Verslag vergadering 29 september 2025

Locatie	: kantoor De Woonschakel - Medemblik
Aanwezig leden	: mw. M. Achterberg-Slooten (voorzitter), dhr. T. Daems (vicevrz.), dhr. A. de Jong, dhr. H. Verschoor, dhr. E. van Smaalen, mw. A Wit, mw. J. Vreeker, dhr. C. Kil, mw. E. Monningh, mw. N. Ramzy, dhr. S. Munster, mw. R. Wilms, dhr. A. Gieling (hierna 'directie')
Kandidaat-lid	: -
Afwezige leden	: mw. I. Oud, dhr. B. Putters

FORMELE DEEL

01 OPENING

Vz opent de vergadering en heet iedereen welkom en speciaal dhr. Z. Winkels (directeur Woonbond) en dhr. N. Arahman (Consulent Adviseur Woonbond) waar de Huurdersraad (HR) vandaag mee in gesprek gaat. Afwezig met bericht van verhindering zijn mw. Oud en dhr. Putters.

02 MEDEDELINGEN

Dank attentie – mw. Wilms dankt de HR voor de attentie die zij mocht ontvangen n.a.v. haar ziekenhuisopname.

03 IN-/UITGAANDE STUKKEN

Aansluiting glasvezel – wordt bij rondvraag besproken. heeft hier geen bezwaar tegen. Dhr. Van Smaalen zorgt voor registratie/beantwoording.

04 GESPREK WOONBOND EN HUURDERSRAAD

Vz. schetst de aanleiding tot het sturen van de brief aan de Woonbond n.a.v. het huurbeleid en handelwijze Woonbond bij het landelijk overleg en de afweging of het lidmaatschap bij de Woonbond nog moest worden voortgezet.

Mw. Wilms vraagt waarom de Woonbond is weggelopen bij de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) rond het huurbeleid. Hierdoor was geen dialoog meer mogelijk. Zo'n 5,7 miljoen huurders maar ook woningzoekenden (toekomstige huurders) werden daardoor niet meer vertegenwoordigd. Daarnaast is er een aanmerkelijk verschil tussen de prijs voor een lidmaatschap als individuele huurder van De Woonschakel bij de Woonbond (€ 46 per jaar) en leden HR/corporatie die iets meer dan € 1 op jaarbasis is. Zouden antwoorden op veel voorkomende vragen ook op de website kunnen worden geplaatst?

Dhr. Winkels legt uit dat leden HR/bewonerscommissies kunnen bellen met vragen bij de Woonbond en de beantwoording kunnen delen met andere huurders. In de praktijk blijkt dat een deel van de huurders voor een jaar lid worden, juridische vragen voorleggen die leiden tot soms flinke kosten bij de beantwoording en daarna het lidmaatschap weer opzeggen. Aangegeven wordt dat algemene antwoorden vanuit de Huurderslijn niet volledig op de website worden geplaatst *(circa 90 vragen met antwoorden staan op de website).*

M.b.t. de NPA stapte de Woonbond vanuit strategische overwegingen uit het overleg zoals vakbonden dat ook doen om druk op de ketel te zetten. De Woonbond was het niet eens met een huuraanpassing van 4,5%. Daarbij werd verwacht dat zij weer uitgenodigd zouden worden door de andere partijen voor vervolgoverleg en dat ruimte geboden zou worden. Echter de Minister wilde hierop de basisafspraken volgen (6,5% huurverhoging) waarop de corporaties de eerder besproken 4,5% als passend zag. In het 1e kwartaal 2025 is druk gezet door de Woonbond naar politieke partijen om tot een lagere huuraanpassing/huurbevriezing te komen. Daarbij is wel steeds gevraagd om de compensatie voor corporaties goed te regelen (bijv. via afschaffing van de vennootschapsbelasting - Vpb) om de investeringen in nieuwbouw/verduurzaming op peil

te houden. Die laatste toevoeging ontbrak echter veelal in de media. Er gaat veel meer geld naar de hypotheekrenteaftrek waarbij 50% van die gelden gaat naar 20% rijkste Nederlanders. De tweejarige huurbevriezing kwam als een verrassing.

