

Notulist	: A. Gieling
Locatie	: kantoor De Woonschakel – Medemblik aanvang 19.30 uur
Aanwezig	: mw. M. Achterberg-Slooten (voorzitter), dhr. E. van Smaalen, dhr. J. Janmaat, dhr. T. Daems, dhr. J. Veldhuis, dhr. J. Verschoor, dhr. L. Engel, dhr. G. Jager (Woonbond), dhr. A. Gieling en dhr. T. Spek (De Woonschakel)
Afwezig	: -

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering van de Huurdersraad (HR) en heet iedereen welkom. Een speciaal woord van welkom voor dhr. Spek die een toelichting zal geven op het onderwerp huurbeleid.

02 MEDEDELINGEN

- *Opzegging*
Dhr. Koomen heeft aangegeven wegens omstandigheden te stoppen als lid van de HR evenals enkele andere leden die vanaf het begin de HR nog niet actief zijn geweest. Het aantal leden HR bedraagt op dit moment zeven. In de komende Koppeling zal aandacht besteed worden aan de HR en worden huurders nogmaals opgeroepen om zich aan te melden voor de HR. Uiteraard kunnen leden HR ook eventueel de HR onder de aandacht van huurders brengen.
- *Aanpassing reglement sloop, renovatie*
Het reglement wordt aangepast ten aanzien van het punt huurgewenning. De huidige uitwerking hiervan is strijdig met hetgeen de Autoriteit woningcorporaties toestaat. Besloten is om dit te verwerken in de algemene vergoeding.
- *Sloop/vervangende nieuwbouw*
Voor 21 woningen Bosstraat/Kerkweg – Obdam en 24 appartementen La Reinelaan – Bovenkarspel is een besluit tot sloop/nieuwbouw genomen. Voor beide complexen geldt dat inmiddels meer dan 70% van de huurders akkoord is gegaan met het sociaal plan. Het besluit is hierdoor definitief geworden.
- *Contactpersoon RvC*
Mw. P.J. Weel-Appelman is als huurderscommissaris contactpersoon voor de HR. Vanaf 1 april zal de heer B.P. van Overeem voorzitter van de RvC zijn i.v.m. het bereiken van de maximale zittingsduur van de huidige voorzitter.
- *Overlast*
Er is een e-mail gestuurd aan de HR i.v.m. een overlastsituatie. Dit is onder de aandacht van De Woonschakel, in deze zaak is inmiddels een advocaat ingeschakeld.

03 VASTSTELLING VERSLAG 18 december 2017

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

De openstaande actiepunten zijn beantwoord in een informatiememo.

04 BEGROTING 2018 HUURDERSRAAD

De begroting 2018 wordt akkoord bevonden. De contributie is gebaseerd op het aantal woningen dat de corporatie in bezit heeft. Het aantal Huurwijzers-huurverhoging zal worden beperkt tot 50 stuks. Hierdoor daalt het contributiebedrag voor 2018 met € 570 tot € 7.529.

Dhr. Van Smaalen zal zorgen dat de Woonbond edities van de Huurwijzer & Huurpeil ook rechtstreeks aan de leden HR zal worden toegezonden.

05 ADVIES STATUTENWIJZIGING

Het betreffen formele aanpassingen op grond van wijzigingen zoals opgenomen in de Veegwet. De HR ziet geen beletsel om de statuten conform te wijzigen.

06 ADVIES HUURBELEID

De HR heeft een adviesaanvraag ontvangen m.b.t. wijzigingen in het huurbeleid. Dhr. Spek geeft een presentatie over de doelstellingen en uitwerking van het huurbeleid. Aan de HR worden vijf zienswijzen voorgelegd die onderdeel uitmaken van het huurbeleid. Voor de uitwerking van de huuraanpassing per 1 juli 2018 wordt advies gevraagd welke van de twee varianten de voorkeur heeft. De Woonschakel staat neutraal in de keuze.

Door de HR wordt stil gestaan bij het niet toepassen van een inkomensafhankelijk huurbeleid. De HR steunt de voorgenomen beleidsdoelstellingen om het aanbod woningen voor senioren met een beperkt inkomen en het specifieke aanbod van woningen voor 3 of meer persoons huishoudens te vergroten. De gemiddelde huuraanpassing per 1 juli 2018 zal 1,4% bedragen (inflatieniveau).

