

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

Kandidaat-lid : -
Afwezige leden : mw. A. Wit

FORMELE DEEL

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

02 MEDEDELINGEN

Mw. Visser heeft de HR verlaten i.v.m. tijdgebrek werk-privé.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

03 VERSLAG HUURDEERSRAAD 2 MEI 2022 (vaststelling)

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. de vraag van dhr. Daems over de wijkschouwingen geeft voorzitter aan dat dit bij overleg prestatieafspraken ook inhoudelijk aan de orde komt. Voorstellen over welke wijk of dorp zijn gedaan.

Voorzitter informeert naar de werking van de nieuwe spoedzoekersregeling. Aangegeven wordt dat in het 1^e helft van 2022 5 spoedzoekers door De Woonschakel zijn verholpen. Dit past binnen de hiervoor beschikbare ruimte ondanks dat het aantal verhuizingen in het woningbezit daalt.

04 JAARVERSLAG 2021 DE WOONSCHAKEL (bespreking)

Het verslag leidt niet tot verdere inhoudelijke opmerkingen. De hoofdlijnen via de infographics geven een mooi overzicht.

05 ENQUÊTE RESULTATEN HUURDEERS NIEUWBOUWWONINGEN (bespreking)

De response was bij een aantal complexen laag. Dit kan te maken hebben met de mogelijkheid dat huurders veelal reageren als zij klachten of problemen ervaren. Ervaring is gemiddeld positief voor wat betreft de nieuwe technieken om woningen te verwarmen, energieverbruik etc.

Directie geeft aan dat bij het nieuwbouwcomplex Randwijk het verwarmingselement voor problemen zorgt (verkalking). Naar een structureel goede oplossing wordt gekeken (bijv. via waterontharding).

06 INVESTERINGSVOORSTEL (advisering)

HR is blij met het gegeven dat de woningen in handen blijven bij een sociale verhuurder, in tegenstelling tot de verkoop van het voormalige verzorgingshuis Almere en aanleunwoningen in Opperdoes.

De directie geeft een korte toelichting op het voorstel o.a. over de wijze van financiering van de overname. Directie adviseert om bij een eventuele bijeenkomst met huurders van deze woningen ook aanwezig te zijn als HR. Mogelijk willen huurders van deze woningen van Wooncompagnie zitting nemen in de HR van De Woonschakel. HR is het hiermee eens.

De HR stelt inhoudelijke vragen over:

- *Voortzetting verkoopbeleid Wooncompagnie* – directie geeft aan dat verkoopbeleid Wooncompagnie wordt voortgezet.
- *Wordt BKT (badkamer-keuken-toilet) beleid De Woonschakel voor woningen Wooncompagnie gevolgd en leidt dit tot extra uitgaven?* – dit beleid geldt ook voor het nieuwe bezit. Wellicht is fasering in uitvoering nodig, compleet beeld hierover is er nog niet.
- *Neemt De Woonschakel medewerkers van Wooncompagnie over?* – directie Wooncompagnie verwacht niet dat hier medewerkers voor opteren.
- *Gemiddelde prijs is € 138.000 per woning, is er inzicht hoe de verdeling per woning is?* – voor iedere woning is een prijs bepaald volgende de uitgangspunten (beleidswaarde van te verhuren of te verkopen woning).
- *Er zijn 3 scenario's maar HR buigt zich over één advies/vraagstelling* – er is inzicht gegeven in de effecten op de begroting/beleidsplan en op de extra ambities woningbouw. In alle gevallen kunnen bestaande ambities, ook bij de overname van dit woningbezit, worden uitgevoerd.

HR is unaniem positief over het voorstel. De voorzitter zal schriftelijk/e-mail de zienswijze van de HR over het voorstel aan de directie sturen.

07 BIEDINGSVOORSEL PRESTATIEAFSPRAKEN 2023 (bespreking)

HR is positief over het biedingsvoorstel van De Woonschakel welke per gemeente goed inzichtelijk is. Nieuwbouw, toewijzing van huurwoningen en leefbaarheid in wijken blijft aandacht vragen.

De bestuurlijke vervolgesprekken komen in de 2^e helft van het jaar. Een eerste gesprek met de gemeente Koggenland over de bieding heeft vandaag plaatsgevonden. De problematiek en gevolgen van o.a. de huisvesting statushouders en personen uit de opvang in combinatie met 10% nieuwbouw sociale huurwoningen is de gemeente Koggenland na dit overleg volstrekt helder.

08 VOORSTEL NIEUWE CONTRIBUTIEREGELING WOONBOND (bespreking)

Voorzitter constateert dat dit voor de HR van De Woonschakel geen negatief effect met zich meebrengt. Dhr. Van Smaalen geeft aan dat binnen de Woonbond voor de leden hierover nog wel sprake is van een discussiepunt. Vooralsnog wordt het vervolg afgewacht.

09 LEDENWERVING EN VERGADERDATA/TIJDSTIP HUURDERSRAAD (bespreking)

In het overleg blijkt dat vergaderingen tijdens de avonden het meest gewenst is, er zijn diverse voorkeuren voor maandag- of dinsdagavond. Concept vergaderschema 2023 volgt op later moment. Werven van nieuwe leden blijft aandachtspunt. Benaderen huurders door leden HR, artikel in Koppeling, maken van een flyer en evt. toetreding leden vanuit bezit Wooncompagnie zijn vervolgstappen.

TER INFORMATIE

10 ACTUALITEITEN

Oplevering tuin woning Wilgenrak – geschil is aanhangig gemaakt bij lid HR. Directie geeft aan dat vervolgactie en vergoeding heeft plaatsgevonden. Daarna geen reactie van huurder meer vernomen.

Rookmelders – nog niet alle woningen beschikken over (het juiste aantal) rookmelders via ESNW. Versnellingsactie wordt in gang gezet. HR geeft suggestie om bij ieder woningbezoek door afdeling Onderhoud een check uit te voeren en eventueel rookmelders aan te brengen. Directie neemt suggestie mee voor aanpak.

INFORMELE DEEL

11 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING

Dhr. Van Smaalen geeft aan dat de betaalbaarheid van het wonen actueel is en vragen oproept. Aangegeven wordt dat dit klopt, echter het betreffen maatregelen (huurverlaging in toekomst, beperking huurtoeslag) of omstandigheden (energieprijzen en compensatie overheid) waar de corporatie geen invloed op heeft.

Er zijn nog geen specifieke agendapunten.

12 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Mw. Oud vraagt hoe het zit met het vragen van een vergoeding bij uitvoeren van isolatiemaatregelen. Bij het aanbrengen van chips onder de vloeren vraagt Het Grootslag nog een vergoeding. Aangegeven wordt dat dit door de actualiteit van het Nationaal Programma Volkshuisvesting achterhaald is. Corporaties gaan nu haar beleid hier op aanpassen.

13 Sluiting

De vergadering wordt om 20.57 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>
Opstellen flyer Huurdersraad	Directie
Artikel Koppeling Huurdersraad	Directie