
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. I. Oud, dhr. S. Munster, mw. E. Monningh, mw. R. Wilms, mw. J. Vreeker dhr. A. Gieling (hierna 'directie') en mw. L. Rijper (financieel directeur – hierna FD), dhr. A. Mol (business & data controller)
Kandidaat-lid	: mw. S. Ramzy
Afwezige leden	: mw. A Wit, dhr. B. Putters, dhr. C. Kil, dhr. C. Dekkers

FORMELE DEEL

01 OPENING

De vicevoorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

02 MEDEDELINGEN

Vier leden hebben zich om uiteenlopende redenen helaas moeten afmelden voor deze vergadering. Welkom aan mw. Ramzy als kandidaat lid van de HR. Dhr. Daems leidt deze vergadering.

03 IN-/UITGAANDE STUKKEN

Het ingekomen stuk van de Woonbond m.b.t. het huurbeleid worden betrokken bij agendapunt 4 en de vragen van dhr. Kil bij de agendapunten 8 en 12.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

04 ORIËNTATIE HUURBELEID (presentatie)

Dhr. Mol neemt de HR mee in de werkwijze en de volgorde van stappen om te komen tot een concept basis voor de huuraanpassing in 2025 en de komende jaren. Hierbij is uitgegaan van woningen en onderliggende gegevens zoals gebruikt is bij de toekomstvisie (portefeuillestrategie van augustus 2024) van het woningbezit. De presentatie laat zien dat uitgegaan wordt van:

- het borgen van minimaal 65% van het woningbezit onder de huurgrens Betaalbaar 1 (€ 682,96) overeenkomstig de prestatieafspraken met gemeenten;
- het bestaande vraaghuurpercentage van 75% maximaal redelijke huur inclusief aftopping op de huurgrens van de prijsklasse woning blijft gehandhaafd;
- uitgevoerde cijfermatige controles van het woningbezit (aantal WWS punten, WOZ waarde woning etc.) en er heeft visuele controle via Streetview plaatsgevonden om tot de bepaling van prijsklassen van woningen te komen.

STAP 1 basis uitgangspunt is bandbreedte punten WWS van een woning welke gekoppeld is aan de prijsklassen Goedkoop (huur t/m € 477,20), Betaalbaar 1 (t/m € 682,96), Betaalbaar 2 (t/m 731,93) en Duur (t/m € 900,07) of Commercieel (> € 900,07). Op basis van deze stap bleek dat er te weinig woningen (namelijk 57%) onder de huurgrens van € 682,96 vielen.;

STAP 2 aanpassingen prijsklasse woningen o.b.v. WOZ waarde en aanpassing puntenaantal WWS welke onder prijsklasse Betaalbaar 1 vallen. Op basis van stap 2 vallen in deze simulatie 70,3% van het woningbezit onder de huurgrens van € 682,96. Hiermee wordt voldaan aan de afspraken.

De uitwerking en effecten van bovenstaande aanpak werd in de presentatie gevisualiseerd door middel van grafische wijk-/dorpsplattegronden. Voor de uiteindelijke uitwerking welke moet leiden tot een voorstel dat

ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de HR gaat gebruik worden gemaakt van de meest actuele huurprijzen van het woningbezit. Door het rijksbeleid in de afgelopen twee jaar is de onderlinge samenhang van huurprijs/kwaliteit woning binnen het totale woningbezit verdwenen. Het gaat jaren duren om dat weer meer in evenwicht te krijgen. Tegelijkertijd zou de corporatie duidelijkheid en rust willen creëren rondom het te voeren huurbeleid in de komende jaren.

Mw. Wilms informeert naar de punten woningwaardering waaronder de duurzaamheid van een woning en de invloed van de WOZ waarde hierop. Directie antwoordt dat in de WWS een aantal punten is opgenomen op basis van het geldende energielabel. De WOZ waarde is eveneens vertaald in een aantal WWS punten welke onder een maximale grens moet blijven (max. 33% van het puntentotaal). In de afgelopen 15 jaar hebben wel enkele wijzigingen in de puntenopbouw van de woningwaardering plaatsgevonden (bijv. verdwijnen punten ligging/woon omgeving o.b.v. nabijheid speeltuin etc.). Op de vraag van mw. Wilms hoe de corporatie omgaat met het aanbod voor middeninkomens wordt aangegeven dat De Woonschakel daar een aanbod voor wil hebben welke vlak onder de grens van € 900 ligt. Omdat het verschil tussen de prijsklassen Betaalbaar 3 (€ 732) en Duur (€ 900) er groot is, wordt een voorstel gedaan om dit te splitsen in een extra klasse tot € 815.

