

Verlag

Vergadering : Huurdersraad De Driehoek
Datum : 27 september 2021
Aanwezig : Zie onderstaand
Afwezig : B. Mol, M. Hoogland, E. Aker, E. Kramer, B. van Os en G. van Bortel
Notulist(e) : Elly Tang

	Actie
<p>Aanwezigen</p> <hr/> <p><u>Het Grootslag</u> Hans Kröger, directeur bestuurder Dick Visser, adviseur strategie en beleid Sander Weel, manager financiën</p> <p><u>Huurdersraad De Driehoek</u> Piet van Klaveren (voorzitter) Willem Bakker Gert-Jan Brugman John van de Bovenkamp Johan Hupkens Egbert Russchen Pierre Braakman Ute Bode Kees Sijm Rob Bakker Mary Groot-Visser Kelly Wildschut Johan Smit Madelon Polder Arno van Zutphen</p>	
<p>1. Opening en mededelingen</p> <hr/> <p>Piet heet de aanwezigen van harte welkom. Piet geeft aan dat er bewust voor gekozen is om deze vergadering fysiek te houden. De verwachting is dat dit de dynamiek en de inhoud ten goede zal komen. De Schoof is eigendom van woningstichting Het Grootslag. Het Grootslag heeft dit gebouw destijds in opdracht van de gemeente Wervershoof gerealiseerd. Hiermee vervult Het Grootslag een belangrijke maatschappelijke taak op het terrein van leefbaarheid.</p> <p>In verband met de tijdelijke afwezigheid van Anita Commandeur is Elly Tang aanwezig om te notuleren.</p> <p>Mededelingen</p> <ul style="list-style-type: none">• Piet licht toe dat aan het begin van het jaar is aangegeven dat er gestemd zou gaan worden voor het voorzitterschap. Tot nu toe is het alleen mogelijk geweest om online te vergaderen, voorstel is daarom om de stemming te verschuiven naar de 1^e vergadering van 2022, dan vindt tevens de evaluatie plaats. Een ieder gaat hiermee akkoord.	



	Besluit
<p>Mededelingen vanuit Het Grootslag, Hans:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Vestia is de grootste woningcorporatie in Nederland. Binnen de corporatiesector is een financieel plan gemaakt om Vestia te helpen. Hans licht toe dat dit plan werkt, maar dit de huurders niet helpt. Zij hebben te kampen gehad met hoge huuraanpassingen, minder onderhoud en investeringen in het kader van de duurzaamheidsopgave. Dit heeft ervoor gezorgd dat een aantal woningbouwverenigingen een nieuw plan hebben gemaakt om deze huurders te helpen en ervoor te zorgen dat zij in een goed onderhouden sociale huurwoning kunnen blijven wonen tegen een betaalbare prijs. Dit nieuwe plan zal geld kosten, maar als Vestia om zou vallen, kost dit veel meer. In de volgende vergadering zal hier een nadere toelichting op gegeven worden.2. Er is geen nieuwbouw op dit moment. Eind november wordt er gestart in Reigersborg Zuid met het bouwen van 18 bebo's. Ergens begin mei zullen deze opgeleverd worden. Daarnaast worden er gesprekken gevoerd in Wervershoof en Andijk, maar ligt er nog niets concreets.3. Renovatie van de woningen in de Dahliastraat en Hyacintenlaan is gestart. Zijn deze woningen aan het renoveren om hier duurzame woningen van te maken. Geen 0-op de meter, maar dit scheelt niet veel.4. De bouwkosten rijzen de pan uit, alles wordt duurder. Dit heeft ook gevolgen voor de begroting en straks de nieuwbouw. Daarnaast is het ook niet mogelijk om op alle onderaannemers direct te rekenen. Reparatieverzoeken worden wel direct geregeld door de contracten die er zijn met de aannemers, maar op het moment dat er vernieuwing plaats moet vinden, dan kan dit even duren. <p>Egbert vraagt zich af of alle corporaties mee doen aan het ondersteuningsplan van Vestia. Hans licht toe dat hier 294 corporaties aan meedoen, zo'n 98% van het aantal sociale huurwoningen. Rob merkt op dat er wellicht een motie bij het Parlement ingediend kan worden voor de 1,7 miljard die de corporaties nu niet krijgen en dat die hiervoor gebruikt kan worden. Hans licht toe dat voor het eerst sinds jaren besloten is dat ze de verhuurdersheffing terug moesten hebben, dat is in ieder geval een stap voorwaarts en nu 25% geworden. Deze korting wordt ontvangen, maar daar tegen over staat dat de WOZ waarde stijgt en daar de verhuurdersheffing weer op gebaseerd is.</p>	
<p>2. Vaststellen van het verslag van de Huurdersraad 21 juni 2021</p> <p>Onder dankzegging van de notuliste wordt het verslag vastgesteld.</p>	
<p>3. Ingekomen stukken</p> <p>De bijlage die is toegezegd is niet verzonden. De afgelopen drie maanden zijn er voornamelijk mailberichten binnengekomen van de Woonbond. Die heeft een ieder via het persoonlijke account van de Woonbond ontvangen.</p>	
<p>4. Stand van zaken bij de verschillende werkgroep</p> <p>Werkgroep Prestatieafspraken Medemblik/Drechterland: Rob licht toe dat er een goed onderhoud heeft plaatsgevonden, de eerste sessie was vooral aftasten en luisteren. Ze hopen in de toekomst een toegevoegde waarde te kunnen zijn voor de woningbouwvereniging. Piet vult aan dat het inderdaad starten is met de lijnen uit te zetten en te kijken wat te doen. Pierre merkt op dat het niet aan de huurdersraad is om</p>	



