

Notulist	: A. Gieling
Locatie	: kantoor De Woonschakel – Medemblik aanvang 10.00 uur
Aanwezig	: mw. M. Achterberg-Slooten (voorzitter), dhr. E. van Smaalen, dhr. T. Daems, dhr. J. Verschoor dhr. J. Zwagerman, dhr. J. van der Zant, dhr. R. Knap, dhr. A de Jong, mw. I Oud, mw. I. van Dijk dhr. G. Jager (Woonbond), dhr. A. Gieling (De Woonschakel)
Afwezig	: dhr. J. Janmaat, L. Engel (beiden met afbericht)

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering van de Huurdersraad (HR) en heet iedereen welkom. Speciaal woord van welkom aan de leden die vandaag voor het eerst aanwezig zijn, sommigen om te ervaren of zij definitief tot de HR toetreden. Er volgt voor hen een korte voorstellingsronde.

02 MEDEDELINGEN

• *Opzegging*

Dhr. Veldhuis is, zoals in de vorige vergadering al aangegeven, inmiddels verhuisd naar een woning van een andere verhuurder in Hoorn en derhalve geen lid meer van de HR.

03 VASTSTELLING VERSLAG 25 JUNI 2018

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. het verslag deelt dhr. Gieling mee dat de door De Woonschakel gedane bieding op het woningbezit van Mooiland in de gemeente Drechterland onvoldoende is gebleken. Onbekend is hoe het verkooptraject van de woningen in West-Friesland (totaal 405) nu verder verloopt.

De actiepunten zijn afgewikkeld.

04 VASTSTELLING INFORMEEL OVERLEG 25 JULI 2018

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

05 LEEFBAARHEID – G Jager WKA

Dhr. Jager van de Woonbond Kennis- en Adviescentrum geeft een presentatie over het onderwerp overlast. De volgende conceptadviezen worden aan de HR meegegeven:

- check de naleving van de prestatieafspraken op dit terrein;
- op uitvoeringsniveau door De Woonschakel: verbeter de samenwerking met de wijkteams en overwin privacy problemen;
- op het niveau van huurders onder elkaar: help huurders overlast eerder bekend te maken en rust huurders beter uit om overlast bespreekbaar te maken.

De powerpoint is beschikbaar. Dhr. Jager deelt een manifest uit ‘#oogvoorelkaar’ uit waarin het landelijk Schakelteam verwarde personen mededogen aandacht vraagt voor mededogen voor personen met

verward gedrag (*In een samenleving waar iedereen meedoet, zijn professionals belangrijk. Maar zij kunnen het niet alleen. We moeten het samen doen. Iedere Nederlander kan goed doen, door er voor de ander te zijn*).

Vanuit De Woonschakel wordt aangegeven dat actief wordt omgegaan met meldingen inzake overlast. Procedures en afstemmingen met de diverse partijen duren soms echter lang in de praktijk, te lang in de ogen van overlastmelders. Privacy aspecten spelen daarbij een rol en bevoegdheden en de juridische mogelijkheden van verhuurders zijn soms beperkt. Ook blijkt dat de acceptatie van burgers in de loop der jaren minder is geworden.

In de discussie bij dit onderwerp wordt stil gestaan bij buurtbemiddelingsprojecten, het verschil tussen huurders en eigenaar-bewoners in wijken en de mogelijkheid tot het opstellen van algemene leefregels in appartementencomplexen.

06 BELEIDSPLAN 'TIJD OM TE INVESTEREN 2018-2020'

Naar aanleiding van bespreking van het concept beleidsplan met de diverse belanghouders zijn in de zomerperiode nog enkele aanpassingen gedaan. Het beleidsplan roept geen verdere vragen op bij de HR.

07 BELEID ZONNEPANELEN PER 1 JANUARI 2019

Enkele leden informeren naar de specifieke situatie van enkele woningen/complexen. Dit wordt intern nagevraagd. Aangegeven wordt dat afhankelijk van de staat van het complex, moment van investering en de levensduur van een complex een investeringsbesluit wordt genomen welke gericht is op verdere verduurzaming inclusief de plaatsing van de benodigde zonnepanelen die nodig zijn om de vereiste energie-index te verkrijgen. Dat betekent dat de plaatsing van zonnepanelen onderdeel uitmaakt van het planmatig onderhoud en investeringsbeleid zonder dat hier een directe huurverhoging tegenover staat. Dat betekent dat vanaf 1 januari 2019 geen zonnepanelen tegen een huuraanpassing meer worden geplaatst door De Woonschakel (*ter info: de jaarlijks beschikbare € 0,5 mln wordt nu op andere wijze besteed aan de verdere verduurzaming van het woningbezit*).

