

Locatie : kantoor De Woonschakel – Medemblik aanvang 10.00 uur
Aanwezig leden : mw. M. Achterberg-Slooten (voorzitter), dhr. E. van Smaalen, dhr. T. Daems,
dhr. J. van der Zant, mw. I. Oud, mw. I. van Dijk, dhr. A. de Jong,
dhr. S. Munster, dhr. C. Kil, , mw. A. Wit.

dhr. A. Gieling (directeur De Woonschakel)

Kandidaat-lid :

Afwezige leden : mw. M. Smit, dhr. C. Dekkers, dhr. J. Verschoor, dhr. L. Engel.

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

02 MEDEDELINGEN

Bericht van verhindering is ontvangen van mw. Smit, dhr. C. Dekkers en dhr. J. Verschoor.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

03 VERSLAG HUURDEERSRAAD 16 DECEMBER 2019 (vaststelling)

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

Dhr. Daems stelt n.a.v. het verslag de situatie van leegstaande woningen in verhuurde staat aan de orde. Om verschillende redenen blijken in de praktijk woningen niet bewoond, maar is wel sprake van een verhuur met betalende huurders. Er is daarbij geen sprake van onderverhuur. Aangegeven wordt dat het voor De Woonschakel niet altijd mogelijk is dit tegen te gaan. Soms betreft het langdurige opname in een verpleeghuis, waarbij terugkeer naar de woning niet altijd duidelijk is. In andere gevallen kan sprake zijn van een individuele situatie waarbij zittende huurder, om begrijpelijke redenen en in overleg met de gemeente, niet in de woning kan verblijven (stalking) maar de huurovereenkomst wel doorloopt. Waar het kan en duidelijk is treedt de corporatie op, in andere gevallen is het een persoonlijke keuze van huurder om tijdelijk niet in woning te verblijven (privacywetgeving bemoeilijkt hierbij soms ook een heldere aanpak). Dit ontslaat hen echter niet van de plicht om de woning wel als 'een goed huisvader' te onderhouden. Huurder is dus aanspreekbaar voor (tuin)overlast of anderszins.

04 VERANTWOORDING KOSTEN HUURDEERSRAAD 2019 (bespreking)

De totale kosten van de Huurdersraad over 2019 zijn uitgekomen op € 16.414 (begroot was € 30.000). Naar aanleiding van de verantwoording wordt in de vergadering stil gestaan bij de mogelijkheid voor leden om gebruik te maken van scholing-/opleidingsmogelijkheden. In de volgende vergadering wordt dit als agendapunt opgenomen.

05 VERKOOPBELEIDSPLAN 2021-2024 (advisering)

Dhr. Kil informeert waarom geen korting/voorrang verleend wordt aan huurders. Aangegeven wordt dat hiermee in het verleden is gestopt. Korting op verkoopopbrengsten leidt indirect tot hogere lasten voor

huurders. Bij gelijke biedingen op een woning gaan huurders wel voor. Zittende huurders hebben uiteraard voorrang op koop van de eigen gehuurde woning.

Mw. Wit informeert hoe de selectie van te verkopen woningen plaatsvindt en of verkoop wel voordelig is (de bouw van een nieuwe huurwoning kost meer). Aangegeven wordt dat aantrekkelijke woningen niet in aanmerking voor verkoop komen (bijv. liggend aan bevaarbaar water, tuin op het zuiden etc.), maar bijv. met een tuin op het oosten wel. Daarnaast wordt gekeken naar de opbouw van een wijk (mix van koop- en huurwoningen om soms ook de leefbaarheid te verbeteren). De Woonschakel is geen voorstander van wijken met alleen huur- of koopwoningen. Met de winst uit de verkoop van woningen worden de verliezen van nieuwbouwwoningen (het deel dat niet door de huur wordt terugverdiend = onrendabele investering) gedekt, samen met de gelden die overblijven uit de jaarlijkse kasstromen. Door de hoge bouwprijzen en de gematigde huren loopt het onrendabele deel van de investering in een nieuwe huurwoning wel op. Toevoeging van nieuwe woningen is belangrijk om de vraag van woningzoekenden aan te kunnen, maar ook om de woningvoorraad te verversen. Dat mag echter niet ten koste gaan van een jaarlijkse huuraanpassing die hoger is dan het inflatieniveau.