nieuwe zaken aan te dragen. Rob geeft aan dat het er wel om gaat dat de huurdersraad kritisch is en met een andere blik de zaken kan beoordelen. Kunnen op bepaalde terreinen toetsen en een spiegel voorhouden. Piet geeft aan dat de prestatieafspraken vrij belangrijk zijn. Op andere vlakken kom dit weer terug. Ook als huurdersraad maak je afspraken, maar met de gemeente is het toch anders afspraken maken en als huurdersraad heb je hier een toegevoegde waarde. Rob geeft aan dat je veel informatie krijgt en als er vragen zijn, kunnen deze altijd gesteld worden. Hans vult aan dat er nog geen gesprek met de gemeenten heeft plaatsgevonden, alleen een intern onderhoud van deze werkgroep.

Dick heeft naar aanleiding van de prestatieafspraken een overzicht gemaakt met alle prestatieafspraken en de context.

Egbert vraagt zich af of de woonvisies van de gemeenten erg uiteen lopen. Dick laat weten dat dit inderdaad het geval is. De gemeente Medemblik heeft dit vlak na de verkiezingen opgesteld en is naar zijn smaak minder dan de woonvisie van Drechterland, qua tijd en essentie lopen de visies niet ver uit elkaar.

Werkgroep Beste Buurt idee: Door omstandigheden is deze werkgroep niet bij elkaar geweest. Er ligt een aanvraag, welke in behandeling is. Op papier is door twee leden aangegeven dat ze hierin tegemoet willen komen. De aanvraag gaat over de Huiskamer in Andijk. De jongeren willen ouderen de gelegenheid geven om elkaar daar te ontmoeten om de eenzaamheid tegen te gaan. Willem wijst op de ontwikkeling bij het verzorgingshuis. Daar gebeurt nu echter niets, omdat het een gesloten verpleeghuis is geworden. Willem is bang dat als dit initiatief nu uitgevoerd gaat worden, straks het verpleeghuis hier niet gebruikt voor gaat worden. Dick verwacht niet dat dit hier aan de orde zal zijn. Pierre vraagt zich af wat het budget is op jaarbasis. Dit is afhankelijk van wat de initiatieven behelzen.

Werkgroep bedrijfsvoering: Gert-Jan laat weten dat men bij elkaar heeft gezeten en er wordt gekeken of de website opgezet kan worden, hiervoor zijn vandaag foto's gemaakt. Idee is om hier de verslagen op te publiceren en de agenda. Verder wordt onderzocht of de huurdersraad een eigen site kan krijgen. Piet geeft aan dat het van belang is dat er bekendheid is richting de huurders en dit hier mooi aan kan bijdragen. Hans vult aan dat er ook gekeken is naar een mailadres, echter is dit geparkeerd, anders zou één lid alle mailtjes binnen krijgt. Hier wordt nog uitgezocht hoe dit te organiseren. De werkgroep is uitgebreid met de voorzitter, aangezien het hier communicatie betreft en dit mede een verantwoordelijkheid is van de voorzitter.

