

Verlag

Vergadering : Huurdersraad De Driehoek
Datum : 21 juni 2021
Aanwezig : Zie onderstaande
Afwezig : G. van Bortel, S. Weel
Notulist(e) : Anita Commandeur

| | Actie |
|---|-------|
| <p><u>Aanwezigen</u></p> <p><u>Het Grootslag</u> Hans Kröger, directeur bestuurder Dick Visser, adviseur strategie en beleid Maritha Hoogland, manager Klant&Wonen Edgar Aker, voorzitter raad van toezicht</p> <p><u>Huurdersraad De Driehoek</u> Piet van Klaveren (voorzitter) Johan Hupkens Willem Bakker Mary Groot-Visser Ben van Os Rob Bakker Brenda Mol Arno van Zutphen Els Kramer Egbert Russchen Pierre Braakman Johan Smit John van de Bovenkamp Madelon Polder Kees Sijm Gert-Jan Brugman Kelly Wildschut Ute Bode</p> <p><u>Woonbond</u> Suzanne Schuitemaker Paula Hoexum</p> | |
| <p>1. Opening en mededelingen</p> <p>Piet heet de aanwezigen van harte welkom. Een bijzonder welkom voor Suzanne Schuitemaker van de Woonbond en Paula Hoexum als huurder/deelnemer van de provinciale vergaderingen van de Woonbond. Bij agendapunt 2 volgt een presentatie over het lidmaatschap en alle mogelijkheden die daar onderdeel van uitmaken. Namens de raad van toezicht is Edgar Aker aanwezig als toehoorder. Gerard van Bortel verontschuldigt zich.</p> | |



Zoals het ernaar uit is dit de laatste digitale vergadering en kunnen we na de zomervakantie fysiek vergaderen.

Mededelingen

- De deelnemers hebben ruim van tevoren de agenda en de stukken voor deze vergadering ontvangen. Op 16 juni volgden nog wat nagekomen stukken. Deze stukken staan vanavond op de agenda.
- Er zijn verder geen mededelingen vanuit leden van de Huurdersraad.

Mededelingen vanuit Het Grootslag, Hans:

1. De contractstukken voor de bouw van 18 Bebo's (beneden-/bovenwoningen) in Hoogkarspel zijn getekend. De verwachte start is november 2021 en de oplevering maart 2022.
2. Omwonenden van de Julianastraat / Tuinstraat in Hoogkarspel hebben het schetsontwerp voor nieuwbouw op de website kunnen bekijken. Er zijn geen op- en aanmerkingen ontvangen. Er is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de wensen van de omwonenden. We gaan werken in bouwteam met Raad architecten uit Zwaagdijk-West en Stabo-Bouw uit Westerblokker/Hoorn. De start van de bouw is gepland in februari / maart 2022 en oplevering ongeveer 1 jaar later. Het huidige plan voorziet in de realisatie van 26 appartementen.
3. In Hoorn zijn we betrokken bij de realisatie van een Knarrenhof.
4. Met Vrijwilligerspunt hebben we een samenwerkingsovereenkomst afgesloten om samen op te trekken bij de participatie van huurders, eenzaamheidsbestrijding en aandachtsvelden m.b.t. leefbaarheid.

2. Lidmaatschap Woonbond

Huurdersraad De Driehoek is lid van de Woonbond. Dit lidmaatschap brengt allerlei mogelijkheden met zich mee. We hebben vanavond twee inleiders die hier inhoudelijk op ingaan.

Suzanne: is een collega van Barbara Groenland. Als Consulente werkzaam bij Woonbond sinds 1994. Haar werkgebied is Zuid-Holland, maar neemt vanavond waar voor Barbara.

Paula: neemt sinds 8 jaar deel aan het bestuur van de provinciale vergadering van de Woonbond. Ze is Verenigingsraadslid tot september 2021. Ze nam vanuit huurdersvereniging De Driehoek deel aan de vergaderingen van de Woonbond, maar daar komt nu een einde aan.

