
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, mw. I. Oud, mw. I. van Dijk, dhr. J. Verschoor, dhr. S. Munster, dhr. C. Kil, mw. M. Smit, mw. A. Wit, dhr. C. Dekkers, dhr. A. Gieling (directeur De Woonschakel)
Kandidaat-lid	: -
Afwezige leden	: dhr. A. de Jong

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

02 MEDEDELINGEN

Dhr. Dekkers komt nog even terug op zijn afwezigheid bij het vorig overleg i.v.m. zijn verjaardag. Vandaag is dhr. De Jong afwezig. Afgesproken wordt om melding van afwezigheid vooraf aan de voorzitter door te geven.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

03 VERSLAG HUURDERSRAAD 2 SEPTEMBER 2019 (vaststelling)

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. het verslag wordt geïnformeerd of de design radiator badkamer onderdeel uitmaakt van de trouwe huurderskorting. Aangegeven wordt dat nauwelijks sprake is van meerkosten. Bij complete badkamerrenovaties kan gekozen worden voor een designradiator. Huurders worden dan wel geattendeerd op het feit dat sneller sprake is van roestvorming en eventuele mindere warmteafgifte.

04 GESPREKSVERSLAG HUURDERSRAAD – RVC 18 NOVEMBER 2019 (bespreking)

Het verslag wordt voor kennisgeving aangenomen.

N.a.v. het verslag zal dhr. Van Smaalen bij de Woonbond 15 exemplaren bestellen van een overzichtsdokument van alle afkortingen die binnen de volkshuisvesting worden gebruikt ten behoeve van de leden die deze nog niet in het bezit hebben.

06 VERGADERSHEMA 2020 (vaststelling)

De vergadering van 14 december wordt verschoven naar 21 december. De resterende data worden vastgesteld.

07 BEGROTING 2020 HUURDERSRAAD (advisering)

De HR geeft een positief advies over de begroting 2020 Huurdersraad (totaal € 30.000). In 2019 zullen de uitgaven lager zijn dan de begroting. De HR is kritisch op kosten van externe begeleiding/advisering.

08 BEGROTING 2020 DE WOONSCHAKEL (bespreking/advisering)

De directie van De Woonschakel geeft een toelichting op de begroting en overige stukken. De periode 2020-2022 zijn financieel gezien lastige jaren vanwege de hogere lasten vennootschapsbelasting. Waakzaamheid is geboden. Daarnaast wordt stil gestaan bij de noodzaak tot de bouw van extra sociale huurwoningen. Er is een gebrek aan bouwlocaties. Hulp en extra inspanning van gemeenten in de praktijk is hiervoor nodig. Dat is een belangrijk punt voor de komende prestatieafspraken evenals de wijze waarop de corporatie omgaat met de verduurzaming van het woningbezit.

Vanuit de HR wordt aangegeven dat het is opgevallen dat gemeenten bij het maken van prestatieafspraken veel eisen van de corporaties, maar zelf weinig bieden of faciliteren. Moeten corporaties hier niet hardere standpunten innemen in het overleg met gemeenten? Voor de komende jaren wordt dat zeker niet uitgesloten. Tot op heden proberen wij via overleg tot oplossingen te komen. De Woonschakel wordt wel als kritisch beoordeeld met haar zienswijze en standpunten die worden ingenomen (vb. schuldenproblematiek, 'gasloos' maken woningbezit, woonruimteverdeling, huisvesting statushouders etc.). In de eerste vergadering 2020 kan de HR belangrijke onderwerpen naar voren brengen die zij opgenomen willen hebben bij het maken van prestatieafspraken met gemeenten.

De HR informeert naar de prestatieafspraken met de gemeente Opmeer waar volgend jaar de eerste woningen worden opgeleverd. Aangegeven wordt dat er dit jaar een overleg is geweest tussen gemeente en corporatie. Het overleg beperkte zich tot de vraag welke bijdrage de corporatie kan leveren m.b.t. leefbaarheid. Aangegeven is dat geen bijdrage aan voorzieningen wordt gedaan zoals een speeltuin. Inzet is om volgend jaar overleg prestatieafspraken met de gemeente te hebben samen met de huurdersorganisaties en de andere actieve corporaties in de gemeente Opmeer.

Mw. Smit merkt op dat renovaties van complexen niet is opgenomen in de begroting. Aangegeven wordt dat deze onder onderhoud & verduurzaming zijn opgenomen (*zie blz. 10 begroting*).

Aan de Huurdersraad is gevraagd een advies te geven met betrekking tot het geschetste ondernemingsbeleid, waaronder de ambities op het gebied van (sloop)/nieuwbouw en duurzaamheid, de voorgenomen mutaties in het verkoopbeleid en het beoogde huurbeleid (inflatievolgend). De HR kan zich vinden in het voorgenomen beleid en de keuzen die zijn gemaakt.

Met betrekking tot het huurbeleid zal in de eerste vergadering van de Huurdersraad in 2020 een voorstel voor advies worden voorgelegd met betrekking tot de verdeling en spreiding van de huuraanpassing per 1 juli 2020.

09 OZB STIJGING STEDE BROEC / HUURBELEID 2020 (advisering)

Toelichting wordt gegeven over de wijze waarop e.e.a. zich heeft afgespeeld sinds de zomer 2019. De zienswijze en argumenten vanuit De Woonschakel hebben geen invloed gehad op het voorgenomen besluit van de gemeente om de tarieven met 30% te verhogen. De gevolgen van een dergelijk besluit zijn vooraf kenbaar gemaakt aan de gemeente.

