

Locatie	: kantoor De Woonschakel - Medemblik
Aanwezige 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, mw. E. Monningh, mw. R. Wilms, dhr. C. Kil, dhr. B. Putters, dhr. C. Dekkers 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. Mw. Wit heeft zich afgemeld voor deze vergadering.

02 MEDEDELINGEN

Dhr. Dekkers excuseert zich voor zijn afwezigheid in de vorige vergadering.

Dhr. Kil dankt de corporatie voor de verbeteringen van de verwarmingsinstallaties in het complex Zeger Davidzonweg.

03 IN-/UITGAANDE STUKKEN

Van de Woonbond is bericht van de nieuwe consultant adviseur Nihad Arahman ontvangen. Hij zou graag in gesprek met de HR willen treden m.b.t. de activiteiten van de Woonbond en wat de HR bezig houdt, of op inzet of zorgen over heeft. HR staat positief tegenover dit gesprek indien hier geen kosten aan verbonden zijn (*na de vergadering is afspraak gemaakt om dit in de HR vergadering van 5 augustus a.s. te laten plaatsvinden*).

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

04 VERSLAG VERGADERING 25 MAART 2024

Het verslag wordt overeenkomstig vastgesteld.

N.a.v. het verslag meldt de voorzitter dat op 13 mei voor het eerst de werkgroep sociaal domein SED gemeenten bij elkaar is gekomen. Voorzitter en mw. Oud hebben vergadering éénmalig bijgewoond om kennis te maken met de nieuwe ambtenaren. De HR neemt niet structureel deel aan de vergaderingen van de werkgroepen maar is aanwezig bij de bestuurlijke overleggen.

05 PRESTATIEAFSPRAKEN 2025 STAND VAN ZAKEN & SPEERPUNTEN

Voorzitter geeft kort weer hoe de presentatie aan de gemeenteraad Stede Broec op 6 mei jl. is verlopen. Onbekend was het beeld bij de raadsleden m.b.t. de rol en activiteiten van de HR. Mw. Wilms informeert naar het effect van de inbreng vanuit de HR bij gemeenten. Voorzitter geeft aan dat momenteel vooral of leefbaarheid en plaatsing bijzondere doelgroepen wordt ingezet. Zichtbaar is de achteruitgang in woonwijken waar veel sociale huurwoningen zijn. HR ondertekent mede de prestatieafspraken met gemeenten en corporaties.

Rondom arbeidsmigranten wordt door dhr. Putters stil gestaan bij de kwaliteit van de huisvesting en het maximaal aantal personen in een woning. Directie geeft aan dat onderscheid gemaakt moet worden tussen tijdelijke arbeidsmigranten en zij die hier hun bestaan op willen bouwen. Deze krijgen d.m.v. de reguliere inschrijving binnen Woonmatch een woning als zij aan de beurt zijn. Het opkopen van woningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten door De Woonschakel is niet aan de orde. Mw. Wilms geeft aan dat de bouw en uitvoering van huisvesting voor arbeidsmigranten veelal een politieke keuze is. In redelijkheid en billijkheid moet spreiding van de bijzonder aandachtsgroepen in het woningbezit worden uitgevoerd. Echter, in sommige wijken is de grens bereikt voor wat betreft de onderlinge sociale cohesie van bewoners en staat de leefbaarheid onder druk.

Per beleidsveld worden de volgende speerpunten ingebracht door de HR:

Beschikbaarheid

- min. 30% sociale huur bij nieuwbouw

Betaalbaarheid

- matiging lokale heffingen
- actief (behoud) kwijtscheldingsbeleid voor minima
- vaststelling grondprijzen sociale huurwoning

Woonruimteverdeling

- handhaven bestaande procentuele verdeling

Wonen & zorg

- (behoud) goede huisartsvoorziening
- realisatie clustercomplexen voor mensen met intensievere zorg 'thuisplus concept'

Leefbaarheid

- intensiveren wijkbezoeken
- spreiding doelgroepen, zeker bij nieuwbouwwijken
- betere kwaliteit groenbeheer openbaar gebied
- start Woonschool voor nieuwkomers met ook bekostiging door gemeenten (= taak gemeente)
- actief fraudebeleid corporatie
- geen huisvesting arbeidsmigranten in woonwijken

Duurzaamheid

- geen warmtenetten
- met beleid/betaalbaarheid afkoppelen van aardgasnetwerk
- verkaveling/opbouw nieuwe woonwijken (waterbekkens, hittestress, klimaat adaptief)

06 BRANDVEILIGHEID IN SENIORENCOMPLEXEN

Directie geeft aan dat de corporatie voornemens is om aan alle bewoners van seniorencomplexen of waar veel senioren wonen een flyer te verstrekken waarop aangegeven staat wat te doen bij brand. Daarbij is verschil tussen een brand in een appartement of in de algemene ruimten waarbij soms nog een brandmeldinstallatie actief is. In het geval van brand in bijv. een binnenruimte met dakluiken gaan de dakluiken open en werkt de lift bij een alarm niet meer. Daarnaast wordt gekeken op welke wijze nog meer aandacht aan veiligheid in deze complexen kan worden gegeven (bijv. voorlichting brandweer, checks veiligheidsregio).

07 VERANTWOORDING HUURBELEID & SERVICEKOSTEN PER 1 JULI 2024

De HR heeft geen vragen n.a.v. deze verantwoording.

08 OVERZICHT NIEUWBOUWPROJECTEN

Er lopen veel grotere projecten in voorbereiding, maar de uitvoering laat vooralsnog op zich wachten. Dit jaar worden in ieder geval 126 nieuwe woningen opgeleverd.

TER INFORMATIE

09 MEELOPEN MET MEDEWERKERS ORGANISATIE 27 MEI

HR leden brengen kort verslag uit van de diverse bevindingen. Op basis daarvan kan een artikel in de Koppeling van september worden geschreven.

10 INFOGRAPHICS JAARVERSLAG 2023

Mw. Wilms constateert dat er sprake is van een zeer forse stijging van de WOZ-waarden van woningen in 2023 t.o.v. 2022. Directie checkt of dit getal juist is (*getal 2023 is juist, de WOZ waarde in 2023 heeft peildatum 1 januari 2022 van WOZ waarde en laat de stijging van circa 20% zien die de woningmarkt in het kalenderjaar 2021 had*).

INFORMELE DEEL

11 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING 5 AUGUSTUS 2024

Voor de volgende vergadering staat op de agenda in ieder geval gepland de kennismaking en het gesprek met de consultant adviseur van de Woonbond.

11 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Dhr. Putters informeert of de corporatie mediators in dienst heeft. De directie antwoord ontkennend. Team leefbaarheid gaat wel in gesprek maar bewoners. Binnen de SED gemeenten functioneert buurtmediation waar in voorkomende (geschikte) gevallen van overlast naar wordt verwezen aan huurders.

Dhr. de Jong informeert of het bij de corporatie bekend is dat het tuincentrum in Obdam in de verkoop staat. Dit is bekend, de corporatie is hier al ook over benaderd.

Directie geeft aan dat intern gekeken wordt naar mogelijke bezuinigingen in de bedrijfsvoering. O.a. de onderhoudskosten stijgen snel. Daar waar de dienstverlening of aanbod aan huurders in het geding is, wordt de HR hierbij betrokken.

11 SLUITING

De vergadering wordt om 21.24 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

Onderwerp	Actie	Datum gereed
Ervaringen meeloopmiddag en artikel Koppeling	Leden HR/directie	30-06-2024
Themabijeenkomst duurzaamheid	Directie	30-09-2024