Suzanne: de Woonbond is een overkoepelende organisatie voor alle woningcorporaties. Bij De Woonbond kan je lid zijn als lid van de Huurdersraad of een persoonlijke lidmaatschap aangaan. De Woonbond ontvangt lidmaatschapsbijdragen van woningcorporaties en subsidie van de overheid. We komen op voor de belangen van huurders en huurdersorganisaties in de breedste zin van het woord. We lobbyen in de Tweede Kamer. Houden bezuinigingen tegen betreffende de huurtoeslag, et cetera. Woonbond heeft een sociaal huurakkoord afgesloten met de verhuurderskoepel (Aedes) Betaalbaarheid is een van de belangrijkste doelen. Daarbij houdt Woonbond ook zicht op wat er gebeurt bij beleggers en particuliere verhuurders.



Verder is Woonbond er voor alle doelgroepen, voor leefbaarheid in de wijk, voor signalen uit de praktijk, et cetera. De verenigingsraadsleden vertalen signalen van de achterban door naar de Woonbond. Woonbond heeft voor de ondersteuning van huurdersorganisaties o.a. de beschikking over een juridische afdeling, communicatie, ledenadministratie, consultants en adviseurs.

Daarnaast heeft de Woonbond een kennis en adviescentrum. Leden kunnen gebruikmaken van een uitgebreid cursusaanbod.

De Woonbond is de stem van hurend Nederland.

Ute: Ik heb geprobeerd om een wachtwoord in te voeren bij de Woonbond voor mijn persoonlijke account, helaas is dat niet gelukt. Suzanne stelt voor om dit buiten de vergadering om op te pakken. Anita komt hierop terug. Johan Smit kan ook niet inloggen bij Woonbond. Het Grootslag neemt contact op met de Woonbond. Naschrift: een en ander is inmiddels geregeld. De leden hebben hiervan bericht ontvangen.

Hans voegt toe dat de leden van de Huurdersraad opleidingen kunnen volgen bij de Woonbond op kosten van Het Grootslag.

Suzanne vult aan dat waarschijnlijk dit najaar de opleidingen weer starten en wellicht is er interesse om op locatie een opleiding te volgen als meerdere leden een opleidingsbehoefte hebben.

Paula geeft toelichting over de benodigde tijd en werk die het kost. In het begin kost het veel tijd om de materie te begrijpen. Ze is vooral lid geworden omdat er vanuit West-Friesland weinig Huurdersverenigingen of Huurdersraad deelnemen aan vergaderingen. Volgende week is er verenigingsraadvergadering. Op persoonlijke lid titel kan je niet meer deelnemen aan deze vergadering. Bij vragen is Paula altijd bereid om deze te beantwoorden. De vergadering is in Sloterdijk, Amsterdam.

Ute vraagt of je na 12 jaar moet vertrekken? Paula legt uit dat je inderdaad na 3 x 4 jaar afscheid moet nemen.

Verder zijn er geen vragen.

Piet bedankt Paula en Suzanne voor hun inbreng.

3. Vaststellen van het verslag van de Huurdersraad 17 mei 2021

Onder dankzegging van de notuliste wordt het verslag vastgesteld.

4. Ingekomen berichten van 17 mei 2021

Via het vergadersysteem iBabs is een overzicht beschikbaar waarin wordt aangegeven welke documenten zijn uitgezet naar een of meerdere werkgroepen van de Huurdersraad.

Omdat Piet wifi problemen heeft neemt Hans het voorzitterschap even over.

Er zijn geen vragen over ingekomen stukken.