Met betrekking tot de vraagstelling of een eenmalige vorm van compensatie gewenst is voor huurders die tegen betaling nu over zonnepanelen beschikken van de corporatie geeft de HR aan hier positief tegenover te staan. Voorkeur daarbij is een variant waarbij voor deze huurders de reguliere huuraanpassing per 1 juli 2019 met 1% wordt verlaagd.

08 COMIISIE PRESTATIEAFSPRAKEN UPDATE

Mw. Achterberg-Slooten geeft aan dat deze en volgende week met alle vier kerngemeenten waar De Woonschakel actief is overleg wordt gevoerd over de prestatieafspraken. Belangrijkste onderwerpen zijn daarbij de betaalbaarheid, beschikbaarheid & verduurzaming van woningen en de leefbaarheid in wijken. De Woonschakel heeft haar bieding voor 2019 aan de gemeenten en HR in juni afgegeven. In samenwerking met de huurdersvereniging De Driehoek (Wst. Het Grootslag) is een brief gestuurd aan de gemeente Drechterland waarin ongenoegen is geuit over de wijze waarop het vorig overleg heeft plaatsgevonden. Hierop is nog niet gereageerd door de gemeente.

09 ORIËNTATIE WERKGROEP WONEN-ZORG UPDATE

Dhr. Verschoor geeft een beknopte samenvatting van de besprekingen die zijn geweest tijdens de oriëntatie. Gekeken is naar o.a. naar het complex Minnewei waar wel een brandmeldinstallatie (BMI) aanwezig is maar geen zorg. Daarnaast ziet de werkgroep kansen om bijv. een markant object tegen een symbolisch bedrag aan te kopen en om te vormen tot een woon-zorgcomplex. Dhr. Gieling geeft aan dat bij de realisatie van enkele complexen in het verleden o.a. Minnewei-Midwoud en Raethuys Staete-Bovenkarspel rechtstreekse zorg voorzien was vanuit het zorgcomplex Koggenlandhuis c.q. Gezinspaviljoen. Dit kon vanuit de zorgorganisatie echter niet geleverd worden. Voorinvesteringen t.b.v. een BMI of heipalen voor een luchtbrug zijn destijds al wel gedaan. Het realiseren van een

woonzorgcomplex waarbij ook professionele zorg wordt gegeven hangt samen met afspraken tussen de diverse partijen (zorgpartij, verzekeraar, gemeente) en de beschikbare budgetten hiervoor. Voor het complex Valbrug-Sint Maartenshof (Medemblik) wordt gekeken welke vormen van zorg hier, na de oplevering van het nieuwe woonzorgcomplex Martinus, nog geleverd kan worden aan bewoners.

10 BEGROTING HUURDERSRAAD 2019

Er wordt een toelichting gegeven op de contributie Woonbond. De HR gaat akkoord met de begroting.

11 HUURVERLAGING 10% CAMPAGNE WOONBOND

De gemiddelde huurprijs van het woningbezit bij De Woonschakel ligt al op een scherp niveau in relatie tot de geboden kwaliteit. De oproep vanuit deze campagne om de huren met 10% te verlagen is niet realistisch, mede gelet op de toenemende lasten die corporaties opgelegd krijgen vanuit de rijksoverheid.

12. VISIE TOEKOMST CORPORATIESECTOR – HET PLEIDOOI VERSUS HET MANIFEST

De Woonschakel behoort tot de initiatiefnemers van het Pleidooi bestaande uit een groep corporaties die pleit voor een brede sociale huursector. Daarbij is een woning geen voorziening of vangnet voor mensen maar een thuis voor velen. De betrokken corporaties zijn tegen inkomensafhankelijke huren.

De discussie over de toekomst binnen de corporatiesector zal samen met de Nederlandse Woonbond, rijksoverheid en VNG gevoerd worden. Er is sprake van verdeeldheid over de gewenste koers. Vanuit onze corporatie zal zoveel mogelijk vastgehouden worden aan een brede instroom van nieuwe huurders en een beleid dat gericht is op de traditionele kerntaken: beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen aangevuld met duurzaamheid en leefbaarheid.

