

---

Locatie	: online beeldvergadering
Aanwezig leden	: mw. M. Achterberg-Slooten (voorzitter), 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. Gieling (directeur De Woonschakel, hierna 'directie')
Kandidaat-lid	: -
Afwezige leden	: dhr. T. Daems, dhr. A. de Jong, dhr. L. Engel, dhr. S. Munster

---

### 01 OPENING

De voorzitter opent deze online vergadering en heet iedereen welkom.

### 02 MEDEDELINGEN

Voorzitter meldt dat dhr. Kil het lidmaatschap van de Huurdersraad (HR) heeft beëindigd, mede vanwege corona/wijze van vergaderen HR. Bericht van verhindering is ontvangen van de heren Daems, Jong, Munster en Engel om uiteenlopende (valide) redenen.

Vz. meldt de ontvangst van een enquête in opdracht van de Autoriteit woningcorporaties m.b.t. de wijze van woonruimteverdeling. In tegenstelling tot enkele andere woningcorporaties heeft Vz. geen signalen m.b.t. De Woonschakel voor wat betreft het niet op correcte wijze verdelen van woningen.

Directie geeft aan leden van de HR de suggestie mee om eventueel huurders zelf rechtstreeks te benadering om zitting te nemen in de HR. Vergroting van het aantal leden zou prettig zijn, leden moeten wel gemotiveerd zijn en bereid zijn tijd en energie hierin te stoppen.

Mw. Wit stelt voor om in iedere Koppeling een lid van de HR aan het woord te laten en een artikel te schrijven. Vz. merkt op dat afdeling Communicatie van De Woonschakel dit ook kan oppakken.

Afgesproken is om dhr. Verschoor en mw. Oud in de komende twee Koppelingen aan het woord te laten.

### 02 IN-/UITGAANDE STUKKEN

Geen.

### TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

#### 04 VERSLAG HUURDERSRAAD 4 OKTOBER 2020 (vaststelling)

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. de openstaande actiepunten geeft de directie aan dat informatie over toeslagen in de volgende Koppeling zal worden opgenomen. Dan wordt ook informatie gegeven over de wijze waarop de huurverlaging in 2021 vormt wordt gegeven (inclusief informatie over geldende inkomensgrenzen).

Dhr. Van Smaalen informeert naar de verspreiding van bestelde brochures en scholingsmateriaal. Deze worden in de eerstvolgende fysieke vergadering beschikbaar gesteld.

#### **05 GESPREKSVERSLAG HUURDERSRAAD-RVC 16 NOVEMBER 2020 (vaststelling)**

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

Dhr. Van Smaalen informeert naar de kap van een boom bij een woning aan de Stetse. Directie geeft aan dat formeel verzoek tot wijziging overeenkomst privatisering woningbedrijf bij de gemeente Stede Broec is neergelegd. Deze regelde o.a. dat de kap van gemeentelijke bomen in tuinen van huurders door en voor rekening van de gemeente komt. Inmiddels zijn bepalingen in de overeenkomst achterhaalt in de praktijk. Om die reden is aanpassing van de overeenkomst gewenst. De praktijk zal zijn dat de corporatie de kap dan op zich neemt. Huurder kan hiervoor contact opnemen met de opzichter van de afdeling Vastgoed.

#### **06 VERGADERSHEMA (vaststelling)**

Het vergaderschema wordt ongewijzigd vastgesteld. Misschien kan de bijeenkomst met de RvC van 8 juni met een bezichtiging project op locatie worden uitgevoerd,

#### **07 ROOSTER VAN AFTREDEN (bespreking)**

Het rooster van aftreden wordt voor kennisgeving aangenomen met de opmerking dat dhr. Kil inmiddels geen deel meer uitmaakt van de HR. Vanaf volgende jaar is sprake van een eerste einde zittingstermijn van leden.

