Verslag Huurdersraad vergadering 19 februari 2024

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. A. Wit , dhr. S. Munster, mw. I. Oud, dhr. C. Dekkers mw. E. Monningh, mw. R. Wilms, dhr. C. Kil, dhr. B. Putters dhr. A. Gieling (directeur De Woonschakel, hierna 'directie')

Kandidaat-lid : -
Afwezige leden : -

FORMELE DEEL

01 OPENING
De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

02 MEDEDELINGEN
De presentatie Wet regie Volkshuisvesting is naar de volgende vergadering verschoven.

Mw. Wit is toegetreden tot de gemeenteraad van Medemblik. Om belangenverstrengeling te voorkomen treedt ze terug uit overleggen m.b.t. de prestatieafspraken met deze gemeente namens de HR. Ze neemt niet deel aan de beraadslagingen in de gemeenteraad waar De Woonschakel onderdeel van uitmaakt. Aan de overige leden van de HR wordt voorgelegd of zij in kunnen stemmen met de gemaakte afspraken en voortzetting als lid van de HR. HR is unaniem akkoord hiermee.

Dhr. Kil meldt dat hij toegetreden is als lid van de adviesraad Samenleving van de gemeente Drechterland.

03 IN-/UITGAANDE STUKKEN
CV ketels 8 won. Z Davidzonweg – directie heeft overzicht opgevraagd van de onderhoudssituatie m.b.t. deze ketels. O.b.v. dit overzicht zijn er geen bijzondere omstandigheden. Voor enkele woningen staat nog een onderhoudsafspraak gepland tussen 21 februari – 19 april van dit jaar. CV-ketels worden in het 18^{e} levensjaar vervangen. De aard van de vervanging (bijv. hybride ketel of anders) hangt af van het meerjarenbeleid van een complex. Mochten individuele huurders problemen hebben met de cv-ketel, dan kunnen zij rechtstreeks contact opnemen met het onderhoudsbedrijf.

Dhr. Munster stelt voor een artikel in de Koppeling op te nemen over het onderhouds- en vervangingsbeleid van cv-ketels.

N.a.v. dit onderwerp wordt besproken welke vragen besproken worden binnen de HR en welke gemeld of gevraagd kunnen worden bij de organisatie. Algemene lijn is dat vragen m.b.t. individuele woningen of een complex niet binnen de HR worden besproken tenzij het zaken betreffen die ook andere complexen raken of algemene onderdelen van beleid.

Rookmelders doven & slechthorenden – dhr. Van Smaalen meldt dat deze voorzieningen via de zorgverzekering voor huurders met gehoorapparaten kan worden geregeld.

BMI (brandmeldinstallatie) – mw. Wilms informeert naar de doormelding van de BMI als het alarm af gaat. Ervaren is dat bewoners niet weten wat te doen. Directie geeft aan dat melding doorgezet wordt aan centrale t.b.v. brandweer. Huidige lijn is om dan in de woning te blijven en niet de centrale ruimte binnen te gaan (liften zijn dan geblokkeerd). Directie heeft zorgen over de veiligheid van reguliere seniorencomplexen waar geen permanente zorg aanwezig is. Zichtbaar is dat de zelfredzaamheid van bewoners in de loop der jaren is afgenomen. In het beleidsplan is opgenomen dat twee complexscans per jaar worden uitgevoerd door de veiligheidsregio. Dit blijkt door de beschikbare mancapaciteit niet haalbaar in de praktijk. Gekeken kan worden of de brandweer voorlichting over de veiligheid binnen een wooncomplex aan bewoners kan geven. Andere optie is om oefening in complex te houden. Wellicht ook goed om hier dit jaar aandacht aan te besteden in het bewonersblad.

Renovatie Snijdersveld Obdam – HR heeft een brief hierover ontvangen van een huurder. Directie geeft aan dat binnenkort nog een nieuwsbrief volgt voor bewoners over de afwikkeling van enkele punten. Met de huurder is inmiddels contact openomen over de stand van zaken. Er loopt een onderzoek naar circa 5 warmtepompen die een laag monotoon bromgeluid geven. Lekkages in het complex zijn inmiddels verholpen, met de liftrenovatie wordt nog deze maand gestart. Tot slot worden in en om het complex nog wat zaken aangepakt in het kader van leefbaarheid (renovatie algemeen toilet, herinrichting tuin). HR spreekt de wens uit dat alle zaken naar tevredenheid worden opgelost.

