

|          |   |
|----------|---|
| Notulist | : A. Gieling  |
| Locatie  | : kantoor De Woonschakel – Medemblik aanvang 10.00 uur  |
| Aanwezig | : mw. M. Achterberg-Slooten (voorzitter), dhr. E. van Smaalen,<br>dhr. J. Verschoor, dhr. J. Zwagerman, dhr. J. van der Zant,<br>dhr. J. Janmaat, dhr. L. Engel, dhr. A de Jong, mw. I Oud, mw. I. van Dijk,<br>dhr. S. Munster, dhr. A. Gieling (De Woonschakel) |
| Afwezig  | : dhr. T. Daems (met afbericht)   |

---

### **01 OPENING**

De voorzitter opent de vergadering van de Huurdersraad (HR) en heet iedereen welkom. Speciaal woord van welkom aan dhr. Munster die vandaag voor het eerst aanwezig is. Er volgt voor een korte voorstellingsronde.

### **02 MEDEDELINGEN**

- *Opzegging*  
Dhr. Knap heeft het lidmaatschap van de HR opgezegd.
- *Prestatieafspraken*  
De jaarschijven prestatieafspraken zijn met alle vier kerngemeenten ondertekend. Ze zijn geplaatst op de website van De Woonschakel (tabblad Huurdersraad).

### **03 VASTSTELLING VERSLAG 15 OKTOBER 2018**

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld. De actiepunten zijn afgewikkeld.

N.a.v. het verslag deelt de voorzitter mee dat de brief aan de gemeente Drechterland over de wijze van overleg en totstandkoming van de prestatieafspraken effect heeft gehad. Op basis van de laatste bijeenkomst is geen vervolgactie nodig.

Het punt van algemene leefregels in complexen zal volgend jaar op de agenda van de HR worden geplaatst. Gekeken wordt welke info nu al gemiddeld wordt verstrekt of aanwezig is in complexen.

### **04 VASTSTELLING VERSLAG 19 NOVEMBER 2018**

Het verslag wordt, met aanpassing onder punt 2 dat mw. Oud wel aanwezig was, ongewijzigd vastgesteld. Het actiepunt woonruimteverdeling wordt deze vergadering behandeld.

### **05 VASTSTELLING VERGADERSHEMA 2019**

Het vergaderschema wordt ongewijzigd vastgesteld. Dhr. Verschoor meldt zicht af voor de vergadering van 20 mei.

### **06 ONDERSTEUNING HUURDEERSRAAD 2019**

Van dhr. Jager van de Woonbond Kennis- en Adviescentrum is het uurtarief (€ 108,75) voor begeleiding en ondersteuning HR in 2019 ontvangen. In de begroting 2019 van de HR zijn gelden voor advieskosten (€ 5.000) en scholing (€ 5.000) opgenomen.

Binnen de HR leeft de wens om geen continue begeleiding in te schakelen maar externe expertise in te huren voor onderwerpen waar dit voor gewenst is en, waar nodig, voor de uitwerking van adviezen binnen werkgroepen van de HR.

Dhr. Van Smaalen en De Jong geven een toelichting op de mogelijkheden van scholing bij de Woonbond en de provinciale vergaderingen die door de Woonbond worden gehouden. In de laatste vergaderingen worden o.a. landelijke standpunten bepaald. De HR kan hier met enkele leden vertegenwoordigd zijn. Opgave vanuit de leden hiervoor kan via dhr. Van Smaalen plaatsvinden.

## **07 PRESENTATIE WOONRUIMTEVERELING – DE WOONSCHAKEL**

Dhr. Gieling geeft een uitgebreide presentatie over de huidige wachttijden voor woningzoekenden en de werking van het huidige woonruimteverdelingsmodel. Binnen de regio is discussie over het huidige systeem, wordt afgeweken en leven er wensen om van het bestaande regiomodel af te wijken. De Woonschakel heeft het initiatief genomen en is met een concreet voorstel tot aanpassing van het systeem gekomen om zo de uniformiteit in de regio te behouden. In januari 2019 start een werkgroep, bestaande uit medewerkers van gemeenten en verhuurders, om tot nieuwe afspraken/verordening te komen.

Aan de HR worden een drietal varianten voor wijziging van het bestaande systeem voorgelegd (matchmaker o.b.v. punten, optimalisatie van het huidige model en een model met meerdere rijen waarbij toewijzing nog steeds op basis van inschrijfduur plaatsvindt of sprake is van directe bemiddelen (urgente) of actieve bemiddeling (doorstromers naar andere huurwoning). Het merendeel van de HR opteert voor het gepresenteerde rijenmodel (urgente, spoedzoekers, gewone woningzoekenden, doorstromers en bijzondere toewijzingen/woonconcepten). Dit heeft ook de voorkeur bij de directie van De Woonschakel.

De presentatie zal doorgestuurd worden aan de leden van de HR.

