

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

FORMELE DEEL

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

02 MEDEDELINGEN

Dhr. Putters heeft zich afgemeld voor deze vergadering.

03 IN-/UITGAANDE STUKKEN

Mw. Monningh vraagt n.a.v. verslag van 5 november jl. met de gedeputeerde van de provincie Noord-Holland of deze alles wat afhield voor wat betreft inhoudelijke discussie en standpunten. Dhr. Van Smaalen bevestigt dat sprake was van enige reserves. Het was de eerste keer dat dit overleg werd gevoerd. Het werd in plaats van fysiek nu een online overleg. Hopelijk gaat het overleg een volgende keer meer de diepte in. Opvallend was dat vanuit West-Friesland alleen onze Huurdersraad vertegenwoordigd was.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

04 VERSLAG VERGADERING 7 oktober 2024

Het verslag wordt overeenkomstig vastgesteld.

N.a.v. verslag merkt mw. Monningh op dat het artikel in de Koppeling m.b.t. omschrijving van wijzigingen in onderhoudsbeleid voor huurders niet geheel duidelijk was. Dat had beter gekund. Directie geeft aan dat veel van de wijzigingen zaken betreft bij mutatie. In voorkomende gevallen wordt bij zittende huurders door medewerkers uitleg gegeven over het actuele beleid.

Dhr. Verschoor informeert naar de stand van zaken m.b.t. stalling van scootmobiel etc. buiten de appartementen in de wooncomplexen. Directie geeft aan dat informatievoorziening aan bewoners plaatsvindt. Met de gemeente Medemblik is besproken wat effect c.q. gevolgen zijn van het nieuwe beleid. In de eerste helft van januari a.s. volgt nog een overleg met de Veiligheidsregio. Per wooncomplex moet naar een passende oplossing worden gezocht. Echter, het effect van de maatregelen is groot als veel zaken verwijderd moet worden uit de gangen en overdekte ruimten in complexen. Dit kan op weerstand stuiten, zo blijkt uit situatie elders bij corporaties.

05 VERGADERSHEMA 2025

Vz. vergadering 1 september moet zijn dhr. Verschoor. De bijeenkomst in het najaar met de RvC is op dinsdag 25 november.

Mw. Wilms ziet graag dat de Huurdersraad voor de formele goedkeuring van de jaarlijkse begroting van de corporatie haar advies kan uitbrengen. Hiervoor wordt een extra vergadering ingepland op 17 november. De

geplande vergadering met een kennisonderwerp van 29 september wordt dan een PM vergadering die afhankelijk van actualiteiten/kennisonderwerp door zal gaan.

06 ROOSTER VAN AFTREDEN

Geconstateerd wordt dat er dit jaar geen besluit tot herbenoemingen van leden hoeft plaats te vinden. Het overzicht wordt voor kennisgeving aangenomen.

07 BEGROTING 2025 HUURDERSRAAD

Dhr. Kil constateert dat in de vergelijkende cijfers van 2024 een afwijking van € 1.000 is ontstaan. Dit wordt aangepast.

Mw. Oud informeert of vergoedingen ook aangepast worden o.b.v. stijging vrijwilligersvergoeding, inflatie of anderszins. Directie geeft aan dat hoogte vergoeding in het verleden zijn bepaald o.b.v. vergelijking vergoedingen elders en raming van het aantal uren. In de vergadering wordt met elkaar de volgende vergoedingensystematiek vastgesteld vanaf 1 januari 2025:

- Voorzitter wettelijke vrijwilligersvergoeding + kilometervergoeding € 0,23 t.b.v. bijeenkomsten buiten de eigen woonkern (of gemaakte kosten openbaar vervoer).
- Leden € 50 vergoeding per bijeenkomst/vergadering + kilometervergoeding € 0,23 t.b.v. bijeenkomsten buiten de eigen woonkern (of gemaakte kosten openbaar vervoer).
- Bij de laatste vergadering van het jaar kunnen de kilometerdeclaraties van het gehele jaar worden ingediend voor uitbetaling.

De begroting wordt na deze aanpassing vastgesteld door de Huurdersraad.

08 BEGROTING 2025 DE WOONSCHAKEL

FD/Directie geven een presentatie over het financiële en voorgenomen huurbeleid 2025.

Algemene beeld is dat nog wel voldaan wordt aan de minimale financiële kengetallen van de externe toezichthouder (o.a. Autoriteit woningcorporaties) maar niet meer geheel aan de interne normen. Het financiële beeld is t.o.v. vorig jaar verslechterd door onder meer de effecten van de Wet eenmalige huurverlaging, kostenstijgingen onderhoud/nieuwbouw en oplopende rente.

Met name wordt stil gestaan bij de operationele kasstroom uit exploitatie (ICR – saldo overblijvende gelden uit de jaarexploitatie van het woning bezit in relatie tot de rente die betaald moet worden op de aangegane geldleningen). Deze ligt in 2025 minder dan 0,2 punt boven de norm en was vorig jaar nog 1,0 punt hoger.

