

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

Kandidaat-lid : -  
Afwezige leden : mw. A. Wit, mw. T. Visser, mw. M. Molijn

---

## **FORMELE DEEL**

### **01 OPENING**

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.  
Agendapunt 8a wordt toegevoegd: verslaglegging symposium Woonbond-VTW

### **02 MEDEDELINGEN**

Er zijn geen mededelingen.

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

### **03 VERSLAG HUURDERSRAAD 21 februari 2022 (vaststelling)**

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. het verslag informeert de voorzitter naar de stand van zaken betreffende de spoedzoekersregeling van De Woonschakel. Aangegeven wordt dat in het 1<sup>e</sup> kwartaal 3 toewijzingen hebben plaatsgevonden aan spoedzoekers. Dit aantal lag ongeveer in de lijn van de verwachting.

Dhr. Daems merkt op dat wijkschouwingen op korte termijn opgepakt zouden moeten worden. Aangegeven wordt dat De Woonschakel in de bieding prestatieafspraken 2023 (uiterlijk 30 juni a.s.) per gemeente met voorstellen komt van wijken/kernen waar een wijkschouwing op zijn plaats zou zijn. Voor Stede Broec zou dit de wijk Princenhof kunnen zijn gelet op een aantal actuele ontwikkelingen in dat gebied ten aanzien van herstructurering, leefbaarheid- en overlastzaken. In de vergadering wordt stil gestaan bij o.a. de overlast van ratten en vogels door weggooien van brood op bijv. schuurdaken ondanks waarschuwingen dit niet te doen.

### **04 JAARVERSLAG 2021 BOVENREGIONALE GESCHILLENCOMMISSIE NHN (bespreking)**

Het verslag roept geen vragen op bij de HR. Bij de leden zijn geen signalen bekend dat deze commissie niet naar behoren functioneert. Het verslag wordt voor kennisgeving aangenomen.

### **05 VERANTWOORDING HUURANPASSING & SERVICEKOSTEN 1 JULI 2022 (TER BESPREKING)**

De verantwoording m.b.t. de differentiatie huuraanpassing is transparant en roept geen vragen op. Het overzicht van de servicekosten per complex geeft een goed overzicht van de spreiding van bedragen. De hoogste vergoedingen zijn herkenbaar in relatie tot de opbouw/uitvoering van complexen.

## **06 SERVICEABONNEMENT ONDERHOUD 2021 (bespreking)**

Voorzitter constateert dat de kosten van rioolontstopping (€ 86.000) fors zijn. Aangegeven wordt dat omgeslagen per woning dit ongeveer € 15 is. Met het ouder wordende bezit wordt de kans ook wat groter op verzakkingen van het riool. Waar sprake is van verwijtbaar gedrag door bewoners worden de kosten doorberekend aan de huurder. Dit onderwerp wordt dit jaar nog eens meegenomen in De Koppeling.

Dhr. Munster informeert hoe de prijsafspraken met het ontstoppingsbedrijf tot stand komen. Aangegeven wordt dat sprake is van een meerjarige overeenkomst met prijsindexatie. Belangrijk daarbij is ook dat de wisselwerking tussen bedrijf/gemeente goed is. Als in de praktijk blijkt dat een ontstopping niet in het riooldeel op erf huurwoning ligt maar in het gemeentelijk riool, dan moet snel in onderling overleg kunnen worden gehandeld. Bij niet alle aanbieders van riooldiensten werkt dat goed. Uiteraard blijft de corporatie scherp op prijsontwikkelingen en weekendmeldingen verstoppingen uit gemak omdat bewoner dan thuis is maar er wel sprake is van een extra tariefopslag.

Bij dit agendapunt wordt in de vergadering ook stil gestaan bij werkzaamheden/beleid rondom het isoleren en verduurzamen van huurwoningen. De Woonschakel is bezig met een aantal zaken op dat vlak waaronder het installeren van hybride ketels, plaatsen van meer zonnepanelen, isoleren van daken en het aanbrengen van vloerisolatie middels chips bij een paar duizend woningen. Dit laatste kan bijdragen aan minder vochtproblematiek vanuit grond/vloer.

Voorzitter geeft aan bekend te zijn met woningen waar aan de oost- en noordkant problemen met vocht spelen waardoor ook behang los laat. Aangegeven wordt dat oorzaken divers kunnen zijn, maar dit soort klachten moeten wel doorgegeven worden aan de corporatie. Gekeken kan dan worden naar een oplossing of eventueel nader onderzoek met een warmtecamera om te checken of isolatie in de spouwmuur is weggezakt.