De Woonschakel zet in op behoud van een uniform regionaal systeem. Mocht hierover in de regio geen overeenstemming over kunnen worden bereikt, dan zal de corporatie een eigen afweging gaan maken met betrekking tot de woonruimteverdeling. Uiteraard wordt hierbij de HR betrokken.

## **08 BEGROTING 2019 – ROUTEPLANNER DUURZAAMHEID**

Dhr. Verschoor merkt op dat er een politieke drang is zo snel mogelijk woningen gasloos te maken of nul-op-de-meter. Maar wie gaat dat betalen en wie gaat het uitvoeren? Dhr. Gieling geeft aan dat dit inderdaad belangrijke punten zijn in de discussie. De Woonschakel zou graag alle complexen in de loop van de tijd aanpakken (installatietechnische investeringen vanaf 2030 e.v.) maar gemeenten lijken te gaan opteren voor afkoppelen wijken/dorpen per nader te bepalen jaar. Dat betekent dat sprake is van extra kosten bij relatief jonge complexen die alsnog versneld 'gasloos' gemaakt moeten worden.

Op 20 december 2018 vindt een extra ledencongres van Aedes plaats (vereniging van woningcorporaties) over het afsluiten van een sociaal huurakkoord met de Woonbond en een klimaatakkoord voor wat betreft de verduurzaming van het woningbezit. De Woonschakel kan het huurakkoord ondersteunen maar is voornamelijk geen voorstander van het klimaatakkoord. Reden daarvoor is dat door het beleid van de rijksoverheid naar corporaties toe (verhuurderheffing en vennootschapsbelasting) de investeringscapaciteit van corporaties te veel wordt beperkt waardoor onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn om de totale verduurzamingsopgave uit te voeren.

De prestatieafspraken en financiële vertaling van de routeplanner duurzaamheid zijn opgenomen in de meerjarenbegroting. De HR heeft geen verdere vragen over de begroting en routeplanner duurzaamheid.

## **09 BOUWSTENEN WOONBOND**

Het document van de Woonbond over de 10 bouwstenen van een huurdersorganisatie zal worden besproken in de volgende bijeenkomst van de HR. Dan zal ook het huurbeleid aan de orde komen.

Dhr. Verschoor merkt op bij bijeenkomsten van de Woonbond te merken dat elders ook wel sprake is van vechtelaties tussen huurdersorganisaties en verhuurders. Daar is in ons geval geen sprake van. Er is sprake van een open dialoog en informatieverstrekking.

## **10 RONDVRAAG**

*Vergoedingen (dhr. Jong)* – informeert naar de vergoedingenstructuur m.b.t. reiskosten. Aangegeven wordt dat door de HR is besloten om per bijeenkomst o.b.v. aanwezigheid een (onkosten)vergoeding van € 50 te verstrekken t.b.v. voorbereiding, aanwezigheid, eventuele reiskosten en printen.

*Zonnepanelen & bomen (voorzitter)* – de opbrengsten van zonnepanelen kunnen fluctueren door de aanwezigheid van hoge bomen in woonwijken. Dhr. Munster geeft aan dat gemeenten in de afgelopen jaren hebben bezuinigd op kap- en snoeiwerk en ook keuzes maken in type beplanting dat wordt toegepast. O.a. in Stede Broec zijn plekken waar sprake is van hoge bomen in voortuinen welke in het verleden door de gemeente zijn neergezet. Hiervoor is wel in het verleden een opruimingsregeling geweest (kap). Echter, ook huurders hebben in het verleden bomen geplant die nu zeer groot zijn geworden o.a. door een gebrekkig snoeibeleid. Dit levert in een aantal gevallen beperkingen op bij de energieopbrengst van zonnepanelen.

*Falende bewindvoerder (voorzitter)* – als gevolg van falen door de bewindvoerder kan in de praktijk een ontruiming worden aangezegd terwijl de huurder geen weet heeft van de opgelopen huurachterstand. Aangegeven wordt dat dit mogelijk is omdat alle financiële afspraken via de door de rechter aangewezen bewindvoerder gaan. De rechter kan hier op ingrijpen. Gelukkig is in het praktijkgeval in de gemeente Stede Broec de huisuitzetting voorkomen. Ook als sprake is van schuldhulpverlening kunnen dergelijke situaties ontstaan, hetgeen uiteraard ongewenst is.

*Volgende bijeenkomst HR* – deze is op 18 februari 2019 (kantoor Medemblik 10.00 – 12.00 uur).

## **09 Sluiting**

De vergadering wordt om 12.25 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

| <i>Onderwerp</i>                  | <i>Actie</i>                                       |
|-----------------------------------|--|
| Leefregels complexen              | Inventarisatie en bespreking met HR in 2019        |
| Presentatie woonruimteverdeling   | Toezending aan leden                               |
| 10 bouwstenen huurdersorganisatie | Document bespreken in vergadering 18 februari 2019 |
| Huurbeleid 2019                   | Voorstel bespreken in vergadering 18 februari 2019 |