

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

---

### FORMELE DEEL

#### 01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

#### 02 MEDEDELINGEN

Voorzitter meldt dat mw. I. van Dijk om persoonlijke redenen stopt met de Huurdersraad (HR). Er wordt melding gemaakt van de afwezige leden.

### TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

#### 03 VERSLAG HUURDERSRAAD 15 FEBRUARI 2021 (vaststelling)

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. het verslag wordt geïnformeerd naar de stand van zaken rondom Vestia. Aangegeven wordt dat De Woonschakel niet deelneemt aan de voorgestelde leningenruil. Dit is gemotiveerd aangegeven in een brief naar de Aedes (vereniging van woningcorporaties). Er is een voorbehoud gemaakt als meer dan 90% van de woningcorporaties wel deelneemt aan de leningenruil (laagrentende leningen ruilen met hoogrentende leningen van Vestia). In dat geval zal de corporatie wel vanuit solidariteit deelnemen aan de leningenruil. De extra rentelasten bedragen dan circa € 3 mln. voor de corporatie. Er is op dit moment geen zicht op het percentage woningcorporaties dat de verklaring heeft ondertekend om deel te nemen aan de saneringsoperatie via een leningenruil).

#### 04 VOORSTEL SCHOLING NAJAAR 2021 2020 (bespreking)

Het voorstel om huurincasso en leefbaarheid (praktijk/juridisch kader) als scholingsthema's te behandelen krijgt instemming van de HR.

#### 05 RAPPORTAGE LEEFBAARHEID (bespreking)

Door de corporatie is een rapportage leefbaarheid over 2020 verzonden aan de gemeenten. De rapportage geeft inzicht in aard en omvang van werkzaamheden op het gebied van leefbaarheid, woningtoewijzing, huurincasso en verhuur. Er is sprake van een toenemende problematiek op alle fronten. Binnen de HR ontstaat een levendige discussie over dit onderwerp met praktijkvoorbeelden en waarneembare trends. Wat mogen huurders verwachten als sprake is van (ernstige) overlast en wat is maximaal acceptabel voor de omgeving (bescherming omwonenden). Gericht toewijzingsbeleid in kwetsbare buurten wordt op prijs gesteld. De bouw van nieuwe woningen is noodzakelijk om zoveel

spreiding mogelijk te maken van kwetsbare bewoners in wijken. Samenwerking op bestuurlijk en uitvoerend vlak is essentieel om overlast in buurten te beperken en de leefbaarheid te bevorderen. In sommige gemeenten kan dat beter. Gemeenten hebben nog niet inhoudelijk gereageerd op de toegezonden rapportage.

#### **06 BELEIDSPLAN 2022-2024 (bespreking)**

De directie geeft een korte toelichting op het proces voor het beleidsplan 2022-2024. Het is de bedoeling dat, met ondersteuning van een extern adviseur op het gebied van trends en scenario's, het beleidsplan vorm wordt gegeven met een doorkijk naar 2030. De HR wordt uiteraard betrokken bij de totstandkoming van het beleidsplan.

#### **07 SPEERPUNTEN PRESTATIEAFSPRAKEN 2022 (bespreking)**

Vanuit de HR worden een viertal speerpunten ingebracht voor de prestatieafspraken 2022:

- begeleiding nieuwe huurders vanaf 1<sup>e</sup> dag huurovereenkomst door begeleidende instanties (bijv. bij personen uit de maatschappelijke opvang, statushouders etc.) en niet pas na een maand. Dit kan directe al veel problemen opvangen in de buurt;
- houden van wijkschouwingen tussen gemeente/corporatie m.b.t. openbaar gebied-leefbaarheid (schoon-heel-veilig);
- bij nieuwbouwprojecten in gemeenten een minimaal percentage van 25% sociale huurwoningen realiseren;
- aandacht en maatregelen m.b.t. de effecten van huisvesting van arbeidsmigranten en woonwijken.

#### **TER INFORMATIE**

#### **08 HOOFDLIJNEN JAARSTUKKEN 2020 (bespreking)**

Een concept infographic van de niet-financiële resultaten van de jaarrekening is aan de HR al toegestuurd. De HR is positief over deze wijze van presentatie. De financiële cijfers worden ook op deze manier nog weergegeven in een infographic. Het verkorte jaarverslag wordt niet meer opgesteld. Het uitgebreide jaarverslag wordt uiteraard ook gepubliceerd op de website van de corporatie.

Dhr. Jong vraagt naar de compensatie van het niet doorvoeren van de huuraanpassing per 1 juli 2021. Directie geeft aan dat hierover nog besluit van de minister bekend is over de exacte compensatie naar corporaties. Dit wordt wellicht pas volgend jaar bekend en uitgevoerd. Aanvullend meldt de directie dat de overdracht van wegen van het hoogheemraadschap naar de Westfriese gemeenten in de toekomst een jaarlijkse extra last van € 120.000 oplevert.