Plaatsing split unit airco/warmtepomp appartement-balkon – het algemeen beleid is om geen airco op balkons van appartementen toe te staan (redenen omtrent geluid – overlast – esthetisch – invloed energielabel). Bij het toepassen van warmtepompen in de toekomst met een unit buiten het appartement is er een voorkeur om deze op het dak van het complex te plaatsen (mits mogelijk en/of in combinatie met zonnepanelen). De corporatie geeft geen toestemming aan bewoners om zelf een warmtepomp in appartement/woning te plaatsen. Inmiddels de wetgeving/bouwbesluit vorig jaar aangepast en moeten warmtepompen ook in koeling van de woning voorzien. Het huidige verzoek van een bewoner tot plaatsing van een split unit airco is afgewezen. Een alternatief kan gevonden worden door een mobiele airco in het appartement in combinatie met screens. Hiervoor kan toestemming gevraagd worden bij De Woonschakel en kunnen eventuele technische aanwijzingen gegeven worden voor bevestiging.

Mw. Monningh informeert welke maatregelen getroffen worden ter voorkoming van hittestress. En ziet graag een fundamentele discussie over maatregelen daartegen bij de ontwerpfase van nieuwbouw. Directie geeft aan dat bij ontwerp van een complex/woning hiermee rekening wordt gehouden. Naast het bouwbesluit zien we ook dat de groeninvulling van de omgeving steeds belangrijker wordt. Bij bestaande woningen levert dat soms discussie op. Hoge bomen staan het rendement van zonnepanelen in de weg op plekken in wijken.

Over het onderwerp duurzaamheid kan een themabijeenkomst worden gehouden voor de HR. Over het onderwerp ‘hoe houd ik mijn huis koel in de zomer’ kan aandacht in de Koppeling worden besteed.

Ringsloot Hoogkarspel – dhr. Putters maakt melding van discussie met gemeente inzake de afwerking talud en parkeervoorzieningen in deze nieuwe wijk. Directie geeft aan dat corporatie hier geen actieve rol in heeft, is in eerste instantie een zaak tussen burgers en gemeente. Vanuit de gemeente is geen bericht ontvangen bij de corporatie voor formeel overleg over dit onderwerp.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

04 VERSLAG HUURDERSRAAD 18 DECEMBER 2023 (vaststelling)

N.a.v. het verslag geeft dhr. Van Smaalen een terugkoppeling op de 2e bijeenkomst over de SED omgevingsvisie. Deze bijeenkomst was beter voorbereid dan de eerdere bijeenkomst. O.a. werd stil gestaan bij buurthuis/Knarrenhof in Drechterland. SED gemeenten gaan omgevingsvisie nu verder uitwerken.

N.a.v. het verslag informeert mw. Wilms of bij de gedwongen plaatsing van rookmelders ook bijzonderheden in woningen zijn aangetroffen. Dit is niet het geval geeft de directie aan. Bij de plaatsing was een medewerker van het team Leefbaarheid aanwezig.

N.a.v. het verslag geeft dhr. Putters aan dat gemeente Drechterland streeft naar 27% sociale huurwoningen in de gemeente (verhoging met 2%). Directie wacht prestatieafspraken hierover af.

Het verslag wordt overeenkomstig vastgesteld.

05 BEGROTING 2024 (vaststelling)

Mw. Wilms informeert waarom niet eerst het huurbeleid voor het komend jaar wordt vastgesteld en daarna de begroting opgesteld. De begroting laat toe om minder dan 5% huuraanpassing toe te passen. De zorgen gaan uit naar huurders die net niet meer in aanmerking komen voor huurtoeslag. Directie geeft aan dat bij het opstellen van de begroting in sept/okt de randvoorwaarden voor het huurbeleid in het begrotingsjaar nog niet bekend zijn gemaakt door de rijksoverheid. Op dit moment moeten wij zelfs nog de wettelijke circulaire ontvangen voor de huuraanpassing per 1 juli 2024. Bij de begroting wordt dan ook een zo'n goed mogelijke inschatting gemaakt o.b.v. opgegeven richtlijnen van de financieel toezichthouder.

