

Locatie	: kantoor De Woonschakel – Medemblik aanvang 10.00 uur
Aanwezig leden	: mw. M. Achterberg-Slooten (voorzitter), dhr. E. van Smaalen, dhr. T. Daems, dhr. L. Engel, dhr. J. van der Zant, dhr. A de Jong, mw. I. Oud, mw. I. van Dijk, dhr. C. Kil, mw. M. Smit, mw. A. Wit dhr. A. Gieling (bestuurder De Woonschakel)
Kandidaat-lid	: dhr. C. Dekkers (aanwezig)
Afwezige leden	: dhr. J. Verschoor, dhr. S. Munster

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

02 KENNISMAKING NIEUWE LEDEN

De voorzitter heet dhr. Dekkers speciaal welkom die een 1^e kennismakingsvergadering van de HR bijwoont.

03 MEDEDELINGEN

- *Afwezig* – de heren J. Verschoor en S. Munster hebben bericht van verhindering doorgegeven.
- *Schriftelijke mededelingen* – de mededelingen m.b.t. flyer plaagdieren Princenhof en elektrisch koken zonder keukenrenovatie worden voor kennisgeving aangenomen.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING

04 VASTSTELLING VERSLAG 24 JUNI 2019

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. het verslag wordt stil gestaan bij de presentatie van de Woonbond in de volgende vergadering. Besloten wordt om te vragen in te gaan op de volgende onderwerpen:

- werking Huurdersraad
- gasloos maken van huurwoningen (ontwikkelingen in het land, huureffecten en gezondheidsaspecten bijv. bij plaatsing zonnepanelen of toepassing materialen).

05 REGLEMENT HUURDEERSRAAD

De wijzigingen worden doorgenomen. Het reglement wordt goedgekeurd en vastgesteld. Plaatsing op de website volgt.

TER ADVISERING/BESPREKING

06 TROUWE HUURDEERSKORTING

Op basis van het voorstel regeling 'trouw huurderskorting' per 1 januari 2020 geeft de HR het advies om bij toepassing van de regeling voor 'overige zaken' (niet zijnde badkamer-, keuken of toiletrenovatie)

toepassing van de korting te beperken tot 1x per vijf jaar per huurder/woning. Daarmee blijft de regeling werkbaar voor de organisatie. De directie neemt dit advies over.

M.b.t. het aanbod wordt stil gestaan bij enkele onderdelen zoals:

- de grootte van de éénehdelmengkraan in de badkamer (inmiddels leverbaar met draaiknoppen aan de zijkant);
- wel/niet betegeling toilet tot aan plafond (bij toiletrenovatie wordt plafond + bovenste deel wand afgewerkt opgeleverd). Betegeling tot aan plafond is extra. Hiervoor geldt een betaling van huurder waarop de regeling huurderskorting van toepassing is;
- invulling designradiator badkamer volgt nog (afweging prijs/kwaliteit).

Vanuit de HR wordt gevraagd om het kennisniveau van de betrokken medewerkers bij de voorbereiding voor badkamer-, keuken- en toiletrenovaties te bewaken.

In de Koppeling van december 2019 wordt aandacht geschonken aan de wijzigingen m.b.t. de regeling trouwe huurderskorting.

07 UPDATE TRAJECT AANPASSING WOONRUIMTEVERDELING

De directie geeft een korte toelichting op de stand van zaken met betrekking tot de aanpassing woonruimteverdeling. Het Platform Woningcorporaties Westfriesland (PWW) neemt op 5 september 2019 een besluit over de voorgenomen aanpassingen. Over de wijze van uitvoering voor spoedzoekers en doorstromers verschilt De Woonschakel van mening met de andere verhuurders.

Voor spoedzoekers betreft het dan het wel/niet werken met 'subcommissies' bij iedere sociale verhuurder voor de toelating tot de categorie spoedzoeker. De Woonschakel is hier geen voorstander van en ziet liever een objectievere uitvoering door aanlevering van algemene documenten door woningzoekende (bijv. adresuittreksel, echtscheidingsvonnis etc.) op basis van een gedefinieerde situatie van wat een spoedzoeker is. Valt een woningzoekende zowel buiten de urgentie- als spoedzoekersregeling en zou er sprake zijn van bijzondere omstandigheden/onhoudbare situatie, dan heeft iedere verhuurder de mogelijkheid om tot een bijzondere toewijzing over te gaan. Het totale voorstel van de aanpassing woonruimteverdeling biedt hier ruimte voor. Daarnaast zien wij graag dat een woningzoekende zelf actief reageert op een specifiek aanbod voor spoedzoekers binnen Woonmatch en niet een toewijzing op basis van directe bemiddeling door een verhuurder. De overige verhuurders zijn geen voorstander van spoedzoekers o.b.v. economische gronden, De Woonschakel heeft wel een voorkeur om woningzoekenden die > 50 km buiten de regio wonen en een vaste arbeidsovereenkomst hebben met een werkgever in West-Friesland (niet zijnde uitzendbureau, pay roll bedrijf etc.) de status van spoedzoeker toe te kennen.

Met betrekking tot de doorstromers ziet De Woonschakel graag uitsluitend een rij van actieve woningzoekenden die willen doorstromen (gekoppeld aan een maximale periode op basis waarvan je doorstromer kunt zijn, bijv. twee jaar). Daar kan dan een actueel aanbod voor worden aangeboden. In de regio is er een voorkeur dat alle huurders die zich inschrijven (ook al willen ze pas over 10 of 20 jaar een andere woning), zich direct als doorstromer registreren. In dat laatste geval ontstaat dan een tweede 'bak' van inactief woningzoekenden naast de al bestaande bak van 50.000 reguliere 'slapende' woningzoekenden. De Woonschakel opteert voor een systeem met rijen/labels van actief zoekende urgenten, spoedzoekers en doorstromers voor een beperkte periode.

