

Locatie	: kantoor De Woonschakel – Medemblik aanvang 10.00 uur
Aanwezig leden	: mw. M. Achterberg-Slooten (voorzitter), dhr. E. van Smaalen, dhr. T. Daems, mw. I. Oud, mw. I. van Dijk, dhr. A. de Jong, mw. M. Smit, dhr. C. Dekkers, dhr. J. Verschoor, dhr. A. Gieling (directeur De Woonschakel, hierna 'directie')
Kandidaat-lid	: dhr. G. van der Werf
Afwezige leden	: dhr. C. Kil, dhr. C. Dekkers, dhr. L. Engel, dhr. S. Munster
Toehoorders	: huurders mw. Bouw, dhr. Haakman

---

### **01 OPENING**

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom. Speciaal welkom aan dhr. Van der Werf als kandidaat lid. Deze introduceert zichzelf kort. Daarnaast ook welkom aan de huurders dhr. Haakman en mw. Bouw die bij agendapunt 5 graag willen inspreken.

### **02 MEDEDELINGEN**

Voorzitter meldt dat dhr. Van der Zant wegens gezondheidsredenen het lidmaatschap van de Huurdersraad (HR) heeft beëindigd. Bericht van verhindering is ontvangen van de heren Kil, Dekkers, Munster en Engel om uiteenlopende (valide) redenen.

### **02 IN-/UITGAANDE STUKKEN**

Deze komen bij agendapunt 5 aan de orde.

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

### **04 VERSLAG HUURDERSRAAD 24 FEBRUARI 2020 (vaststelling)**

Voorzitter vraagt aan de leden of zij inmiddels de WocoApp hebben geïnstalleerd. Een aantal leden antwoordt bevestigend en gebruikt deze al in de praktijk. Verruiming van de voorkeurdatabasis voor reparatie is een wens van enkele leden. Wellicht dat dit in de toekomst kan worden uitgebreid, mits de planning en beschikbaarheid van medewerkers dit toelaat.

Mw. Wit wil graag een compliment uitspreken aan de onderhoudsmedewerkers van De Woonschakel voor de wijze waarop zij de werkzaamheden uitvoeren, ook in deze bijzondere tijd.

Dhr. Jong informeert of er al extra ruimte is gevonden voor extra uitvoering van badkamer- en keukenrenovaties voor volgend jaar. De directie geeft aan o.a. met de herfinanciering van leningen extra ruimte in de operationele kasstromen ontstaat die ingezet kunnen worden voor deze renovaties.

De openstaande agendapunten zijn afgewikkeld. Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

## **05 CORRESPONDENTIE BEWONERS INZAKE HUURVERLAGING ROZEBOOMLAAN & HET BUNDER – BOVENKARSPEL (bespreking)**

Dhr. Haakman en mw. Bouw geven een toelichting op de ingekomen stukken rondom een gewenste huurverlaging voor woningen in deze complexen. Kern van het betoog is dat huurprijzen van vergelijkbare woningen in deze twee complexen van elkaar ver uiteen lopen. Dit is in het verleden ontstaan omdat de woningen als een 'A-locatie' werden gezien. Deze discrepantie moet verdwijnen. Eerdere correspondentie aan de corporatie en HR heeft niet tot verbetering van de situatie geleid, een mediation vanuit de Woonbond is afgewezen door de corporatie, van de HR is niets gehoord. De HR heeft ook geen eigen postadres.

Voorzitter geeft aan dat met het verdwijnen van de HBV Menkveste ook de individuele belangenbehartiging voor huurders is gestopt. De HBV is omgevormd tot een huurdersraad die meer toeziet op de collectieve belangen. De samenwerkingsovereenkomst met de corporatie is echter vrijwel identiek gebleven.

De directie geeft een korte uitleg over het huurbeleid, de vraaghuur van 73% en de aftopping van huurprijzen van woningen. Noodgedwongen moest het huurbeleid vanuit het verleden worden aangepast o.a. door wetgeving rondom het passend toewijzen van huurwoningen en belastingen/heffingen die worden opgelegd vanuit de rijksoverheid (drie volledige maanduren moeten worden afgedragen). Om 1- en 2-persoonshuishoudens nog toegang te geven tot een groot deel van het woningbezit worden veel huurwoningen bevroren op de geldende grens voor de huurtoeslag (€ 619). Directe verlaging van honderden woningen (niet alleen deze twee complexen, maar ook veel nieuwbouw complexen) bij een jaarlijkse huuraanpassing naar dit niveau is financieel lastig, compensatie door verhoging van andere woningen is namelijk niet direct mogelijk. Bij een individuele woningmutatie wordt de huurprijs wel direct op het gewenste niveau gebracht.

Vanuit de HR wordt aangegeven dat nieuwe huurders bij start verhuur zelf akkoord zijn gegaan met de geldende huurprijs. Daarna kan als gevolg van veranderend beleid wijzigingen optreden.