Nadrukkelijk wordt stil gestaan bij de effecten van de beide varianten van de huuraanpassing per 1 juli 2018. Daadwerkelijke huurverlaging bij 268 woningen kan bijdragen aan de woonlastenproblematiek van een aantal huurders. De feitelijke inkomenssituatie van deze huurders is echter onbekend. Aan de andere kant zal bij deze variant de huuraanpassing voor ruim 4.000 huurders met 0,65% extra stijgen. De HR is voorstander van variant A waarbij sprake is van bevrozing van huren (0%) bij ruim 800 woningen, een beperkte huurstijging van 0,1 – 1,4% bij circa 270 woningen en een huuraanpassing van 1,75% bij de overige 4.450 woningen.

Toepassing van variant A betekent dat woningen pas op een later moment de uiteindelijke streefhuur gaan betalen, tenzij sprake is van een mutatie. De nieuwe huurder gaat dan direct de hogere of lagere gewenste streefhuur betalen. Dat betekent in de praktijk dat huren ook worden verlaagd (dit is een trendbreuk met het bestaande beleid). Geaccepteerd wordt dat nieuwe huurders soms een lagere huurprijs gaan betalen ten opzichte van huurders met eenzelfde woning in een complex.

Dhr. Jager van de Woonbond zal nog e.e.a. uitwerken met betrekking tot de woonlastenproblematiek van huurders.

07 ADVIES LEEFBAARHEID

De HR heeft informatie ontvangen over het bestaande beleid ten aanzien van leefbaarheid en overlastmeldingen.

In de vergadering wordt stil gestaan bij de wijze van meldingen overlast en terugkoppeling van meldingen. Aangegeven wordt dat het meldingsformulier overlast beschikbaar is op de website van de corporatie. Huurders worden desnoods geholpen met de invulling. Onderdeel van het overlastbeleid is wel dat huurders zelf eerst met elkaar in gesprek gaan. De melder ontvangt een terugkoppeling op de melding (ingezette actie corporatie en/of resultaat).

De HR heeft op dit moment geen aanvullingen/adviezen m.b.t. het beleid rondom leefbaarheid en overlast. Op een later moment kan hier nog op worden terug gekomen.

08 PRESTATIEAFSPRAKEN

Er wordt antwoord gegeven op de wijze van huisvesting van huurders met een sociale beperking.

Toegelicht wordt dat met de gemeenten Medemblik, Drechterland en Koggenland jaarschijven 2018 zijn overeengekomen, de gemeente Stede Broec volstaat met de meerjarige prestatieafspraken. In 2018 moet het proces voor de prestatieafspraken 2019 met huurdersorganisaties beter verlopen.

Aan gemeenten zal een e-mail worden verzonden met het verzoek een datum te plannen voor een 1^e overleg. Betrokken leden HR bij de prestatieafspraken worden in de cc gezet.

Als toevoeging bij de speerpunten vanuit de HR wordt het snoeibeleid van bomen aangestipt. Op sommige locaties wordt het rendement van zonnepanelen (fors) gehinderd door de aanwezigheid van hoge bomen. Daarnaast wordt door de HR aandacht gevraagd voor de realisatie van woonvormen waarbij sprake is van onderlinge hulp voor senioren (hofjes structuur met meerdere doelgroepen zoals ook wordt gerealiseerd in Enkhuizen).

09 STAND VAN ZAKEN INVULLING VACATURES RVC DE WOONSCHAKEL

Dhr. Veldhuis geeft aan dat het proces stroperig verloopt. Eind januari heeft hij een gesprek gehad met het wervings- en selectiebureau die de procedure begeleidt. Namens de HR zal dhr. Veldhuis zitting hebben in de selectiecommissie die met een aantal kandidaten gesprekken zal voeren. Dhr. Gieling meldt aangegeven te hebben richting commissie om bij gebleken geschiktheid direct twee huurderscommissarissen te benoemen, per 1 april 2019 eindigt de zittingstermijn van de huidige huurderscommissaris. Naast de invulling van de huurderscommissaris is De Woonschakel op zoek naar een voorzitter. De eerder beoogde voorzitter RvC verkreeg geen positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dit heeft ook voor vertraging in het traject voor de werving huurderscommissaris gezorgd.

10 RONDVRAAG

Dhr. Jager informeert of de Aw al heeft gereageerd op de prestatieafspraken 2018. Dhr. Gieling geeft aan dat dit niet het geval is.

11 Sluiting

De vergadering wordt om 22.20 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>
Contributie Woonbond	Opgave wijziging expl. Huurwijzers door De Woonschakel
Toezending Huurwijzers aan HR	Dhr. E. van Smaalen
Data overleg prestatieafspraken	Vraag datum aan gemeenten door De Woonschakel