Dhr. Arahman geeft aan dat de Woonbond wilt dat corporaties gezond blijven. In het geval van huurbevriezing moet er compensatie komen voor corporaties.

HR vraagt waarom bij de voorbeeldbrieven aan huurdersorganisaties om te protesteren tegen het huurprijsvoorstel van de verhuurder niet rekening wordt gehouden met lokale situaties waarbij partijen elkaar wel goed weten te vinden. HR – De Woonschakel zitten niet in een vechtrelatie en herkennen zich niet in het landelijk beleid. Dat was de reden om per brief te ageren tegen het beleid van de Woonbond. HR ziet ook dat de corporatie veel moet investeren o.a. in het onderhoud en verduurzaming van het woningbezit. Aan de andere kant vraagt de HR ook waarborgen van de corporatie.

Vz. vraagt of Woonbond nu nog wel in overleg is met de betrokken partijen m.b.t. de NPA. Aangegeven wordt dat op uitvoerend niveau wel gesprekken zijn. Op 1 oktober a.s. is er weer een eerste bestuurlijk overleg tussen Aedes en de Woonbond. Woonbond vond de brief van de HR duidelijk, een terechte inhoud maar ook met nuances.

Mw. Wilms/Dhr. van Smaalen geven aan dat tijdens regio vergaderingen de grote huurdersorganisaties van grote verhuurders veel aandacht naar zich toe trekken. Hierdoor voelen de kleinere organisaties zich niet altijd gehoord. Mw. Wit stipt aan dat scholingskosten bij de Woonbond duur is en ook niet altijd lokaal werkbaar. Zo zetten HR-De Woonschakel een eigen scholingsprogramma op gericht op de praktijk. Vz. vult aan dat bij de omvorming van de huurdersvereniging naar Huurdersraad de Woonbond wel een belangrijke rol had. Hier trad de Woonbond gericht op als extern adviseur.
Dhr. Winkels geeft aan dat de Woonbond kijkt naar een andere verenigingsdemocratie. Er worden wel themabijeenkomsten en webinars gehouden voor specifieke groepen geïnteresseerden.

Dhr. Winkels schetst het beeld dat de Woonbond niet verwacht dat op korte termijn de Vpb wordt afgeschaft. Her duurzaam verdienmodel van corporaties kantelt. Komende jaren gericht op instandhouding woningbezit, verduurzaming/nieuwbouw en helpen collega corporaties. Als de corporatiesector over circa 6 à 7 jaar geen geld meer heeft, dan kunnen zij niet meer investeren en kan dat alleen nog maar gedekt worden met huurverhogingen. Woonbond en Aedes willen meer financiële ruimte voor corporaties van de overheid. Daar moeten wij elkaar in vinden.

Mw. Wilms vraagt of de Woonbond een helicopterview en landelijk wil opereren of dat zij wil werken vanaf de basis bij lokale gemeenten. Vz. vult aan dat bouw van sociale huurwoningen niet overal 30% is bij gemeenten. Dhr. Winkels geeft aan dat de Woonbond lokaal ook ingeschakeld kan worden. Daarnaast is zij op landelijk niveau de vertegenwoordigers van alle huurders in Nederland.

Directie stelt n.a.v. de discussie vast dat meer behoefte is aan aandacht voor huurdersorganisatie op het platteland binnen de Woonbond (evt. overwegen bijeenkomsten te houden specifiek voor alleen kleinere huurdersorganisaties). Investeringen nieuwbouw mogen niet leiden tot extra huurverhogingen voor zittende huurders. Daarnaast speelt steeds meer de vraag bij gemeenten/inwoners om eigen inwoners voorrang te geven bij woningtoewijzingen. Dhr. Winkels geeft aan dat in Utrecht corporaties ‘woonzoekers’ is gestart voor inspreekrondes bij nieuwbouwprojecten als vertegenwoordiging voor alle woningzoekenden.