Op andere vragen vanuit de HR wordt aangegeven dat slechts 6% van de woningvoorraad het label verkoop heeft. In 2019 zijn 14 woningen verkocht, in 2018: 27. Bij verkoop aan huurders wordt rekening gehouden met zelf aangebrachte voorzieningen, deze worden buiten de taxatie/verkoop prijs gehouden. De HR kan zich vinden in het verkoopbeleidsplan.

06 HUURAANPASSING 1 JULI 2020 (advisering)

De twee voorgelegde scenario's voor het huurbeleid per 1 juli 2020 met een gemiddelde huuraanpassing van 2,6% (inflatieniveau) worden kort toegelicht. In scenario 1 is sprake van een differentiatie met een maximale huuraanpassing van 3,9% en in scenario 2 3,2%. Echter, in scenario 1 krijgen 1.584 huurders een verhoging van > 3%, in scenario 2 zijn dat 3.953 huurders.

Als toelichting wordt een overzicht gegeven van de huuraanpassingen van collega corporaties in de regio, de spreidingswijze van de huuraanpassing en het huidige gemiddelde huur t.o.v. de maximaal redelijke huur (wordt ook nog aan leden HR verzonden).

Dhr. Van Smaalen informeert of een verlaging van de WOZ waarde ook tot een andere huurprijs leidt. Aangegeven wordt dat de punten volgens de woningwaardering worden aangepast. Hierdoor zal sprake zijn van een lagere maximaal redelijke huurprijs. De feitelijke vraaghuur o.b.v. 73% van de maximaal redelijke huur wordt hierdoor ook lager. Deze kan echter nog steeds boven de aftoppingsgrens van de prijsklasse liggen (bijv. voor Betaalbaar 1 max. € 619 huur) waardoor het effect in de praktijk nihil is omdat de huur bevroren wordt op € 619. Met gemeenten is contact voorafgaande aan de definitieve waardebeoordeling WOZ, behoudens met de gemeente Medemblik. Voor deze gemeente geldt dat de corporatie veel bezwaren tegen de WOZ waarden heeft lopen.

Om in het huurbeleid een hogere huurtoepassing toe te passen bij huurders die geen medewerking willen verlenen aan het bepalen van een geldig energiecertificaat kan de HR zich vinden. Deze huurders hebben wel extra isolatiemaatregelen gekregen, maar dit kan niet formeel vertaald worden in een nieuwe maximaal redelijke vraaghuur en een daarvan afgeleide vraaghuur. Huurders verlenen geen toegang tot de woning om te komen tot een juiste bepaling van de energie-index en woningwaarderingpunten.

Na consultatie van de alle leden heeft de HR een absolute voorkeur (unaniem) voor scenario 1. De directie van De Woonschakel neemt dit advies over. In de Koppeling zal uitleg worden gegeven over het huurbeleid.

07 SPEERPUNTEN PRESTATIEAFSPRAKEN 2021-2024 (bespreking)

Dhr. Kil informeert naar de reactie van de gemeente Drechterland n.a.v. de brief die is gestuurd over het aandeel gerealiseerde huurwoningen in de totale nieuwbouw. Aangegeven wordt dat een overleg is geweest met het voltallige college van B&W, gemeentesecretaris en hoofd Ruimtelijke Ordening. Op de gevraagde informatie zal nog schriftelijk worden gereageerd. Duidelijk was dat de gemeente in gebreke is gebleven bij de beantwoording van de brieven van De Woonschakel. Afsproken is dat brieven gericht aan het college van B&W ook in cc per e-mail wordt gezonden aan de portefeuillehouder.

Dhr. Van der Zant brengt de suggestie in om vanuit de HR een werkgroep in te stellen die publicaties van gemeenten rondom bestemmingsplannen/omgevingsvergunningen in de gaten houdt. Aangegeven wordt dat tijdens overleggen rondom prestatieafspraken De Woonschakel altijd informeert naar ontwikkelingen rondom bouwlocaties. Immers in dat stadium zijn er meer mogelijkheden om plannen aan te passen en huurwoningen te realiseren. Publicatie van RO procedures rondom bouwplannen vindt veelal plaats als invulling van locaties al een definitief karakter hebben. Punt van instellen werkgroep komt de volgende vergadering terug.

