

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, mw. R. Wilms dhr. A. Gieling (directeur De Woonschakel, hierna 'directie'), mw. M. de Wit (manager Wonen)
Kandidaat-lid	: -
Afwezige leden	: dhr. A. de Jong

FORMELE DEEL

01 OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

02 MEDEDELINGEN

Overleg huurdersorganisaties - op 10 mei a.s. is er regionaal overleg tussen de huurdersorganisaties verbonden aan Welwonen, Het Grootslag, Intermaris en De Woonschakel. Onderwerp zijn o.a. de prestatieafspraken.

Overleg huurdersorganisaties - op 20 juni a.s. is er een informatiebijeenkomst voor bewoners van woningen aan de Praam m.b.t. planaanpak van de woningen. Vz. Huurdersraad geeft de namen nog door van de leden die hierbij vanuit de HR aanwezig kunnen/willen zijn.

Regionale woondeals - door de Woonbond (met ondersteuning vanuit de HR) is een brief naar gemeenten en andere betrokken gestuurd over de totstandkoming van regionale woondeals zonder inbreng van huurdersorganisaties.

03 IN-/UITGAANDE STUKKEN

Brief ondertekening Wonen/zorg bij prestatieafspraken – wordt bij agendapunt 7 besproken.

Brief bewoner m.b.t. plaatsing CO-melders – wordt bij agendapunt 9 besproken.

TER VASTSTELLING/GOEDKEURING/ADVISERING/BESPREKING

04 VERSLAG HUURDERSRAAD 19 december 2022 (vaststelling)

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v. het verslag wordt nog stil gestaan bij de opvang van statushouders i.c.m. de woonschool. Dit is besproken in het overleg van bestuurders Westfriese woningcorporaties (PWW). Positief beoordeeld, nu zaak om in de prestatieafspraken vast te leggen en te implementeren.

Mw. Wilms informeert of er een regionaal budget is voor de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen (bijv. dak- en thuislozen). Directie geeft aan dat, voor zover bekend, subsidiestromen zijn gewijzigd. Gemeenten moet onderling bepalen wie welke aandachtsgroepen voor de regio van huisvesting gaat voorzien.

05 TOEWIJZINGSBELEID HOGE INKOMENS, MIN. HUISHOUDGROOTTE 4-5 KAMERWON. (ADVIES)

Mw. M. de Wit licht namens De Woonschakel het voorstel toe. Het voorstel draagt bij aan enige doorstroming binnen het woningbezit, meer slagingskansen voor 28-54 jarigen en een perspectief voor woningzoekenden met een middeninkomen die nu vrijwel kansloos zijn op de koop- en huurmarkt. De beschikbare 15% ruimte bij de woonruimteverdeling wordt nu nog onvoldoende benut. Deze doelgroep kan deels ook de sociale samenhang in buurten mogelijk versterken.

Vz. merkt op dat uit onderzoek is gebleken dat in wijken met veel sociale huurwoningen juist de onderlinge aandacht/zorg voor elkaar groter is dan in andere wijken.

Mw. Wilms informeert of dit betekent dat er ook minder sociale huurwoningen beschikbaar komen door hogere huurprijzen. Mw. De Wit geeft aan dat dit niet het geval is. Alle huurprijzen blijven binnen de huurgrens die geldt voor sociale huurwoningen. Wel is sprake van verschuiving woningaanbod tussen de diverse doelgroepen. Er blijft sprake van schaarste.

Mw. Wilms informeert naar het beleid in de regio m.b.t. 1 persoons huishoudens in gezinswoningen. Mw. De Wit geeft aan dat corporaties hier apart beleid/grenzen voor hebben o.a. ook voor de 23-28 jarigen. De Woonschakel krijgt wel extra toeloop omdat andere corporaties strengere eisen hier aan stellen. De Woonschakel juicht keuzevrijheid voor woningzoekenden toe, maar wil geen eenzijdige instroom stimuleren. Punt van aandacht is ook de spoedzoekersregeling die De Woonschakel als enige in de regio hanteert. Gemeenten zijn er onderling nog niet uit hoe de regionale urgentieregeling moet worden gewijzigd. Zodra dat bekend is wordt intern gekeken of de spoedzoekersregeling nog bijdraagt aan huisvesting van woningzoekenden die tussen wal en schap vallen bij schrijnende situaties.