Dhr. Arahman geeft aan dat de Woonbond een manifest fiscale maatregelen heeft t.b.v. de realisatie van meer nieuwbouw en meer aandacht voor woningzoekenden. Vz. geeft aan dat de bouw van sociale huurwoningen niet bij alle gemeenten als positief wordt gezien. Liever ziet men de bouw van koopwoningen.

Dhr. Jong informeert hoe de Woonbond kijkt naar de 4-jarige overeenkomst die HR-De Woonschakel hebben gesloten en waarbij de huuraanpassing in de komende jaren is gebaseerd op het 3-jaars gemiddelde van de inflatie conform de NPA. Woonbond is daar positief over maar zou nog liever een maximum plafond hebben op de huurverhoging van 3,5%.

Dhr. Munster informeert of huurders van commerciële verhuurders een beroep op de Woonbond kunnen doen. Dit wordt bevestigd.

Geconcludeerd wordt dat dit gesprek met elkaar goed is geweest en een aantal zaken heeft verduidelijkt. Directie geeft aan dat de Woonbond altijd De Woonschakel kan benaderen voor vragen/informatie over bijv. effecten van mogelijke beleidsvoorstellen voor ons type corporaties.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

05 VERSLAG HUURDERSRAAD 1 SEPTEMBER 2025

Dhr. Munster informeert of alle woningen in kaart worden gebracht m.b.t. het tuinbeleid. Aangegeven wordt dat steeds gekeken naar lokale situaties en waar nodig maatwerk wordt toegepast. Bijv. m.b.t. veiligheid, situatie start verhuur etc.

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

06 WENSEN/AANDACHTSPUNTEN BELEIDSPLAN 2026-2029 DE WOONSCHAKEL

Mw. Monningh informeert wat bedoeld wordt met het meer ontwikkelen van een extern gezicht. Aangegeven wordt dat hiermee het directiemanagementteam wordt bedoeld. Dat kan in netwerken of externe presentaties waaronder beantwoording onderwerpen op vakgebied van managers in de media.

Mw. Monningh heeft de indruk dat de duurzaamheid voor nieuwbouw niet naar voren komt. Directie geeft aan dat dit zeker een onderwerp in beleidsplan wordt. Zowel wat betreft binnenklimaat, hittestress, waterbergingscapaciteit, inrichting buitengebied en energielasten.

Mw. Monningh informeert of bij gebruik AI digitale en/of persoonlijke communicatie wordt verminderd. Aangegeven wordt dat gekeken wordt naar de mogelijkheden van AI bij corporaties, maar dat niet het doel is daarmee andere communicatiekanalen te beëindigen.

Mw. Wit informeert hoe we realiseren dat sprake is van een goede mix in wijken. Kosten lopen steeds meer op. Aangegeven wordt dat gekeken wordt naar andere bouwsystemen (geen ‘containers’) maar prefab bouwwijzen waarbij woningen ook modulair worden opgebouwd. Daarnaast moeten alle aandachtgroepen van huisvesting worden voorzien.

Mw. Wilms benadrukt dat zij graag een terughoudend beleid zou willen zien m.b.t. de verkoop van sociale huurwoningen. Directie geeft aan verkoop ook beperkt te willen inzetten. Hierbij wordt vooral gekeken naar de eventuele verkoop van huurwoningen binnen Verenigingen van Eigenaren waarbij op termijn problemen t.a.v. onderhoud en bijdragen van particuliere eigenaren worden verwacht.

