

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. L. Engel, dhr. A de Jong, mw. I Oud, dhr. C. Kil, mw. M. Smit dhr. A. Gieling (bestuurder De Woonschakel)
Afwezig	: dhr. J. Verschoor, dhr. J. van der Zant, mw. I. van Dijk, dhr. S. Munster

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

02 MEDEDELINGEN

- *Afwezig* – vier leden (allemaal met bericht van verhindering ontvangen)
- *Functie Huurdersraad HR* – Voorzitter staat nog eens stil bij de functie van de HR, deze is primair gericht op het algemeen belang van huurders en niet op belangen of interesses van individuele leden HR. Dit wordt door alle leden onderschreven.
- *Nieuw lid* – mw. Smit is voor het eerst aanwezig bij een vergadering van de Huurdersraad (HR). Zij stelt zich voor aan de leden.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING

03 VASTSTELLING VERSLAG 18 FEBRUARI 2019

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

Dhr. De Jong benadrukt nogmaals zijn standpunt om niet tot inkomensafhankelijke huren over te gaan. Voorzitter beaamt dit, zo is ook besloten in de vorige vergadering.

04 VERANTWOORDING KOSTEN HUURDEERSRAAD

De begroting was € 30.000, de totale uitgaven zijn uitgekomen op € 19.569. De HR stelt de kosten conform het overzicht formeel vast.

05 VERGOEDINGEN HUURDEERSRAAD

Dhr. Kil brengt naar voren of aan kandidaat-leden bij de eerste ‘proefvergadering’ van de HR toch ook niet een vergoeding moet worden betaald. Besloten wordt om dit toch niet toe te passen, het betreft een kennismaking alvorens sprake is van toetreden. De HR stelt de vergoedingen vast overeenkomstig het voorstel (hoofddijn € 50 per dagdeel en € 50 aanvullende vergoeding per maand voor de voorzitter voor voorbereiding en afstemming vergadering incl. telefoon en evt. reiskosten & overige contacten met leden HR).

06 BENOEMING VICEVOORZITTER HUURDEERSRAAD

Dhr. Janmaat brengt de vraag in of vanwege de lage opkomst het misschien verstandig is de stemming hierover uit te stellen naar de volgende vergadering. Mw. Smit geeft aan dat bij onverwachtse uitval van de huidige voorzitter nu er op zich al een probleem voordoet. Besloten wordt om toch over te gaan op

de benoeming van een vicevoorzitter. Uitsluitend leden kunnen een stem uitbrengen, aspirant-leden niet.

De heren Verschoor, Daems en Van Smaalen hebben zich gemeld voor deze functie. De laatste twee geven kort een motivatie voor de aanmelding. Dhr. Verschoor is helaas afwezig in de vergadering. Dhr. Gieling licht nog kort vanuit zijn optiek de toegevoegde waarde van de kandidaten toe. Aansluitend wordt er schriftelijk gestemd. Mw. Smit en dhr. Kil fungeren als stembureau. Totaal worden acht stemmen uitgebracht: dhr. Deams (4x), dhr. Verschoor (2x) en dhr. Van Smaalen (2x). Hiermee is dhr. Daems benoemd als vicevoorzitter waarmee hij wordt gefeliciteerd in de vergadering.

07 BOUWSTENEN HO+ - VERBETERPUNTEN HUURDERSRAAD

De Bouwstenen HO+ is gericht op de (kwaliteit)toetsing van de HR. Hiermee maakt de HR duidelijk hoe zij functioneert c.q. wil functioneren in de praktijk. De volgende toevoegingen en opmerkingen worden op het voorstel gedaan:

- Bestuurlijke organisatie: de HR heeft contact met en werkt samen met collega-huurdersorganisaties bijv. via de prestatieafspraken
- Kennis en vaardigheden toevoegen dat kennis functioneel moet zijn voor de HR.
Dhr. Van Smaalen en De Jong bezoeken de regiobijeenkomst van de Woonbond.

De Bouwstenen HR zullen op de website worden geplaatst.

