

Notulist	: A. Gieling
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. Veldhuis, dhr. J. Verschoor, dhr. L. Engel, dhr. J. Zwagerman dhr. G. Jager (Woonbond), dhr. A. Gieling (De Woonschakel)
Afwezig	: dhr. J. van der Zant

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering van de Huurdersraad (HR) en heet iedereen welkom.

02 MEDEDELINGEN

- *Opzegging*
Dhr. Veldhuis zal naar verwachting in de loop van dit jaar verhuizen naar een woning van een andere verhuurder. Op dat moment zal hij ook de HR gaan verlaten.
- *Cursussen*
Dhr. Verschoor en Van Smaalen zullen de 4-daagse Zomercursus Verduurzaming gaan volgen bij de Woonbond. In het kader daarvan worden tijdens de vergadering afspraken gemaakt over de wijze van informeren van De Woonschakel hierover i.v.m. factuurbetalingen (cursussen worden per e-mail door dhr. Van Smaalen doorgegeven die binnen de HR centrale coördinatie m.b.t. cursussen uitvoert).
- *Onderlinge informatievoorziening binnen HR en tussen HR-Woonbond*
Omdat nu soms onduidelijk is wat gaande is binnen de HR en in de samenwerking tussen HR-Woonbond wordt afgesproken dat informatievoorziening naar alle leden wordt gestuurd. Alle leden HR ervaren geen 'overkill' aan informatie/leesmateriaal van de agendastukken. M.b.t. de samenwerking/voorbereiding agenda tussen voorzitter HR en adviseur Woonbond wordt de afspraak gemaakt dat, na onderling contact, reactie aan De Woonschakel wordt gegeven. Dhr. Veldhuis informeert of hiermee ook alle ondervonden problemen zijn opgelost. Dit wordt positief bevestigd.
- *Informele bijeenkomst HR*
Leden HR zouden graag een informele bijeenkomst HR zien om o.a. de onderlinge band te versterken. Aan het eind van de vergadering zal hier op terug worden gekomen.
- *Invulling huurderscommissaris RvC De Woonschakel*
Op (het terechte) verzoek van dhr. Veldhuis wordt in de notulen van deze vergadering de goedkeuring bevestigd dat de heer M. de Vries door de HR is voorgedragen als huurderscommissaris binnen de RvC van De Woonschakel. Aanvullend geeft dhr. Gieling aan dat de heer J. de Dood eveneens als lid RvC zal worden benoemd waarmee de RvC weer op de reguliere sterkte van vijf personen zal komen.

03 VASTSTELLING VERSLAG 19 FEBRUARI 2018

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. het verslag wordt afgesproken dat dhr. Van Smaalen de adreslijst van leden HR naar de Woonbond zal sturen zodat alle leden de info van de Woonbond ontvangen. Dhr. Jager zal de notitie van 23 februari nog toesturen aan de HR.

M.b.t. meldingen overlast wordt vanuit De Woonschakel aangegeven dat op meldingen altijd een actie plaats vindt.

De actiepunten zijn afgewikkeld.

04 CONCEPT BELEIDSPLAN 2018-2020

Toegelicht wordt dat de grootste opgave ligt op het gebied van verduurzaming van het woningbezit (energie neutraal en gasloos maken). Hiervoor wordt tijdens het overleg aanvullende schriftelijke informatie verstrekt met actuele gegevens. De ambitie die De Woonschakel op dit terrein heeft is groot. In dat kader wordt ook stil gestaan bij de energieprestatievergoeding / gelijke woonlasten, verhoging belasting op aardgas en verlaging op energie. Per complex zullen keuzen gemaakt moeten worden.

Dhr. Jager vraagt ook aandacht voor de bouw van extra woningen zoals op blz. 4 is aangegeven. Toegelicht wordt dat dit opgenomen is in de regionale woonvisie. De praktijk is echter dat het tekort aan huurwoningen groter is dan in de regionale gemeentelijke visie. Hiervoor wordt specifiek aandacht gevraagd bij de prestatieafspraken 2019.