#### **09 ENQUÊTE BEWONERS NIEUWBOUWWONINGEN**

HR en De Woonschakel zijn nieuwsgierig naar de ervaringen van bewoners van nieuwbouwwoningen die gebouwd zijn met nieuwe technieken (gasloos, Rockzero®). De bedoeling is dat de enquête circa 1 jaar na bewoning aan de bewoners wordt toegestuurd. Comfortbeleving en energielasten zijn daarbij aandachtspunten.

#### **10 TERUGKOPPELING BIJENKOMSTEN/OVERLEGGEN**

Vanuit de HR worden de volgende terugkoppelingen gegeven;

- *bijeenkomst Woonbond* – dhr. Van Smaalen meldt dat het een positieve bijeenkomst was waarbij o.a. is stil gestaan bij de situatie rondom de sanering van woningcorporatie Vestia binnen de sector.
- *Woonvisie Drechterland* – mw. Oud schetst kort het proces rondom de totstandkoming van de woonvisie en wat de volgend (politieke) stappen zijn. Meer huurwoningen zijn nodig en veel zachte plannen moeten omgezet worden in harde bouwplannen.
- *gesprek visitatiecommissie* – mw. Wit geeft aan dat het een positief gesprek was, de HR is tevreden over de gang van zaken bij De Woonschakel. Leefbaarheid en communicatie daarover is nog

aandachtspunt, dit ligt gevoelig bij veel bewoners. De visitatiecommissie schrijft de komende weken een rapport over de maatschappelijke prestaties van De Woonschakel in de periode 2017-2020.

- prestatieafspraken Stede Broec – mw. Achterberg-Slooten geeft aan dat de evaluatie 2020 en lopende afspraken aan de orde zijn geweest, evenals nieuwbouwprojecten en de rapportage leefbaarheid van De Woonschakel.

## **INFORMELE DEEL**

### **11 AGENDA VOLGENDE VERGADERING**

Dit betreft een informele vergadering met de RvC op 8 juni 2021. Gekeken wordt of de 14 in aanbouw zijnde appartementen (bouwmethoediek Rockzero®) in de Randwijk gezamenlijk bezocht kan worden door RvC-HR.

### **12 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG**

*Beter oud worden Stede Broec* – De welzijnsorganisatie Ons Stede Broec, seniorenraad Stede Broec, woningcorporatie De Woonschakel, gemeente Stede Broec en zorgorganisatie Omring voeren onderzoek uit om tot een duidelijke visie te komen hoe (kwetsbare) ouderen in Stede Broec goed oud kunnen worden in 2030 en welke maatregelen hiervoor nodig zijn. Externe onderzoekers begeleiden het onderzoek. De Woonschakel ondersteunt het onderzoek om o.a. te kijken of haar aanbod van seniorenwoningen voldoende passend is.

*Brand woning Zanglijster* – mw. Oud informeert naar de duur van werkzaamheden na de brand en hoe het voor bewoners is geregeld. Aangegeven wordt dat stichting Salvage direct bij/na de brand een aantal zaken oppakt. Dit betreft o.a. tijdelijke huisvesting welke gedekt wordt door de verzekeraar. De verzekeraar van De Woonschakel en huurder dragen zorg voor afwikkeling voor wat betreft o.a. de vergoeding voor herstel van de woning en inboedelschade. Mw. Wit doet de suggestie om in de Koppeling te wijzen op het gevaar van brand bij opladers en wasdrogers.

*Doorstroming huurders in woningbezit* – voorzitter vraagt naar verhuizingen van een grote naar een kleine woning in het eigen bezit van de corporatie. Aangegeven wordt dat over doorstroming regionale afspraken zijn gemaakt en dat alle huurders van een sociale huurwoning in de regio dan kunnen reageren. Als corporatie hier aanvullend specifiek beleid voor wil maken, kan dat slechts beperkt via bijzondere toewijzingen of bijv. via pilot bij nieuwbouwproject.

*Kantoor Bovenkarspel De Woonschakel* – m.i.v. 2022 zal het kantoor in Bovenkarspel tijdelijk verplaatst worden van de Middenweg naar de Zesstedenweg 205a. Het bestaande pand aan de Middenweg wordt gesloopt. Op de plek van het huidige kantoor zal dan een kleiner kantoor in combinatie met 13 à 14 appartementen terug gebouwd worden. De Woonschakel wil lokaal bereikbaar blijven voor haar huurders in Stede Broec en naaste omgeving.

*Openstelling kantoren publiek* – vanaf 6 mei zijn de kantoren van De Woonschakel weer open voor publiek, uiteraard met de geldende voorschriften in het kader van COVID-19.

### **15 Sluiting**

De online vergadering wordt om 12.33 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><i>Onderwerp</i></b>	<b><i>Actie</i></b>
Toezending ledenlijst aan HR	Directie
Vorbereiding scholingsbijeenkomsten najaar	Directie
Artikel Koppeling brandgevaar opladers/ wasdrogers	Directie