

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

FORMELE DEEL

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

02 MEDEDELINGEN

Twee leden hebben zich om uiteenlopende redenen helaas moeten afmelden voor deze vergadering.

Dank – dhr. Putters dankt de Huurdersraad (HR) voor de getoonde belangstelling tijdens zijn gedwongen afwezigheid door ziekte.

Proces mutatiebeleid – dit proces wordt aangepast m.b.t. informatievoorziening en uitvoering. Op een later moment ontvangt de HR hierover nadere informatie.

Bijeenkomsten brandpreventie complexen – 1^e pilotbijeenkomst complex in Bovenkarspel heeft plaatsgevonden. Op 10 april staat een 2^e bijeenkomst gepland voor huurders van het complex Randmeer – Medemblik. Enkele leden van de HR kunnen desgewenst kennis nemen van de opzet en uitvoering hiervan.

Buurtbezoeken – de wijkbeheerders gaan op 14 mei a.s. een drietal locaties bezoeken in Wognum om de binding met huurders te versterken en de omgeving leefbaarder te maken. Enkele leden van de HR kunnen desgewenst een bezoek bij te wonen.

Bijeenkomst klankbordgroep warmteprogramma Medemblik – dhr. Verschoor en mw. Monningh wonen namens de HR deze bijeenkomst bij.

Meeloopmiddag 20 mei – leden HR kunnen deze middag meelopen met een medewerker van de corporatie bij de uitvoering van werkzaamheden in de praktijk. Aansluitend vindt een bijeenkomst met de Raad van Commissarissen plaats o.a. met twee projectbezoeken.

03 IN-/UITGAANDE STUKKEN

De ingekomen stukken komen aan de orde bij deze inhoudelijk te behandelen punten.

04 PRESENTATIE BEGELEID WONEN/VERWARDE PERSONEN & LEEFBAARHEIDSPROBLEMATIEK

Mw. Vreeker (Leviaan) en Mw. Vijn (De Woonschakel) geven een presentatie over de woon & leef begeleiding van cliënten en leefbaarheids- en overlastvraagstukken die de corporatie in de praktijk tegenkomen. Leviaan en De Woonschakel werken hierbij in de praktijk samen met elkaar en doen dat ook bij een 'tweede kans beleid' voor huurders die hiervoor in aanmerking komen na een ontruimingsvonnis door de rechter.

De presentatie laat zien dat begeleidingstrajecten van cliënten ook voor langere tijd kan duren, afhankelijk van de situatie. Het vroegtijdig signaleren en ontvangen van meldingen van probleemsituaties is van groot belang. Het in contact komen met cliënten kan soms lastig zijn, belangrijk is om een vertrouwensbasis te creëren waarbij de cliënt zoveel als mogelijk de eigen regie behoudt.

Geconstateerd wordt dat de zwaarte van de problemen bij mensen groter lijkt te zijn dan in het verleden. Daarnaast zien we dat de draagkracht/vitaliteit in een wijk door je jaren heen minder is geworden door de gevolgen van de wetgeving rondom passend toewijzen. Deze zorgt voor een grotere eenzijdige instroom van nieuwkomers in wijken die begeleiding vergt.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISINGER/BESPREKING

05 VERSLAG HUURDERSRAAD 10 FEBRUARI 2025

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. het verslag informeert mw. Monningh of het Nibud rapport over de huurquotes en woonlasten al openbaar is. Aangegeven wordt dat deze op de site van Nibud is gepubliceerd.

06 VOORSTEL HUURBELEID 2025-2028 INCLUSIEF UITWERKING PER 1 JULI 2025

HR en directie staan uitgebreid stil bij alle aspecten rondom het huurbeleid waaronder:

- de betaalbaarheid van de huren en de mogelijkheid om de huuraanpassing nog te verlagen;
- de situatie van de corporatie op termijn en de financiële keuze/ruimte die nog overblijft bij de jaarlijkse kasstromen (ICR) en leningschulden (LtV);
- verkoopbeleid en de opbrengsten hiervan;
- investeren in duurzaamheid zonder directe huurverhoging voor zittende huurders;
- wens om te komen tot een inflatievolgend huurbeleid;
- de uitlegbaarheid van het huurbeleid en de continuïteit voor de komende jaren;
- de betrouwbaarheid van de rijksoverheid m.b.t. het huurbeleid en de handelwijze van de Woonbond hierbij;
- contacten met andere huurdersraden m.b.t. het huurbeleid van andere corporaties.

HR en directie onderschrijven beiden het onbegrip over de af te dragen vennootschapsbelasting aan de overheid (9 à 10% van de huurinkomsten) en het fiscaal niet mogen aftrekken van alle betaalde rente op leningschulden. Corporaties zijn geen winst beogende instellingen en keren geen gelden uit aan aandeelhouders etc. Alle geldmiddelen worden geïnvesteerd in de volkshuisvesting. Via een persbericht wordt dit ook gezamenlijk naar buiten gebracht.

Mochten omstandigheden in belangrijke mate wijzigen (bijv. inflatie boven de 5% of vervallen vennootschapsbelasting) dan treden Huurdersraad en directie met elkaar in nader overleg over het afgesproken huurbeleid.

HR gaat akkoord met het voorstel huurbeleid 2025-2028 en de uitwerking per 1 juli 2025. De in het voorstel opgenomen brief aan huurders wordt als uitleg meegestuurd bij de aanzegging huuraanpassing.

07 RAPPORTAGE VERHUUR & LEEFBAARHEID 2024

Het onderwerp leefbaarheid kwam in de eerder presentatie al aan de orde. Over de rapportage zijn geen verdere inhoudelijke vragen.