Mw. Bouw geeft aan dat de complexen zeker niet meer zijn gelegen op een A-locatie. De buurt gaat er niet op vooruit. Iedere overeenkomst kan worden gewijzigd. Huurders knappen ook zelf veel op in de woning, de kwaliteit van de woningen laat te wensen over. De directie geeft aan dat in het huidige huurbeleid geen sprake meer is van specifieke A-locaties. Dit is één van de effecten van de wetgeving rondom passend toewijzen. De huurprijzen van de woningen in de Rozeboomlaan en Het Bunder worden in het huidige beleid afgetopt op € 619 (huidig prijspeil 2020). Door bevroering van de huuraanpassing op 0% bij de jaarlijkse huurverhoging wordt hier naar toegewerkt. Voor het onderhoud in de woningen geldt het normale beleid inclusief badkamer- en keukenrenovaties. Verduurzaming van woningcomplexen wordt uitgevoerd op basis van een meerjarenplanning.

Dhr. Haakman geeft aan in het verleden ook bezwaar te hebben gemaakt tegen de WOZ waarde, deze is daarna verlaagd. Voorzitter concludeert dat het verzoek is bij een volgende huuraanpassing aandacht te hebben voor deze complexen.

Dhr. Van Smaalen geeft aan dat compensatie door andere huurders moet worden opgevangen. Niemand wil echter de hoofdprijs betalen voor een huurwoning.

Dhr. Haakman vraagt zich af of het billijk is het huurbeleid gelijk te houden. De directie geeft aan jaarlijks te kijken naar de effecten van het huurbeleid. Aan de HR worden meestal twee scenario's voorgelegd voor de complete uitvoering, waarschijnlijk ook in 2021. De positie van deze categorie woningen wordt hierbij betrokken.

Dhr. Haakman en mw. Bouw danken de HR voor de mogelijkheid om in deze vergadering over dit onderwerp te mogen spreken. Mw. Wit prijst sprekers voor de strijd/inzet die zij hiervoor voeren.

## **06 SCHOLINGSBIJEENKOMST 2020 HUURDERSRAAD (bespreking)**

In plaats van het bezoeken van scholingsdagen op een centrale locatie in land door enkele leden van de HR wordt gekeken naar maatwerk op locatie. De mogelijkheid om dit gezamenlijk te doen met andere huurdersorganisaties vanuit de regio vervalt, dit vanwege de huidige situatie rondom COVID-19.

Dhr. Van Smaalen geeft aan dat de Woonbond tegenwoordig ook webinars houdt. Hiervoor kunnen leden zich ook opgeven.

Als onderwerpen komen vooral naar voren de verduurzaming van het woningbezit en de betaalbaarheid van het huren (huurprijsbeleid). Waarschijnlijk te grote onderwerpen om in één keer allebei te behandelen.

Met de Woonbond zal contact worden gezocht voor deze scholing op locatie. Als data worden voorsnog aangehouden 19 oktober en 2 november 2020 (09.00 – 12.00)

## **07 PRESTATIEAFSPRAKEN 2021-2024 & JAARSCHIJF 2021 (bespreking)**

Directie geeft een korte toelichting op de stukken. In de komende overleggen met gemeenten wordt inhoudelijk gesproken over de meerjarige prestatieafspraken en de jaarschijf 2021. Nieuwbouw, verduurzaming van het bestaande woningbezit en de leefbaarheid in wijken zijn de belangrijkste gespreksonderwerpen.

Dhr. Verschoor maakt zich zorgen over de ambities van gemeenten op het terrein van duurzaamheid. Collectieve warmtetechnieken en het vullen van weilanden met zonnepanelen in plaats van woningbouw roepen vragen op. De directie geeft aan dat de corporatie geen voorstander is van collectieve warmtetechnieken. Behoud van keuzevrijheid voor huurders wordt van belang geacht. Helemaal uitsluiten kan niet, bij sommige appartementencomplexen kan als gevolg van te weinig beschikbare ruimte de keuze voor een collectief systeem voor de hand liggen.

Dhr. Verschoor plaatst ook kanttekeningen bij (gebrek aan) de woonzorgvisies van gemeenten. De directie geeft aan dat dit ook een punt zal zijn in de besprekingen. Zorgen heeft de corporatie bijv. over de reguliere appartementencomplexen voor senioren. De leeftijd van bewoners neemt toe, maar de zelfredzaamheid wordt minder. Ook als voldaan wordt aan de regelgeving is het de vraag hoe snel een seniorencomplex met zelfstandige appartementen/bewoners bij een calamiteit ontruimd is gedurende de nacht. Op dit moment brengt De Woonschakel actief brand-/rookmelders aan bij een deel van het woningbezit. Dhr. Jong geeft aan dat huurders tegen een maandvergoeding (circa € 40) kunnen verzekeren voor veiligheid.

