

Locatie : kantoor De Woonschakel - Medemblik  
Aanwezig leden : mw. M. Achterberg-Slooten (voorzitter), dhr. T. Daems (vicevz.),  
dhr. E. van Smaalen, mw. A. Wit, dhr. A. de Jong, mw. I. Oud,  
dhr. C. Dekkers, dhr. S. Munster  
dhr. A. Gieling (directeur De Woonschakel, hierna 'directie')

Kandidaat-lid : -  
Afwezige leden : mw. T. Visser, mw. M. Molijn, dhr. H. Verschoor

---

## **FORMELE DEEL**

### **01 OPENING**

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

### **02 MEDEDELINGEN**

*Bericht van verhindering* – in 2022 vergadert de Huurdersraad (HR) 's avonds, dan kunnen ook mw. Visser en mw. Molijn aanwezig zijn. Van dhr. Verschoor is bericht van verhindering ontvangen.

### **03 In-/uitgaande stukken**

De stukken geven geen aanleiding tot nadere opmerkingen.

## **TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING**

### **04 VERSLAG HUURDERSRAAD 13 september 2021 (vaststelling)**

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. het verslag wordt stil gestaan bij het regio onderzoek van Companen rondom wonen & zorg. Opzet en uitvoering van dit onderzoek roept vragen op bij huurdersorganisaties. Op 26 januari a.s. vindt een vervolgbijeenkomst plaats. De huurdersorganisaties in West-Friesland komen op 12 januari a.s. bij elkaar voor een overleg.

De directie gaat nog kort in op de resultaten uit de Aedes benchmark 2021 waarin 95% van de corporaties in Nederland met elkaar worden vergeleken. De Woonschakel heeft in de benchmark zeer goed gepresteerd, krijgt hier in 2022 ook aandacht voor in een landelijk vakblad voor corporaties. N.a.v. berichtgeving van een collega corporatie hierover in de lokale media heeft ook De Woonschakel aandacht gegeven aan de behaalde resultaten. Directie geeft wel signaal af dat geluiden worden opgevangen dat corporaties zelf telefonisch klantmetingen uitvoeren om hogere resultaten te behalen en deze gegevens inzetten bij de benchmark. Dat zou niet de bedoeling moeten zijn.

### **05 VERGADERSHEMA 2022 (vaststelling)**

Naar aanleiding van het schema wordt besloten om een extra vergadering/scholingsbijeenkomst te houden op 31 januari 2022.

Dhr. Dekkers geeft aan dat bij de vorige scholingsbijeenkomst het fijn was om ook de praktijksituatie vanuit de afdelingen Klant/Wonen te horen naast de inbreng van deurwaarder en advocaat. Directie doet voorstel om in januari dan het Onderhoud bij De Woonschakel nader toe te lichten.

Besloten wordt tot onderwerp voor infogedeelte een presentatie Onderhoud in de praktijk bij De Woonschakel te laten zijn en het tweede gedeelte van de vergadering de werking/evaluatie van de Huurdersraad. Dit mede ook voor de recente/nieuwe leden bijv. aan de hand van de hand van de 'Bouwstenen voor de HR'.

De bijeenkomst van 12 september 2022 betreft een vergadering waarbij mogelijk ook ruimte voor een kennisonderwerp. De scholingsbijeenkomst op 26 september 2022 zal in het teken staan van Vastgoed/duurzaamheid.

Met inachtneming van deze wijzigingen wordt het vergaderschema 2022 vastgesteld.

#### **06 ROOSTER VAN AFTREDEN (vaststelling)**

Vz. informeert bij de heren Daems en Van Smaalen of zij beschikbaar zijn voor een tweede termijn. Dit is het geval. Dhr. Verschoor heeft ook aangegeven beschikbaar te zijn evenals de vz. De vier leden worden herbenoemd voor een 2<sup>e</sup> termijn. Dhr. Daems blijft vicevoorzitter.

#### **07 BEGROTING 2022 HUURDERSRAAD (vaststelling)**

De laatste kolom in het overzicht betreft de begroting 2022. In 2021 wordt keurig binnen de begroting gebleven. De begroting 2022 wordt conform het voorstel vastgesteld.