| | |
|--|--|
| <p>5. Stand van zaken bij de verschillende werkgroep</p> <p>Inmiddels zijn er verschillende vergaderingen van werkgroepen gepland. Afgelopen week is de eerste werkgroep bij elkaar gekomen, namelijk de werkgroep klachtencommissie. Vanmiddag is de werkgroep die zich met de Prestatieafspraken gaat bezighouden bijeen geweest.</p> <p>Piet neemt het stokje weer over van Hans.</p> <p>Willem: werkgroep klachtencommissie. Vorige week met Johan Smit en Madelon gesproken met Hans, Maritha en Heleen Korver. We hebben uitleg gekregen over hoe Het Grootslag met klachten omgaat. Ook welke partijen / functionarissen daarbij betrokken zijn. Willem is benoemd als voorzitter van de werkgroep. Het voorstel is om bij klachten eerst nog even met de voorzitter van de Huurdersraad contact op te nemen. Over de communicatie met huurders wordt bij punt 6 besproken.</p> <p>Werkgroep Prestatieafspraken Medemblik/Drechterland: Rob neemt het woord. Dick heeft de werkgroep geïnformeerd over de afspraken (context, huidige status, werkwijze, e.d.). Dick heeft ook gevraagd wat we van kernafspraken vinden. De 4 leden vinden vooral dat woningcorporaties ontzettend veel taken op hun bordje hebben. Hierdoor lijkt het of de core business ‘woningen realiseren en verhuren’ in het gedrang komt. Maar dat is een eerste indruk. Het is duidelijk dat er een enorme opgave ligt, met name m.b.t. de bouwmogelijkheden.</p> <p>Piet bedankt Rob en Willem voor hun toelichting.</p> | |
| <p>6. Directe communicatie huurders-Huurdersraad</p> <p>Piet licht het punt toe. Vorige vergadering is door Johan Hupkens een vraag gesteld. Vandaar dit agendapunt. De huurdersvereniging was voorheen direct te benaderen door huurders met een eigen mail en postadres, zonder tussenkomst van Het Grootslag. Dat is een belangrijk waarborg om de privacy te waarborgen en de drempel zo laag mogelijk te houden als huurders ergens mee zitten.</p> <p>De mogelijke oplossing is om via de website van de Huurdersraad een link en een formulier toe te voegen die rechtstreeks bij een lid van de Huurdersraad terecht komt. Nu komt de mail binnen bij Anita en zij beoordeelt waar de mail heen gestuurd worden.</p> <p>Het voorstel is dat de werkgroep Bedrijfsvoering kijkt naar de beste oplossing en de consequenties daarvan.</p> <p>Er zijn geen vragen van de leden. Als er nieuwe ontwikkelingen zijn op dit gebied, dan brengen we de leden hiervan op de hoogte.</p> | |
| <p>7. Jaarstukken 2020 incl. leeswijzer</p> <p>De leden van de Huurdersraad hebben de omvangrijke jaarstukken ontvangen met een leeswijzer. Uit deze stukken blijkt ten overvloede wat voor bijzonder jaar we achter de rug hebben. De stukken worden behandeld volgens de volgorde van de agenda.</p> | |



Piet geeft Hans het woord. Het jaarverslag is in deze (uitgebreide) vorm omdat de wet dit voorschrijft. De belangrijkste zaken zijn globaal uitgelegd in de leeswijzer.

Arno: blz. 45 vraagt over enorme aantal PE punten (studiepunten) van Anton Smets. Edgar legt uit dat over 3 jaar genomen de RvT leden gemiddeld 10 PE punten moeten halen. Meneer Smets heeft zeer veel PE punten gehaald vanwege zijn werk en zijn wens om studies te volgen. Blz. 60: 'buiten het werkgebied', wat wordt daarmee bedoeld? De huurder komt niet uit de gemeente Medemblik of de gemeente Drechterland. Een doorstromer is een huurder die een sociale huurwoning achterlaat in West-Friesland. Blz. 67: een komma toevoegen tussen psychische beperking en AOW. Blz. 133: hoe komt het dat er meer mensen 2 maanden of meer huurachterstanden hebben. Hans legt uit dat we met die huurders in gesprek zijn, dit zijn vaak huurders die door de impact van corona achterstanden hebben opgelopen.

Hans neemt de leden mee in kasstroomoverzicht.

Ben: vraag over nieuwbouw Tuinstraat/Julianastraat, 'waar is dit?'. Dit betreft Hoogkarspel en niet Venhuizen.

Hans legt uit dat we tijdens de vergadering in het najaar het Werkplan 2022 behandelen. Hierin volgt meer informatie over de nieuwbouwplannen.

