

---

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

---

### **01 OPENING**

De voorzitter opent deze online vergadering en heet iedereen welkom.

### **02 MEDEDELINGEN**

Voorzitter meldt dat dhr. Engel om persoonlijke redenen stopt met de Huurdersraad.

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

#### **03 VERSLAG HUURDERSRAAD 21 DECEMBER 2020 (vaststelling)**

N.a.v. het verslag wordt aandacht gevraagd voor het nut van een overlijdensrisicoverzekering voor huurders. Ook huurders kunnen te maken krijgen met een inkomensdaling als een partner wegvalt en vaste kosten gewoon doorlopen, bijv. hoge woonlasten. Directe verkrijging van huurtoeslag kan ingewikkeld zijn in de praktijk. Misschien goed om hier aandacht aan te besteden in de Koppeling.

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

#### **04 Verantwoording kosten Huurdersraad 2020 (bespreking)**

Er zijn geen vragen over de verantwoording van de kosten over 2020. De begroting 2021 is in de vorige vergadering al goedgekeurd.

#### **05 BADKAMER-, KEUKEN- EN TOILETRENOVATIES (advisering)**

Directie geeft een korte toelichting op het voorstel.

Dhr. Verschoor vraagt wat dit betekent voor badkamers bij verhuizingen. Aangegeven wordt dat badkamers technisch moeten voldoen. Vervanging hangt af van bereiken ouderdom en omvang kosten bij gedeeltelijk herstel in relatie tot resterende looptijd etc.

Dhr. Jong vraagt of als badkamers goed zijn, deze dan niet vervangen worden. Aangegeven wordt dat vervangingen op basis van einde levensduur ook kunnen plaatsvinden met eventuele gebruikmaking van de trouwe huurderskorting. Op dat punt vindt nu voor wat betreft levensduur en wijze van uitvoering enkele aanpassingen plaats. Voor keukens blijft de levensduur 20 jaar i.v.m. optredende slijtage en dagelijks gebruik waarbij verlenging met 5 jaar niet realistisch is.

Mw. Wit vraagt of de besparing significant is. Aangegeven wordt dat de praktijk dit zal moeten leren. Mogelijk is de uiteindelijke besparing beperkt, maar vanuit duurzaamheidsoverwegingen in ieder geval wel een goede keuze.

Mw. Van Dijk vraagt op het inschakelen van ZZP'ers bij kan dragen aan uitvoering en kostenbesparing. Aangegeven wordt dat De Woonschakel zelf 4 extra medewerkers aanneemt voor de uitvoering van BKT-renovaties, gaat ook andere aannemers inschakelen en kijkt naar innovaties bij renovaties van badkamers (wandpanelen met tegels) om uitvoering en kosten meer in balans te brengen.

Mw. Smit verwacht weinig verzoeken badkamerrenovaties in complex Sint Maartenshof. Gelet op de leeftijden van veel bewoners (90+) kan dit kloppen. Waar mogelijk wordt gekeken naar maatwerk voor bewoners door bijv. maar bewerkte werkzaamheden uit te voeren.

De Huurdersraad adviseert positief over de voorgestelde wijzigingen.

## **06 HUURANPASSING 1 JULI 2021 (advisering)**

De directie geeft een korte toelichting op de notitie en gaat daarbij ook in op de actuele motie van de Tweede Kamer om de huren van de sociale huurwoningen van corporaties niet te verhogen per 1 juli 2021. Mocht dit doorgaan, dan zal de corporatie hier ook actief naar buiten toe op reageren. Een dergelijk besluit heeft financiële gevolgen voor corporaties en de voorgenomen activiteiten.

Vz. constateert dat het omlaag brengen van de verhuurheffing zou helpen. Huurders zijn daarvan alleen maar de dupe. Op een vraag van Dhr. Van Smaalen geeft de directie aan dat er geen relatie ligt tussen de motie bevriezing huren en een verlaging van de verhuurderheffing. De Tweede Kamer heeft geen financiële dekking voor de motie aangegeven voor corporaties.

Mw. Oud stelt vast dat een minister van Volkshuisvesting op dit moment gewenst is. Dit wordt beaamd. De huidige praktijk is dat de ontwikkeling en gevolgen huidige beleid rondom de sociale volkshuisvesting onvoldoende in beeld komt.

Met betrekking tot de vraagstelling in de notitie huurbeleid adviseert de HR unaniem geen inkomensafhankelijke huuraanpassing uit te voeren.

Ten aanzien van de omvang van de huuraanpassing staat de HR stil bij effecten hiervan. De prijs/kwaliteit verhouding is door tal van effecten niet meer goed zichtbaar. Huurprijzen van bestaande en nieuwe woningen zijn steeds meer hetzelfde (aftopping huurtoeslaggrens). De energielasten kunnen echter wel afwijken van elkaar. Er wordt in de vergadering stil gestaan bij de inkomenssituatie van huurders en betalingsproblemen. De HR is unaniem van mening om de huuraanpassing op inflatieniveau te houden, zonder extra verhoging voor nieuwbouw of duurzaamheidsinvesteringen.