#### **08 BEGROTING 2022 DE WOONSCHAKEL (bespreking/advisering)**

De directie geeft een toelichting over de stand van zaken n.a.v. het coalitieakkoord met betrekking tot de afschaffing van de verhuurderheffing in de toekomst en het mogelijk recht op koop van een grondgebonden woning door huurders onder voorwaarden. Deze week overleggen corporaties binnen de vereniging van woningcorporaties (Aedes) over de overeenkomst die de rijksoverheid wil sluiten over de besteding van de vrijkomende middelen uit de verlaging/afschaffing van de verhuurderheffing. Grootste probleem is het niet beschikbaar zijn van bouwlocaties waardoor niet direct nieuwbouwprojecten kunnen worden uitgevoerd. Corporaties kijken ook naar extra (verantwoorde) investeringen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast vindt De Woonschakel dat ook het onderwerp betaalbaarheid hierbij aan de orde moet komen. In 2013/2014 is totaal 3% extra huurverhoging doorgevoerd vanwege de verhuurderheffing.

De Woonschakel is terughoudend met extra woningverkoop. De vraag naar huurwoningen is groot, extra woningverkoop zou vreemd zijn, ook in het geval de overheid dit als een soort wettelijk recht wil vorm geven. De Woonschakel is hier om meerdere redenen geen voorstander van.

De begroting is een omvangrijk document vindt de HR, maar wel goed leesbaar. Vanuit de HR zijn geen specifiek aanvullende vragen over de begroting.

#### **09 BELEIDSPAN 2022-2025 DE WOONSCHAKEL (bespreking/advisering)**

Dhr. Munster informeert naar het beleid rondom zonnepanelen. Die varieert in aantal op huurwoningen. Directie geeft aan dat gestart is met 6 zonnepanelen tegen een maandvergoeding, maar inmiddels is dit verhoogd naar 9 panelen. De plaatsing van zonnepanelen vindt nu plaats als onderdeel van de verduurzaming (zonder directie huuraanpassing). Voor ieder wooncomplex wordt een specifiek uitvoeringsbegroting opgesteld waarbij uiteindelijk ook woningen losgekoppeld worden van het aardgasnetwerk. Het is niet mogelijk om altijd tussentijds van 6 naar 9 panelen te gaan, mede omdat bestaande omvormers daarvoor niet altijd geschikt zijn.

Vz. staat stil bij de voorgenomen woningsplitsing van hoekwoningen in een beneden-/bovenappartement. Uitvoeringsprocedure is lang, kosten misschien hoog, woningen blijven wellicht gehorig en ook de overlast in de straat voor wat betreft parkeerdruk moet niet worden onderschat. Directie geeft aan dat sprake is van 1 pilotwoning. Op basis van die ervaring vindt verdere afweging plaats. Directie onderkent de genoemde bezwaren.

Dhr. Van Smaalen informeert naar de rol van wijkteams in Stede Broec. Directie geeft aan dat in deze gemeente geen sprake is van wijkteams. In de gemeente loopt het project 'Ouder worden in Stede Broec' waarbij in een wijk wordt gekeken op welke wijze senioren zo goed mogelijk oud kunnen worden bijv. 'op schuifelafstand' naar sociale ontmoetingsplaats.

Vz. informeert naar wijze van informatieoverdracht bij huurachterstand. Directie geeft aan dat dit nog niet soepel loopt met gemeente. Corporatie wil info delen maar uitvoerings- en privacyregels maken dit lastig in de praktijk. Soms komt het niet verder dan mondelinge informatieoverdracht in het belang van huurder (voorkomen huisuitzetting). Ook wijkagenten delen nu minder informatie in de praktijk. Dat maakt de aanpak van ernstige overlastzaken in de wijk niet eenvoudiger in een juridische procedure.