In de vergadering wordt stil gestaan bij de argumentatie van de gemeente voor deze verhoging (hogere uitgaven in sociaal domein – jeugdzorg, voorzieningenniveau gemeente). Inwoners zien ook andere oorzaken van de hoge kosten.

Duidelijk was dat het huurbeleid nadelige effecten met zich meebrengt en het voor de HR moeilijk is om hier een keuze in te maken of achter te gaan staan. Om die reden is een tweede optie toegevoegd in de vorm van minder uitgaven aan de verduurzaming van 37 woningen in de gemeente die, na verhuizing van de zittende huurder, worden verkocht. In de prestatieafspraken is opgenomen dat over het huurbeleid nog nader overleg zal worden gevoerd. Hierdoor is de HR wel in staat gesteld om de prestatieafspraken 2020 te ondertekenen, maar op dit onderdeel zich niet vast te leggen.

HR is niet blij met het beleid van de gemeente Stede Broec en de keuze die dat met zich meebrengt. Onderkend worden de gevolgen die dat voor De Woonschakel met zich meebrengt. Hoewel de gemeente aangeeft dat huishoudens minder kwijt zullen zijn aan huisvuilbelasting in 2020 lost dat het probleem van de corporatie niet op.

Alles overziende kiest de voltallige HR voor optie twee waarbij sprake is van het wijzigen van het prijssegment van 179 woningen en het niet investeren bij 37 te verkopen woningen in Stede Broec en dit zoveel mogelijk uit te stellen of te voorkomen, omdat deze woningen bij verhuizing worden verkocht. De bewoners van deze woningen worden van het besluit op de hoogte gesteld. Aan hen zal worden gevraagd of dit aanleiding is voor de wens tot verhuizing naar een andere huurwoning. Binnen de mogelijkheden van de woonruimteverdeling en passend toewijzen zal dan gekeken worden naar een oplossing. Het gevolg van de wijziging prijssegment 179 woningen is dat deze niet meer bereikbaar zijn voor 1-2 persoons huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag.

TER INFORMATIE

10 UPDATE PRESTATIEAFSPRAKEN 2020

De voorzitter geeft een korte toelichting op het verloop hiervan. Alle jaarschijven 2020 zullen binnenkort op de website van De Woonschakel worden geplaatst. In een volgende vergadering zullen aandachtspunten worden besproken die van belang zijn voor de afspraken voor 2021-2024 waaronder het tegen gaan van niet zelf bewoning van woningen (bij reguliere huur en bij verkoop van woningen).

INFORMELE DEEL

11 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING

De volgende punten zullen in ieder geval op de agenda worden gezet:

- verkoopbeleidsplan
- huuraanpassing 1 juli 2020
- speerpunten prestatieafspraken 2021-2024

12 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Dhr. Van der Zant vraagt of de corporatie ook wel beleidsstukken (evt. via wet openbaarheid bestuur – WOB) opvragen om invloed uit te oefenen op het beleid. Dit wordt niet standaard gedaan, soms worden wij verrast door gemeentelijk beleid die in commissiestukken naar voren komt. Gelet op de hoeveelheid stukken en commissievergaderingen in de diverse gemeenten hebben wij hier geen 100% zicht op. Voorzitter geeft aan dat leden van de HR ook informatie van de eigen gemeente kunnen inbrengen binnen de HR of doorgeven aan de directie.

Dhr. Verschoor geeft aan dat AgpoFerroli nog enkele typen cv-ketels heeft doorgegeven waar aandacht voor adequaat onderhoudsbeleid noodzakelijk is. Aangegeven wordt dat de corporatie volop met de uitvoering van het actieplan bezig is. Een tweede onafhankelijke keuring m.b.t. het onderhouden van deze cv-ketels door KIWA is onlangs uitgevoerd. De resultaten worden intern en met ESNW besproken.

Dhr. Kil complimenteert de organisatie met de snelle afwikkeling van zaken waaronder uitbetaling vergoeding aan vrijwilligers en voortgangsacties. Directie geeft aan dat corporatie haar best doet in de dienstverlening, maar dat er desondanks soms ook fouten worden gemaakt.

Mw. Oud informeert of De Woonschakel ook contracten van 5 jaar gaat afsluiten met jongeren zoals Intermaris zou willen. Aangegeven wordt dat hiervoor niet wordt geopteerd. Zekerheid over

woonruimte daarna kan niet worden geboden. Jongeren die zich op hun 22^e laten inschrijven, een contract aangaan voor 5 jaar op de 23^e verjaardag lopen het gevaar, om met een inschrijving van 5,5 jaar, te kort wachttijd te hebben opgebouwd om via de reguliere toewijzingsregels binnen Woonmatch een andere woning te bemachtigen op 28 jarige leeftijd. Vooralsnog willen wij niet in situaties belanden dat deze jongeren 'uitgezet' moeten worden omdat de contractperiode verloopt, en zij geen andere woonruimte hebben.

Dhr. Daems vraagt aandacht voor het niet bewonen van woningen door huurders. Aangegeven wordt dat de corporatie afhankelijk is van signalen uit de omgeving, er is geen directe inzage in de gemeentelijke basisadministratie om te controleren welke en hoeveel personen ingeschreven staan op een adres.

Mw. Smit vraagt of de huur van zittende bewoners in het Sint Maartenshof ook direct verhoogd gaan worden na renovatie. Dat is niet het geval. Wel is er dan sprake van een hogere streefhuur. In de komende jaren zal dan sprake zijn van een hogere huuraanpassing dan het inflatieniveau. De huur groeit dan geleidelijk naar de streefhuur toe.

13 Sluiting

De vergadering wordt om 12.30 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

Publicatie prestatieafspraken op website

Actie

Directie De Woonschakel