

Locatie	: kantoor De Woonschakel – Medemblik aanvang 10.00 uur
Aanwezig	: mw. M. Achterberg-Slooten (voorzitter), dhr. E. van Smaalen, dhr. J. Janmaat, dhr. T. Daems, dhr. J. Verschoor, dhr. L. Engel, dhr. J. Zwagerman, dhr. J. van der Zant, dhr. A de Jong, mw. I Oud, mw. van Dijk, dhr. S. Munster, dhr. C. Kil dhr. G. Jager (adviseur Woonbond) dhr. A. Gieling (bestuurder De Woonschakel)
Afwezig	: mw. M. Smit

---

### **01 OPENING**

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

### **02 MEDEDELINGEN**

- *Afwezig* – van mw. Smit is bericht van verhindering ontvangen.
- *Nieuw lid* – dhr. Kil is voor het eerst aanwezig bij een vergadering van de Huurdersraad (HR). Hij merkt op dat de leden van de HR hebben vorige week onder embargo een persbericht ontvangen over extra investeringen door 170 woningcorporaties, waaronder De Woonschakel, in het kader van het verduurzamen van huurwoningen in combinatie met de afschaffing van de verhuurdersheffing. Gebleken is dat media al eerder voor de gestelde tijdslimiet berichtgeving hierover naar buiten brachten.

### **03 VASTSTELLING VERSLAG 17 DECEMBER 2018**

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

Naar aanleiding van het verslag informeert dhr. Janmaat naar de noodzakelijkheid voor het benoemen van een vicevoorzitter binnen de HR. Dit wordt voor de volgende vergadering geagendeerd.

### **04 BOUWSTENEN HO+**

De Woonbond heeft voor de (kwaliteit)toetsing van huurdersorganisaties een raamwerk. Deze bouwstenen HO+ zijn een hulpmiddel voor de HR om de eigen doelen te bepalen: op welke punten wil de HR groeien? Door De Woonschakel is een analyse van de HR opgesteld ten opzichte van het raamwerk.

Dhr. Jong vraagt hoe de inspraak van individuele huurders is geregeld. Aangegeven wordt dat de HR anders is georganiseerd als een huurdersbelangenvereniging. De HR houdt zich niet bezig met vraagstukken van individuele huurders. Om die reden vindt geen openlijke publicatie van adressen van leden HR plaats, waardoor huurders steeds met individuele vragen naar leden HR zouden kunnen stappen. Dhr. Verschoor geeft aan dat de HR op zich eigenlijk een ledenpanel is namens de achterban van huurders.

Dhr. Jager geeft aan dat de HR de belangen van de achterban dient, de vraag is alleen hoe je de achterban raadpleegt, hoe je verantwoording aflegt en of de achterban zich kan uitspreken over onderwerpen. Je zou als HR bijv. bijeenkomsten kunnen beleggen voor de achterban, een enquête

houden etc.. Je kunt dit op veel manieren doen. Dhr. Van Smaalen vraagt zich af of je daarmee toch weer terug gaat naar de structuur van de HBV Menkveste. Bij een ledenvergadering of andere bijeenkomst van de HBV voor huurders was de opkomst juist altijd zeer laag.

Op dit moment worden de agenda's en verslagen van vergaderingen van de HR gepubliceerd op de website van De Woonschakel (wellicht vaker vermelden als nieuwsitem). Ook wordt in iedere Koppeling aandacht geschonken aan de HR.

De HR staat stil bij enkele onderwerpen die leven bij huurders zoals bijv. duurzaamheid. Hoe krijgen huurders daar meer inzicht in. Hoe gaat De Woonschakel hier mee om? Bijv. op het terrein van inductiekookplaten, weghalen gasleidingen. Aangegeven wordt dat hier ook aandacht voor is via het bewonersblad. Op dit moment werkt de corporatie aan nieuw beleid op het vlak van duurzaamheidsmaatregelen. Inhoudelijke voorstellen die leiden tot concrete wijzigingen voor huurders zullen worden voorgelegd aan de HR. Dhr. Zwagerman maakt de leden HR attent op Duurzaam Wonen Holland die in Hem gevestigd is en veel info en mogelijkheden biedt op het terrein van duurzaamheid.

Afgesproken wordt dat leden van de HR mogelijke verbeterpunten die bijdragen aan de verbetering van de bouwstenen doorgeven aan de voorzitter HR. In de volgende vergadering wordt dit onderwerp voor een inhoudelijke discussie geagendeerd.

#### **05 BENOEMING KANDIDAAT SELECTIECOMMISSIE HUURDERSCOMMISSARIS**

Dhr. Jager geeft informatie over het wettelijk kader rondom huurderscommissarissen en de procedure die hiervoor gevolgd moet worden zoals bijv. een toetsingsgesprek met de Autoriteit woningcorporaties (i.v.m. afgifte positieve zienswijze).