Zowel de Huurdersraad als directie is van mening dat niet meer huurverhoging gevraagd moet worden dan noodzakelijk is voor de financiële continuïteit op (middel)lange termijn. Voor de verliezen op nieuwbouwprojecten zou geen extra huurverhoging mogen plaatsvinden en ook geen directe huuraanpassing voor zittende huurders bij de verduurzaming van de woning (van zonnepanelen tot gasloos maken). Met meer verschil in huurprijzen op basis van de prijsklasse wordt de instroom van nieuwe huurders ook veelzijdiger.

In het concept notitie huurbeleid zijn o.a. bovenstaande uitgangspunten opgenomen. Daarbij is eveneens inzichtelijk gemaakt dat de gemiddelde huuraanpassing van De Woonschakel in de afgelopen 4 jaar 1,4% lager was dan de gemiddelde inflatie (ook na aanpassing effect hoge energieprijzen in 2022).

Op basis van de nieuwe nationale prestatieafspraken is de geplande huuraanpassing voor 1 juli 2025 van 6,2% verlaagd naar 4,5%. De Woonbond roept op tot lagere huuraanpassingen. HR en directie staan stil bij de effecten van het huurbeleid voor de verschillende groepen huurders. Het Nibud heeft berekend dat de huurquote voor de meeste huurders op basis van 4,5% huuraanpassing is gedaald ten opzichte van enkele jaren geleden (door stijging lonen, compensatie in huurtoeslag). De inhoud van dat rapport wordt nog gepubliceerd. Door het nieuwe huurbeleid zou ruimte moeten ontstaan om het beleid om geen directe huurverhoging aan zittende huurders door te berekenen ook na 2030 toe te passen bij de verdere verduurzaming van het woningbezit. Tegelijk is sprake van behoud van een substantieel aantal goedkope woningen voor jongeren of huurders die met begeleiding een woning huren. De beschikbaarheid van voldoende woningen voor deze groep huurders vormt een regionaal probleem.

De HR doet op dit moment nog geen uitspraken over het huurbeleid. In de Tweede Kamer staat nog een debat op 12 februari gepland over het huurbeleid. Afsproken wordt wel dat gekeken wordt door de directie of 2 scenario's van het huurbeleid kunnen worden voorgelegd in de formele adviesaanvraag aan de HR.

05 VERSLAG HUURDERSRAAD 16 DECEMBER 2024

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

06 BIJENKOMST REGIONALE HUURDERSRADEN 7 JANUARI 2025

Mw. Oud, mw. Achterberg en dhr. Verschoor geven een samenvatting van het overleg. Met betrekking tot de werkdruk voor de HR leden die deelnemen aan de prestatieafspraken met gemeenten is duidelijk dat de vertegenwoordigers van De Woonschakel niet deelnemen aan overleggen van de ambtelijke werkgroepen. De verslagen worden wel gestuurd naar deze leden van de HR en de bestuurder van de corporatie. Dit voorkomt ook de dubbelrol van de leden voor wat betreft het maken van voorstellen voor de bestuurders en vervolgens deze weer zelf vast te stellen of af te wijzen in een bestuurlijk overleg.

Geconstateerd is dat de werkwijze, kennisniveau en informatievoorziening tussen de Huurdersraden divers is. De HR is in het algemeen van mening dat het uitwisselen van informatie/kennis 1 à 2x per jaar prima is, het delen van speerpunten voor prestatieafspraken met corporatie en gemeente ook goed is, maar het inhuren van een betaalde externe deskundige een stap te ver gaat. Mw. Achterberg informeert de Huurdersraden van Welwonen/Het Grootslag hierover.