Bij de SWOT analyse wordt de huidige positie van Huurdersraad/gemeenten aangegeven. Toegelicht wordt dat zij uitgedaagd worden om (extra) input te geven over de voorgenomen plannen. Op 5 juli 2018 wordt hiervoor in een gezamenlijke bijeenkomst met belanghouders ruimte voor gegeven. Daarnaast overlegt de corporatie ook individueel met de meeste belanghouders over het concept beleidsplan.

Dhr. Jager merkt op dat de corporatie zichzelf strengere kengetallen oplegt dan externe toezichthouders (WSW/Autoriteit woningcorporaties). Te hoge buffers worden betaald door huurders. Toegelicht wordt dat een deel van de kengetallen ook 'politiek' gestuurd worden, maar dat De Woonschakel vooral stuurt op kasstromen en bedrijfswaarde. De kasstromen worden direct ingezet voor de primaire taken. De corporatie heeft zelf een eigen verantwoordelijkheid m.b.t. de financiële continuïteit op termijn. Tegenslagen moeten kunnen worden opgevangen zonder dat de corporatie direct te maken krijgt met extra toezichthoudende regels of een financieel herstelplan moet opstellen. Uiteraard moet de corporatie wel haar financiële keuzes helder maken, bijv. voor grote investeringen op het gebied van duurzaamheid in de toekomst.

De HR is vertegenwoordigd bij de bespreking van het concept beleidsplan met belanghouders op 5 juli.

05 ALGEMENE VERORDENING GEGEVENSBESCHERMING – AVG

De ontvangen informatie over de uitvoering van de AVG wetgeving binnen De Woonschakel roept geen vragen op.

06 JAARVERSLAG 2017 KORTE VERSIE

Dhr. Veldhuis zou graag bij de jaarcijfers ook de begrotingscijfers van het boekjaar ter vergelijking vermeld zien. Een begrippenlijst van afkortingen zou ook van toegevoegde waarde zijn.

Dhr. Verschoor informeert naar de inventarisatie schilderwerk en of er sprake is van een toename van wachttijden voor het verkrijgen van een huurwoning. Aangegeven wordt dat gekeken wordt naar de invoering van 'resultaat gericht schilderwerk' waarbij De Woonschakel een lange termijn verbintenis aangaat met schildersbedrijven voor de uitvoering van schilderwerk in een bepaald gebied op basis van een kwaliteitsomschrijving, verfadvis en informatievoorziening aan huurders. Ten aanzien van de wachttijden wordt aangegeven dat er sprake is van een toename van de wachttijd voor een reguliere gezinswoning (primaire doelgroep 23 – 55 jaar).

Mw. Achterberg informeert naar actuele ontwikkelingen op gebied van wonen en zorg. Aangegeven wordt dat sprake is van twee nieuwbouwprojecten op gebied van wonen en zorg voor senioren

(Medemblik – Omring en Spanbroek – Wilgaerden) en één project voor begeleid wonen (Wognum – Leekerweide). Daarnaast zal worden gekeken naar de realisering van hofjeswoningen waar bewoners onderling ook op elkaar kunnen steunen. Op dit moment zijn hier echter geen locaties voor in beeld. Is wel punt van aandacht bij de prestatieafspraken.

Dhr. Daems informeert naar de voorzieningen voor ouderen. Iedereen blijft zitten waar hij zit. Kan De Woonschakel hier wat aan doen? Aangegeven wordt dat de regels rondom passend toewijzen niet helpen voor de doorstroming. Er is wel geëxperimenteerd met advisering van oudere huurders in gezinswoningen. De praktijk is meestal dat mensen soms een extra voorziening in de bestaande woning wensen maar niet willen verhuizen omdat zij gehecht zijn aan de buurt waarin zij wonen. Voor het complex Valbrug/Sint Maartenshof in Medemblik wordt gekeken of hier een pilot kan worden uitgevoerd op het gebied van zorg (vangnet).