Mw. Oud informeert naar het effect van de prestatieafspraken. De directie geeft aan dat de gemeenten op een aantal punten duidelijkheid moet geven over de door haar te leveren prestaties. Het dossier nieuwbouw lijkt gevangen te zitten tussen rijksoverheid, provincie en gemeenten. Mocht onvoldoende resultaat worden bereikt, dan kan De Woonschakel overwegen om de prestatieafspraken niet te ondertekenen. Partijen kunnen dan bij de Minister om bemiddeling vragen.

## **TER INFORMATIE**

### **08 TOETREDING DHR. J. COHEN IN RVC DE WOONSCHAKEL**

De informatie over de kandidaat leidt niet tot vragen.

## INFORMELE DEEL

### 09 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING

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

- betaalbaarheid van het woningbezit (info over toeslagen in De Koppeling)
- woonruimteverdeling (effecten pilot, stand van zaken spoedzoekers, bijzondere toewijzingen en lokaal maatwerk)
- leefbaarheid (beeld dat huurders veel moeten accepteren van de burens)

### 10 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Mw. Smit informeert naar de verhuur van de onzelfstandige appartementen in Valbrug. De directie geeft aan dat het vergunningentraject (te) lang heeft geduurd. Het verhuurproces voor deze bijzondere locatie moet opnieuw gestart worden.

Mw. Smit geeft aan dat na de recente renovatie met isolatie van het complex Sint Maartenshof zij tevreden was over de warmte in de woning gedurende de hete zomerdagen.

Dhr. Van Smaalen geeft aan dat de informatie op de website van de corporatie niet altijd aansluit met de gegevens bij de makelaarskantoren. Zo bleek uit een geïnteresseerde kandidaat-koper voor de Hertog Albrechtstraat. Dit wordt nagegaan.

Dhr. Van Smaalen zal 15 brochures bestellen voor de HR over aardgasvrije wijken en warmtekosten.

Mw. Bouw informeert naar het beleid omtrent plaatsing rookmelders. Zij maakt zich zorgen omtrent de veiligheid in de woningen. Zij heeft vorig jaar een rookmelder op kantoor afgehaald, maar moeste deze zelf plaatsen. Aangegeven werd dat de corporatie deze niet zelf plaatst. Directie geeft aan dat inmiddels actief beleid in gang is gezet. Echter niet alle woningen kunnen ineens bezocht worden. Dit wordt planmatig aangepakt.

Dhr. Haakman informeert naar het onderhoud en reiniging van ventilatiesystemen. Directie geeft aan dat dit op contractbasis wordt uitgevoerd door derden (o.a. ESNW).

Dhr. Van der Werf geeft aan zich graag aan te melden voor de Huurdersraad. Fijn om een nieuw lid te hebben.

Dhr. Jong geeft aan zeer content te zijn met de uitgevoerde werkzaamheden door de firma Hooijberg in het complex waar hij woont. Directie geeft aan dat het goed is ook deze waardering voor werkzaamheden door derden te horen.

De directie geeft de volgende zaken nog aan in de rondvraag:

*Bovenregionale geschillencommissie* – er vindt onderzoek plaats om te komen tot een samensmelting van de commissies in Waterland, West-Friesland en de Kop Noord-Holland. Dit om de continuïteit (en motivatie) te kunnen garanderen. Er blijken in de praktijk maar weinig zaken ingediend te worden bij deze regiocommissies door huurders.

*Visitatie 2021* – de vierjaarlijkse visitatie zal uitgevoerd worden door buro Cognitum. De gesprekdagen op locatie van de commissie vinden plaats op 28/29 april, o.a. met de Huurdersraad.

*Nieuwbouw* – de corporatie is voor en achter de schermen continu op zoek naar nieuwe mogelijkheden voor woningbouw. De druk op de woningmarkt is hoog, de bouw van extra woningen is absoluut noodzakelijk. De corporatie zoekt hierbij ook de samenwerking op met projectontwikkelaars.

Voorzitter stipt de petitie van de Woonbond op de website van de corporatie aan omtrent de eis van een noodpakket voor de sociale huursector en de afschaffing van de verhuurderheffing. Tevens staat voorzitter stil bij ernstige overlast op enkele plekken in Bovenkarspel (directie is hiermee bekend, maar kan hierover niet alles meedelen) en de noodzaak dat de benodigde gegevens van woningzoekenden bij inschrijving in Woonmatch volledig en juist zijn. Gebleken is dat mensen anders een door hen gewenste vrijkomende woning niet verkrijgen. Snelle aanlevering van een uittrekstel uit het GBA is momenteel als gevolg van corona niet altijd snel mogelijk bij gemeenten.

## **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**

### ***Onderwerp***

### ***Actie***

Vorbereiden scholingsdagen met Woonbond

Directie/Huurdersraad

Informatie over toeslagen in De Koppeling

Directie

Informatie koopwoningen op website

Directie

Bestellen brochures aardgasvrije wijken en warmtekosten

Huurdersraad