

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, mw. A. Wit, dhr. S. Munster, mw. E. Monningh, mw. R. Wilms, dhr. C. Kil, dhr. B. Putters dhr. A. Gieling (directeur De Woonschakel, hierna 'directie') Mw. J. Tophoff en dhr. M. de Vries (leden RvC) t/m agendapunt 3 Mw. M. de Wit (manager Wonen) t/m agendapunt 5
Kandidaat-lid	: -
Afwezige leden	: mw. I. Oud, dhr. C. Dekkers

FORMELE DEEL

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom. Mw. Oud heeft zich afgemeld voor deze vergadering.

02 Presentatie Wet regie Volkshuisvesting (door mw. Jocelyne Tophoff – lid RvC)

Mw. Tophoff gaat in op het doel en inhoud van het wetsvoorstel welke een grotere regierol geeft voor de overheid. Er vindt een wettelijke verankering plaats met de Omgevingswet, de Woningwet, Wmo en Huisvestingswet 2014. Vervolgens wordt stil gestaan bij de taken van de gemeenten op basis van deze wet en het belang van woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen. Maar ook de vraag of meer categorieën in aanmerking komen voor urgentie en dus versneld kansrijk voor een woning. Het wetsvoorstel is niet controversieel verklaard en gaat behandeld worden in de Tweede en Eerste Kamer.

In de vergadering wordt aansluitend stil gestaan bij de noodzaak tot aanpassing van bouwprogramma's voor senioren die aangewezen zijn op zorg en de relaties met zorgaanbieders i.h.k.v. de WMO, huisartsen, jeugdhulp en GGZ. Wijk- en gebiedsteams van gemeenten zijn daarbij ook een belangrijke schakel.

Naast de kostencomponent (WMO of WLZ gefinancierd) is duidelijk dat tekorten aan zorgmedewerkers de druk op bouwen en zorg vergroot.

Vz. dankt mw. Tophoff voor de mooie en inhoudelijke presentatie. De presentatie wordt doorgestuurd naar de leden van de HR.

03 Vragen voor/van huurderscommissarissen mw. Jocelyne Tophoff / dhr. Menno de Vries

Dhr. De Vries geeft een korte toelichting op de rol van de RvC binnen De Woonschakel.

Mw. Tophoff informeert de HR over de voorgenomen benoeming van een nieuw lid voor de RvC met als kennisachtergrond Financiën & ICT.

Vanuit de HR zijn op dit moment geen grote inhoudelijke vragen voor de huurderscommissarissen. De HR wordt goed en tijdig geïnformeerd over onderwerpen en het halfjaarlijks overleg met de RvC wordt gewaardeerd.

04 Presentatie huurbeleid 1 juli 2024 (door Mariëlle de Wit – manager Wonen)

Mw. de Wit geeft een korte presentatie over de voorgenomen uitwerking van het huurbeleid waarbij rekening is gehouden met een plafond in euro's op de hoogte van de huuraanpassing.

De voorlopige uitwerking laat het volgende beeld zien:

1.645 won. 2,50 – 4,99% huurverhoging
26 won. 5,00% huurverhoging
4.581 won. 5,01 – 5,29% huurverhoging
6.252

2.409 won. < € 30 huurverhoging
3.808 won. € 30 huurverhoging
26 won. € 40 huurverhoging (betreft won. met huurprijs tussen € 880 – € 1.000)
5 won. € 50 huurverhoging (betreft won. met huurprijs > € 1.000)
4 won. div. (bijzonder contracten)
6.252 won.

Mw. Wilms informeert wat dit met de exploitatie van De Woonschakel doet. Directie geeft aan dat de exploitatie hierdoor nog niet hersteld is t.o.v. 2023. De huurverhoging compenseert niet volledig de effecten van de Wet eenmalige huurverlaging, loon- en andere kostenstijgingen.

05 Rapportage Verhuur & leefbaarheid 2023

Deze rapportage geeft de HR een goed inzicht in wat er in de praktijk heeft plaatsgevonden rondom de verhuur van woningen, huurincasso en leefbaarheidsproblematiek binnen het woningbezit van De Woonschakel. Gekeken wordt welke punten hieruit meegenomen kunnen worden naar de te maken prestatieafspraken voor 2025.

06 MEDEDELINGEN

De directie informeert de HR dat 13 corporaties in West-Friesland, Noordkop en Noord-Kennemerland kijken naar een samenwerkingsvorm met als naam ThuisNHNoord. De oprichting van een platform kan bijdragen aan een stevigere positie op vraagstukken rondom volkshuisvesting, woningbouw, duurzaamheid etc. naar o.a. provincie en gemeenten.

Dhr. Munster informeert of er nu ook al overleg was tussen deze corporaties. Directie geeft aan dat al periodiek overleg met elkaar plaats had onder de naam Thuis boven Amsterdam. De nieuwe naam past meer bij het gebied waar het betrekking op heeft.

Dhr. Putters deelt ervaring met het niet juist werken van een slimme meter in combinatie met 5G. Zijn meter is vervangen. Onbekend is of dit meer speelt bij toegepaste slimme meters. De Woonschakel is hierin geen partij maar kan huurders hierover evt. informeren.

