

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

FORMELE DEEL

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

02 MEDEDELINGEN

dhr. Van de Ven - vz. meldt dat dhr. Van de Ven helaas wegens persoonlijke omstandigheden het lidmaatschap van de HR heeft moeten beëindigen.

Visitatie Wst. Het Grootslag – vz. en mw. Oud zijn, vanwege de betrokkenheid bij de gezamenlijke prestatieafspraken van beide corporaties en huurdersorganisaties, gevraagd om deel te nemen aan een gesprek met het externe bureau dat een visitatie uitvoert over de maatschappelijke prestaties van Het Grootslag.

Woondeal NHN – van de Woonbond is een e-mail ontvangen met de Woondeal NHN die met leden nog wordt besproken. Het document zal naar de leden van de HR worden gestuurd.

03 IN-/UITGAANDE STUKKEN

Nieuw contactpersoon Woonbond – er is een e-mail ontvangen met de mededeling dat er een nieuw aanspreekpunt vanuit de Woonbond voor de HR is. De HR staat open voor een (kosteloze) nadere kennismaking met de contactpersoon.

Inloophuis Pisa – deze instelling is op zoek naar een nieuw onderkomen binnen de kern Medemblik en heeft hierover afgelopen weekend via een lid van de HR een brief over geschreven aan De Woonschakel. Inmiddels is door de directie hierover een afspraak met hen gemaakt.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISING/BESPREKING

04 VERSLAG HUURDEERSRAAD 19 december 2022 (vaststelling)

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. het verslag informeert mw. Wilms naar de rol van de gemeenten bij de woningtoewijzing. Aangegeven wordt dat gemeenten zich uitsluitend hebben beperkt tot een urgentieregeling.

De sociale verhuurders (4 corporaties/2 gemeentelijk woningbedrijven) werken op basis van afspraken samen binnen Woonmatch over de inhoudelijke woonruimteverdeling. Op dit moment willen twee corporaties afwijken van de afspraak om minimaal 50% van de te verdelen woningen toe te wijzen aan reguliere woningzoekenden. Vz. meldt dat de betreffende huurdersorganisaties van deze corporaties hiervan nog niet op de hoogte waren. Er vindt hierover nog nader overleg plaats.

Dhr. Jong informeert naar het vervolg op de voorkeuren interessegebieden die leden HR hebben aangegeven. Directie geeft aan dat in voorkomende gevallen deze leden hierbij betrokken worden. Gepland staan o.a. wijkbezoeken maar ook een meeloopsessie met medewerkers van de organisatie op gebieden waar leden hun specifieke interesse voor hebben aangegeven.

05 Huurbeleid 1 juli 2023 (goedkeuring)

De directie geeft een korte toelichting op het voorstel. Er bestaat nog veel onzekerheid. Onbekend is hoeveel huurders vallen onder de 120% grens van het sociaal minimum inkomen. Zij krijgen mogelijk een wettelijk verplichte huurverlaging. De belastingdienst moet hiervoor gegevens aanleveren, dit is pas mogelijk na 1 maart.

Mw. Wilms informeert naar de privacy situatie bij het verstrekken van gegevens door de belastingdienst. Aangegeven wordt dat per adres een lettercode wordt verkregen die aangeeft of er sprake is van een inkomenssituatie onder/boven de norm. Het inkomensbedrag zelf wordt niet bekend gemaakt.

Mw. Oud maakt zich zorgen over de ontwikkeling van de armoedegrens (van 38 naar 64%) op basis van een Nibud onderzoek in 2022. Directie geeft aan dat de wet huurverlaging wel een aanzienlijke impact voor een aantal huurders kan hebben. Aan de andere kant wordt de huurtoeslag aangepast en wordt deze niet meer berekend over de servicekosten.

Mw. Wilms informeert waarom De Woonschakel geen gebruik maakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Aangegeven wordt dat de corporatie geen inkomenspolitiek wil voeren. Het huurbeleid zou moeten worden bepaald op basis van de kwaliteit van de woning. Het passend toewijzen en regelgeving rondom de huuraanpassingen maken dit echter vrijwel niet mogelijk. Veel woningen worden bevroren (afgetopt) op de huurgrens voor de huurtoeslag. Dat zijn grenzen waarbij lage inkomensgroepen op basis van de gezinssamenstelling een woning kunnen huren en hierop nog huurtoeslag kunnen verkrijgen (bijv. 2 persoonshuishouden max. € 647 per maand).