M.b.t. individuele reacties van huurders naar de HR wordt aangegeven dat deze belangen zijn geborgd doordat huurders zich tot de geschillencommissie of huurcommissie kunnen wenden of eventueel een jurist kunnen inschakelen. In voorkomende gevallen kan een individuele situatie indien bij de directie bekend, afhankelijk van aard en inhoud, via de ingekomen stukken onder de aandacht van de HR worden gebracht (dit blijft echter subjectief). Collectieve zaken worden wel via de ingekomen stukken onder de aandacht gebracht, maar worden soms ook al direct afgewikkeld door de directie/werkorganisatie. Als voorbeeld wordt een huidige collectieve actie vanuit een wooncomplex benoemd die voor huurverlaging pleit in plaats van de 0% die nu wordt aangezegd per 1 juli 2019. Het huurbeleid is echter afgestemd met de HR waarbij is bepaald dat huurverlaging niet wordt toegepast per 1 juli. De keuze om bij mutatie wel over te gaan naar de streefhuur, ongeacht of daarbij sprake is van een stijging of daling in huurprijs, leidt er nu in de praktijk ook toe dat nieuwe huurders een lagere huurprijs kunnen krijgen dan de zittende bewoners in een complex. Het omgekeerde komt echter ook veelvuldig voor. De beantwoording m.b.t. de huurverlaging zal rechtstreeks worden gedaan door de organisatie zonder consultatie van de HR (beleid is vastgesteld in samenspraak met de HR).

Dhr. Van Smaalen geeft aanvullend nog aandacht aan de leden HR om ook kennis te nemen van vakliteratuur. Het aanbod aan literatuur/brochures vanuit de Woonbond kan via hem besteld worden.

TER ADVISERING/BESPREKING

08 SAMENSTELLING HUURDERSRAAD

Dhr. Kil geeft aan dat de bandbreedte per gemeente kan leiden tot een overschrijding van het maximaal aantal van 21 leden van de HR. Dhr. Gieling beaamt dit, om die reden zal steeds bij de jaarlijkse hervervulling van leden hier rekening mee moeten worden gehouden om overschrijding te voorkomen.

Dhr. Van Smaalen informeert hoe lang de termijn is dat een uittredend lid van de HR na drie zittingstermijnen zich weer beschikbaar kan stellen voor een nieuwe zittingstermijn in de HR. Aangegeven wordt dat dit niet is vastgelegd in het reglement, voor de hand ligt een minimale periode van 1 jaar tot er weer reguliere (her)verkiezingen zijn.

De info over de samenstelling HR zal op de website worden geplaatst. In de zomereditie van de Koppeling zal hier ook aandacht aan worden geschonken.

09 RESULTATEN ENQUÊTE WONINGZOEKENDEN EN WIJZIGING WOONRUIMTEVERDELING

Dhr. Gieling geeft, aanvullend op de stukken, een actuele toelichting op dit onderwerp. De kosten voor aanpassing van het huidige woonruimteverdelingssysteem naar een rijenmodel lijken aanvaardbaar (raming circa € 15.000).

Het onderzoek dat in opdracht van de andere corporaties in West-Friesland door Rigo is uitgevoerd lijkt op basis van een eerste concept rapportage geen opmerkelijke zaken naar voren te brengen. Er worden nog toekomstscenario's opgesteld die bij moeten dragen aan verbeteringen in de woonruimteverdeling. De enquête onder woningzoekenden toont in ieder geval aan dat loting geen optie is, daar is bij woningzoekenden geen draagvlak voor.

De Woonschakel zal, binnen redelijke en acceptabele randvoorwaarden, zoveel mogelijk inzetten op ook één regionaal woonruimteverdelingssysteem. Daarbij zullen mogelijk concessies moeten worden gedaan zoals bijv. ten aanzien van de criteria wanneer iemand doorstromer of spoedzoeker is, maar dit moet wel werkbaar zijn en draagvlak hebben. Daarnaast wordt gekeken of de reactieleeftijd voor een seniorenwoning aangepast zou moeten worden van 55 naar 65 jaar (gelijk aan de leeftijden voor de huurtoeslag). Binnen De Woonschakel wordt specifiek nog gekeken naar de minimale leeftijd voor het toewijzen van de specifiek gebouwde en wat grotere nultredenwoning en opzichte van een reguliere seniorenwoning. Wijziging van het huidige systeem per januari 2020 wordt nog steeds noodzakelijk geacht, gelet op de soms schrijnende situaties van woningzoekenden.

Dhr. Van Smaalen vraagt of er een minimale leeftijdsgrens is voor spoedzoekers. Aangegeven wordt dat hierover nog een besluit moet vallen. Voor jongeren tot 23 jaar is er een specifiek woningaanbod, voor hen zijn op dit moment ook de kortste wachttijden bij inschrijving op 18 jaar.

Mocht er geen gedragen verandering van het systeem mogelijk zijn, dan zal De Woonschakel niet schromen om een eigen woonruimteverdelingssysteem op te zetten. Dit is al eerder gedaan met het huidige systeem, maar heeft uiteraard niet de voorkeur. Voor woningzoekenden betekent het dat ze zich in de regio in twee systemen moeten aanmelden. De servicedeskfunctie voor Woonmatch die nu vervuld wordt door De Woonschakel voor de regio zal dan worden beëindigd.

