

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, mw. A. Wit, mw. E. Monningh, mw. R. Wilms, dhr. C. Kil, dhr. B. Putters, dhr. A. Gieling en mw. L. Rijper (directie De Woonschakel) (hierna 'directie')
Kandidaat-lid	: -
Afwezige leden	: dhr. S. Munster, dhr. C. Dekkers

FORMELE DEEL

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom. Dhr. Munster heeft zich afgemeld voor deze vergadering.

02 MEDEDELINGEN

Directie deelt mee dat het voornemen aanwezig is om het verhuurpunt Obdam niet meer open te stellen voor publiek. Een inhoudelijk adviesvoorstel hierover aan de HR volgt nog.

Directie deelt mee dat de manager Wonen de organisatie gaat verlaten. Tijdelijk gaat de directie de taken waarnemen.

03 IN-/UITGAANDE STUKKEN

De HR heeft kennis genomen van de e-mail van de Woonbond m.b.t. de vergaderingen, belangenvertegenwoordiging kleiner organisaties en de brandveiligheid in appartementen/woningen. Gekeken wordt of gebruik gemaakt gaat worden van de veiligheidschecks bij complexen.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

04 VERSLAG VERGADERING 13 MEI 2024

Het verslag wordt overeenkomstig vastgesteld.

N.a.v. het verslag meldt mw. Wilms dat voor bewoners van seniorencomplexen een informatiebijeenkomst door gemeente/brandweer wordt gehouden rondom de veiligheid in complexen. Directie vult aan dat per 1 januari a.s. de aanwezigheid van scootmobiels, elektrische fietsen in centrale ruimtes niet meer wordt toegestaan. Periodiek aandacht besteden aan dit onderwerp in de Koppeling is gewenst.

05 VOLKSHUISVESTELIJKE BIEDING PRESTATIEAFSPRAKEN 2025

Dit stuk is geagendeerd op de agenda, maar al eerder binnen de HR aan de orde geweest. Vanuit de HR zijn geen aanvullende vragen. De komende maanden vinden de bestuurlijke overleggen plaats voor de inhoudelijke prestatieafspraken per 2025.

06 WIJZIGING ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Vz. informeert naar de werking van art. 6.4 ten aanzien van bedrijfsmatige activiteiten in woningen. Directie geeft aan dat het belangrijkste criterium is dat activiteiten niet mogen leiden tot overlast vanuit het gehuurde of in de nabije omgeving. Sommige bedrijfsmatige activiteiten in woningen worden toegestaan door gemeenten (bijv. coaching-/communicatiebureau) maar andere activiteiten bijv. met schadelijke stoffen mogen niet. Soms is ook de wel/niet acceptatie van burens van invloed of de corporatie maatregelen kan treffen.

Dhr. Kil informeert of art. 4.1. afrekening servicekosten op deze wijze ook plaatsvindt bij De Woonschakel. De directie geeft hierop een bevestigend antwoord.

Mw. Oud informeert naar de werking van art. 2.2. m.b.t. verhalen kosten bij overlijden op partner of kind. Directie geeft aan dat gekeken wordt naar wie op de huurovereenkomst staat. Dat kan bijv. een ouder kind zijn die altijd of lange tijd inwonend is en ook als medehuurder op de huurovereenkomst staat.

Mw. Monningh vraagt of dit ook bij verhuizing van ouders naar een verzorgingshuis gebeurt. Directie geeft aan dat er situaties zijn waar dit zo is. Maar een 23 jarige die bijgeschreven wil worden op de huurovereenkomst van de ouders wordt niet zomaar geaccepteerd. In dat geval zou bij verhuizing van ouders naar een andere woning de 23 jarige zomaar enig huurder zijn van een gezinswoning. Richting reguliere woningzoekenden is dat ongewenst.

Mw. Oud vraagt n.a.v. art. 11.2 hoe huurders weten hoe zij de huurwoning moeten achterlaten. Directie geeft aan dat de vertrekkende bewoner bij huuropzegging hierover informatie ontvangt incl. een kostenoverzicht wat in rekening wordt gebracht schadeherstel door verhuurder.

Vz. vraagt of iedereen van of werkend voor de corporatie zomaar mag binnenlopen bij huurders. Directie geeft aan dat medewerkers een legitimatie van De Woonschakel hebben. Bij (planmatige) werkzaamheden door derden worden huurders hierover vooraf geïnformeerd.