Dhr. Daems vraagt waarom in delen van wijken sprake is van houten kozijnen met beglazing en elders in de wijk kunststof kozijnen zijn geplaatst welke kwalitatief beter zijn. Aangegeven wordt dat dit mede veroorzaakt is door verschil van aanpak voor en na de fusie in 2002. Tot datum fusie was grofweg het beleid in Stede Broec vervanging op basis van klacht per raam, na de fusie is overgestapt op planmatige aanpak van alle woningen in een complex met veelal uitvoering in kunststof. Dit zie je nog steeds terug in enkele wijken/kernen.

## **07 BIEDINGSVOORSEL PRESTATIEAFSPRAKEN 2023 (bespreking)**

Dhr. Verschoor ziet graag een extra accent op leefbaarheid opgenomen worden voor wat betreft spreiding nieuwe bewoners die begeleiding behoeven in wijken/buurtten. Aangegeven wordt dat hier in de praktijk naar wordt gekeken. De toestroom van deze groep woningzoekenden (o.a. statushouders, personen uit zorginstellingen en urgente woningzoekenden) is in de afgelopen jaren toegenomen en de mutatiegraad is lager geworden. De waardering van wijken volgen wij uit onderzoeken en externe data. Bij de prestatieafspraken 2023 worden door de corporatie aantallen woningen vastgesteld en geen percentages meer. Dit geeft meer duidelijkheid richting gemeenten wat de corporatie kan en wat niet.

Bij nieuwbouwprojecten is er extra woningaanbod en kunnen maatwerkafspraken worden gemaakt. Bijv. voor pilotsituaties om voor een deel van de nieuwbouw lokale bewoners met voorrang te huisvesten wat mede in belang van verenigingsleven kan zijn. Echter we zien op sommige plaatsen ook dat projectontwikkelaars zelf de sociale woningbouw uitvoeren (heel kleine woningen tegen hoge huurprijs vlak onder de huurtoeslaggrens). Zij huisvesten veelal ook geen bijzondere doelgroepen (urgente woningzoekenden) zoals corporaties wel doen. Na een beperkt aantal jaren worden deze naar verwachting op de markt verkocht waardoor de ontwikkelaar extra winst kan behalen. Op landelijk niveau ageert Aedes hier al tegen, bij de prestatieafspraken wordt hier ook op terug gekomen.

## **08 SCHOLINGSVRAAG, -DOELEN HUURDERSRAAD (bespreking)**

De HR wil stil staan bij de wijze waarop in scholing kan worden voorzien (niet alleen vanuit de corporatie) maar ook door derden waaronder de Woonbond. Het zou goed zijn als per belangrijk thema minimaal 2 mensen dit als aandachtsveld hebben. In de volgende vergadering wordt dit nader ingevuld. Belangrijke thema's die op dit moment worden genoemd zijn prestatieafspraken, Woonbond, duurzaamheid, leefbaarheid, wonen & zorg (sociaal domein).

### **08a TERUGKOPPELING SYMPOSIUM WOONBOND-VTW (bespreking)**

Dhr. Verschoor/mw. Wit zijn naar dit symposium geweest. Een aantal punten zoals weergegeven in de ontvangen e-mail vielen hierbij op.