De belangrijkste punten uit de begroting zijn in een bijlage weergegeven en worden toegelicht. Hierbij wordt kort stil gestaan bij het pilotproject in Stede Broec (zorgzame buurt) en de ervaringen van dhr. Van Smaalen m.b.t. gebruik van de buurtkamer in de wijk Princenhof. Dit project wordt nog door partijen geëvalueerd en gekeken of het in andere kernen/wijken zou moeten worden opgezet. Of de corporatie hier actief in gaat participeren valt nog te bezien. De Woonschakel is niet primair verantwoordelijk voor zorg/welzijn maar heeft wel een rol op het gebied van leefbaarheid.

De gelden die overblijven uit de reguliere exploitatie van woningen (operationele kasstromen) worden gebruikt om de verliezen bij nieuwbouwwoningen op te vangen of ingezet voor woningverbeteringen in het bestaande bezit. Beleid is dat deze uitgaven niet leiden tot extra huuraanpassingen voor zittende huurders. De wet eenmalige huurverlaging in 2023 heeft gezorgd voor € 1,1 mln. daling van de inkomsten, aan de andere kant moet jaarlijks € 1 mln. extra worden uitgegeven aan de renovatie van badkamers, keukens en toiletten in het bestaande woningbezit. Daarnaast worden op dit moment alle duurzaamheidsinvesteringen zonder directe huuraanpassing uitgevoerd door de corporatie. Huurders profiteren daarvan rechtstreeks in lagere energielasten (kWh elektra/m³ gas). Om dit te kunnen bekostigen is het wel noodzakelijk de toegestane gemiddelde huuraanpassing, zoals berekend en toegestaan door de rijksoverheid, toe te passen. Overigens bedraagt de gemiddelde huur bij De Woonschakel op dit moment ongeveer 56,5% van wat wettelijk is toegestaan (maximum redelijke huurprijs woning).

Vanaf 2030 worden planmatig woningen van het aardgasnetwerk afgekoppeld. Voor deze exercitie tot 2050 moet extra geld worden geleend. Tot die tijd investeert de corporatie stevig in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. De Woonschakel is in financieel opzicht gezond, maar moet borgen dat dit ook in de toekomst het geval blijft.

06 HUURBELEID 1 JULI 2024 (advisering)

Bijzonder is dat de rijksoverheid de gemiddelde huuraanpassing voor corporaties per 1 juli 2024 op 5,3% heeft berekend, maar de grenzen voor de huurtoeslag slechts met 0,5% verhoogd. Woningen waarvan de huurprijs boven de huurtoeslaggrens komt en waarvan de huur in de toekomst wordt opgezegd, worden bij mutatie in huur verlaagd om deze passend toe te kunnen wijzen aan huurders die op basis van het huishoudinkomen recht hebben op huurtoeslag. Voor zittende huurders heeft de hogere huurprijs geen gevolg voor het recht op huurtoeslag.

De HR maakt zich zorgen over de gevolgen van de forse stijging voor huishoudens die net boven het minimum niveau zitten en geen huurtoeslag ontvangen. Bij een huur van € 700 en 5% huuraanpassing is de huurverhoging toch € 35. Mw. Wit geeft aanvullend aan dat in het verleden onderscheid in huuraanpassing is gemaakt tussen woningen met een goed en minder goed energielabel.

Directie beaamt dat de huuraanpassing voor dit jaar hoger uitvalt dan in de afgelopen jaren. De overheid wilde in 2023 geen koppeling meer tussen de inflatie en huuraanpassing vanwege de hoge inflatie door de sterk gestegen energiekosten. In plaats daarvan werd de huuraanpassing afgeleid van de gemiddelde loonstijging in Nederland minus 0,5%. Voor 2023 kwam echter de gemiddelde loonstijging uit op 5,8% en was de inflatie 4,1%. Directie geeft aan dat het aantal woningen met een E-F-G label nog slechts 11 is. Ambitie is om de 50 woningen met een energielabel D voor 2026 aan te pakken. Verschillen in energielabels vallen steeds meer weg. Het bewonersgedrag beïnvloedt de energielasten in meerdere mate. De mogelijkheid tot differentiatie bij de huuraanpassing is beperkt dit jaar. Toegezegd wordt om te kijken of een plafond haalbaar is in maximum euro's huurverhoging voor een individuele woning. Daarbij is geen zekerheid te geven of huurders van deze woningen wel/geen huurtoeslag ontvangen (info is niet bekend bij corporatie).

