Verslag vergadering 17 november 2025

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

FORMELE DEEL

01 OPENING
Vz opent de vergadering en heet iedereen welkom.

02 MEDEDELINGEN
Verhinderd om diverse redenen zijn mw. E. Monningh, en de heren Putters, Kil en De Jong.

Directie deelt mee dat De Woonschakel/Het Grootslag bezig zijn een gezamenlijke zienswijze op te stellen m.b.t. het Woonprogramma Drechterland. Het programma roept een aantal vragen op die aanpassingen en/of duidelijkheid behoeven.

Mw. Wit geeft aan dat de woondebatten in de gemeente Medemblik goed waren. Het heeft verduidelijking gegeven richting politiek en de ogen geopend op een aantal punten. In de vergadering wordt kort stil gestaan bij de politieke context van onderwerpen die in de HR worden besproken. Inzet is om eenmaal per jaar contact te hebben met gemeenteraad/raadscommissie van gemeenten om inzicht te geven in ontwikkelingen en een toelichting te geven op de activiteiten van de corporatie(s), mede met het oog op het maken van prestatieafspraken.

03 IN-/UITGAANDE STUKKEN
Vz. geeft aan dat een ingekomen e-mail van dhr. Kil m.b.t. behoud inschrijfduur elders in het land rechtstreeks is beantwoord vanuit de organisatie. Ontwikkelingen m.b.t. woonruimteverdelingen elders worden gevolgd. De komende periode vindt binnen de regio nader overleg plaats over de wijze en voorwaarden van de woonruimteverdeling in Woonmatch. De HR wordt hiervan op de hoogte gehouden.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

04 VERSLAG HUURDERSRAAD 29 SEPTEMBER 2025
Dhr. Verschoor vraagt hoe de HR het gesprek met de Woonbond heeft ervaren. Vz. merkt op dat Woonbond zich aan het verdedigen was rondom de Nationale Prestatie Afspraken. Vanuit de HR/directie is aangegeven dat de relatie met huurdersorganisaties op het platteland (bij de niet grote corporaties) zou kunnen worden verbeterd. Hier zou de Woonbond initiatieven in kunnen ondernemen.

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

05 VERGADERSCHEMA 2026
Het vergaderschema wordt akkoord bevonden en vastgesteld. Reguliere vergaderingen starten 10.00 uur 's ochtends, de halfjaarlijkse bijeenkomsten met de RvC einde middag.

06 ROOSTER VAN AFTREDEN

De aftredende leden verklaren zich bereid om ook een volgende zittingsperiode deel te nemen binnen de HR. Vz. legt de vraag aan de leden HR voor of zij de rol van voorzitter daarbij mag voortzetten. De HR gaat akkoord met de herbenoeming van de vier leden en bevestigd de rol van de voorzitter.

07 BEGROTING 2026 HUURDERSRAAD

Mw. Wilms constateert dat de contributie Woonbond een groot onderdeel uitmaakt van de totale begroting van de HR. HR heeft hier al eerder bij stil gestaan o.a. met betrekking tot de directe belangenbehartiging voor onze HR en m.b.t. scholing Woonbond en de daaraan gerelateerde kosten. Het belang van een vertegenwoordiger voor huurders op nationaal niveau wordt erkend. Het gebruik maken van diensten vanuit de Woonbond is echter heel beperkt.

Scholing HR vindt veelal plaats door directe externen van de corporatie i.c.m. medewerkers van de organisatie. Actueel thema voor de scholing is het meldingstraject overlast en de rollen van partijen. Gekeken wordt op dit ingevuld kan worden als een kennisonderwerp voor 9 februari a.s. in samenwerking met bijv. een burgemeester vanuit zijn rol in het geheel. Dit onderwerp leeft bij meerdere leden van de HR. Fin. directeur geeft aan dat ook wij periodiek oriënteren op maatregelen m.b.t. de veiligheid van medewerkers.

Begroting 2026 wordt vastgesteld.

08 BEGROTING 2026 De Woonschakel

Fin. directeur geeft een presentatie over de begroting 2026. De perikelen rondom de huurbevriezing van dit jaar hebben geleid tot beleidsaanpassingen. Er is nu sprake van een stabiele en robuuste begroting waardoor onze corporatie qua operationele kasstromen minder kwetsbaar is.

Mw. Wilms constateert dat de corporatie door de eigen normering afwijkt van de lagere normen van de externe toezichthouder (WSW). Wat heeft de huurder hier aan, is er een gevaar op het afromen van bovenmatige middelen en is de lagere inflatie meegenomen in de begroting. Fin. directeur geeft aan dat dit laatste het geval is. Directie geeft aan dat de ontwikkelingen rondom bovenmatige middelen en dreiging afromen in de gaten wordt gehouden. De Woonschakel gaat juridisch in verzet, net zoals bij de Vogelaarheffing, als er op middelen beslag wordt gelegd door de overheid.

Stil gestaan wordt bij de Verenigingen van Eigenaren waar de corporatie huurwoningen exploiteert. De verduurzaming van deze complexen wordt problematisch als particuliere eigenaren onvoldoende middelen hebben om dit mogelijk te maken. Dhr. Munster onderkent deze problematiek.