Dhr. Jong vraagt of de corporatie de badkamer-/toiletrenovaties nog waar kan maken vanwege personeelstekorten op de arbeidsmarkt. Directie geeft aan dat dit tot op heden nog lukt. Er vindt begeleiding/scholing plaats van nieuwe medewerkers. Momenteel zijn er 7 renovatieploegen. In de traditionele bouw ligt het salaris hoger, maar andere arbeidsvoorwaarden zijn bij De Woonschakel aantrekkelijk. Momenteel staan er geen vacatures open.

De HR informeert naar de wijkschouwingen. Directie geeft aan dat het de bedoeling is om samen met gemeente, bewoners uit de wijk en corporatie wijken te schouwen en te kijken waar verbeteringen mogelijk zijn (bijv. groenbeheer, afvalinzameling, tuinonderhoud etc.).

Dhr. Daems geeft aan m.b.t. leefbaarheid een stuk op te stellen over 50 jaar woonervaring in zijn wijk. Dit kan mogelijk ook in De Koppeling vanuit de HR worden opgenomen.

De HR is tevreden over het beleidsplan, een goede uitvoering in de praktijk moet nu volgen.

## **10 PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTEN (mondeling)**

De HR staat stil bij de nieuwe tariefstructuur van de HVC rondom de afvalinzameling in enkele gemeenten. De kosten voor inwoners stijgen, ook voor huurders met een laag inkomen. Opstelling van gemeenten hierover roept vragen op. Dit gaat de HR als punt inbrengen bij het voorjaarsoverleg prestatieafspraken in 2022 met gemeenten. Directie geeft aan dat het niet helemaal een woonlast betreft. Het betreft een gebruikersheffing afvalinzameling volgens het principe 'de vervuiler betaalt'. Bij de rioolheffing is 'de vervuiler betaalt' weggehaald en de last volledig bij de eigenaar neergelegd. Er kunnen vragen over worden gesteld voor de gevolgen nieuwe recycletarieven voor huurders en bij de uitvoering in de praktijk (denk aan dumpen afval om extra lasten te voorkomen, dan kan gevolgen hebben voor leefbaarheidsaspecten in buurten).

Dhr. Van Smaalen informeert naar de oorzaken van de stroef lopende prestatieafspraken. Vz. geeft aan dat ambtelijk organisaties continue wijzigen. In Medemblik is zelfs sprake van volledig falen van de organisatie waardoor corporatie en HR het eens zijn om jaarschijf 2022 niet te ondertekenen. Hiervan is melding gedaan bij de Autoriteit woningcorporaties. Corporaties en huurdersorganisaties zijn daar nog de constante factor. In de SED-gemeenten is nu sprake van tijdelijke uitval van een tweetal beleidsambtenaren op het gebied van Wonen-volkshuisvesting, daar zijn de jaarschijven echter wel tijdig tot stand gekomen.

Directie geeft aan dat in Koggenland de ondertekening van de jaarschijf 2022 nog loopt. De gemeente moet hier nog op reageren.

Dhr. Munster informeert hoe het zit met de gemeente Opmeer. Directie geeft aan dat De Woonschakel hier slechts 62 woningen bezit (woonzorg complex). Ieder jaar vindt overleg met de gemeente Opmeer en Wooncompagnie (heeft 28 won. in deze gemeente) plaats. Er worden geen formele ondertekende prestatieafspraken gemaakt.

#### **11 LOKAAL URGENTE WONINGZOEKENDEN – SPOEDZOEKERS**

De HR heeft de brief ontvangen die De Woonschakel hierover aan gemeenten en collega-corporaties heeft gestuurd. Directie geeft aan dat wethouders in West-Friesland na een jaar nog steeds niet tot een gezamenlijk standpunt zijn gekomen. Corporaties voeren verschillende motieven aan om niet mee te gaan in het standpunt van De Woonschakel om de overeenkomst met gemeenten over de huisvesting bijzondere doelgroepen vanuit de maatschappelijke opvang niet te tekenen, ondanks de brief die hierover in oktober 2020 aan gemeenten is gestuurd waarin een relatie tussen deze groepen woningzoekenden werd gelegd.