Zowel in het geval van spoedzoeker/doorstromer kan en wil De Woonschakel geen garantie geven op een woning aan de woningzoekende. Dit hangt namelijk af van het aantal woningzoekenden en het beschikbare aanbod van woningen door verhuizingen/nieuwbouw. Wel garanderen wij dat er een minimaal/maximaal percentage woningen voor deze doelgroepen door de corporatie jaarlijks wordt

aangeboden. Dit percentage vormt onderdeel van de prestatieafspraken met gemeenten en Huurdersraad.

Uiteraard hoopt de directie er uit te komen met de andere verhuurders, anders staat zij voor de afweging om uit het bestaande Woonmatch te stappen en met een eigen woonruimteverdelingsstelsel te komen. Dat heeft uiteraard niet de voorkeur, maar deelname aan een stelsel waar je niet achter staat is een slechtere keuze. De rechten van alle bestaande woningzoekenden zullen in een nieuw stelsel worden overgenomen, nieuwe woningzoekenden moeten zich dan in twee systemen aanmelden. Het stelsel van De Woonschakel zal zich dan uitsluitend richten op doorstromers/spoedzoekers uit het eigen woningbezit c.q. directe werkgebied van de corporatie. Het overnemen van spoedzoekers uit gemeenten en/of dorpen waar wij niet actief zijn zal dan niet plaatsvinden.

Vanuit de HR is er begrip voor de standpunten/zienswijze van De Woonschakel. De HR ziet geen onoverkomelijke bezwaren om met een eigen stelsel te komen. In het verleden heeft de corporatie dit ook al eens gedaan, de andere sociale verhuurders zijn later alsnog aangesloten bij het stelsel van De Woonschakel (het huidige Woonmatch). De HR wordt op de hoogte gehouden van de verdere ontwikkelingen.

TER INFORMATIE

08 JAARVERSLAG 2018 REGIONALE GESCHILLENCOMMISSIE

De Woonschakel heeft weinig geschillen. Het verslag wordt voor kennisgeving aangenomen.

09 REACTIE UITVOERINGSWET HUURPRIJZEN WOONRUIMTE EN DE WONINGWET

De HR heeft met instemming kennis genomen van de brief die door De Woonschakel is gestuurd aan de minister als reactie op de voorgenomen wetgeving.

10 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Dhr. Daems vraagt aandacht voor onveilige situaties in woonwijken. In zijn wijk doen enkele lantaarnpalen het niet waardoor het pikdonker in de straat is, herstel door gemeente duurt lang. Als huurders dan ook onveilige deuren/hang- en sluitwerk hebben, dan is dat een ongewenste situatie.

Dhr. Van Smaalen heeft berichten gehoord in de media over te warme woningen in de zomer door toegepaste isolatie en verwarmingstechnieken in woningen. Aangegeven wordt dat De Woonschakel geen specifieke probleemcomplexen heeft. Wel is duidelijk dat nieuwe technieken (zoals een warmtepomp) leiden tot een heel andere wijze van stookgedrag en ervaringen van bewoners. Het verwarmen/koeler maken van de woning duurt langer, snel piekwarmte realiseren is niet mogelijk. Elektrische aangedreven panelen bieden dan wel uitkomst.

Dhr. Jong vraagt of huurders bekend zijn met de mate waarin hun woning duurzaam is. Aangegeven wordt dat bij de aanzegging huuraanpassing de energie-index van de woning is opgenomen.

Mw. Wit informeert naar het standpunt van De Woonschakel m.b.t. kruidentuinen. Aangegeven wordt dat de corporatie daar geen bezwaar tegen heeft mits dit geen overlast oplevert aan omwonenden. De kwalificatie van siertuin/wildernis roept in de praktijk wel eens vragen op. Tuinoverlast is lastig aan te pakken, op dat vlak is ook sprake van een rechtsbescherming van huurders. Het simpelweg aanpakken van de tuin door de verhuurder en de kosten daarvan verhalen op de huurder is niet zomaar mogelijk.

Mw. Wit informeert of het niet mogelijk is dat de corporatie de raambewassing voor huurders verzorgt. Aangegeven wordt dat de corporatie dit soort nevenactiviteiten niet zelfstandig of in opdracht laat

verrichten. Dat kan misschien bijv. via WonenPlus wel. In het verleden is ooit ook een initiatief geweest t.a.v. tuinonderhoud maar dat is prijstechnisch en qua uitvoerbaarheid onhaalbaar gebleken.

Mw. Smit wordt aangesproken door buurtbewoners m.b.t. het ophangen van vlaggen in haar complex aan de buitengevel. Aangegeven wordt dat vragen hierover kunnen worden doorgegeven via info@dewoonschakel.nl. In dit complex is gevelbeplating toegepast die niet zomaar doorboord kunnen worden voor een vlaggenmasthouder.

Mw. Oud informeert of en hoe zij zich kan opgeven voor een opleiding. Aanmelding vanuit de HR kan bij dhr. Van Smaalen die zorg draagt voor verdere aanmelding bij de opleider (veelal De Woonbond).

Dhr. Dekkers wordt aan het eind van de vergadering door de voorzitter de vraag gesteld of hij toe wil treden tot de HR. Hij zegt dit graag toe.

Oud opleiding

11 Sluiting

De vergadering wordt om 12.40 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

<i>Onderwerp</i>	<i>Actie</i>
Publicatie reglement HR op website	Directie De Woonschakel
Uitnodiging contactpersoon Woonbond + onderwerp presentatie	Voorzitter HR