07 VERGADERSCHEMA 2026 (bepalen dag en tijdstip)

Na bespreking en inventarisatie wordt besloten om de vergaderingen van de HR in principe overdag op maandag tussen 10.00-12.00 uur te houden. Uitzonderingen zijn de bijeenkomsten met de RvC welke eind van de middag/avond plaatsvinden.

De data/tijdstip voor de resterende vergaderingen van dit jaar zijn:

- 17 november aanvang 10.00 uur
- 25 november aanvang 18.00 uur
- 15 december aanvang 10.00 uur

Het vergaderschema 2026 wordt in de volgende vergadering vastgesteld.

08 PROFIELSCHETS RvC EN VOORDRACHT HUURDERSCOMMISSARIS

Mw. Wit ziet graag dat een nieuwe commissaris ervaring met corporaties heeft (is een pré). Directie geeft nog aan dat één van de twee nieuwe commissarissen bij voorkeur uit de regio West-Friesland komt gelet op de huidige samenstelling van de RvC.

Mw. Vreeker zal namens de HR in de selectiecommissie plaatsnemen. De wervingsprocedure vindt plaats met hulp van een externe deskundigen. De commissie bestaat voorts uit twee leden van de RvC.

TER INFORMATIE

09 Geen punten.

INFORMELE DEEL

10 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING

Als agendapunten voor de volgende vergadering zijn benoemd het rooster van aftreden leden HR, vergaderschema 2026, begroting 2026 HR en begroting 2026 De Woonschakel.

11 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Dhr. Verschoor heeft een e-mail gestuurd met de vraag wat het beleid is t.a.v. het aansluiten van huurwoningen op het glasvezelnetwerk. Aangegeven wordt dat huurders van grondgebonden woningen zelf een keuze kunnen maken of zij een aangesloten kastje willen in huis of niet (dit kan aansluitkosten in de toekomst voorkomen). Hiervoor is een gezamenlijke voorbeeldbrief in 2023 afgesproken met het uitvoerende bedrijf. Deze blijkt nu in de kern Medemblik niet gebruikt te worden. Ook heeft in het verleden dit beleid al in de Koppeling gestaan. Wellicht goed om dit nog eens te herhalen. Voor appartementencomplexen geldt dat de huurder medewerking moet verlenen voor het aanbrengen van glasvezelkabel richting de hoger gelegen appartementen. Of huurders uiteindelijke een abonnement nemen bij een glasvezelbedrijf is een eigen persoonlijke keuze en geen verplichting.

Mw. Wit is blij met het besluit om de vergaderingen van de HR in de ochtend te houden i.v.m. de gemeentelijke vergaderingen die ’s avonds worden gehouden. De vorige vergadering was niet fijn, veel persoonlijke zaken werden naar voren gebracht terwijl de HR er is voor zaken van algemeen belang. Deze vergadering was echter heel goed, ze wil in de toekomst dan ook lid blijven van de HR.

Dhr. Daems complimenteert de directie met de bijdrage/betoog in het gesprek met de Woonbond. De wijze van overleg tussen HR en De Woonschakel is bij andere corporaties en huurdersorganisaties soms wel een anders.

Directie geeft aan dat komend jaar Woonmatch (woonruimteverdelingssysteem) wordt aangepast. Het betreffen technische aanpassingen vanuit veiligheid (cybercrime) en privacy. Daarnaast wordt aansluiting gezocht met andere omliggende regio’s voor een gezamenlijk presentatie van beschikbare huurwoningen (conform Funda). Woningzoekenden moeten wel per afzonderlijke regio ingeschreven zijn om te kunnen reageren op woningen. De toewijzingsregels verschillend namelijk in de verschillende regio’s.

De evaluatie van de bestuurder van De Woonschakel vindt op 19 november plaats (10.45 – 11.30 uur). De vz. en mw. Wilms voeren met de commissie het gesprek namens de HR.

12 SLUITING

De vergadering wordt om 21.30 uur door de Vz. afgesloten.

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***	***Datum gereed***
Geen.		