De Woonschakel onderzoekt de mogelijkheid om voor een deel van de spoedzoekers een eigen regeling op te stellen (zonder willekeur bij de beoordeling voor de eventuele toekenning status lokaal urgente woningzoekende). Dat zal zeker niet voor woningzoekenden uit heel West-Friesland gelden, maar bijv. voor huurders van De Woonschakel of gemeenten/kernen waar de corporatie enige verhuurder is. Mocht een eigen regeling niet mogelijk zijn, dan zal de corporatie hier ook extern aandacht aan geven. De pilot spoedzoekers eindigt ultimo dit jaar, vanaf januari 2022 is sprake van verschillende situaties voor woningzoekenden (alleen Hoorn heeft eigen regeling, overige gemeenten niet).

#### **12 EVALUATIE GESPREK RVC 16 NOVEMBER 2021**

HR is positief over gesprek met de Raad van Commissarissen van De Woonschakel. Goed om dit 2x per jaar te doen met bij voorkeur één keer in combinatie met project- of wijkbezoek.

#### **13 NIEUWBOUWMOGELIJKHEDEN IN DE REGIO (mondeling)**

Directie geeft een korte toelichting over de inzet van de corporatie om extra bouwgronden te verwerven. Dit gaat ook gepaard met extra risico's. Bij een project in Hensbroek is door de gemeente besloten dat de mogelijke bouw van 10 extra sociale huurwoningen wordt tegengehouden. De gemeente geeft de voorkeur voor de bouw van sociale koopwoningen voor eigen inwoners. Directie geeft aan dat juist in deze gemeente de mogelijkheden voor huisvesting van bijzondere doelgroepen moeilijk is vanwege een tekort aan sociale huurwoningen.

#### **14 DATUM VASTSTELLEN INFORMELE BIJEENKOMST MET NIEUWE LEDEN HR**

Deze is vastgesteld op 31 januari 2022.

### **TER INFORMATIE**

#### **15 VERDWIJNEN ACCEPTGIRO'S (mondeling)**

De directie licht toe dat de acceptgiro's verdwijnen in de toekomst, ook de kasbetalingen voor huurders wordt gestopt. Bankinstelling stelt meer en meer eisen aan deze betalingen zoals kosten, herkomst van gelden etc.. Huurders worden alternatieve betalingsmogelijkheden aangeboden (app, ideal etc.).

#### **16 NIEUWE KEUZELIJN TEGELS/SPATSCHERMEN (mondeling)**

Directie geeft aan dat Mosa een nieuwe keuzelijijn tegels lanceert die De Woonschakel gaat gebruiken. Standaard wordt ook de mogelijkheid van een extra kwaliteit in de vorm van een spatscherm in de douche aangehouden als dit technisch en esthetisch verantwoord is.

## INFORMELE DEEL

### 17 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING

Op 31 januari a.s. staat de evaluatie werking HR op het programma en een presentatie over het onderhoud.

### 18 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Dhr. Daems vraag naar de planning schoonmaken dakgoten rondom de Bourgondiëweg in Bovenkarspel. Hier wordt navraag naar gedaan.

Mw. Oud informeert naar de voorgenomen inkomensafhankelijke huurverhoging vanuit de overheid. Dhr. Munster geeft aan dat dit ook in zijn woonomgeving speelt en zich ook uit in aanzicht van tuinen. Directie geeft aan het juist prima te vinden als sprake is van scheef wonen (huur-inkomens relatie) tot maximaal 20% in wijken/buurtten. Dit bevordert veelal de pluriformiteit en vitaliteit van wijken. De Woonschakel is er geen voorstander van om een inkomensafhankelijke huurbeleid aan corporaties op te leggen. De overheid moet hiervoor zelf fiscale of andere regels in zetten.

Dhr. Van Smaalen informeert naar beschikbaar stellen informatie vanuit Aedes aan leden HR. Directie geeft aan dat corporaties lid van Aedes zijn en niet huurdersorganisaties. Aantal gegevens zijn voorbehouden aan leden, dat geldt omgekeerd ook voor de Woonbond.

### 19 Sluiting

De vergadering wordt om 12.10 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

<b>Onderwerp</b>	<b>Actie</b>
Presentatie onderhoud 31 januari	Directie
Schoonmaken dakgoten Bourgondiëweg e.o.	Directie