Mw. Monningh vraagt hoe De Woonschakel om gaat met de huuraanpassing na uitvoering van verduurzamingsmaatregelen. Aangegeven wordt dat het beleid gericht is op geen directe huurverhoging bij de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen. Dat versnelt de aanpak. Wel wordt het puntenaantal van de woning aangepast conform het woningwaarderingstelsel. Op basis van de hogere maximaal redelijke huur wordt de streefhuur bepaald (veelal 70%). In de praktijk worden echter veel woningen bevroren op lagere niveau van de huurtoeslaggrens om deze woningen ook bereikbaar te houden voor de lagere inkomensgroepen. De ambitie van De Woonschakel is de gehele verduurzaming en afkoppeling van het aardgasnetwerk zonder directe huurverhoging uit te voeren.

In de vergadering wordt nog stil gestaan bij de huidige energiearmoede (een klein deel van de huurders zet de cv uit in verband met de financiële situatie met alle negatieve gevolgen binnen de woning waaronder gezondheidsaspecten). Ook wordt uitleg gegeven over het commercieel bezit (niet-Daeb) en sociaal bezit (Daeb = Diensten van Algemeen Economisch Belang). De Woonschakel richt zich op het sociaal woningbezit en heeft vanuit het verleden slechts een beperkt aantal commerciële objecten (circa 30). Hieronder vallen bijv. woningen met een huurprijs > € 808, een huisartsenpraktijk en een apotheek.

Mw. Wit informeert naar de mogelijkheid van een huurdifferentiatie in relatie tot de aanwezigheid van zonnepanelen.. Niet alle woningen krijgen 2,5% maar er is sprake van een variatie tussen 0 – 3%. Aangegeven wordt dat de huurdifferentiatie niet gebaseerd is op het aantal zonnepanelen. Dat is bijna niet te doen en de ruimte voor variatie van de huuraanpassing is beperkt (tegenover 1 woning van 0% moeten 5 woningen 3% krijgen om gemiddeld op 2,5% per woning uit te komen). HR en directie zijn het er over eens dat het huidige beleid van plaatsen zonnepanelen moet worden voortgezet. Inzet is om de komende 4 jaar 2.000 woningen te voorzien van zonnepanelen.

De HR geeft goedkeuring aan het voorgenomen huurbeleid. Na uitvoering van de huuraanpassing per 1 juli 2023 ontvangt de HR hierover een inhoudelijke verantwoording.

06 WOONRUIMTEVERDELING – BELEID DOORSTROMING (bespreking)

Afgelopen jaar zijn 61 woningen aangeboden door De Woonschakel als doorstroomwoning. In deze woningen zijn 21 huurders vanuit het woningbezit van De Woonschakel doorgestroomd en 39 huurders vanuit het bezit van de andere sociale verhuurders in West-Friesland. Echter, in de geadverteerde doorstroomwoningen van andere sociale verhuurders zijn ook 39 huurders van De Woonschakel. Er was dus sprake van een mooie balans. Met het aanbieden van woningen aan doorstromers wordt het aantal verhuismutaties verhoogd en kunnen uiteindelijk meer woningzoekenden worden geholpen. Het toepassen van handhaving 75% inschrijfduur voor doorstromers in het 1^e jaar moet regionaal worden afgestemd. Hiervoor is nog geen meerderheid. Datzelfde geldt voor afgesloten huurovereenkomsten voor een periode van 5 jaar voor woningzoekenden 23-27 jaar die dan de inschrijfduur behouden. Dat is geen vaststaand beleid van alle deelnemers binnen Woonmatch. De betreffende corporaties moeten dan zelf voor een oplossing zorgen (net als bij sloop/nieuwbouw).