Piet: ik heb ergens gelezen dat er geen winst of verlies gemaakt wordt. Klopt dat? In de exploitatie zijn kosten en opbrengsten. Hoe wordt dit vertaald? Hans: als stichting hebben we geen winstoogmerk. Zoals zichtbaar is in de stukken maken we 28 miljoen winst, terwijl de reguliere inkomsten uit huur en verkoop veel lager zijn. Dit wordt veroorzaakt door waarderingsverschillen van ons vastgoed. Daar 'kopen we niets voor' omdat we ons vastgoed nodig hebben voor de verhuur.

Verdere uitleg: huurders betalen huur waarmee we onderhoud van woningen, investeringen in nieuwbouw, rente en organisatielasten bekostigen. Het is raar dat we als instelling zonder winstoogmerk vennootschapsbelasting betalen. Dit komt door wet- en regelgeving. Dit geldt ook voor de verhuurderheffing. Omdat er veel geld rondgaat bij woningcorporaties, roomt de overheid dat af. In de kasstroom overzichten is echt zichtbaar wat er binnen komt en wat er wordt uitgegeven. Dat is een duidelijk overzicht. Daar kan beter op gestuurd worden. Woningcorporaties zijn in gesprek om de verhuurdersheffing te stoppen. Er wordt serieus naar gekeken wat de opties zijn. De politieke partijen verschillen hierin van mening. Ben: de WOZ-waarde speelt hierbij ook een rol. Hans: de WOZ -waarde heeft op verschillende onderdelen invloed.

- 1: de verhuurdersheffing is een percentage van de WOZ-waarde
2. De WOZ-waarde wordt meegeteld in de woningwaardering, bij het bepalen van de maximaal toegestane huurprijs
3. De WOZ-waarde wordt gebruikt bij de vaststelling van de marktwaarde. De marktwaarde bedraagt circa 70% van de WOZ-waarde.

Verder zijn er geen vragen van de leden.



| | |
|---|--|
| <p>Volgens de samenwerkingsovereenkomst heeft de Huurdersraad adviesrecht over deze stukken. De leden van de Huurdersraad adviseren positief.</p> | |
| <p>8. Rondvraag en sluiting</p> <p>Johan Hupkens vraagt of Maritha zichzelf al heeft voorgesteld. Ja dit is in het vorige verslag te lezen.</p> <p>Johan Smit: hoe zit het met de onafhankelijkheid van de Huurdersraad? Johan vraagt dit ook vanwege de vraag van het mailadres. Hij constateert dat Het Grootslag eerder heeft aangegeven dat ze onafhankelijk zijn, maar Het Grootslag is bij alle vergaderingen aanwezig. Hans: we zijn jaarlijks verplicht om een aantal vaste onderwerpen te agenderen in overlegvergaderingen met de huurdersvertegenwoordiging. Uiteraard staat het de Huurdersraad vrij om zelf te vergaderen zonder dat daarbij een vertegenwoordiging van Het Grootslag aanwezig is, of met huurders een bijeenkomst te organiseren.</p> <p>Els: de uitspraak dat de waarde van huizen kelderen. Waar is dat op gebaseerd? Hans: dit is nergens op gebaseerd. De ervaring is dat waardestijging en waardedaling een zekere cyclus volgt. In zijn algemeenheid stijgt de waarde en daar vinden zo nu en dan marktcorrecties op plaats.</p> <p>Piet bedankt Suzanne en Paula dat ze aanwezig waren en voor hun uitleg over hun werkzaamheden / de Woonbond.</p> <p>Agenda voor najaar 2021: er zijn twee data gepland voor de najaarsoverleggen van de Huurdersraad, namelijk 27 september en 22 november. De uitnodigingen volgen via Anita.</p> <p>Brenda vraagt naar de gezondheid van de vrouw van Willem. Willem vertelt dat ze een medisch wonder is en er gelukkig nog is.</p> <p>Piet verontschuldigt zich voor de slechte internetverbinding en de ruis die dit veroorzaakte, deze vergadering.</p> <p>Daarna bedankt hij de aanwezigen en sluit de vergadering.</p> | |