

Locatie	: kantoor De Woonschakel - Medemblik
Aanwezig leden	: mw. M. Achterberg-Slooten (voorzitter), dhr. T. Daems (vicevz.), dhr. E. van Smaalen, mw. I. Oud, dhr. J. Verschoor, mw. A. Wit, dhr. A. de Jong, mw. M. Smit, dhr. C. Dekkers, dhr. S. Munster dhr. A. Gieling (directeur De Woonschakel, hierna 'directie')
Kandidaat-lid	: -
Afwezige leden	: geen

FORMELE DEEL

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

02 MEDEDELINGEN

Vestia – meer dan 90% van de woningcorporaties die lid van Aedes zijn neemt deel aan de reddingsactie van woningcorporatie Vestia. Nu dit aantal gehaald is heeft ook De Woonschakel zich als deelnemer aangemeld conform de eerdere besluitvorming hierover.

Buurtbemiddeling Stede Broec & Drechterland – De Woonschakel gaat deelnemen aan de buurtbemiddeling in deze twee gemeenten. Eind volgend jaar vindt een evaluatie over de deelname plaats. Gehoopt wordt dat hiermee het team Leefbaarheid van de afdeling Wonen hierdoor minder belast wordt en dat de buurtbemiddeling ook goede resultaten oplevert.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

03 VERSLAG HUURDEERSRAAD 2 MEI 2021 (vaststelling)

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

04 VOORSTEL WIJZIGING OPENINGSTIJDEN KANTOREN (advisering)

Mw. Smit informeert naar het gebruik van de WocoAPP. Aangegeven wordt dat eind juli al 1.000 huurders de app hebben gedownload (*info: op 27 juli jl. waren al 960 reparatieverzoeken via de app ontvangen*). Dhr. Munster geeft aan dat dit de communicatie van de toekomst is, goed dat de corporatie hierop inspeelt.

Dhr. Verschoor informeert naar de werktijden van de onderhoudsdienst. Aangegeven wordt dat deze 4x9 uur blijven werken. De renovatieploegen werken niet op vrijdag, de medewerkers belast met mutatie- en reparatieonderhoud hebben wel een 5-daagse bezetting.

Dhr. Dekker informeert naar de veiligheid rondom ICT bij de thuiswerkplekken. Aangegeven wordt dat deze is geborgd. Inloggen bij het automatiseringssysteem van De Woonschakel is beveiligd. Hierop wordt getest door de corporatie met ethische hackers.

De Huurdersraad geeft een positief advies af over het voorstel om de openingstijden van de kantoren voor klanten per 1 januari 2022 tussen 08.30-12.00 en 12.30-16.00 uur te bepalen. De balans tussen dienstverlening en flexibel/thuiswerken wordt hiermee geborgd.

05 JAARVERSLAG 2020 (bespreking)

Naar aanleiding van het jaarverslag wordt stil gestaan bij de schaarste van huurwoningen en de grote groep van actieve woningzoekenden in de regio. De directie geeft aan dat de corporatie pro-actief handelt om extra huurwoningen te realiseren. In samenwerking met partijen die ook koopwoningen ontwikkelen wordt gekeken naar de bouw van gecombineerde nieuwbouwprojecten. Dit is wel risicovoller voor de corporatie. Directie en Raad van Commissarissen bespreken dit ook terdege.

Dhr. De Jong informeert naar de ontwikkeling van de ratio's als gevolg van de hoge belastingen van de overheid. Kunnen hierdoor minder woningen worden gebouwd. Het is goed dat men hier ook landelijk over in protest komt. Op dit moment valt dat nog mee voor de corporatie. Er is nu een gebrek aan bouwlocaties. Op langere termijn spelen de financiën wel een nadrukkelijke rol, zeker als gekeken wordt naar de opgave rond de verduurzaming en gasloos maken van de huurwoningen.

De HR heeft geen andere inhoudelijke opmerkingen over het jaarverslag.

06 VISITATIERAPPORT DE WOONSCHAKEL (bespreking)

Mw. Wit vindt het een mooi rapport voor De Woonschakel. Mw. Oud staat stil bij de stimulans tot het opzoeken van grenzen. Bijv. bij de bouw van nieuwe woningen, maar ook op het gebied van leefbaarheid en begeleid wonen.

