

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

dhr. A. Gieling (directeur De Woonschakel, hierna 'directie')

Online aanwezig : dhr. J. van der Zant, dhr. C. Kil, mw. M. Smit,

Kandidaat-lid : -

Toehoorder : dhr. P. van Klaveren (Huurdersvereniging De Driehoek)

Afwezige leden : mw. A. Wit, dhr. L. Engel.

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom. Speciaal welkom aan dhr. Van Klaveren die namens de HBV De Driehoek deze vergadering bijwoont om te ervaren hoe de inspraak van huurders bij De Woonschakel is geregeld.

02 MEDEDELINGEN

Bericht van verhindering is ontvangen van dhr. Engel en mw. Wit.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

03 VERSLAG HUURDERSRAAD 24 FEBRUARI 2020 (vaststelling)

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. het verslag wordt door enkele leden van de Huurdersraad (HR) stil gestaan bij overlastzaken in het woningbezit van de corporatie. Effectieve bestrijding van overlast door politie, gemeente en corporatie in de praktijk wordt niet ervaren door directe burenen/buurt. Directie beaamt dat dit een probleem is, o.a. door beperkingen op informatiedeling. De Woonschakel tracht zo goed mogelijk kandidaat-huurders te screenen. Dit voorkomt echter niet in alle gevallen overlast in wijken, zoals in de besproken voorbeelden het geval is. De regio werkt niet mee aan een stringent en uniforme registratie van wanbetalers en overlastplegers. Bekend is dat collega corporaties de termijn van registratie en het geven van een 'verklaring goed huurder' wil beperken tot 6 – 12 maanden. De Woonschakel staat een langere registratieperiode voor. Gekeken wordt hoe dit intern zelf vastgelegd kan worden. Daarbij moet voldaan worden aan wetgeving en registraties gevalideerd zijn (bijv. door uitspraken rechter in geval van overlast of betalingsachterstand). Mw. Oud merkt op dat rechten van overlastgevers groot zijn. Directie geeft aan per geval de zaak te beoordelen. Soms zijn er verzachtende omstandigheden die afwijking op de regel mogelijk maken.

Dhr. Verschoor informeert naar de reactie van de gemeente Drechterland op de brief van

De Woonschakel over de bouw van sociale huurwoningen. Directie geeft aan een goed gesprek te hebben gehad met het voltallige college van B & W en enkele ambtenaren. Zaken zijn besproken en uitgepraat van beide kanten. Streep er onder en nu verder. Inmiddels worden er plannen voorgelegd om te komen tot de bouw van een aanzienlijke hoeveelheid sociale huurwoningen.

04 DE WOONSCHAKEL APP (advisering)

De Huurdersraad vindt de toevoeging van een APP positief naast de bestaande mogelijkheden om vragen of reparaties telefonisch te melden of via een bezoek aan één van de kantoren. De APP is gemakkelijk te installeren. Huurders kunnen bij reparatieverzoeken foto's meesturen en tegelijk een voorkeur voor reparatie aangeven in een tijdsblok van twee uur.

05 VERANTWOORDING HUURBELEID 1 JULI 2020 (informatie)

De verantwoording van de huuraanpassing per 1 juli 2020 is akkoord. De Huurdersraad vindt het sturen van een puntenspecificatie van de woningwaardering positief. Huurders kunnen controleren of dit aansluit bij de werkelijke situatie van de woning. Eventuele fouten in de specificatie (bijv. het aantal fonteintjes in een woning of de omschrijving van de vertrekken) kunnen huurders melden voor aanpassing van de punten bij de corporatie.

N.a.v. dit onderwerp wordt nog de vraag gesteld hoe de uitwisseling van huurgegevens met de belastingdienst is. Bekend is een geval waarbij de huurprijsggegevens bij de belastingdienst niet gelijk was aan de feitelijke huurprijs. Aangegeven wordt dat dit gelijk zou moeten zijn bij de start kalenderjaar (= peildatum berekening huurtoeslag). Bij de directie zijn hier geen grote problemen over bekend.

06 PRESTATIEAFSPRAKEN 2021-2024 & JAARSCHIJF 2021 (advisering)

Voorzitter merkt op dat samenwerking en communicatie over onderwerpen die in de prestatieafspraken aan de orde zijn van belang is. Ook de inzet van gemeente bij uitvoering is aandachtspunt bijv. het organiseren van een jaarlijks overleg met corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties.

Een belangrijk punt bij de prestatieafspraken vormt tevens de achteruitgang van de leefbaarheid in buurten en wijken. Er is sprake van een eenzijdige instroom van nieuwe huurders en een toename in het huisvesten van mensen die begeleiding nodig hebben. Het aantal ernstige overlastzaken neemt toe en dat heeft een negatieve uitstraling op de buurt. Een gezamenlijke aanpak met gemeente, politie en andere instanties is absoluut noodzakelijk om de overlast te verminderen. In de praktijk blijkt de informatie uitwisseling soms dus een probleem te zijn voor het bewerkstelligen van een snellere oplossing.