- *RvC-Huurdersraad* – terugkoppeling vanuit RvC naar huurdersorganisatie zou beter moeten volgens de Woonbond. In de situatie van De Woonschakel is sprake van 2x per jaar overleg tussen RvC-HR. Daarnaast staat op de website specifiek het verslag van werkzaamheden van de RvC over het afgelopen kalenderjaar. Dhr. Van Smaalen merkt op dat de Woonbond vaak zaken in het algemeen aanstipt wat wordt waargenomen in de praktijk, maar dat dit op lokaal niveau niet altijd zo wordt herkend. Dat is al meer gebleken in de wijze hoe HR en De Woonschakel met elkaar omgaan (o.a. de transparante uitwisseling van informatie).
- *Facebook/communicatieplan* – HR signaleert enkele gevaren waaronder dat veel zaken ongecensureerd op Facebook geplaatst worden waarop je dan steeds feitelijk moet reageren als HR om zaken goed uit te leggen. Vergt een behoorlijke tijdsinspanning. HR/directie zien wel het belang om meer contact in de wijk met bewoners te maken met (informele) bijeenkomsten. Als er een direct belang is voor bewoners bereik je huurders het beste. Het gaat dan vooral om huurders die je regulier minder ziet. Kan ingezet worden voor bepaalde thema's in wijken/buurtten.
- *Energiearmoede* – verhuur/verkoop van energiezuinige wasmachines of koelkasten zal de corporatie niet oppakken. Is strijdig met de woningwet. Op dit vlak doen gemeenten al veel (niet altijd bekend bij bewoners). Ook tweedehandswinkels of reparatiecafés kunnen mogelijk deels bijdragen aan deze problematiek.
- *Energie label huurwoning* – bij de aanzegging huuraanpassing is weergegeven welk label een huurwoning heeft. De wisselingen van berekeningen voor het label in de afgelopen jaren heeft er toe geleid dat veel woningen geen label hebben op basis van de laatste wijzigingen in 2021. De ambitie in het beleidsplan is om versneld extra labels op basis van de nieuwe methodiek vast te stellen. Er is echter een beperkte capaciteit in de markt om dat voor elkaar te krijgen (is intensief omdat iedere woning moet worden bezocht). De voorgenomen 900 labels per jaar kan niet worden gehaald, mogelijk is maximaal 700 labels per jaar haalbaar.
- *Buurtbemiddeling* – De Woonschakel neemt tegen betaling deel aan buurtbemiddeling in Stede Broec/Drechterland, mede om het team leefbaarheid te ontzien. Net als in Koggenland wachten wij de eerste evaluatie af om te kijken of buurtbemiddeling structureel bijdraagt aan betere leefbaarheid.
- *Bouw appartementen* – belangrijkste vraag op de woningmarkt is de vraag naar een reguliere eengezinswoning. Mits het kan en verantwoord is in de opbouw van wijken zet De Woonschakel ook in op de bouw van appartementen of extra (kleinere) woningen om het aantal huurwoningen te vergroten.

## **TER INFORMATIE**

### **09 VOORLOPIGE INFOGRAPHICS RESULTATEN 2021 (bespreking)**

Directie geeft aan dat het jaarresultaat 2021 hoog zal zijn door 'niet gerealiseerde herwaardering van het woningbezit'.

Mw. Oud informeert naar de terugkoopregeling van woningen. Aangegeven wordt dat de corporatie nog voor een beperkt aantal woningen een terugkooprecht heeft (betreft woningen die < 25 jaar door koper weer worden verkocht). Deze woningen worden teruggekocht en, gelet op de huidige woningmarkt, veelal weer in de verhuur genomen. Het betreft daarbij nog een beperkt aantal woningen in Abbekerk en Opperdoes

Mw. Oud ziet dat er woningen ook lang leeg staan, bijv. in Venhuizen. Aangegeven wordt dat aannemers capaciteitsproblemen hebben om woningen waar veel aan moet gebeuren ook snel uit te kunnen voeren. We proberen dat te beperken maar dat lukt niet altijd. Gekeken wordt hoe we dat slim kunnen aanpakken in de zomerperiode.

## **INFORMELE DEEL**

### **10 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING**

Er vindt mogelijk een tussentijdse vergadering plaats op 11 of 25 juli om de HR eventueel te informeren over actuele investeringen door de corporatie.

Op 31 mei a.s. is de halfjaar bijeenkomst tussen RvC-HR. Start 18.00 uur met informeel eten, daarna projectbezoek DEK terrein Medemblik.

### **11 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG**

Dhr. Van Smaalen informeert naar de werkwijze/uitvoering van ESNW. Heeft ervaring dat niet adequaat en correct wordt gereageerd op reparatieverzoek. Is ook melding van gemaakt bij De Woonschakel. Melding wordt gecheckt.

Directie staat nog stil bij enkele actuele nieuwbouwlocaties in het werkgebied. Opbouw en aanpak van locaties verschilt per gemeente. Het betreft daarbij het percentage nieuwbouwwoningen en/of tijdelijke of permanente woningbouw.

### **12 Sluiting**

De vergadering wordt om 21.25 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**

<b>Onderwerp</b>	<b>Actie</b>
Extra vergadering HR 11 of 25 juli	Directie
Thema's scholing HR uitwerken	Directie