#### **08 BEGROTING 2021 HUURDERSRAAD (bespreking/advisering)**

Toegelicht wordt dat binnen de begroting voldoende ruimte is opgenomen voor scholing van de HR. Mw. Wit informeert welke wijze van scholing voordeliger is. Intern met de HR of op locatie elders? Vz. geeft aan dat het laatste goedkoper is omdat dan slechts enkele leden van de HR deelnemen. Bij interne scholing neemt de gehele HR deel aan de scholing. Dat zorgt voor meer binding en er is ruimte voor lokaal maatwerk. Om die reden heeft de laatste variant de voorkeur.

De begroting 2021 is akkoord.

#### **09 BEGROTING 2021 DE WOONSCHAKEL (bespreking/advisering)**

Directie licht kort de situatie toe rondom de noodzaak tot bouw van extra huurwoningen en de strategie en kosten rondom de verduurzaming van het woningbezit. Afschaffen van de verhuurderheffing en vennootschapsbelasting is gewenst en noodzakelijk. Dit draagt bij aan de investeringscapaciteit van corporaties. In bestaand bezit wordt ook goed en mooi geïnvesteerd. Verwezen wordt naar de aanpak van de complexen Landswerf – Medemblik, Wilgenrak – Sijbekarspel en Vlet – Obdam.

Dhr. Verschoor merkt op dat gemeenten de verplichting vanuit de rijksoverheid m.b.t. verduurzamen niet kunnen omzeilen. Hoe zit dat met woningcorporaties? Directie licht toe dat corporaties op zich private instellingen zijn. Wij maken zelfstandige keuzen waarbij wij rekening houden met alle invalshoeken (o.a. keuzevrijheid van huurders, de mogelijke gemeentelijke wens om met collectieve warmtevoorzieningen aan de slag te gaan, kosten van investeringen). Driekwart van de woningvoorraad is echter in handen van particulieren. Ook zij moeten 'om' als een gemeente bijv. voortvarende plannen heeft om kernen van het aardgas af te koppelen. De Woonschakel is op zich geen voorstander van collectieve systemen, bijv. via HVC/ECW, maar zal handelen naar bevind van zaken. Gekeken wordt onder meer naar de ontwikkelingen in Purmerend waar kosten hoog uitpakken. Ook het moment van investeren is het eveneens van belang om kapitaalvernietiging te voorkomen. Dhr. Verschoor merkt op dat de vaste bijdrage per maand voor bewoners bij collectieve systemen aanzienlijk is terwijl energiekosten in de huidige situatie voor bewoners laag is.

Mw. Smit informeert naar de situatie rondom het verzorgingshuis Almere in Opperdoes en of er nog financiële ruimte bij De Woonschakel is. De directie geeft een korte toelichting op de huidige stand van zaken. Voor De Woonschakel geldt dat zij uitgaat van een verhuursituatie na aankoop. De aankoopprijs is daarop gebaseerd (bedrijfs-/beleidswaarde). De eigenaar gaat uit van marktwaarde welke veelal is gebaseerd op verkoop (uitpondscenario). Het verschil tussen aan- en verkoopbedrag was te groot. De corporatie heeft contact met de gemeente en de dorpsraad Opperdoes over haar zienswijze en planvorming rondom deze locatie. Aankoop van objecten of de bouw van nieuwe woningen mag niet leiden tot extra huurverhogingen voor zittende huurders. De Woonschakel was bereid om € 2,8 mln verlies te dragen na aankoop en herontwikkeling van de locatie. Helaas zijn partijen er onderling niet uitgekomen met elkaar. Vz. vult aan dat ook bij andere verkopen van sociale huurwoningen in de regio dit in het recente verleden heeft gespeeld.

De begroting 2021 leidt niet tot verdere vragen vanuit de HR.

## **10 INSTELLEN BOVENREGIONALE GESCHILLENCOMMISSIE**

Dhr. Verschoor onderkent dat het wellicht voordeliger is om dit centraal bovenregionaal aan te pakken, maar plaatst vraagtekens of huurders dan nog wel goed gehoord worden. Type bewoners verschilt ook per regio. Directie geeft aan dat commissie in voorkomende gevallen ook op locatie bijeen kan komen in een regio. Om de motivatie/kennis op peil te houden is een bovenregionale aanpak gewenst.