In de notitie huurbeleid 1 juli 2024 is aangegeven dat op een later moment gesproken wordt met de HR om wel/geen inkomensafhankelijk huurbeleid toe te passen in de toekomst. In breder verband moet dan ook gekeken worden naar de rechtvaardiging/wenselijkheid van het toewijzen van sociale huurwoningen aan huishoudens met een hoog vermogen na verkoop eigen woning. Primair is het huidige beleid van de corporatie dat inkomenspolitiek voorbehouden is aan de rijksoverheid en geen actieve taak voor de corporatie. Ook in dialoog over de prestatieafspraken met de diverse gemeenten en uitvoering van uniform beleid is dat wenselijk. Juist omdat er veel verschillende invalshoeken hierover zijn, is het goed dit onderwerp apart te agenderen.

De HR kan zich vinden in de voorgenomen uitvoering huurbeleid. De verantwoording over de uitvoering huurverlaging komt in een volgende vergadering aan de orde.

07 OVERZICHT PROJECTEN (informatie)

Directie geeft een korte toelichting op het overzicht. In de uitvoerings- en ontwerpfase zijn 270 woningen opgenomen met een verwachte investering van € 66 mln. Er wordt weer wat meer gebouwd, maar het wachten is op de start van enkele grote bouwlocaties in gemeenten.

Op 25 mei a.s. wordt een open huis voor woningzoekenden/geïnteresseerden gehouden bij de 99 wooneenheden in het voormalige Scheringamuseum. Gekeken wordt nog naar een aparte bijeenkomst voor de HR, RvC en gemeente op 24 mei.

08 TER INFORMATIE

Geen stukken.

09 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING

Voor de volgende vergadering staan op de agenda gepland presentatie Wet regie Volkshuisvesting, huurbeleid en de rapportage verhuur-incasso-leefbaarheid.

10 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Voorzitter meldt dat in maart een gezamenlijke infobijeenkomst met delegaties van de huurdersraden van Het Grootslag en Welwonen plaats gaat vinden rondom de Woonschool. Een deelnemer uit het verleden aan de Woonschool geeft daarbij uitleg.

Mw. Wit meldt dat binnen de kern Opperdoes een project is gestart onder de naam 'Medekernen' om met bewoners/buurtverbinders meer sociale contacten te bewerkstelligen. Wellicht mogelijk om hier in het bewonersblad De Koppeling aandacht aan te besteden.

Mw. Monningh informeert of De Woonschakel de Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen Noord-Holland Noord heeft ondertekend. Directie geeft aan dat deze niet is medeondertekend. In de praktijk wordt al wel zoveel mogelijk conform gewerkt (scheiding en hergebruik materialen bij sloop).

Dhr. Kil geeft aan dat de Adviesraad Drechterland gevraagd is de Intentieafspraken Wonen en Zorg in West-Friesland te ondertekenen. Directie geeft aan dat corporatie verenigd in het PWW dit document niet gaan ondertekenen. De eenzijdige afzwakking van prestatieafspraken naar intentieafspraken door betrokken wethouders is teleurstellend. Corporaties staan welwillend tegenover ambities en zien dit graag vertaald in lokale prestatieafspraken met gemeenten in concrete projecten en plannen. Huurdersorganisatie hebben al aangegeven niet tot ondertekening over te gaan.

Dhr. Van Smaalen geeft aan dat de infobrief aan omwonenden over de sloop in de H. Albrechtstraat niet correct was. Ten tijde van de nieuwsbrief waren al meer dan alleen voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. Advies is om omwonenden tijdig en volledig mee te nemen in het proces.

Directie geeft aan dat de vergadering van 30 september a.s. verplaatst wordt naar 1 oktober 2024. Op de website wordt de datum nog aangepast.

11 SLUITING

De vergadering wordt om 22.05 uur gesloten.

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***
Aanpassing wijziging vergaderdatum	Directie	01-03-2024
Artikel Koppeling onderhoud/vervangingsbeleid cv ketels	Directie	30-06-2024
Artikel Koppeling 'hoe houd ik mijn huis koel'	Directie	30-06-2024
Artikel Koppeling ínitiatief 'medekernen'	Directie	30-06-2024
Artikel Koppeling werking brandmeldinstallatie	Directie	30-09-2024
Themabijeenkomst duurzaamheid	Directie	30-09-2024