De directie geeft aan dat procentueel het aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw achterblijft bij de toenemende vraag en problematiek binnen de huursector. De sociale problematiek neemt toe in huurwijken. Het perspectief op een betaalbare huur- of koopwoning binnen 2 jaar is voor veel woningzoekenden niet meer in zicht. Desondanks is de directie trots op collega's van de afdeling Wonen die nog steeds geraakt zijn door het lot dat individuele personen treft en hier ook extra hun best voor doen.

06a VERKOOP ZESSTEDENWEG 184-186 GROOTEBROEK (advisering)

De kosten van ombouw van deze twee aan elkaar verbonden vrijstaande woningen voor reguliere verhuur zijn relatief fors. De vrijstaande woningen rechtvaardigen een commerciële huurprijs, ver boven de maximale huurgrens voor sociale huurwoningen. Met de verkoopopbrengst kunnen beter andere woningen in het sociale huursegment worden gerealiseerd.

De HR is positief over het voornemen tot verkoop van deze twee huurwoningen.

TER INFORMATIE

07 STAND VAN ZAKEN PRESTATIEAFSPRAKEN (bespreking)

Afgelopen week heeft door de corporatie bestuurlijk overleg met de gemeente Medemblik plaatsgevonden over de stagnatie voortgang van de prestatieafspraken voor 2022. Afgesproken is dat in de 1^e helft van november 2021 bestuurlijk overleg tussen alle betrokken partijen plaats zal vinden. Ambtenaren en medewerkers van de corporaties gaan de voorbereiding voor dit overleg te doen.

Met de andere gemeenten liggen data vast voor de bestuurlijke overleggen met huurdersorganisatie(s) en corporatie(s).

Voorzitter geeft aan benaderd te zijn door buro Companen m.b.t. een regionaal onderzoek gericht op de brede aanpak van dak- en thuislozen. Ook mw. Oud heeft hiervoor een uitnodiging ontvangen.

08 URGENTIEVERKLARINGEN WONINGZOEKENDEN EN VOORWAARDEN (bespreking)

Op verzoek van dhr. Verschoor is dit onderwerp geagendeerd. Juist vanmorgen is hierover ook een artikel in het NHD verschenen die de leden van de HR hebben ontvangen in de vergadering. Kern van de huidige problematiek is dat een aantal woningzoekenden geen urgentie meer verkrijgt bij een relatieverbreking met minderjarige kinderen. Dit is in strijd met de regionale verordening maar zelfstandig door de commissie besloten (wel/niet met medeweten gemeentelijke portefeuillehouders). Woningzoekenden melden zich dan als spoedzoeker bij De Woonschakel (aanspreekpunt voor regio). Mede op advies van de corporatie heeft een woningzoekende een rechtszaak aangespannen over de weigering tot verlening van een urgentie door de commissie. Zij is door de rechter hierop in het gelijk gesteld.

Inmiddels lijkt het er op dat ook de spoedzoekers, zoals door de corporaties gevraagd, onder de urgentieregeling gaan vallen. Gemeenten moeten hier een uniform beleid voor maken. De beëindiging van de pilots spoedzoekers en mensen uit de maatschappelijk opvang zou er toe moeten leiden dat aan alle woningzoekenden duidelijkheid wordt gegeven over de eventuele versnelde mogelijkheden tot verkrijging van een sociale huurwoning ofwel een duidelijk perspectief hierop. Het aantal vrijkomende woningen is echter onvoldoende om aan de grote vraag van woningzoekenden te kunnen voldoen. Ook de komende jaren blijft sprake van (grote) schaarste aan sociale huurwoningen. In die zin is sprake van een herverdeling van het schaarse aantal woningen.

INFORMELE DEEL

09 AGENDA VOLGENDE VERGADERING

Geen specifieke punten op dit moment.

12 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Er zijn geen vragen.

15 Sluiting

De fysieke vergadering wordt om 09.55 uur gesloten. Aansluitend volgt themabijeenkomst rondom overlast aan de hand van presentaties/inleidingen door dhr. Mr. J. de Boer (Oprecht Advocaten) en mw. H. Doppenberg (afdelingshoofd Wonen De Woonschakel).

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

Geen.