken partijen in Bovenkarspel. O.a. de voorzitter is daarbij aanwezig namens de HR.

INFORMELE DEEL

11 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING

Mw. Wit geeft aan candidate te zijn bij de gemeenteraadsverkiezingen in maart. In de vergadering wordt stil gestaan bij de belangenverstrengeling bij onderwerpen of overleggen tussen corporatie en gemeenten (bijv. overleg raadscommissies of afwijkende standpunten van de corporatie ten opzichte van een gemeente). Geconcludeerd wordt dat dit onwenselijk is. Voor dhr. Verschoor geldt dat hij niet in de gemeenteraad zitting neemt, maar wel eventueel als commissielid blijft. Het resultaat van de verkiezingen wordt afgewacht alvorens conclusies te trekken.

Op verzoek van de voorzitter neemt mw. Wit in maart deel aan het overleg werkgroep sociaal domein ten behoeve van de prestatieafspraken.

18 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Dhr. Daems is nieuwsgierig naar de wijkschouwingen gelet op ontwikkeling in bijv. Princenhof Bovenkarspel. Deze wijk kan mogelijk als eerste wijk in Stede Broec aan een wijkschouw worden onderworpen. Dhr. Dekkers geeft aan zich hiervoor ook te interesseren.

Tijdens de rondvraag wordt door enkele leden van de HR aandacht gevraagd voor een drietal woonsituaties met overlast. Deze zijn bekend bij De Woonschakel maar worden nogmaals gecheckt.

Naar aanleiding van een melding stormschade dit weekend informeert de voorzitter naar de werking van de WocoApp. Ontvangen huurders een terugkoppeling bij melding van een reparatie? Dit is niet gebeurd vandaag. Directie geeft aan dat dit wel het geval moet zijn. Er was vandaag wel sprake van een groot aantal meldingen door de storm. Wellicht is sprake van vertraging (*navraag leert dat afgelopen vrijdag een update van software van de WocoApp is gedraaid die niet geheel vlekkeloos is verlopen, maandag is dat verholpen en inmiddels zou alles weer goed moeten werken en meldingen zijn verwerkt met terugkoppeling naar huurders*).

19 Sluiting

De vergadering wordt om 21.25 uur gesloten.

Publicatie van dit verslag op de website van De Woonschakel vindt plaats vooruitlopend op de behandeling en vaststelling van het verslag in een volgende bijeenkomst van de Huurdersraad.

OPENSTAANDE AANDACHT- EN ACTIELIJST

Onderwerp

Actie

Presentatie onderhoud 21 maart

Directie