De HR ondersteunt de aangegeven lijn vanuit De Woonschakel.

10. BIEDING DE WOONSCHAKEL PRESTATIEAFSPRAKEN 2020

De voorzitter geeft aan dat de prestatieafspraken bij de gemeenten Medemblik en Koggenland op schema liggen m.b.t. het bestuurlijk overleg. Voor Drechterland en Stede Broec ligt dat anders. Ondanks twee verzoeken vanuit De Woonschakel is hier door de gemeenten nog geen invulling aan gegeven. Vanuit de ambtelijke organisatie van Drechterland ligt er nu een verzoek tot het houden van een strategisch overleg om 'de diepte in te gaan' op een aantal onderwerpen zonder aanwezigheid van bestuurders. Dit kan echter niet in de plaats komen van het bestuurlijk overleg maar zou wel als voorbereiding hierop kunnen gelden. Vraag is echter of de HR hier deel uit van moet maken. Dit betekent een extra belasting, zeker als meerdere gemeenten op deze wijze gaan acteren. Gemeenten en corporaties beschikken over betaalde professionele krachten, de HR niet.

Bij de HR ligt een voorkeur om uitsluitend gesprekspartner te zijn in het bestuurlijk overleg. Deze moet blijven plaatsvinden voorafgaand aan het moment dat De Woonschakel een formele bieding moet doen voor de prestatieafspraken voor het komend jaar (jaarlijks voor 1 juli). Dit standpunt zal de voorzitter namens de HR doorgeven aan de gemeente Drechterland.

Dhr. Gieling geeft aan dat De Woonschakel in ieder geval formeel een bieding zal doen eind juni aan alle gemeenten waarin zij actief is. In een toelichtende brief zal dan ingegaan worden op de wijze waarop deze bieding tot stand is gekomen. De HR ontvangt een kopie van de brief en bijbehorende bieding.

11. BELEID KOKEN OP ELEKTRA

Vanuit de HR komt het advies om expliciet aan te geven dat uitsluitend de 1^e kookplaat wordt bekostigd door De Woonschakel. Deze moet bij vertrek van de huurder achterblijven in de woning. Volgende kookplaten zijn voor rekening van de huurder en zijn daarmee eigendom van de huurder (is ook bij nieuwbouwwoningen van toepassing). Luxe kookplaten met aanvullende betaling door de huurder (eventueel met trouwe huurderskorting) kunnen door de huurder ter overname aangeboden worden aan de volgende huurder.

Dhr. Van Smaalen vraagt hoe De Woonschakel handelt als een huurder geen keukenrenovatie wil laten uitvoeren door De Woonschakel, maar wel de groepenkast aangepast wil hebben voor elektrisch koken. Aangegeven wordt dat de corporatie hier niet direct voorstander van is i.v.m. afdoppen gasleiding en zekerheid dat alles technisch goed wordt uitgevoerd (extra bedrading naar keuken). Deze situatie zal nogmaals intern worden bekeken.

De HR kan zich vinden in het voorgestelde beleid.

Mw. Smit vraagt nog aandacht voor lopende keukenrenovaties o.a. in het Sint Maartenshof – Medemblik ten aanzien van het elektrisch koken. Dhr. Gieling geeft aan dat voordat formele wijziging van beleid plaatsvindt maar dat eerst een uitspraak van de HR nodig was conform de afgesloten samenwerkingsovereenkomst. Hierna gaat de corporatie het beleid implementeren en worden huurders hierover geïnformeerd. Gekeken zal worden in welke mate lopende renovaties nog kunnen worden gewijzigd. Met bewoners wordt hierover dan nog contact opgenomen.

TER INFORMATIE

12. VERANTWOORDING HUURANPASSING PER 1 JULI 2019

De huurbeleid is uitgevoerd conform de gemaakte afspraken. De verantwoording wordt voor kennisgeving aangenomen.

13. BELEID VERVANGING EN ONDERHOUD CV-KETELSS AGPOFERROLI

Aanvullende controlemaatregelen op onderhoud en uitvoering van werkzaamheden zijn genomen. De extra vervanging van CV-ketels is goedgekeurd door de RvC van De Woonschakel op basis van ouderdom en urgentie. Extra vervangingen in de jaren 2021/2022 worden nader bezien bij de begroting 2021. Dan is ook meer duidelijk vanuit de NVWA over de veiligheid van deze ketels en de resultaten van de extra maatregelen die zijn getroffen.

14. BELEID ROOKMELDERS

Toegelicht wordt nog de wetgeving voor woningen voor en na 2003 (dan gelden er andere verplichtingen vanuit de bouwvoorschriften).