07 BIJEENKOMST BEWONERS WOONZORGCOMPLEX KOGGENLANDHUIS 20 JANUARI 2025

Mw. Achterberg en de FD geven een korte toelichting van deze bijeenkomst. De verhoudingen tussen huurders, zorgorganisatie en uitvaartvereniging zijn in de afgelopen periode onder druk komen te staan. Een niet goed gecommuniceerde interne verbouwing van de zorgorganisatie vanuit de corporatie naar bewoners vormde uiteindelijk de aanleiding om deze bijeenkomst te houden, naast het ongenoegen over het gebruik van de algemene recreatieruimte in het complex. In de bijeenkomst zijn enkele afspraken gemaakt waaronder het oprichten van een bewonerscommissie de directe belangen van de individuele huurders kan behartigen. De wisselwerking tussen bewoners en organisaties blijft mensenwerk en moet lokaal goed ingevuld worden. Het was dan ook goed dat de HR vertegenwoordigd was bij deze bijeenkomst.

08 VEILIGHEID IN WOONCOMPLEXEN

Met het onderliggende document bij dit agendapunt is de HR geïnformeerd over de problematiek rondom de veiligheid (vrije vluchtwegen) in de algemene ruimten van wooncomplexen. Per complex wordt gekeken naar de meest goede oplossing. Bewoners zijn hier mogelijk niet geheel blij mee, maar de regelgeving op dit punt is aangescherpt voor wat betreft nalevingsvoorschriften en eigenaren van gebouwen moeten hier aan voldoen. Er wordt op dit punt samengewerkt met de Veiligheidsregio, ook in de uitleg naar bewoners bij bijv. een informatiebijeenkomst.

Dhr. Kil heeft een flyer van een andere corporatie gestuurd waarbij bewoners worden voorgelicht over de veiligheid. Directie geeft aan dat De Woonschakel ook al informatie heeft gestuurd aan huurders van complexen waar een brandalarm af kan gaan. Daarnaast vindt nog (schriftelijke) communicatie en voorlichting plaats per complex (maatwerk). Niet alleen materiële zaken van huurders staan ter discussie, ook de corporatie moet zaken aanpassen (bijv. niet brandwerende doeken in algemene ruimte).

09 PROJECTEN

Directie informeert de HR kort over de voortgang inrichting buitenterrein en binnentuinen van het project 99 won. Kunstlaan (Opmeer) en omgevingsvergunning.

TER INFORMATIE

10 Geen.

INFORMELE DEEL

11 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING

O.a. het huurbeleid per 1 juli 2025 staat dan op de agenda plus de speerpunten prestatieafspraken 2026 en eventueel nog een presentatie rondom begeleid wonen in de praktijk.

12 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Mw. Ramzy informeert naar de regels rondom het auto parkeren in openbaar gebied. Aangegeven wordt dat parkeren van auto's in het openbaar gebied volledig vrij is, niemand kan daarbij aanspraak maken op een eigen plek. Er kunnen binnen de gemeente wel beperkingen zijn m.b.t. het parkeren van bestelauto's, aanhangers, campers etc.

Dhr. Kil vraagt n.a.v. een advertentie in Woonmatch waarom de corporatie bij de nieuwbouw aan de Hertog Albrechtstraat (Bovenkarspel) geen toestemming geeft voor een invalideparkeerplaats op kenteken. Aangegeven wordt dat de parkeerplaatsen na realisatie worden overgedragen aan de gemeente en de corporatie hier dan geen zeggenschap over heeft.

Mw. Achterberg informeert naar de wenselijkheid om het vergadertijdstip van de avond naar de ochtend te brengen. HR heeft in ieder geval een zekere voorkeur om vergadering gedurende de winterperiode overdag te houden. Vanaf september a.s. wordt hier rekening mee gehouden.

Mw. Oud informeert naar de handelwijze bij overlast muizen. Aangegeven wordt dat naast de eigen aanpak van huurder de corporatie behulpzaam is bij dichtmaken van kieren in muren. Bij grote overlast kan een beroep gedaan worden op de ongediertebestrijding.

Vz. vraagt aan mw. Ramzy of zij graag toe wilt treden tot de HR. Dit wordt bevestigend beantwoord.

13 SLUITING

De vergadering wordt om 21.14 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>
Huurbeleid maken 2 scenario's	Directie	31 maart 2025