Mw. Wilms informeert hoe deze VvE's bij De Woonschakel tot stand zijn gekomen. Directie geeft aan dat dit door fusie (Wst. Obdam) en overname bezit (Wooncompagnie) is ontstaan. VvE's in combinatie met professionele beleggers vormen op zich geen probleem.

Mw. Wilms constateert dat de huren in de afgelopen periode wel behoorlijk zijn gestegen. Fin. directeur geeft aan dat sprake is van een inflatievolgend huurbeleid. Door het onderhoud te maximaliseren liggen de operatonele kasstromen weer in verhouding tot de leningenschuld van de corporatie. Indien nodig kan de corporatie haar leningenschuld nog wat verhogen.

Dhr. Munster vraagt of de lagere onderhoudskosten ook gevolgen heeft voor de technische kwaliteit van het woningbezit. De fin. directeur geeft aan dat recente externe toetsing bij zes complexen heeft laten zien dat de technische kwaliteit van het bezit goed is. Deze werd zelfs gemiddeld hoger gewaardeerd dan zoals door de corporatie was gemeten op basis van de eigen normeringen.

Dhr. Verschoor informeert naar de levensduur van dubbel glas. Directie geeft aan dat het huidige toegepaste isolatieglas beter is dan in het verleden. Echter vervanging is niet altijd mogelijk vanwege bijv. de profielen van kozijnen. Dit was in het verleden ook het geval bij toepassing 'zwaar' dubbel glas in de oude aluminium kozijnprofielen.

De HR kan zich vinden in de begroting 2026 van De Woonschakel en de hierop gegeven toelichting.

09 BELEIDSPLAN 2026-2029

Directie geeft een presentatie op het plan aan de hand van de diverse beleidsterreinen. Vz. informeert of de corporatie zicht heeft op hoe woningen worden bewoond en hoe de buurtontwikkeling is. Directie geeft aan dat dit beeld redelijk bekend is. Het verschilt echter wel in afzonderlijke wijken en wordt mede bepaald door het type woningen in wijken/kernen en de effecten van passend toewijzen hierop inclusief de huisvesting van bijzondere aandachtgroepen. In de vergadering wordt kort stil gestaan bij de aandacht in de media hiervoor en de stagnatie van de start van 'woonscholen' in enkele gemeenten om kennis van wonen en het integratieproces van deze nieuwe huurders te bevorderen.

Dhr. Munster informeert hoe de corporatie stuurt op incasso. Directie geeft aan dat de corporatie hier bovenop zit en heel snel contact opneemt met huurders die een betalingstermijn overschrijden. Het beperken van een achterstand is van groot belang. Hierbij wordt samengewerkt met gemeenten.

Mw. Wit informeert of de corporatie ook circulair sloopt. Directie geeft aan dat bij sloop materialen zoveel mogelijk worden hergebruikt. Goede cv-ketels kunnen door de corporatie bijv. nog ingezet worden bij andere woningen of onderdelen gebruikt voor reparaties.

De HR heeft geen aanvullingen op het beleidsplan.

10 VOORTGANG PRESTATIEAFSPRAKEN JAARSCHIJF 2026

De jaarschijf 2026 voor de gemeente Medemblik wordt volgende week ondertekend. Met de gemeente Stede Broec en Drechterland is hierover overleg gevoerd. Met de gemeenten Koggenland en Opmeer heeft tot op heden nog geen overleg plaatsgevonden. Of tijdig met alle gemeente jaarschijven kunnen worden ondertekend is nog de vraag.

TER INFORMATIE

11 Geen punten.

INFORMELE DEEL

12 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING

Voor 15 december staat nog een PM vergadering gepland. Als er geen/onvoldoende agendapunten zijn vervalt deze vergadering. Voor de vergadering van 9 februari a.s. staat het onderwerp melding overlast gepland.

13 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Fin. directeur vraag of de HR nog opmerkingen heeft gehad van huurders n.a.v. de sluiting van het kantoor Obdam. Dit blijkt niet het geval te zijn.

Fin. directeur geeft aan dat in het kader van brandveiligheid de corporaties geïmpregneerde kunstkerstbomen heeft verstrekt bij complexen met algemene ruimten waar vorig jaar door bewoners zelf een kerstboom was geplaatst.

Mw. Wit informeert naar de uitkomsten van de wijkschouw in de Koggenwijk. Directie geeft aan dat vooral verkeeroverlast en enkele onderhoudssituaties van groen in de wijk onderwerpen waren. Verslag van de gemeente wordt binnenkort verwacht.

Dhr. Van Smaalen informeert naar de overlastsituatie van scholieren van het Martinuscollege in de wijk naast de school. Vanuit de HR wordt aangegeven dat dit geen prioriteit voor de school heeft.

Dhr. Munster meldt dat hij als lijstduwer op de lijst van Morgen! staat voor de gemeenteraadsverkiezingen in Medemblik welke in maart 2026 plaatsvindt. Tevens meldt hij zich af voor de komende overlegbijeenkomst met de RvC op 25 november.

12 SLUITING

De vergadering wordt om 12.27 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***
Kennisonderwerp melding overlast	Directie	09-02-2026