Dhr. Verschoor constateert dat van de geplande nieuwbouw in gemeenten niet veel wordt gerealiseerd. Directie beaamt dat bouwplannen stroperig verlopen. Het vaststellen van een bestemmingsplan en het verkrijgen van een bouwvergunning duurt lang en levert vertragingen op.

Dhr. Munster informeert naar de 'zekerheid/raming' zoals omschreven bij nieuwbouwprojecten. Aangegeven wordt dat projecten soms nog kunnen veranderen (bijv. project in Obdam is n.a.v. inspraak buurt aangepast naar een lager woningaantal) of soms juist wel zeker zijn door de medewerking van de gemeente (bijv. project in Abbekerk, maar door de financiële situatie van de gemeente en de benodigde investering in een nieuw dorps huis lijkt deze locatie alsnog vertraging op te lopen).

Dhr. Kil informeert naar de beschikbaarheid van woningen en de kans voor hogere inkomensklassen (tot € 52.000). Aangegeven wordt dat 10% vrije ruimte is voor toewijzing aan midden/hoger inkomens en dat 5% afwijkingen mogelijk is m.b.t. passend toewijzen. Hier wordt invulling aan gegeven, maar de ruimte hiervoor is in aantallen beperkt. Het huisvesten van onderwijzers, zorgmedewerkers, politieagenten etc.

is gewenst in wijken (huur- of koopwoning) maar de huidige situatie laat dat nauwelijks toe. Het zou bijdragen aan een veelzijdige opbouw van een wijk.

Voorzitter zou graag zien dat gemeenten, in navolging van de corporatie, een zelfbewoningsplicht hanteert voor kopers van woningen. De Woonschakel heeft de termijn van zelfbewoning bij het kopen van een huurwoning verhoogd van 1 naar 5 jaar. Starters voor een koopwoning zijn momenteel kansloos, beleggers kopen woningen op en verhuren deze aan arbeidsmigranten of bedrijven als Microsoft voor hun medewerkers. Directie geeft aan dat dit punt vanuit de HR zeker ingebracht kan worden bij de komende overleggen van de prestatieafspraken.

07 SCHOLING & OPLEIDING LEDEN HUURDERSRAAD (bespreking)

Mw. Oud geeft aan belangstelling te hebben voor de 3-daagse opleiding 'oriëntatie in de volkshuisvesting' van de Woonbond. Voorkeur is om met twee personen deze opleiding te volgen. Dhr. Munster gaat kijken of de data voor hem haalbaar zijn (28 sept., 2 en 30 nov.). Andere optie is om een ochtend/middag opleiding voor de gehele HR te organiseren over enkele onderwerpen. Dhr. Verschoor geeft hierbij aan dat er veel te doen is over de warmtetransities in alle gemeenten. Dit raakt ook huurders en kan een onderwerp voor de opleiding zijn. In de volgende vergadering van de HR zal hierover een besluit worden genomen.

08 WEL/NIET ACTIVEREN WERKGROEP PUBLICATIE RO PROCEDURES/BOUWPLANNEN

De Woonschakel wordt veelal snel benaderd over mogelijke bouwplannen door ontwikkelaars of gemeenten. De situatie van enkele bouwlocaties in Drechterland worden daarbij kort toegelicht. Juist in een vroeg stadium is het van belang om de positie te bepalen en de mogelijke bouw van sociale huurwoningen ingevuld te krijgen. Het volgen van publicaties RO procedures/bouwplannen is veelal minder interessant omdat aantal/types woningen meestal dan al zijn ingevuld. Directie houdt zich echter aanbevolen voor tips en nieuws over bouwplannen in een vroeg stadium zodat De Woonschakel hier direct op kan reageren. Van het samenstellen van een werkgroep vanuit de HR wordt afgezien.

Dhr. Kil geeft aan dat e-mails hierover aan de directie ook cc aan de voorzitter worden verzonden zodat desgewenst in een later stadium hierover ook de HR kan worden geïnformeerd.

Tevens wordt vanuit de HR de vraag gesteld of De Woonschakel kijkt naar bijzondere objecten als kerken voor de invulling van woningbouw. Dit wordt bevestigd. In het verleden zijn o.a. locaties van kerken in Grootebroek en Hem onderzocht. Op de kerk in Zwaagdijk-West is een bieding uitgebracht en in Hensbroek is in samenwerking met het kerkbestuur een bouwplan ontwikkeld op de locatie van een voormalige kerk waarin ook sociale huurwoningen zijn opgenomen.