Tot slot staat de HR stil bij de keuze voor een gedifferentieerde huuraanpassing of een gelijk percentage voor alle huurders. Daarbij geldt dat dit percentage dan hoger ligt dan 1,4% omdat de huurprijs voor een deel van het woningbezit wordt afgetopt. Dit wordt dan gecompenseerd in de algemene huuraanpassing voor alle andere huurders bijv. 1,6 of 1,7%.

De HR spreekt zich uit voor een gedifferentieerde huuraanpassing tussen 0 – 2,4% op basis van het huidige huurniveau ten opzichte van de gewenste streefhuur of lagere aftoppingsgrens. Dit sluit aan bij het beleid van de afgelopen jaren en is ook uitlegbaar aan huurders. Eén lid van de HR opteert het liefst voor een vast percentage.

De verantwoording over de uitvoering van de huuraanpassing in de praktijk wordt gedeeld met de HR. Op basis van de ontwikkelingen en uitvoering volgt mogelijk nog een extra informatieve vergadering voor de HR over het huurbeleid.

#### **07 STIMULEREN STARTERS KOOPWONINGEN (bespreking/advisering)**

De directie licht het voorstel nog kort toe.

Mw. Wit constateert dat de corporatie daarbij de mogelijkheid biedt voor sociale koopwoningen in combinatie met de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Kopers van de woningen vallen bovendien dan af van de lijst van woningzoekenden.

De HR adviseert positief op het verzoek van de corporatie dit toe te passen in voorkomende gevallen bij gemeenten.

#### **08 VISITATIE – GESPREK COMMISSIE MET DE HUURDERSRAAD (bespreking)**

Door de directie wordt uitleg gegeven over de werkwijze en uitvoering van visitatie bij woningcorporaties.

Afgesproken wordt dat alle leden van de Huurdersraad de algemene enquête van de commissie ontvangen ter invulling. Het gesprek met de commissie zal plaatsvinden met maximaal 4-5 leden van de HR. In ieder geval uit de leden die ook betrokken zijn bij de prestatieafspraken (vanwege het beeld en zicht dat deze leden hebben op handelwijze van de individuele gemeenten hierbij en de wijze waarop de corporatie hierop acteert). Aanvulling van 1-2 nieuwe leden kan verfrissend zijn als aanvulling voor het gesprek. Eventuele geïnteresseerde kunnen zich hiervoor opgeven bij de voorzitter.

#### **09 BEVORDERING DOORSTROMING / SENIORENMAKELAARS**

Vz. licht toe dat het creëren van treintjes binnen het woningbezit bijdraagt tot meer aanbod voor woningzoekenden. Binnen de regionale woonruimteverdeling krijgen huurders die door willen stromen naar een andere huurwoning bij een aantal woningen voorrang op andere woningzoekenden. Bevordering van huurders uit grote eengezinswoningen naar een seniorenwoning vindt niet plaats met de inzet van een specifieke seniorenmakelaar. In de Koppeling kan nogmaals gewezen worden op de mogelijkheden. In het PWW zal navraag worden gedaan of andere corporaties zelf via een 'seniorenmakelaar' actief bewoners benaderen voor doorstroming naar een andere huurwoning.

#### **10 SCHOLING 2021**

Met betrekking tot de scholing worden de volgende onderwerpen/thema's ingebracht vanuit de HR:

- wet- en regelgeving overheid, wat is het effect hiervan voor corporaties (bijv. door Woonbond);
- probleemhuurders – leefbaarheid (bijv. door advocaat/afd. hoofd Wonen);
- bouw met Rockzero (bijv. door projectleider);
- badkamerrenovaties (bijv. door afd. hoofd Onderhoud);
- extramuralisering zorg (nader in te vullen).

In de volgende vergadering volgt een voorstel voor het najaar (data – invulling programma) voor de HR.

#### **TER INFORMATIE**

#### **11 VESTIA**

De directie geeft een toelichting over het standpunt van De Woonschakel inzake Vestia. Het is de 2<sup>e</sup> keer dat alleen corporaties de financiële problemen van Vestia moet oplossen. Een groot deel van de kasstroomproblemen van Vestia worden veroorzaakt door de overheid (Vestia betaalt jaarlijks > € 40 mln. aan verhuurderheffing, de leningenruil moet jaarlijks € 28 mln. aan kasstromen opleveren).