In de vergadering wordt dhr. Daems benoemd om namens de HR in de selectiecommissie te zitten. Dhr. Daems heeft ervaring met selectietrajecten en sollicitatiegesprekken. De uiteindelijke voordracht van een kandidaat of kandidaten aan de RvC wordt voorgelegd aan de HR.

Vanuit de HR is op dit moment een voorkeur aanwezig voor een vrouwelijke kandidaat, het liefst woonachtig in West-Friesland en bekend met het sociale domein (sociale kaart). Dhr. Daems en de voorzitter HR zullen na de vergadering het kennismakingsgesprek (intake) voeren met de begeleider van het externe wervings- & selectiebureau dat is ingeschakeld voor deze benoemingsprocedure.

#### **06 HUURBELEID EN HUURANPASSING 1 JULI 2019**

De directie van De Woonschakel geeft een korte toelichting over dit onderwerp. De corporatie houdt vast aan een inflatievolgend huurbeleid zonder extra opslag ter compensatie voor verliezen die worden geleden bij de bouw van nieuwe woningen.

Dhr. Zwagerman informeert naar de betaalbaarheid van woningen in zijn eigen straat in relatie tot de gehanteerde prijsklassen en het niet toepassen van inkomensafhankelijke huurprijzen. Aangegeven wordt dat verschillen optreden door diverse aspecten zoals verhuizingen waarbij direct de juiste streefhuur wordt toegepast (deze kunnen sinds 2018 ook naar een lager niveau worden gezet), getroffen isolatiemaatregelen of energie-index van een woning.

Dhr. Jager geeft aan dat je als HR op drie niveaus advies kan geven:

1. Voldoet het voorstel aan de letter van de wet en regelgeving: kloppen de komma's en de getallen?
2. Hoe kijk je aan tegen de elementen van het voorstel huurverhoging? Dus wel of geen inkomensafhankelijke huur, inflatievolgende huursom, variabel 0 - 2,2% inclusief compensatie zonnepanelen? Mist de HR nog elementen?
3. Het huurbeleid is een uitwerking van een bredere discussie over de toekomst van De Woonschakel.

De achterliggende discussies zijn of de woonlasten van de huurders betaalbaar zijn en blijven, of de corporatie aangetoond heeft extra geld nodig te hebben voor toekomstige uitgaven aan onderhoud, vernieuwing en nieuwbouw. Deze discussie voer je niet nu, maar in september als de begroting wordt vastgesteld.

De voorgestelde huuraanpassing van De Woonschakel voldoet aan de wet. M.b.t. de voorgestelde huuraanpassing merkt dhr. Jager op dat deze hoger ligt dan het percentage huurverhoging van 1,6% in de Staatscourant. Aangegeven wordt dat in de Staatscourant van december 2018 de effecten van de maand december nog niet verwerkt zijn. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft begin januari 2019 het inflatiepercentage van 2018 (1,7%) bekend gemaakt. Met dit percentage worden de maximale huurgrenzen per 1 juli 2019 geïndexeerd, zo blijkt uit de circulaire huurprijsbeleid van januari 2019 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Dhr. Zwagerman vindt dat er te weinig rekening wordt gehouden met lage inkomens, hij is voorstander van een inkomensafhankelijke huuraanpassing. Ook enkele andere leden van de HR staan open voor een inkomensafhankelijk huurbeleid. Daar tegenover staan een aantal argumenten om dat niet te doen:

- er vindt voor lagere inkomensgroepen compensatie plaats via de huurtoeslag;
- de corporatie staat voor een prijsbeleid gebaseerd op kwaliteit en marktomstandigheid en niet op inkomen;
- huisvesting van hogere inkomensgroepen in huurwijken draagt bij aan de veelzijdigheid van buurten;
- inkomensafhankelijk huren zou moeten liggen bij een democratisch gekozen orgaan (bestuur corporatie is dat niet), is lastig om met meerdere gemeenten hierover prestatieafspraken te maken als deze van verschillende politieke signatuur zijn;

Hoe snel vindt bijstelling plaats in de financiële ondersteuning vanuit de overheid middels huurtoeslag? De effecten van inkomensafhankelijke huren worden hiervan besproken, ook ingeval van verhuizingen of inkomensval bij huurders.

Dhr Jager geeft aan dat dhr. Zwagerman ook het probleem schetst dat mensen door inkomensdaling een te hoge huur hebben vergeleken met hun inkomen. Je zou de maatregel kunnen nemen dat mensen die een inkomen hebben tot de huurtoeslaggrens en een huur boven de aftoppingsgrens in aanmerking komen voor een huurverlaging. De directie van De Woonschakel geeft aan weinig te voelen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging en in lijn daarmee ook niet voor een inkomensafhankelijke huurverlaging.