Mw. Wit informeert of we voldoende seniorenwoningen hebben. Mw. De Wit geeft aan dat de om te labelen woningen geschikt blijven voor senioren.

Mw. Wilms vraagt of de toewijzing allen op basis van inschrijfhuur en huishoudensgrootte gaat. Mw. De Wit geeft aan dat ook het inkomen en het labelen van vrijkomend aanbod als doorstroomwoning (voorrang voor huurders die een sociale huurwoning bij een sociale verhuurder in de regio achterlaten) een rol spelen.

Dhr. Munster vraagt of de minimale grens van 3-persoons huishouden nog steeds geldt voor een 5-kamerwoning. Aangegeven wordt dat dit het geval blijft voor mensen die een beroep doen op de huurtoeslag.

Na inventarisatie blijkt dat de HR positief tegenover de voorgestelde aanpassingen staat.

06 VERANTWOORDING HUURBELEID 1 JULI 2023 (bespreking)

De directie geeft de actuele stand van zaken weer rondom de uitvoering huurbeleid per 1 juli 2023 als aanvulling op de informatie die de HR op 20 april jl.. Pas begin mei hebben wij informatie ontvangen waarom de aangevraagde gegevens niet konden worden verstrekt. Uitermate teleurstellend omdat wij al vanaf begin maart bezit zijn met het verkrijgen van de juiste gegevens van de belastingdienst.

Uit ontvangen informatie van de waarderingskamer *(die is belast met de portal waar de belastingdienst informatie van gemeenten ophaalt om te kunnen bepalen of huishoudens in aanmerking komen voor huurverlaging)* blijkt dat een gemeente naar eigen zeggen (pas) in april de noodzakelijke data heeft bijgewerkt in het portal (2.000 woningen), voor twee andere gemeenten geldt dat ofwel de data intern niet goed geregistreerd staat (500 woningen) ofwel intern geregistreerd staat maar niet is aangemeld bij het portal (ruim 2.000 woningen). Bij één gemeente was wel sprake van een juiste aanlevering van gegevens door de belastingdienst.

Dit heeft er toe geleid dat vooralsnog een gemiddelde huuraanpassing is toegepast bij de aanzegging huuraanpassing vóór 1 mei over een te groot aantal woningen. De Directie geeft aan dat uiterlijk 12 -14 mei nog gegevens door De Woonschakel kunnen worden opgevraagd bij de belastingdienst, daarna wordt het portal van de belastingdienst gesloten. Bij het niet verkrijgen van de juiste informatie moet een handmatige uitvoering van de huurverlaging plaatsvinden.

Alle betrokken huurders ontvangen in ieder geval vóór 1 juni a.s. een brief of zij in aanmerking komen voor huurverlaging of dat zij zelf actie moeten ondernemen om te kunnen beoordelen of zij mogelijk in aanmerking komen voor huurverlaging per 1 juli 2023. Geprobeerd wordt om deze informatie zo duidelijk mogelijk te communiceren en deze hele operatie voor wellicht 2.000 huurders in krap 3 weken in goede banen te leiden om zoveel mogelijk huurverlagingen direct per 1 juli a.s. in te kunnen laten gaan. Hiervoor moeten naar verwachting tijdelijk extra medewerkers van buiten ingezet worden. Nadien kunnen handmatige correcties nog wel worden uitgevoerd maar levert dit wel meer administratieve werkzaamheden op. Bijkomend punt is dat huurders de huurverlaging ook zelf moeten melden bij de belastingdienst om later geen te veel ontvangen huurtoeslag terug te moeten betalen.

Vanuit de HR wordt de vraag gesteld of deze kosten verhaald kunnen worden op de gemeente. Directie geeft aan hierin weinig kans van slagen te zien. Wel gaat aan gemeenten duidelijk gemaakt worden wat de gevolgen zijn (geweest) voor hun burgers en organisatie door de foute aanlevering van data vanuit de gemeente. Het meest triest is echter de kans dat huishoudens die recht op huurverlaging hebben het uiteindelijk niet aanvragen en krijgen. Vz. geeft aan dat mogelijke ervaringen met de overheid rondom andere toeslagproblemen hier ook een rol bij kunnen spelen.