09 JAARVERSLAG 2019 – KORTE VERSIE (bespreking)

De directie geeft uitleg over het hoge jaarresultaat op papier en het werkelijke resultaat als gekeken wordt naar de ontvangen en uitgegeven euro's. Duidelijk is dat het resultaat uit exploitatie fors terug is gelopen door de vennootschapsbelasting die corporaties naast de verhuurderheffing moeten betalen. Voor De Woonschakel was dat in 2020 totaal € 10,1 mln. wat gelijk staat aan de volledige opbrengst van drie maanduren. Dat geld kan dus niet benut worden voor de bouw van nieuwe woningen en extra investeringen in duurzaamheid. De jaren 2020/2021 zijn financieel extra zwaar door de tijdelijke hogere uitgaven voor de vennootschapsbelasting als gevolg van ontwikkelingen van de WOZ waarden. Gelet op de reactie afgelopen week van de minister moeten wij van de kant van het kabinet weinig verwachten ten aanzien van de verlaging van de verhuurderheffing of vennootschapsbelasting. Door de rijksuitgaven voor de coronacrisis blijven deze inkomsten voor de overheid zeer interessant.

Mw. Van Dijk vraagt of de hoge jaarresultaten bij alle corporaties het geval is. Dit wordt wel verwacht omdat woningen tegen marktwaarde in de jaarrekening moeten worden opgenomen. De normen hiervoor worden vastgesteld door de rijksoverheid.

In de vergadering wordt stil gestaan bij de noodzakelijk lobby die nodig is om het beeld van deze heffingen en de noodzaak tot snelle bouw van huurwoningen te doen veranderen. Vastgesteld wordt dat gemeenten assertiever moeten worden richting de rijksoverheid en de provincie voor snelle woningbouw. Dhr. Jong merkt op dat de provincie veel bouwplannen tegen houdt en vooral stuurt op groen en natuur. Directie geeft aan dat plannen voor woningbouw in buitengebieden vaak wordt geblokkeerd door de provincie. Die zet in op grootschalige woningbouw in Amsterdam en omgeving. De bouw van extra woningen in Noord-Holland Noord voor huisvesting bewoners elders uit de provincie wordt niet daadkrachtig ondersteund.

Lokaal moeten gemeenten de omvang van sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen veilig stellen & bouwplannen en procedures sneller afronden. Voorzitter merkt op dat sociale woningbouw bij enkele politieke partijen ongewenst is, zo bleek tijdens een bijeenkomst over de woonvisie in Drechterland. Huurwoningen zorgen voor problemen en hogere uitgaven in het sociaal domein van de gemeente. Hiertegen is door corporaties en huurdersorganisaties fel geageerd. Huurders zijn geen 2^e rang burgers.

Dhr. Verschoor informeert of de nieuwe omgevingswet kan leiden tot snellere trajecten. Aangegeven wordt dat dit zou kunnen. Alle benodigde vergunningen worden in één traject meegenomen en dat kan dus tot een snellere afwikkeling leiden.

De kosten van nieuwbouwwoningen zijn een belangrijk aandachtspunt binnen de corporatie. Gasloos bouwen en ook een goede invulling van erfafscheidingen voor een mooie uitstraling in de buurt werken prijsverhogend bij nieuwbouw. In bestaande wijken is de corporatie actief bezig met hot spots. Plekken in het woningbezit die extra aandacht krijgen om de uitstraling te verbeteren. O.a. bij complexen bestaande uit beneden/boven woningen is dit een aandachtspunt. Waar nodig investeert de corporatie daar ook in erfafscheidingen voor een betere uitstraling in samenwerking met bewoners.

Dhr. Kil informeert naar het wisselende aantal woningen in het jaarverslag en het ontbreken van een accountantscontrole. Aangegeven worden dat de variatie van woningaantallen in het jaarverslag wordt veroorzaakt door het onderscheid dat soms wordt gemaakt tussen bijv. zelfstandige/niet zelfstandige woningen of de omvang van woningen exclusief de gelabelde verkoopwoningen. In de officiële jaarrekening is de accountantsverklaring opgenomen naar aanleiding van de controle op de jaarstukken. Op de verkorte (populaire) versie vindt deze controle niet plaats.

TER INFORMATIE

10 BADKAMER- EN KEUKENRENOVATIES (mondeling)

Vanwege de hoeveelheid aanvragen voor badkamer- en toiletrenovaties en de beschikbare financiële ruimte temporiseren wij de aanvragen hiervoor. Een deel van de aanvragen wordt doorgeschoven naar volgend jaar. Dat betekent o.a. in de praktijk dat er, behoudens uitzonderingen, geen badkamer- en keukenrenovaties meer door aannemers worden uitgevoerd. Uitsluitend de eigen onderhoudsdienst van De Woonschakel renoveert dit jaar nog badkamers en keukens. Bij de uitvoering wordt uiteraard rekening gehouden met coronamaatregelen. Voor 2021 wordt gezocht naar extra financiële ruimten voor de vervanging van badkamers, keukens en toiletten.