De HR kan zich vinden in de voorgenomen aanpassing.

## **11 PRESTATIEAFSPRAKEN 2021-2024 / JAARSCHIJK 2021 STAND VAN ZAKEN**

Directie geeft per gemeente een korte toelichting op de proces en prestatieafspraken. Het onvoldoende bouwen van huurwoningen zal mogelijk leiden tot een situatie waarbij de corporatie niet volledig aan haar verplichtingen rondom de huisvesting van aandachtsgroepen kan voldoen. Minimaal 50% van het vrijkomend bezit wordt aangeboden aan reguliere woningzoekenden. Als het aantal verhuizingen beperkt blijft komen er onvoldoende woningen beschikbaar voor spoedzoekers en urgente woningzoekenden waaronder vergunninghouders. Bij de gemeente Koggenland is dit ook expliciet in de tekst opgenomen omdat de gemeente vasthoudt aan de bouw van slechts een beperkt percentage huurwoningen. De overeenkomst met Koggenland is inmiddels ook ondertekend. De Woonschakel acteert op dit punt scherper dan in voorgaande jaren omdat de noodzaak ons hiertoe dwingt.

Dhr. Van Smaalen informeert waarom in de grootste nieuwbouwwijk van Stede Broec alleen maar koopwoningen worden gebouwd. Aangegeven wordt dat de gemeente zich heeft vastgelegd in een overeenkomst met de projectontwikkelaar. De Woonschakel probeert nu nog huurwoningen te realiseren in dit bouwplan op het terrein van de volkstuinvereniging. Dit leidt echter tot 'politiek gedoe' binnen Stede Broec. Partijen sturen mogelijk aan op minder of helemaal geen huurwoningen in het gebied. De uitkomst van de politieke besluitvorming wordt afgewacht. Mocht het resultaat onvoldoende zijn voor de corporatie, dan zal dit betekenen dat verplichtingen m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen naar verwachting ook in deze gemeente niet volledig uitgevoerd gaan worden. De Woonschakel zal dit dan ook actief naar buiten toe communiceren.

Punt vanuit de HR m.b.t. de zelfbewoningsplicht door koper van een sociale huurwoning is aangescherpt in de prestatieafspraken. Dat geldt ook voor de begeleiding al bij start verhuur van vergunninghouders en niet pas na een maand. In Koggenland is dat in de tekst verwerkt, bij de andere gemeenten wordt dit bij de uitvoering aan de orde gesteld omdat de eindteksten van de prestatieafspraken al gereed waren.

## **TER INFORMATIE**

### **12 GEEN PUNTEN**

## **INFORMELE DEEL**

### **13 ONTWIKKELINGEN WOONRUIMTEVERDELING 2021**

Directie geeft een toelichting rond het verloop van woonruimteverdeling aan doorstromers, urgente en vergunninghouders. De toewijzing aan doorstromers heeft geleid tot extra verhuizingen waardoor meer woningzoekenden aan een woning konden worden geholpen.

Vz. informeert wanneer iemand spoedzoeker of urgente woningzoekende is. Directie geeft uitleg hierover a.d.h.v. informatie van Woonmatch en het formulier aanvraag urgentie. Het PWW (Platform Westfriese Woningcorporaties) heeft een brief gestuurd aan de 7 Westfriese gemeente om spoedzoekers ook onderdeel te laten zijn van de regionale urgentieregeling. Corporaties willen een uniform vangnet voor alle woningzoekenden. In de brief is om die reden ook een koppeling gelegd met personen die uit de maatschappelijke opvang komen en aangewezen zijn op een sociale huurwoning in de regio. Die pilot moet komend jaar ook omgezet worden in een definitieve vorm. De urgentiecommissie handelt nu anders dan hoe de regeling is opgesteld met als gevolg dat men uitwijkt naar de spoedzoekersstatus die hier eigenlijk niet in voorziet. Gemeenten zijn nu aan zet om dit euvel op te lossen voor 1 juli 2021.