De uiteindelijke verantwoording van het huurbeleid per 1 juli 2023 wordt in een later stadium opgesteld.

07 PRESTATIEAFSPRAKEN 2024 (bespreking)

De speerpunten vanuit de HR zijn bekend. Inmiddels is bericht ontvangen dat de gemeenten Stede Broec en Drechterland wijzigingen willen doorvoeren in de wijze waarop prestatieafspraken tot stand komen en uitgevoerd worden. Hierover is een notitie ontvangen. Een volkshuisvestelijk bod voor 2024 wordt van corporaties niet verwacht voor 1 juli 2023. Een overleg hierover staat voor beide gemeenten gepland.

Vz. geeft aan het vreemd te vinden dat wethouders belast met het sociaal domein niet bij dat overleg betrokken zijn. Juist daar ligt ook een belang van de HR voor het maken van afspraken met gemeenten.

Directie geeft aan De Woonschakel wel werkt aan een volkshuisvestelijke bieding voor 2024. Niet alleen aan te bieden aan de overige gemeenten, maar ook aan Stede Broec en Drechterland om te laten zien hoe de corporatie haar middelen met een zekere mate van evenredigheid inzet in het werkgebied. Gekeken wordt of de bieding in een beter leesbare vorm uitgevoerd kan worden.

De opgestelde notitie vanuit de gemeenten Stede Broec en Drechterland wordt nagezonden naar de leden van de HR.

08 JAARVERSLAG BOVENREGIONALE GESCHILLENCOMMISSIE NHN (bespreking)

De HR neemt kennis van het verslag. De commissie heeft in 2022 geen advies hoeven te geven over geschillen waar De Woonschakel bij was betrokken.

09 AANBRENGEN ROOK- EN CO-MELDERS IN HUURWONINGEN (bespreking)

Directie geeft n.a.v. de ingezonden brief aan dat er geen wettelijke plicht is tot het aanbrengen van CO-melders in woningen. Als er gerede vermoeden bestaat van risico's bij installaties worden CO-melders geplaatst of ter beschikking gesteld aan huurders. Enkele jaren terug is een dergelijke actie geweest bij een bepaald type cv-ketel.

De aanwezigheid van rookmelders in woningen is wettelijk verplicht sinds 1 juli 2022. Echter op dit moment hebben 132 huurders de corporatie nog geen toegang tot de woning verschaft om rookmelder(s) te plaatsen. Dit ondanks herhaalde verzoeken. De directie informeert naar de zienswijze vanuit de HR m.b.t. het starten van juridische procedures tegen deze huurders om de plaatsing desnoods via de rechter af te dwingen. Als eigenaar van de woningen heeft de corporatie hier een verantwoordelijkheid in, daarnaast kunnen gevaarlijke situaties zich voordoen voor bewoner en omwonenden bij het ontbreken van melders bij brand.

De HR is unaniem van mening dat de corporatie desnoods via een juridische procedure bij de rechter moet afdwingen dat plaatsing van rookmelders in iedere huurwoning wordt uitgevoerd.

10 MEELOOPMIDDAG BIJ DE WOONSCHAKEL (bespreking)

Op 22 mei a.s. kunnen leden van de HR meelopen met medewerkers van De Woonschakel om te zien/ervaren wat er allemaal plaatsvindt in de organisatie en in klantcontacten met huurders. In de vergadering wordt door iedereen een voorkeur opgegeven.

11 WIJKSCHOUW OPPERDOES 30 MEI 2023 (bespreking)

Namens de HR zijn bij deze wijkshow drie leden aanwezig (voorzitter en de leden mw. Wit en dhr. Verschoor).

TER INFORMATIE

12 Geen punten.

INFORMELE DEEL

13 AGENDAPUNTEN VOLGENDE VERGADERING

Volgende bijeenkomst betreft een halfjaarlijks overleg met de RvC van De Woonschakel.