07 CONCEPT BIEDINGSVOORSTEL PRESTATIEAFSPRAKEN 2019

De bestuurlijke besprekingen over de prestatieafspraken met de gemeenten Medemblik en Koggenland hebben al plaatsgevonden. De HR was hierbij aanwezig. Dhr. Janmaat is eveneens aanwezig geweest bij een overleg in de gemeente Opmeer over de woonvisie. Het ingebrachte punt van de HR rondom het snoei beleid bij woningen met zonnepanelen zal niet worden overgenomen door gemeenten.

De overleggen met de gemeenten Stede Broec en Drechterland vinden komende week plaats. Voor 1 juli 2018 dient De Woonschakel haar biedingsvoorstel in bij de gemeenten. In het najaar volgt dan per gemeente een volgend overleg welke moet leiden tot een overeenkomst voor 2019.

De HR heeft geen verdere inhoudelijke vragen over de concept biedingsvoorstel prestatieafspraken.

08 RONDVRAAG

Toewijzingsbeleid aan eigen inwoners gemeenten – wettelijk is dit niet toegestaan. Het voorval van toewijzing van een nieuwbouwproject in Hoogkarspel waarbij sprake was van een samenspel tussen de gemeente Drechterland en Wst. Het Grootslag heeft veel vragen opgeroepen in de regio. Ook De Woonschakel heeft hier op gereageerd richting partijen. Vermoedelijk is dit ‘eens en nooit meer’ omdat anders de regionale samenwerking rondom woningtoewijzingen ter discussie staat.

Voorstel huurverhoging – dhr. Zwagerman vindt de omschrijving vreemd. In de praktijk is er geen sprake van een voorstel. Aangegeven wordt dat de terminologie vanuit de wet & regelgeving wordt aangehouden. Huurders kunnen bezwaar maken bij de huurcommissie tegen ene voorgestelde huurverhoging.

Informatie werkzaamheden schoorstenen – dhr. Van Smaalen vraagt naar de informatievoorziening over de aanpak van schoorstenen in Bovenkarspel. Aangegeven wordt dat in het bewonersblad algemene info over planmatig onderhoud wordt gegeven, maar dat de betrokken huurders hierover ook individueel bericht over ontvangen.

Actie vennootschapsbelasting en andere heffingen – dhr. Jager brengt de acties elders in het land onder de aandacht tegen nieuwe wetgeving (ATAD) die financieel voor corporaties slecht uitpakt omdat niet alle betaalde rente meer aftrekbaar zal zijn voor de bepaling van de winst waarover vennootschapsbelasting moet worden betaald. Aangegeven wordt dat nog niet geheel zeker is of woningcorporaties (die niet in een holdingstructuur zitten) hieronder ook vallen. Er is verschil tussen de uitgebrachte versies van het wetsvoorstel, definitief besluit ATAD moet nog worden genomen. Aedes en corporaties lobbyen wel over de mogelijke financiële gevolgen met de diverse politieke partijen.

Regionaal woningbezit Vitalis Mooiland – deze landelijke corporatie is voornemens haar woningbezit in de regio (405 won.) te verkopen. De Woonschakel onderzoekt, net als enkele collega corporaties in de regio, de mogelijkheden hiervan.

Informele bijeenkomst HR – deze is op 25 juli 2018 (kantoor Medemblik 10.00 – 12.00 uur). Aan de leden wordt verzocht agendapunten hiervoor door te geven aan de voorzitter.

Volgende reguliere vergadering HR – deze is op 15 oktober 2018 (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>
Punten informele bijeenkomst HR	Doorgeven door leden aan de voorzitter HR
Adreslijst HR	Dhr. Van Smaalen stuurt deze door aan Woonbond
Communicatiestructuur	Dhr. Jager stuurt hierover een concept aan HR