De HR ondersteunt de voorkeur van De Woonschakel voor de uitgangspunten in het Pleidooi.

13. GEBRUIK INTERNET AANBEIDINGSSITE HUURWONINGEN WOONMATCH

Toepassing van internet bij de woonruimteverdeling is toegelicht in een memo. Problemen bij senioren bij de toepassing hiervan vallen zeer mee. Waar nodig worden zij veelal ondersteund door familie of zijn medewerkers van onze afdeling Klant behulpzaam.

14. BESPREEKPUNTEN 19 NOVEMBER A.S. INFORMEEL OVERLEG RVC DE WOONSCHAKEL - HR

Als onderwerp hiervoor komt de realisatie van tijdelijke complexen voor starters naar voren. Verdere punten voor dit jaarlijks overleg kunnen uiterlijk tot 5 november a.s. worden doorgegeven aan de voorzitter voor de agendering en eventuele voorbereiding. Na het overleg volgt nog een korte formele vergadering van de HR. Dhr. Knap meldt zich af voor deze bijeenkomst.

15. RONDVRAAG

Overleg met andere corporaties (mw. Oud) – Geïnformeerd wordt naar eventueel overleg met andere corporaties. Aangegeven wordt dat bij het maken van de prestatieafspraken met een gemeente andere corporaties en huurdersorganisaties die actief zijn in deze gemeente ook aan tafel zitten. In de regio is daarnaast vijf keer per jaar bestuurlijk overleg tussen de corporaties in het Platform Woningcorporaties Westfriesland (PWW), aangevuld met ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeentelijk woningbedrijven Koggenland en Opmeer.

Elektrisch koken (dhr. Van Smaalen) – de omslag naar elektrisch koken vindt nu meestal plaats bij vervanging van een keuken. Waar nodig wordt de groepenkast aangepast. Met de omslag naar een 'gasloos' woningbezit zal op grotere schaal de overstap uiteindelijk plaatsvinden. Een planmatige aanpak lijkt dan logisch, met eventueel ondersteunend beleid. Gaskookplaten zullen dan vervangen moeten worden door huurders. Tussentijdse individuele verzoeken zullen per geval bekeken worden, dit hangt

ook samen met vervangingsmoment keuken en noodzaak tot verwijderen gasleidingen. Op dit moment gaat de corporatie hier nog terughoudend mee om.

Verzakking tegelvloer in schuren (dhr. Daems) – er wordt aandacht gevraagd voor vochtproblematiek en verzakking van betontegelvoeren in bergingen. De afdeling Vastgoed zal hierover contact opnemen met dhr. Daems.

ATAD (voorzitter) – gevraagd wordt welke gevolgen De Woonschakel hiervan ondervindt. Met de Anti-Taks Avoidance Directive (ATAD) van de Europese Commissie wordt invulling gegeven door de Europese Unie aan de strijd tegen belastingontwijking. Het pakket bestaat uit diverse elementen wat vooral voor commerciële organisaties van toepassing is. De beperking om de renteaftrek te beperken tot 30% van de fiscale winst, treft echter ook woningcorporaties die voor de bouw van sociale huurwoningen veel geldleningen zijn aangegaan. De regering is niet bereid voor woningcorporaties een uitzondering te maken (*aanvulling: begin september is berekend dat voor de periode 2018-2026 er een maximaal nadelig effect van € 2,7 mln. optreedt*).

Adviseur – Gerard Jager legt, mede in reactie op punt 11 en de toelichting op de ATAD, uit dat hij adviseur is van de HR en geen vertegenwoordiger van de Woonbond. Als de HR een toelichting wil hebben op standpunten van de Woonbond, dan is de eerste gesprekspartner de consultant van de Woonbond, dhr. Frank Agterberg.

Toetreding HR - alle nieuwe kandidaat-leden geven aan toe te willen treden tot de HR (zij vormen een welkome aanvulling).

Volgende bijeenkomst HR – deze is op 19 november 2018 (kantoor Medemblik 19.00 – 21.00 uur).

09 Sluiting

De vergadering wordt om 12.15 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>
Punten bijeenkomst HR - RvC	Doorgeven door leden aan de voorzitter HR
Adreslijst HR	Dhr. Gieling stuurt deze door aan leden