Aan het eind van de bespreking van dit onderwerp vindt stemming plaats in de HR over de gevraagde adviezen van de directie van De Woonschakel. Hieruit blijkt dat:

- 4 leden voor een inkomensafhankelijk huurbeleid zijn, 9 leden tegen;
- unaniem akkoord wordt gegaan om de gemiddelde huuraanpassing op 1,7% te stellen;
- 1 lid tegen de gedifferentieerde huuraanpassing tussen 0 – 2,2% is rekening houdende met de eerder afgesproken compensatie voor huurders met zonnepanelen, de overige leden zijn voor.

Dhr. Munster informeert ten aanzien van het punt van de zonnepanelen welke afspraak hiervoor eerder is gemaakt. Hier wordt uitleg aan gegeven. In de discussie blijkt dat de opbrengsten van zonnepanelen variëren (van € 1 te veel gevraagde vergoeding tot grotere bezuinigingen op energielasten), mede als gevolg van de zonligging van panelen en de mogelijke aanwezigheid van bomen nabij woningen.

## **07 HUUROVEREENKOMST EN ALGEMENE HUURVOORWAARDEN**

Dhr. Zwagerman vraagt of er wel een goede opvolging vanuit de corporatie plaatsvindt ten aanzien van de naleving van de algemene huurvoorwaarden. Aangegeven wordt dat in het kader van leefbaarheid medewerkers veelvuldig huurders bezoeken met zaken rondom tuin- en andere vormen van overlast. Het via juridische wijze afdwingen van zaken is in de praktijk niet altijd eenvoudig. Huurders hebben een

grote mate van bescherming in de wet. De capaciteit van de afdeling Wonen wordt deze maand uitgebreid met een nieuwe medewerker op het terrein van leefbaarheid (schoon, heel & veilig).

De Huurdersraad is akkoord met het nieuwe model van de algemene huurvoorwaarden en huurovereenkomst.

## **08 UPDATE WOONMATCH**

In de vergadering wordt een toelichting gegeven op de stand van zaken met betrekking tot het wijzigingsvoorstel van De Woonschakel voor de woonruimteverdeling in de regio. Naar het zich laat aanzien zal de urgentieregeling wijzigen en de zoektermijn van 4 maanden voor urgente woningzoekenden vervallen. Na het verkrijgen van urgentie zal in de nieuwe situatie dan directe bemiddeling kunnen plaatsvinden. De Westfriese gemeenteraden zullen zich medio juni 2019 hierover uitspreken. De omvorming naar een rijenmodel voor diverse typen woningzoekenden ligt lastiger. Een tweetal corporaties kijkt daarbij ook naar tempo/ontwikkeling van de metropoolregio Amsterdam (MRA) over dit onderwerp. De Woonschakel staat hier kritisch in. Vraag is of in april/mei hierover een besluit kan worden genomen binnen de regio. Mocht dat niet lukken, dan zullen wij ons beraden over onze positie in de regio met betrekking tot de bestaande afspraken over de verdeling van huurwoningen.

## **6. RONDVRAAG**

*Toezending vergaderstukken* – worden in principe in een pdf bestand verzonden (op verzoek eventueel apart).

*Adressen leden HR* – dhr. Van Smaalen vraagt om een update van de adreslijst van leden HR. Deze zal worden toegezonden.

*Stijging 80+’ers* – dhr. Verschoor maakt melding van nieuwe prognosecijfers van de gemeente Medemblik ten aanzien van de groei van het aantal 80’ers in de periode tot 2040. Kunnen wij deze doelgroep adequaat huisvesten in de woningvoorraad? Afsproken wordt om dit punt in de prestatieafspraken terug te laten komen.

*Prestatieafspraken* – voorzitter HR vraagt of er behoefte is bij de andere direct betrokken leden HR om een vooroverleg met de directie van De Woonschakel te hebben over de inzet van de prestatieafspraken 2020. Hiervoor is belangstelling, er zal een datumvoorstel volgen.

*Gemeentegidsen* – voorzitter HR vraagt aan leden om na te gaan of in de gemeentegidsen nog gegevens van de HBV Menkveste staan. Graag doorgeven aan uitgever om deze info te verwijderen.

*Rookmelders in woningen* – voorzitter HR informeert naar het beleid ten aanzien van rookmelders. Monteurs van ESNW stellen hierover vragen bij huurders. Toegezegd wordt dat het beleid hierover naar de leden HR wordt toegezonden.

*Toetreding dhr. Kil tot HR* – vond de eerste kennismaking en vergadering van de HR positief, wil graag toetreden tot de HR.

*Volgende bijeenkomst HR* – deze is op 20 mei 2019 (kantoor Medemblik 10.00 – 12.00 uur).

## **09 Sluiting**

De vergadering wordt om 12.20 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>
Benoeming vicevoorzitter HR	HR
Verbeterpunten bouwstenen HR	Leden HR punten doorgeven aan voorzitter HR
Adreslijst leden HR toesturen	Directie De Woonschakel
Overleg prestatieafspraken	Directie De Woonschakel
Beleid rookmelders in woningen toezenden	Directie De Woonschakel