Vz. koppelt het overleg met de Huurdersraden van de SED gemeenten terug. Binnen de SED, maar ook in Medemblik, is sprake van bestuurlijke overleggen en ambtelijke werkgroepen waar corporaties en Huurdersraden voor uitgenodigd zijn. Lastig is om als lid HR in de werkgroepen te zitten, die soms met compromissen voor uitwerking van plannen komen en vervolgens in een bestuurlijke overleg hierover zelf weer besluiten te moeten nemen. Om die reden neemt de directie van De Woonschakel niet deel aan de werkgroepen. HR deelt de mening om geen zitting te nemen in de werkgroepen maar wel aan het bestuurlijk overleg. Bestuurders ontvangen wel de verslagen van de werkgroepen t.b.v. het bestuurlijke overleg. Overigens wordt opgemerkt dat de werkgroep sociaal domein binnen de SED nog steeds niet van de grond komt vanwege onvoldoende ambtelijke capaciteit binnen het sociaal domein.

Vz. staat stil bij het volgen van webinars door leden van de HR. Na inventarisatie van de zienswijzen wordt de volgende gedragslijn bepaald:

- Voor het volgen van een webinar op verzoek vanuit de HR ontvangt een lid € 25 per webinar;
- Voor het volgen van andere webinars wordt geen vergoeding uitgekeerd.

Vz. en dhr. Van Smaalen komen nog terug op de actie om vanuit huurdersorganisaties in de media per advertentie aandacht te vragen voor de hoogte van de huurverhoging per 1 juli. HR wilde solidair zijn, maar de later gevraagde en doel van de financiële bijdrage (voor toekomstige of de al geplaatste advertentie door huurdersorganisaties in Zuid-Holland) riep vragen op. Besloten is daarom om van deelname af te zien.

07 IN-/UITGAANDE STUKKEN

Geen.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

08 VERSLAG HUURDERSRAAD 19 FEBRUARI 2024 (vaststelling)

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. het verslag informeert dhr. Jong naar de afwikkeling project Snijdersveld. Aangegeven wordt dat de huurders een nieuwsbrief hierover hebben ontvangen, de geplande werkzaamheden aan de lift zijn uitgevoerd.

N.a.v. het verslag wordt de veiligheid binnen seniorencomplexen geagendeerd voor de volgende vergadering.

N.a.v. het verslag informeert de vz. dat de presentatie over de Woonschool aan delegaties van de huurdersraden binnen de SED door een huurder die zelf dit traject heeft doorlopen heel zinvol en informatief was.

09 JAARVERSLAG 2023 BOVENREGIONALE GESCHILLENCOMMISSIE NHN (bespreking)

Het verslag wordt voor kennisgeving aangenomen. Er zijn in 2023 geen geschillen door huurders van De Woonschakel voorgelegd aan de geschillencommissie.

10 SPEERPUNTEN 2024 PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTEN

In de volgende vergadering worden van de HR speerpunten gevraagd waar De Woonschakel rekening mee kan houden in de volkshuisvestelijke bieding aan gemeenten voor het jaar 2025 (indiening uiterlijk 30 juni). Vanuit de HR komen in ieder geval al de onderwerpen wijkschouw, tuinonderhoud en fraude/onderverhuur woningen naar voren.

TER INFORMATIE

11. MEELOPEN MET MEDEWERKERS ORGANISATIE 27 MEI

Geïventariseerd wordt met welke functies de leden van de HR 's middags mee willen lopen in de organisatie. Aansluitend wordt gegeten met de RvC en vindt een bezoek plaats aan de uitgevoerde renovatie bij 30 woningen in de C. Haringhuizenlaan – Midwoud.

INFORMELE DEEL

12 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING 13 MEI 2024

Voor de volgende vergadering staan op de agenda gepland de speerpunten HR prestatieafspraken 2025, brandveiligheid seniorencomplexen en informatie projecten.

13 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Mw. Wit informeert of bij sloopwerkzaamheden van De Woonschakel circulair wordt gesloopt. Dit is het geval. Bij de huidige sloop van woningen aan de Hertog Albrechtstraat worden materialen gescheiden en hergebruikt. De Woonschakel heeft bijv. pannen van het dak gehaald en in opslag genomen voor hergebruik. Vz. verzoekt bij de start heiwerk bewoners pro-actief hierover vooraf te informeren over start en wijze van heien. Dit laatste is bij de directie nog niet bekend, maar uiteraard moet e.e.a. goed en tijdig gecommuniceerd worden naar omwonenden.

Dhr. Kil geeft aan de link van het webinar Woonwensen van ouderen door te sturen naar de overige leden van de HR. Aanvullend wordt aangegeven dat leden HR via het eigen e-mailadres op de site van de Woonbond documenten en webinars kan (in)zien.

Dhr. Putters informeert of gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Directie geeft aan dat dit niet het geval is. De woningen worden vervangen door appartementen waardoor de maatvoering ook niet meer overeenkomt met de bestaande fundering. Dhr. Van Smaalen merkt op dat verhalen de ronde doen dat de nieuwbouw bedoeld is voor statushouders. HR en directie constateren dat het jammer is dat dergelijke niet kloppende verhalen de ronde doen.

Dhr. Verschoor informeert naar het ondertekenen van het document n.a.v. het onderzoek van Companen rondom wonen en zorg. Directie geeft aan dat corporaties niet hebben ondertekend. Geconstateerd is dat een afzwakking door gemeenten heeft plaatsgevonden van het document naar een intentieverklaring. De feitelijke 'harde' afspraken vinden plaats bij het maken van de prestatieafspraken in de afzonderlijke gemeenten.

11 SLUITING

De vergadering wordt om 21.22 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
Artikel Koppeling onderhoud/vervangingsbeleid cv ketels	Directie	30-06-2024
Artikel Koppeling 'hoe houd ik mijn huis koel'	Directie	30-06-2024
Artikel Koppeling initiatief 'medekernen'	Directie	30-06-2024
Artikel Koppeling werking brandmeldinstallatie	Directie	30-09-2024
Themabijeenkomst duurzaamheid	Directie	30-09-2024