### **14 WENSEN M.B.T. HET HUURBELEID 2021**

Vz. geeft aan dat in een eerdere vergadering van de HR hiervoor al een oproep is gedaan door enkele huurders. Directie geeft aan dat er nu wetgeving is vastgesteld die voorziet in een huurverlaging voor huurders met een te hoge huurprijs op basis van het huishoudensinkomen. De Woonschakel zal huurders hierover proactief informeren. Deze huurders ontvangen voor 1 april 2021 bericht over de huurwijziging. Verlaging van de huren voor deze groep worden niet gecompenseerd bij de huuraanpassing voor de overige huurders. Informatie over het aantal huurders dat een huurverlaging ontvangt zal gedeeld worden met de HR.

Vanuit de HR wordt aandacht gevraagd voor de positie van o.a. ouderen en het informeren van huurders over toeslagen of andere vormen van inkomensondersteuning. Aangegeven wordt dat verwezen zal worden naar de algemene mogelijkheden hiervoor via de komende Koppeling bij het interview met een lid van de HR.

Er zijn op voorhand geen specifieke voorwaarden vanuit de HR voor het huurbeleid per 1 juli 2021. Vanuit de corporatie zal een concept uitwerking voor de volgende vergadering worden opgesteld met, indien mogelijk, ook een keuzevariant voor de HR.

De directie wijst m.b.t. de betaalbaarheid ook op de nieuwe wet schuldhulpverlening voor gemeenten. Deze voorziet in gegevensuitwisseling door corporaties aan gemeenten m.b.t. betalingsproblemen van huurders. De Woonschakel zal hier aan voldoen, maar houdt ook vast aan haar eigen snelheid en zorgvuldigheid van handelen. De formatie van de afdeling Klant wordt hiervoor uitgebreid. De incassoprocedure voorziet ook in extra gesprekken op kantoor of bij de huurder thuis vooruitlopend op het uit handen geven van de vordering bij de deurwaarder voor een juridisch traject bij de rechter.

### **15 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING**

Behoudens het huurbeleid 2021 zijn er op dit moment geen specifieke agendapunten voor de komende vergadering.

### **16 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG**

Mw. Wit vraagt aandacht voor de vermelding van het calamiteitnummer van de corporatie buiten kantoor tijden. Recentelijk was iemand 's avonds buitengesloten en kon het nummer niet goed vinden. Gevolg was dat tegen hoge kosten een slotenspecialist moest worden ingeschakeld. Wellicht kan bij de vermelding van De Woonschakel bij google aangegeven welk nummer buiten kantoor tijden kan worden

gebeld. Hier wordt naar gekeken. Via de WocoApp wordt wel automatisch doorverbonden buiten kantooruren.

Mw. Smit complimenteert De Woonschakel met de nieuwe inrichting van de binnentuin Valbrug en bij Sint Maartenshof. Het is mooi geworden. Directie geeft aan dat algemeen tuinonderhoud punt van aandacht blijft. Dat geldt zowel voor groenstroken van de corporatie zelf als van tuinen van individuele huurders.

Mw. Oud vraagt of het misschien mogelijk is volgend jaar een bezoek te brengen aan recente nieuwbouwprojecten van De Woonschakel. Dit wordt als actiepunt meegenomen voor volgend jaar.

De directie geeft aan bezig te zijn met de voorbereiding voor de visitatie. Misschien goed om hier ook aandacht aan te besteden in de volgende vergadering van de HR.

Vz. vraagt de leden nog na te denken over mogelijk nieuwe leden voor de HR of onderwerpen voor de volgende vergadering. Zij dankt iedereen voor de inzet in het afgelopen jaar wenst een ieder ook prettige feestdagen toe. Blijf gezond.

## **11 Sluiting**

De vergadering wordt om 12.05 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>
Bezoek nieuwbouwcomplexen	Directie
Informatie visitatietraject 2021	Directie
Verbetering melding noodnummer onderhoud	Directie