De HR informeert of huurders dan op een wachtlijst worden geplaatst. De aanvragen worden opgespaard en de werkvoorbereider zal in een later stadium naar de huurders op huisbezoek aangaan voor de aanvraag.

Dhr. Verschoor merkt op dat de prijzen die De Woonschakel vraagt voor plaatsen beugels en zitjes hoog zijn. Aangegeven wordt dat plaatsing/onderhoud hierbij inbegrepen is en dat gekozen wordt voor kwalitatief goede materialen die meestal hoger geprijsd zijn dan in de bouwmarkt.

Bij dit agendapunt wordt vanuit de HR ook geïnformeerd naar het beleid rondom de plaatsing van zonnepanelen. Kunnen bewoners hiervoor een individuele aanvraag doen of extra panelen (zelf) aan laten leggen? Aangegeven wordt dat sinds vorig jaar individuele aanvragen niet meer mogelijk zijn. Per complex vinden duurzaamheidsmaatregelen plaats waaronder de plaatsing van zonnepanelen. In eerste instantie gericht om het gehele woningbezit op een gemiddeld A-label te brengen, daarna vinden grote investeringen plaats om te komen tot afkoppeling van het aardgas. De financiële mogelijkheden zijn begrensd. Directe huurverhogingen worden zoveel als mogelijk vermeden. Het zelf bijplaatsen van zonnepanelen is niet mogelijk in verband met capaciteit van omvormers, onderhoud en overname bij vertrek van de zittende huurder.

INFORMELE DEEL

11 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING

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

- scholing HR
- prestatieafspraken

Dhr. Verschoor merkt op dat het goed zou zijn als, bij de prestatieafspraken voor de gemeente Koggenland, vanuit de HR ook huurders uit Koggenland deelnemen. Die zijn beter bekend met wijken en straten. Toegezegd wordt om in De Koppeling hier aandacht aan te besteden.

12 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

M.b.t. de woonruimteverdeling via Woonmatch geeft de directie aan dat De Woonschakel een afwijkend standpunt in de regio heeft ten aanzien van het aanbieden van vrijkomende woningen aan doorstromers. Deze krijgen voorrang boven reguliere woningzoekenden en tellen om die reden niet mee in de garantie om 50% van het vrijkomend aanbod te verdelen op basis van de oudste inschrijfdatum aan woningzoekenden. De overige verhuurders stellen dat doorstromers wel onder de 50% vallen. Vorig jaar is afgesproken dat 50% van het vrijkomend aanbod beschikbaar is voor reguliere woningzoekenden op basis van inschrijvingsdatum woningzoekende, 20% wordt gereserveerd voor urgente woningzoekenden en de overige 30% op basis van lokale prestatieafspraken (maatwerk). Die 30% kan ingezet worden voor doorstromers, spoedzoekers en bijzondere toewijzingen. Deze zienswijze wordt bevestigd door de HR. De Woonschakel zal zich aan de gemaakte afspraken houden. Resultaten van de woningtoewijzing over het 1^e halfjaar 2020 zullen hierover naar buiten worden gebracht.

Voorzitter vraagt aan dhr. Van Klaveren hoe hij deze vergadering heeft beleefd. Dhr. Van Klaveren geeft aan dat zijn zienswijze positief is bijgesteld met betrekking tot de inbreng vanuit huurders. Ook over de rol van voorzitter/directie is meer duidelijk geworden. Dank aan de voorzitter en directie voor alle toegezonden informatie en de mogelijkheid de vergadering bij te wonen.

Dhr. Jong vraagt of het mogelijk is huurverlaging te geven aan huurders die te maken hebben met ernstige overlast. Directie geeft aan dat het lastig is om hier criteria voor af te spreken die ook goed vast te stellen zijn in de praktijk. Niet iedereen ervaart de overlast op dezelfde wijze. Daarnaast zien we ook dat overlast niet tot een enkel geval beperkt blijft.

Dhr. Munster informeert naar de afspraken die er zijn tussen de corporatie en onderhoudsbedrijven bij lekkages en schilderwerk vanuit eigen ervaring. Hierover zal contact worden opgenomen door een opzichter.

Dhr. Munster vraagt of de vergaderstukken ook per onderwerp kunnen worden gemaïld in plaats van één bestand. Dit wordt toegezegd.

11 Sluiting

De vergadering wordt om 12.15 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>
Zelfbewoningsplicht bij aankoop woning door kopers inbrengen bij prestatieafspraken	Huurdersraad
Opleiding/scholen HR	Huurdersraad
Oproep in De Koppeling voor nieuwe leden HR uit Obdam/Hensbroek	Directie
Toezending vergaderstukken per onderwerp	Directie