In de vergadering wordt stil gestaan bij de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid rondom de prestatieafspraken. De HR wil ook meer aandacht voor zaken rondom het sociaal domein en leefbaarheid. Als voorbeelden worden gegeven het niet functioneren van bewindvoerders waardoor huurders gedupeerd worden en het leeg staan van verhuurde woningen en de rol die de gemeente hierbij kan spelen.

De Woonschakel zal een kader/ambitie opstellen en sturen aan de gemeenten/HR rondom de prestatieafspraken 2021-2024.

TER INFORMATIE

08 LOKALE WOONVISIE STEDE BROEC (advisering)

Een drietal leden van de HR zijn betrokken geweest rondom de woonvisie van Stede Broec. Tijdens een pitch bij de laatste bijeenkomst heeft De Woonschakel vooral gepleit om duidelijke en snelle besluitvorming rondom bouwprojecten waarbij ook sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. De lokale woonvisie laat de noodzaak tot de bouw van huurwoningen zien op korte en langere termijn. De formele vaststelling van de lokale woonvisie moet nog door de gemeenteraad plaatsvinden.

INFORMELE DEEL

09 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING

De volgende punten zullen in ieder geval op de agenda worden gezet:

- Scholing leden Huurdersraad;
- Werkgroep RO procedures/bouwplannen.

10 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Dhr. Van Smaalen meldt dat een huurder uit Stede Broec aangeeft dat de HR niet/moeilijk benaderbaar is en suggereert dat leden HR adviezen geven op basis van persoonlijke voorkeuren. Dit wordt niet herkend door de HR. Los van het feit dat er nog ruimte is in de HR voor huurders die actief mee willen denken vanuit en in het belang van huurders van De Woonschakel, kunnen vergaderingen na aanmelding ook bijgewoond worden door huurders. Het is echter wel zo dat de HR, in afwijking van de voormalige HBV Menkveste, niet optreedt als mediator in zaken die spelen tussen een individuele huurder en de corporatie. Dit lijkt de wens te zijn van de betreffende huurder. Inmiddels is door huurder de Woonbond als mogelijke mediator ingeschakeld.

Voorzitter vraagt naar de wijze waarop onderhoud/storingen bij omvormers van en de zonnepanelen is geregeld. Aangegeven wordt dat er in principe een visuele controle van de omvormer bij de periodieke controle van de CV installatie plaatsvindt (storingsmelding lampje). Bij een storing hoort huurder veelal ook een geluidssignaal. Vervanging/herstel vindt daarna plaats in opdracht van de corporatie. In de Koppeling van voorjaar 2017 is hierover een artikel geplaatst. Toegezegd wordt om hier nogmaals aandacht aan te besteden.

Voorzitter geeft aan dat zeker in Stede Broec sprake is van verstening van tuinen (ook volgens landelijke informatiegegevens). Vraag is welke mogelijkheden er zijn om tot meer vergroening van tuinen te komen. Bijvoorbeeld via een tuinactie waarbij tegels omgeruild kunnen worden voor plantjes. Toegezegd wordt om in ieder geval aan dit onderwerp aandacht te schenken, gekeken zal worden in welke vorm. In de Koppeling van herfst 2018 is hier ook al eens aandacht aan geschonken.

Voorzitter vraagt welke leden de provinciale vergadering van de Woonbond op 9 maart a.s. willen bijwonen. Mw. Wit en dhr. Van Smaalen gaan deze vergadering bezoeken.

11 Sluiting

De vergadering wordt om 12.30 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>
Scholing leden HR	Huurdersraad
Toezending regiovergelijking huurbeleid	Directie De Woonschakel
Werkgroep publicatie RO procedures/bouwplannen	Huurdersraad
Info onderhoud omvormers/zonnepanelen	Directie De Woonschakel
Aandacht / actie vergroening tuinen	Directie De Woonschakel