15. JAARVERSLAG 2018 DE WOONSCHAKEL

Dhr. Jong informeert nog naar belastingen in relatie tot nieuwbouw. Toegelicht wordt dat een eenmalige korting van € 10.000 op de verhuurderheffing wordt verkregen voor iedere sociale huurwoning (maximaal € 597 huur) die aan de woningvoorraad wordt toegevoegd.

Op 4 juli a.s. vindt de presentatie/toelichting van het jaarverslag en bespreking actuele zaken in de sector en bij De Woonschakel plaats voor gemeenten (portefeuillehouders en beleidsambtenaren). De

HR is hiervoor ook met een delegatie uitgenodigd. Namens de HR zullen aanwezig zijn mw. Achterberg-Slooten, mw. Oud, dhr. Verschoor en dhr. Van Smaalen.

16. RONDVRAAG

Werving huurderscommissaris – dhr. Daems geeft een korte toelichting op het selectieproces. De sollicitatiecommissie heeft op aangeven van het externe begeleidingsbureau in een eerste bijeenkomst negen kandidaten besproken. Daarvan zijn er vier (allemaal vrouwelijke kandidaten – niet direct uit de regio maar wel hoofdzakelijk uit Noord-Holland) uitgenodigd voor een nader gesprek die vanmiddag (20 mei) zullen plaatsvinden. In de bijeenkomst van de HR in juni a.s. kan dan een besluit plaatsvinden over de voordracht onder voorbehoud van een positieve zienswijze door de Autoriteit woningcorporaties.

AED in seniorencomplexen – toegelicht wordt dat de AED's worden verwijderd en aangesloten wordt op het landelijke systeem dat dekkend is in de kernen waar de complexen staan.

Overlast ratten Hertog Albrechtstraat Bovenkarspel – dhr. Van de Zant zou dit vandaag naar voren brengen in de HR. Dhr. Gieling zal intern kijken wat hier bekend van is en hoe wordt gehandeld. Terugkoppeling aan HR vindt daarna plaats.

Contactpersoon Woonbond – de nieuwe contactpersoon vanuit de Woonbond is dhr. Weber. Afgesproken wordt om de kennismaking met hem direct te koppelen aan een actueel onderwerp waar een nadere presentatie over kan worden gegeven aan de HR. Over het onderwerp wordt nog nagedacht.

Elektrisch koken en zonnepanelen – dhr. Jong vraagt of er zonnepanelen worden geplaatst op het moment dat een woning geschikt wordt gemaakt voor elektrisch koken. Aangegeven wordt dat dit niet het geval is. De verduurzaming zal op complexniveau plaatsvinden volgens de routeplanner duurzaamheid. Zoals eerder besloten is met ingang van dit jaar het aanbieden van 6 zonnepanelen aan individuele huurders gestopt.

Trapliften WMO – dhr. Daems informeert naar de rol van de corporatie bij het plaatsen van trapliften. Bekend is een geval waarbij een gemeente aan de huurder als antwoord geeft dat zij dan maar moeten verhuizen omdat er geen traplift wordt geplaatst. Aangegeven wordt dat de gemeente hier verantwoordelijk voor is en het WMO beleid richting haar inwoners bepaalt (zowel voor huurders als particuliere huiseigenaren). De Woonschakel financiert geen trapliften voor huurders en speelt geen rol directe rol bij de feitelijke aanvragen.

Renovatie Sint Maartenshof – mw. Smit vraagt de directie een compliment uit te brengen namens bewoners voor de wijze waarop Stabo Bouw iedere dag de bouwplaats netjes achterlaat voor bewoners. Dhr. Gieling zegt toe dit via de projectleider aan de aannemer over te brengen.

Bijeenkomst Woonbond sociaal huurakkoord – dhr. Van Smaalen meldt dat op 20 juni a.s. in Amsterdam een bijeenkomst van de Woonbond is over het thema 'Sociaal huurakkoord in de prestatieafspraken'. Bekend is dat de wetgeving hier nog formeel op moeten worden aangepast. De HR zal niet vertegenwoordigd zijn op deze bijeenkomst.

Volgende bijeenkomst HR – dit betreft een bijeenkomst van de HR op 24 juni 2019 bestaande uit een formeel en informeel deel (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>
Adreslijst leden HR toesturen	Directie De Woonschakel
Aanpak groepenkast voor elektrisch koken zonder keukenrenovatie	Directie De Woonschakel
Overlast ratten H. Albrechtstraat	Directie De Woonschakel
Bieding prestatieafspraken kopie aan HR	Directie De Woonschakel
Uitnodiging contactpersoon Woonbond + onderwerp presentatie	Voorzitter HR