De Woonschakel benadert op dit moment niet actief oudere huurders in gezinswoningen om door te stromen naar een seniorenwoning. Mw. Lakeman geeft aan dat senioren ook heel kieskeurig zijn bij een dergelijke overstap. Zij kunnen hun inschrijfduur slechts eenmaal inzetten en willen dan ook de ‘perfecte woning of appartement’.

07 WOONSCHOOL (bespreking)

De begeleiding van nieuwkomers wordt m.i.v. dit jaar uitgevoerd door Inova (voorheen door Vluchtelingenwerk). Het model van de Woonschool zoals toegepast in Enkhuizen ziet de HR graag ook in andere gemeenten komen (n.a.v. een presentatie aan huurdersorganisaties). Dit is formeel een uitvoeringstaak van gemeenten. In het kader van de prestatieafspraken 2024 kan dit als speerpunt naar voren worden gebracht. Ook in het overleg van de directies van de corporaties wordt hierover gesproken.

08 OPTIES BADKAMER- EN KEUKENRENOVATIES (bespreking)

De directie geeft uitleg over de werkwijze van de corporatie bij de verschillende mutatiwoningen. Woningen waar veel aan moet gebeuren (incl. badkamer- en keukenrenovatie) worden in de praktijk veelal ondergebracht bij aannemers. Er is in dat geval geen mogelijkheid tot individuele keuzeopties om diverse redenen (een nog niet aangepakte woning blijkt in de praktijk moeilijk te verhuren, geen huurder bekend voor keuzeopties, lange levering van materialen, leegstand woning etc.). Bij de overige woningen kan over het algemeen wel gewerkt worden met individuele keuzes van huurder en plaatst de corporatie in de praktijk eventueel een noodkeuken. De werkelijke renovatie met individuele keukenopties vindt dan pas op een later moment plaats in bewoonde staat. Bij seniorenwoningen met één toilet opteert de corporatie niet voor een renovatie in bewoonde situatie in verband met het ongemak voor oudere huurders.

De informatievoorziening van opties naar de klant moet juist en consistent zijn. Vz. geeft een voorbeeld in de praktijk aan waar dit niet correct is verlopen. Over het algemeen is het keuzeaanbod goed en de

waarderingen over de renovaties positief. Maar ook hier geldt dat er uitzonderingen zijn waarbij de interactie tussen corporatie en huurder niet altijd naar volle tevredenheid verloopt (plaatsing voorzieningen van huurder door corporatie of keuzen m.b.t. afwerkingsniveau plafond).

09 PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTEN (bespreking)

De prestatieafspraken met de gemeente Drechterland zijn alsnog in 2023 ondertekend. Voorgestelde tekstuele wijzigingen vanuit de gemeente na overleg hierover in het college van B & W zijn eerst in een bestuurlijk overleg met corporaties en huurdersraden besproken. De gewijzigde tekst lost echter het probleem van te weinig beschikbare huurwoningen in de praktijk niet op. Zo kunnen bijv. niet alle statushouders in 2023 door de corporatie van een woning worden voorzien.

In Koggenland is overeenstemming bereikt over de grondprijzen van kavels voor de bouw van sociale huurwoningen. Er vindt echter geen ondertekening meer plaats van de prestatieafspraken jaarschijf 2023

Een eerste inventarisatie van de speerpunten vanuit de HR voor de prestatieafspraken 2024 luidt als volgt:

- bouw van gedifferentieerde wijken (veel variatie in type en prijs in koop- en huursector, inclusieve wijken voor alle doelgroepen);
- meer sociale huurwoningen realiseren (min. 30% van de nieuwbouw);
- betaalbaarheid van woonlasten voor huurders (o.a. gemeentelijke belastingen);
- integratie van nieuwkomers in de wijk die begeleiding nodig hebben (woonschool), begeleiding vanaf 1^e dag huurovereenkomst;
- wijkshouwingen.