14 OVERIGE ZAKEN/RONDVRAAG

Dhr. Munster informeert of badkamerrenovaties ook door externe partijen worden uitgevoerd in plaats van de eigen dienst. De directie beaamt dat dit het geval is. De uitvoeringsvraag is vele malen te groot voor de eigen onderhoudsdienst. Dhr. Daems merkt op dat onlangs bij hem een badkamerrenovatie naar tevredenheid is uitgevoerd door een extern bedrijf.

Dhr. Van Smaalen vraagt naar de situatie rondom een buurthuis in de wijk Princenhof als onderdeel van de zorgzame buurt. Mw. De Wit en de voorzitter geven uitleg over deze pilot en de wijze waarop dit nu wordt vormgegeven. Een tweetal trajecten loopt door elkaar. Vanuit Ons Stede Broec zijn enkele vrijwillige buurtverbinders actief. Zij kunnen tijdelijk gebruik maken van een te slopen woning als ontmoetingsplaats. Het is geenszins een traditioneel buurthuis. De organisatie van activiteiten lijkt veelzijdig te zijn. De bedoeling is dat een betaalde kracht uiteindelijk vrijwilligers als buurtverbinders gaat aansturen. In een apart project van Omring-De Woonschakel wordt ook gekeken of wijkbewoners

een dagdeel/2 dagdelen vrijwilligerswerk willen doen voor medebewoners in de wijk in combinatie met een bijzondere woningtoewijzing. Zij krijgen hiervoor dan jaarlijks ook een training van Butterfly Effect. De pilot duurt 2 jaar. Daarna vindt een effectmeting en evaluatie plaats. De pilot kan als voorbeeld dienen voor omliggende gemeenten. Of De Woonschakel na twee jaar nog betrokken blijft bij dit project of soortgelijke projecten in andere kernen/wijken valt nog te bezien (o.a. belang van de corporatie). O.a. in Breda loopt op dit moment al een dergelijk traject.

Voorzitter staat stil bij het verzoek vanuit de gemeente Hoorn om als Huurdersraad het document van Companen te ondertekenen m.b.t. wonen & zorg bij de prestatieafspraken. De totstandkoming van dit document riep al vragen op evenals de inzet/uitvoering door gemeenten. Besloten wordt om het document niet te ondertekenen. De HR neemt een positieve houding aan m.b.t. het document maar ziet graag de inhoudelijke voorstellen/uitvoering in de lokale prestatieafspraken met gemeenten tegemoet.

Mw. Wit informeert of er problemen zijn bij de uitvoering van werkzaamheden bij het project Cornelis Haringhuizenlaan in Midwoud door overlast werkzaamheden. De directie geeft aan hierover geen meldingen te hebben ontvangen.

Mw. Wit vraagt wat de corporatie doet bij overlast van een huurder bij een melding van een eigenaar-bewoner. Mw. De Wit geeft aan dat afhankelijk van de situatie medewerkers hier wel uitvoering aan geven.

Dhr. Daems informeert of de zonnepanelen ook periodiek worden gereinigd. Directie geeft aan dat dit niet het beleid is.

Dhr. Daems informeert of/wat de corporatie doet bij asbest bij mutatiewoningen. Directie geeft aan dat er sprake kan zijn van niet zichtbare en zichtbare asbest. In voorkomende gevallen worden werkzaamheden stil gelegd, een asbestinventarisatie uitgevoerd en daarna asbest volgens de geldende regels verwijderd. Dit hoeft niet plaats te vinden door de huurder.

Dhr. Dekkers informeert of het bekend is wanneer woningen in Lutjebroek zonnepanelen krijgen. Directie geeft aan dat dit planmatig gebeurt. Eerst de ontbrekende woningen in blokken waar al wel panelen zijn aangebracht, daarna op basis van effectiviteit label (minder scorende isolatiewoningen) of als groot onderhoud gepland staat. Wordt per complex beoordeeld.

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	Datum gereed
Stages leden Huurdersraad	Directie	18-05-2023
Namen leden HR voor infobijeenkomst Praam 20 juni	Vz. Huurdersraad	31-05-2023
Toezenen notitie prestatieafspraken St.Br./Drechterland	Directie	12-05-2023