Betaling 40 jaar lang extra lasten zonder maken van enig voorbehoud bij niet nakomen/uitvoeren van afspraken m.b.t. nieuwbouw en maatregelen verduurzaming die wij zelf nog niet uitvoeren (afkoppelen woningen van aardgasnetwerk i.v.m. hoge uitvoeringskosten) hebben er o.a. toe geleid dat De Woonschakel tegen het voorstel op het Aedes congres heeft gestemd. Hierover heeft de directie ook een extra vergadering met de RvC gehouden. Binnen Aedes wordt gestemd op basis van gewogen grootte corporaties (aantal woningen in bezit) en niet op basis van één stem per lid. Om die reden is afgesproken dat bij een overtuigende meerderheid (minimaal 80% opkomst corporaties en 90% stemmen voor het voorstel) ook De Woonschakel hier zich aan zal conformeren. Gebleken is wel dat bij het congres voldaan werd aan het opkomstpercentage, maar dat het percentage voorstemmers op 88% uit kwam.

De Woonbond heeft schriftelijk aangegeven het voorstel te steunen uit solidariteit met de huurders van Vestia. De Friese huurdersorganisatie hebben zich gekeerd tegen het voorstel in een brief aan alle corporaties. Of dit binnen de Woonbond door leden nog tot een verdere discussie komt is niet bekend.

Vooralsnog neemt De Woonschakel niet deel aan de voorgestelde leningenruil. Mochten hierover nog andere inzichten ontstaan vanuit directie of RvC, dan kan alsnog voor 1 juni a.s. deelname aan de beoogde leningenruil plaatsvinden.

## **12 ACTIEAGENDA WONEN**

De Woonschakel heeft tijdens het Aedes congres voor de actieagenda gestemd. Het betreft een collectief signaal van betrokken sectoren/organisaties aan de landelijke politiek om daadkracht te tonen rondom de woningmarkt. Daarbij zijn aan de kant van de corporatiesector ook voorwaarden verbonden (o.a. afschaffen verhuurderheffing) om noodzakelijke financieringen van investeringen te borgen. De toekomst zal uit moeten wijzen of de actieagenda ook tot een adequate wijziging van beleid en uitvoering zal komen.

## **INFORMELE DEEL**

### **13 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING**

Er zijn nog geen concrete agendapunten voor de volgende vergadering.

### **14 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG**

Dhr. Van Smaalen verzoek om toezending aan hem van de geactualiseerde ledenlijst.

Dhr. Jong zou graag het standpunt van De Woonschakel m.b.t. Vestia ook kenbaar willen maken bij de Woonbond.

Dhr. Verschoor heeft zich verbaasd dat straten in de Koggenwijk (o.a. Vierkantje, Wijmersplantsoen) ook op de lijst staan om afgekoppeld te worden van het aardgasnetwerk om aangesloten te worden op een warmtenetwerk. De directie geeft aan signalen te hebben gehoord dat de bouw van woningen in een nieuwe wijk in Medemblik (planning volgend jaar) niet kan wachten op de aanleg van een warmtenetwerk. Formele zienswijze hierover is nog niet van de gemeente ontvangen.

Mw. Wit vraagt aandacht voor problemen rondom tuinonderhoud bij huurwoningen. Bewoners kunnen dit soms zelf niet meer. Wellicht zijn er mogelijkheden om dit via stageplekken van scholen (Clusius college) of vrijwilligers uit te voeren. Aangegeven wordt dat hier mogelijkheden voor zijn via stichting Welzijn ouderen. In het verleden is al onderzoek gedaan om dit te organiseren via een abonnement, maar dit was qua kosten en belangstelling van huurders toen niet mogelijk. Misschien ook goed om hier in de Koppeling aandacht aan te geven voor bewoners.

Mw. Van Dijk vraagt of de corporatie ook zicht heeft op het onderhoudsbedrijf voor de cv-ketels. De directie geeft aan dat dit het geval is. N.a.v. de situatie rondom de AgpoFerroli cv-ketels is sprake van regelmatig overleg en zijn ook extra onafhankelijke controles door KIWA uitgevoerd.

Dhr. Daems informeert of je in een schuur een bedrijf mag beginnen. Aangegeven wordt dat een schuur formeel tot het gehuurde betreft. Sommige bedrijven kunnen vrij gemakkelijk vanuit het gehuurde plaatsvinden (bijv. consultant). Er gelden anders ook eisen m.b.t. overlast, arbo en hygiëne bij uitvoering van andere bedrijfsmatige activiteiten in woningen.

Tot slot wordt nog stil gestaan bij de wens om nieuwe leden te werven voor de HR. Dit blijft een aandachtspunt voor de toekomst.

## **15 Sluiting**

De online vergadering wordt om 12.20 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>
Artikel overlijdensrisicoverzekering Koppeling	Directie
Toezending ledenlijst aan dhr. Van Smaalen	Directie
Info ondersteuning tuinonderhoud Koppeling	Directie
Aanmelden enquête visitatiecommissie	Directie