De HR staat positief tegenover de wijzigingen in de nieuwe algemene huurvoorwaarden.

07 TUSSENTIJDSE RESULTATEN UITVOERING BELEIDSPLAN

Dhr. Verschoor informeert naar de achterblijvende resultaten op het terrein van leefbaarheid. Directie geeft aan eind 2023 aanvullende maatregelen te hebben getroffen bij het team Leefbaarheid van de corporatie. Er zijn extra mensen aangenomen en de nieuwe functie van wijkbeheerder gecreëerd. De eerste resultaten hiervan worden zichtbaar, maar dat was nog niet het geval eind 2023. Als voorbeeld wordt genoemd een recente tuinactie in Opperdoes als uitvloeisel van de wijkschouw vorig jaar. Ook het samenwerkingsverband met Wst. Het Grootslag, Vrijwilligerspunt en WerkSaam t.a.v. het eenmalige opknappen van tuinen is een nieuw initiatief.

Dhr. Van Smaalen vraagt of dit ook structureel kan. Directie geeft aan dat het de bedoeling is na de eenmalige (grotere) aanpak van de tuin de huurder het zelf weer bij kan houden of een beroep kan doen op Wonen Plus.

Mw. Oud informeert naar de zienswijze rondom het ziekteverzuim van medewerkers. Directie geeft aan dat in de afgelopen twee jaar sprake was van enkele langdurige ziektegevallen onder medewerkers (niet werk gerelateerd). Dit heeft geleid tot een hoger ziekteverzuim dan wat tot enige jaren terug het geval was.

08 WOONLASTENONDERZOEK

HR heeft geen inhoudelijke opmerkingen over het woonlastenonderzoek. Het onderzoek wordt ingebracht bij de te maken prestatieafspraken met gemeenten.

09 UPDATE PORTEFEUILLESTRATEGIE

HR informeert naar het beleid rondom doorstroming bij nieuwbouwwoningen. Zij verwijst daarbij naar de voorrang die huurders uit Drechterland krijgen bij Wst. Het Grootslag boven andere huurders uit West-Friesland. Directie geeft aan in de regio dat deze wijze van toewijzing van woningen niet is afgesproken. Alleen als sprake is van een pilot/bijzondere situatie kan bijv. bij de jaarlijkse prestatieafspraken met een gemeente hier nadere afspraken over worden gemaakt. Die zijn op dit moment bij De Woonschakel niet bekend. Bij aanneming van de Wet regie VHV door de 1^e en 2^e Kamer hebben gemeenten/corporaties de mogelijkheid om max. 50% van de beschikbare woningen specifiek toe te wijzen aan lokale woningzoekenden.

De Woonschakel overweegt wel om het aantal 'doorstroom woningen' voor huurders in nieuwbouwcomplexen te verhogen.

De HR kan zich vinden in de update portefeuillestrategie.

TER INFORMATIE

10 OVERZICHT NIEUWBOUWPROJECTEN PER 1 AUGUSTUS 2024

Directie licht toe m.b.t. het project Begonialaan – Lutjebroek dat op 18 september a.s. gesprekken plaatsvinden tussen gemeente, omwonenden en corporatie o.l.v. een onafhankelijke gespreksleider. M.b.t. het project Kunstlaan – Opmeer wordt deze week een besluit genomen of de verhuur van de eerste woningen per 19 september a.s. kan starten.

INFORMELE DEEL

11 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING 5 AUGUSTUS 2024

In de volgende vergadering op 7 oktober wordt een presentatie gegeven over het onderwerp 'duurzaamheid'.

12 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Mw. Wilms vraagt of er al gestart wordt met de bouw van de nieuwe wijk Molenblik i.v.m. de werkzaamheden op het terrein. Directie geeft aan dat er mogelijk al voorbereidende werkzaamheden plaatsvinden, maar dat de Raad van State in november het bezwaar van ondernemers tegen de wijk behandelt.

Dhr. Van Smaalen informeert of leegkomende woningen in de Keizerskroonweg worden verkocht. Directie geeft aan dat bij leegkomen van te verkopen woningen in deze straat door verhuizing deze worden verkocht.

11 SLUITING

De vergadering wordt om 12.13 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

Onderwerp	Actie	Datum gereed
Themabijeenkomst duurzaamheid	Directie	07-10-2024