08 SPEERPUNTEN PRESTATIEAFSPRAKEN 2026

De in 2024 naar voren gebrachte aandachtspunten zijn nog steeds van kracht. Mw. Monningh ziet graag dat bij de prestatieafspraken ook extra aandacht wordt gegeven bij de duurzaamheid buiten de woning (bijv. oriëntatie daken, voorkomen hittestress, wateroverlast etc.). Directie geeft aan dat dit een goed punt is. In de praktijk wordt de corporatie nog steeds 'overvallen' door al ingevulde kavelindelingen voor woningen bij nieuwbouwplannen.

09 OVERZICHT KOSTEN HUURDERSRAAD

Naar aanleiding van het overzicht staat de HR stil bij de kosten van de Woonbond en de toegevoegde waarde hiervan voor de HR. De wijze waarop de Woonbond om is gegaan met het huurbeleid per 1 juli 2025 heeft vragen opgeroepen. Wellicht is de HR beter uit met abonnementen op de algemene informatievoorziening en voor gerichte vragen/advies een externe deskundige in te schakelen. Aan de andere kant is er binnen de HR ook het besef dat een goed functionerende landelijke belangenorganisatie zijn meerwaarde heeft voor huurders. Als dit tot versnippering leidt zou dat nadelig kunnen uitpakken voor huurders.

Besloten wordt om in een volgende vergadering een nadere afweging over dit onderwerp te maken.

10 VISITATIEDAGEN DE WOONSCHAKEL

Op 9 mei a.s. voert de visitatiecommissie gesprekken met delegaties uit de organisatie en belanghouders van De Woonschakel waaronder acht leden van de HR. Op 15 mei a.s. zijn alle leden van de HR uitgenodigd om deel te nemen aan de thematafels. Daar worden de onderwerpen duurzaamheid, betaalbaarheid, samenwerken met partners en slagvaardigheid/wendbaarheid organisatie besproken. 's Middags vindt een Huurdersmarktplaats plaats waarbij participatie en continuïteit huurdersraad en betrekken nieuwkomers centraal staat. Hiervoor wordt een groep huurders en alle leden van de HR uitgenodigd. Onder de middag is er een lunch voor de leden van de HR.

11 COMMUNICATIE UITVOERING ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN

HR heeft dit onderwerp geagendeerd omdat in de praktijk blijkt dat de communicatie niet altijd vlekkeloos verloopt. Daarbij valt op dat het lijkt dat huurders anders worden benaderd dan eigenaar-bewoners die zelf opdrachtverstrekker van werkzaamheden zijn.

Directie geeft aan dat voor de uitvoering van werkzaamheden huurders een eerste berichtgeving ontvangen van De Woonschakel waarin aangegeven staat welke werkzaamheden uitgevoerd gaan worden en door welk bedrijf. Het betreffende bedrijf neemt voorafgaande aan de werkzaamheden contact op met de huurder over de startdatum en eventueel afspraak op adresniveau. Gezien wordt dat bewoners kritischer zijn geworden bij de toelating van werkzaamheden. Het achterom lopen voor uitvoering van bijv. schoonmaken dakgoten is in veel gevallen niet meer mogelijk. In de praktijk blijkt dat bedrijven soms te laat contact leggen of opnemen met huurders. Ook bij onvoorziene omstandigheden (zoals onlangs bij isoleren vloeren in Princenhof – Bovenkarspel) is het van belang dat tijdig vanuit de corporatie en bedrijven communicatie plaatsvindt.

TER INFORMATIE

12 OVERZICHT PROJECTEN 1 MAART 2025

De oplevering van nieuwbouwwoningen vertraagt op dit moment soms al in de praktijk door het ontbreken van een aansluiting op het elektranetwerk. Voor de projecten in de Begonialaan (Lutjebroek) en Hertog Albrechtstraat (Bovenkarspel) betekent dit een aantal maanden vertraging. De nieuwbouw 22 won. Bloesemgaerde-Noord (Wognum) krijgt pas in 2032 aansluiting op het elektranetwerk. De aanbesteding voor dit project is om die reden uitgesteld. Er wordt nog gekeken naar alternatieven die de bouw van deze woningen op een eerder tijdstip wel mogelijk maakt.

INFORMELE DEEL

13 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING

Op de agenda staan de volgende onderwerpen gepland: jaarverslag 2024 geschillencommissie, lidmaatschap Woonbond, duurzaamheidsverslag.

14 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Mw. Ramzy informeert naar beleid zonnepanelen. Aangegeven wordt dat deze zonder extra huurbetaling op daken wordt aangepast (aantal afhankelijk van capaciteit en ruimte op dak).

Dhr. Munster informeert naar de stalling van auto's in tuinen en of hier in de huurvoorwaarden is voorzien. Aangegeven wordt dat in oude huurvoorwaarden deze bepalingen mogelijk niet zijn opgenomen. Wellicht wel in de lokale algemene politie verordening (*ter info: in de huidige algemene voorwaarden is in art. 6.11 wel een bepaling over opgenomen*).

Dhr. Munster ziet dat grote woningen soms ook aan 1 ouder met kind worden toegewezen. Aangegeven wordt dat dit bij 4-kamer woningen inderdaad het geval kan zijn. Dit geldt ook bij andere sociale verhuurders in de regio.

13 SLUITING

De vergadering wordt om 21.48 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>
Afweging lidmaatschap Woonbond	HR/directie	12 mei 2025