Mw. Wit pleit voor de bouw van wooncomplexen voor mensen die van zorg afhankelijk zijn (niet alleen senioren). Directie ziet daar ook een groeiende behoefte, maar maakt zich tegelijkertijd ook zorgen rondom de veiligheid in de bestaande seniorencomplexen. De zelfredzaamheid van de huidige bewoners met zwaardere zorgindicaties is anders dan de bewonerspopulatie van 15 – 20 jaar geleden. Het aantal rollators en scootmobiel is toegenomen in deze complexen. 's Nachts bij brand is het advies vanuit de veiligheidsregio dat bewoners in het appartement blijven en niet naar de algemene ruimten gaan, de eerste reactie is veelal echter om juist wel het appartement te verlaten. De Woonschakel kijkt hoe hier beter mee om te gaan.

TER INFORMATIE

10 PROJECTENOVERZICHT NIEUWBOUW

De Woonschakel is betrokken bij veel projecten. Bekend is dat een deel van deze projecten niet gerealiseerd gaan worden omdat de gemeentelijke toekomstvisie anders kan uitpakken. De directie vindt het zorgelijk dat dit jaar geen nieuwbouwwoningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Met ook de verwachting dat er minder verhuizingen binnen het bestaande woningbezit komen wordt de positie van de vele woningzoekenden naar een sociale huurwoning er niet beter op.

Mw. Monningh informeert of De Woonschakel bekend is met de energieneutrale Nero Zero woningen. Dat is het geval. De stichtingskosten van deze woningen zijn relatief laag, aandachtspunt is de bijkomende kosten voor de warmte installatie. In project Dubbelspoor – Obdam worden deze woningen momenteel gerealiseerd.

INFORMELE DEEL

12 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING

De volgende reguliere bijeenkomst van de HR is op 8 mei. Onderwerpen die hiervoor gepland staan zijn de prestatieafspraken/bieding 2024 en verantwoording huurbeleid per 1 juli 2023. Op 22 mei a.s. staat een overleg met de RvC van De Woonschakel gepland. Gekeken wordt of die dag leden van de HR en RvC een dagdeel met medewerkers van de corporatie mee kunnen lopen in de praktijk.

13 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Dhr. Munster vraagt uitleg naar het beleid m.b.t. verwijderen zaken uit woningen door de vertrekkende huurder. Het lijkt of er verschillend wordt gewerkt bij twee woningmutaties in zijn straat. Mw. Lakeman is op de hoogte van beide mutaties en legt het gevolgde beleid uit. Soms wordt een compromis/maatwerk gemaakt van zaken die de huurder moet uitvoeren en werkzaamheden die voor De Woonschakel zijn (bijv. als sprake is van een asbestsituatie, de woontijd van huurder en mate van slijtage in de woning). In beide gevallen is het in goed overleg en volgens afspraak met de bewoners verlopen.

Dhr. Van Smaalen informeert of De Woonschakel betrokken is bij het project Streekplein in Bovenkarspel. Dat is niet het geval.

Dhr. Verschoor complimenteert de corporatie voor de snelle reactie op de brief van inloophuis Pisa. Hij informeert tevens naar de betrokkenheid van de corporatie rondom de ontwikkelingen bij een viertal kerken in de gemeenten. De directie geeft aan bij één ontwikkeling rondom een kerk betrokken te zijn. Gekeken wordt daarbij o.a. naar verbindingen tussen bewoners in de buurt en mogelijkheden voor starters in het dorp.

Dhr. Jong complimenteert de corporatie met de geboden kwaliteit van nieuwbouwwoningen aan huurders in de kern Obdam. Nieuwe huurders zijn zeer tevreden.

Vz. informeert bij mw. Wilms of zij toe zou willen treden tot de HR. Dat is het geval, mw. Wilms heeft met haar ervaring uit het verleden betrokkenheid bij de onderwerpen die de HR aangaan. Zij treedt graag toe tot de HR.

Mw. Leeuw en mw. Lakeman hebben als medewerkers van De Woonschakel de vergadering als positief ervaren. Het heeft hen meer inzicht gegeven in het functioneren van de HR, onderwerpen en overlegstructuur tussen HR en de directie van De Woonschakel. Directie voegt toe dat mogelijk ook medewerkers van andere afdelingen in de toekomst een vergadering willen bijwonen.

14 Sluiting

De vergadering wordt om 21.55 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
Stages leden Huurdersraad	Directie
Verantwoording huurbeleid 1 juli 2023	Directie