Mw. Wilms ziet geen nieuwbouwprojecten na 2028 en vraagt of er dan niet meer gebouwd wordt. Directie geeft aan dat in de begroting alleen 'harde' projecten zijn opgenomen. Dat wil zeggen projecten waarvan het zeker is dat deze gerealiseerd gaan worden. Tot en met 2030 is er ook een begrenzing aan het aantal woningen dat de corporatie nieuw kan bouwen vanwege de oplopende verliezen bij nieuwbouw. De directie tempert de nieuwbouwverwachtingen ook extern. Tegelijk zijn de mogelijkheden tot lagere huuraanpassingen bijna niet aanwezig.

Vz. merkt op dat feitelijk dan de keuze op tafel ligt om of nieuwbouw uit te voeren zonder lagere huuraanpassingen of minder nieuwbouw maar wel met lagere huuraanpassingen. Directie beaamt dit, de afweging tussen belangen van zittende huurders en de vele woningzoekenden naar een sociale huurwoning is lastig te maken. Nieuwbouw mag in ieder geval niet leiden tot extra huuraanpassingen bovenop de reguliere inflatie.

Voorts wordt stil gestaan bij de kosten van de verduurzaming (vloerisolatie, zonnepanelen etc.) van het woningbezit en de toekomstige loskoppeling van woningen van het aardgasnetwerk. Op dit moment worden bij al deze activiteiten geen directe huurverhogingen doorberekend. Vraag is of dat structureel ook nog mogelijk is. De plaatsing en vervangingskosten van warmtepompen liggen op een hoger niveau dan die van cv-ketels.

In de portefeuillestrategie is gekozen om 150 woningen met een maandhuurprijs van maximaal € 550 (prijsspeil 2024) specifiek voor jongeren (leeftijd 23 t/m 30 jaar) te bestemmen met behoud van inschrijfduur.

Hierdoor verbetert de positie van deze doelgroep op de woningmarkt en kunnen zij sneller doorstromen naar een andere woning. Daarnaast kijkt De Woonschakel naar de vastgestelde prijsklassen van alle woningen. Door onder meer de Wet eenmalige huurverlaging en een te lage aanpassing van de normen huurtoeslag door de rijksoverheid zit circa 40% van allen woningen niet meer in de juiste prijsklasse. Dit moet de komende jaren weer hersteld worden bij huuropzeggingen of de jaarlijkse huuraanpassing.

Op het terrein van leefbaarheid wordt extra geïnvesteerd door de uitbreiding van team Leefbaarheid en activiteiten in buurten. Zorgen zijn er over de integratie van nieuwkomers binnen het woningbezit door gemeenten en ingeschakelde partijen. De huurdersraad bevestigt dit. Uit informatie is bekend geworden dat de taalschool al 4-6 maanden geen Nederlandse les kan geven aan bijv. statushouders omdat er geen leerkrachten beschikbaar zijn. Een zorgelijke ontwikkeling die absoluut niet bijdraagt aan de integratie van mensen in de buurt.

Directie geeft aan dat de begroting voldoet aan de externe normen, maar dat scherpere keuzes gemaakt moeten worden t.o.v. het verleden. Het huurbeleid door de overheid is wispelturig. Afgewacht moet worden welk besluit de landelijke politiek gaan nemen voor de huuraanpassing per 1 juli 2025 en volgende jaren.

De huurdersraad deelt de zorgen van de directie en ziet graag een voorstel m.b.t. de gewenste huuraanpassing per 1 juli a.s. tegemoet. De begroting 2025 gaat uit van de voorgeschreven huuraanpassing van 6% zoals bepaald door de externe toezichthouder. De werkelijke huuraanpassing wordt lager. Bij de recent overeengekomen Nationale Prestatie Afspraken is de huuraanpassing al verlaagd naar 4,5%.

09 PROJECTEN

De huurdersraad heeft een volledig overzicht ontvangen van alle lopende projecten en bouwprojecten die in voorbereiding zijn. Er zijn geen inhoudelijke vragen over de lijst.

TER INFORMATIE

10 Geen.

INFORMELE DEEL

11 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING

O.a. het huurbeleid per 1 juli 2025 staat dan op de agenda.

12 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

FD meldt dat op 20 januari a.s. een informatiebijeenkomst voor bewoners van het Koggenlandhuis in Midwoud wordt gehouden. Daarbij wordt uitleg gegeven over een aantal lopende zaken in het gebouw, ervaren overlast en doorberekening van servicekosten. De voorzitter en dhr. Verschoor zijn namens de huurdersraad aanwezig bij deze bijeenkomst.

Dhr. Dekkers spreekt een kerstwens en kerstgedachten voor 2025 uit.

Vz. stelt voor om vanaf volgend jaar aan leden van de huurdersraad die in het ziekenhuis worden opgenomen of langere tijd ziek zijn bloemetje of attentie te regelen. Huurdersraad vindt dit een goed idee. Mw. Monningh gaat hiervoor zorgen en heeft hierover contact met de voorzitter.

13 SLUITING

De vergadering wordt om 21.23 uur 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

<i>Onderwerp</i>	<i>Actie</i>	<i>Datum gereed</i>
Agenda/stukken als 1 bestand/afzonderlijke bestanden mailen	Directie	03-01-2025