Klachtencommissie: Willem geeft aan dat hij gekozen is als voorzitter van de klachtencommissie. Hij heeft een overzicht opgevraagd van de klachten die binnen komen bij de woningstichting. Aangezien de huurdersraad nog niet zo lang bestaat is er via de klachtencommissie van de huurdersraad nog geen klacht binnen gekomen. Er zijn 61 klachten binnen gekomen, waarvan 64% over het onderhoud, 30% over de dienstverlening en 6% beleid, mutatieproces of de servicekosten. 45% van de klachten komt binnen via de enquête en de rest via huisbezoek, mail, telefonisch etc.. In 2022 zal de jaarlijkse klachtenrapportage richting de huurdersraad gaan. Willem geeft aan dat deze procenten hem niet veel zeggen, hij vindt het van belang te weten wat voor



<p>klachten het betreft en hoe dit opgelost wordt. Op die manier kan er gezamenlijk gekeken worden naar hoe dit soort klachten te voorkomen. Johan meldt dat eerder is toegezegd is dat zij per 1 januari inzicht zouden krijgen in de klachten, tot nu toe heeft de huurdersraad nog niets ontvangen. Hans laat weten dat de jaarlijkse rapportage ook de beheersmaatregelen bevat.</p> <p>Kelly vraagt zich af hoe dit precies gaat. Hans licht toe dat de klachten waar Willem het over heeft, dit de klachten zijn die binnen komen bij Het Grootslag, bijvoorbeeld naar aanleiding van de enquêtes etc. Daarnaast komen er straks klachten binnen bij de Huurdersraad. Er is echter ook nog een huurderscommissie en een bovenregionale geschillencommissie. Hans wil begin volgend jaar de rapportage bespreken met de huurdersraad. De Huurdersraad bekijkt deze vanuit het oogpunt van de huurder en Het Grootslag als professional. Dit is wel achteraf. 1x per jaar komt er ook altijd een overzicht van de geschillencommissie.</p> <p>Klant en wonen: Deze werkgroep zal één dezer dagen uitgenodigd worden door Hans.</p>	
<p>5. Bestuursbesluiten</p> <p>Overname 53 appartementen van Woonzorg Nederland aan de Luifel in Hoorn</p> <p>Hans licht toe dat het woningen betreft van Woonzorg Nederland. Zij zijn bezig hun bezit te herordenen. Dit bezit past niet binnen hun visie. Dit zijn namelijk woningen waar alle ouderen in kunnen wonen, ook zonder zorgindicatie. De gemeente Hoorn heeft aangegeven dat ze willen dat dit sociale huurwoningen blijft. De gemeente heeft daarom Het Grootslag benaderd, aangezien Intermaris al een groot deel huur heeft in Hoorn. Om te komen tot een waarde is gekeken naar de marktwaarde, hiervoor is een handboek beschikbaar om dit te berekenen. Woonzorg Nederland heeft ook gerekend, maar kwam met een hoger bedrag. Het Grootslag heeft aangegeven dit bedrag niet te willen betalen. Er zijn namelijk bepaalde risico's en Het Grootslag wil een minimaal rendement hebben. Na onderhandeling is de overnameprijs uitgekomen op € 6,2 miljoen. Hiermee wordt het bezit van het Grootslag in één keer vergroot en direct het grootste complex van Het Grootslag in Hoorn.</p> <p>Egbert vraagt zich af hoe het zit met het onderhoud van dit complex. Hans licht toe dat dit complex net geschilderd is, het heeft wel voor een groot deel enkel glas, maar dit zal meegenomen worden in de duurzaamheidsslag in 2022. Het betreft veel geld, maar gaat niet ten koste van de nieuwbouw.</p> <p>John vraagt zich af of de bewoners hier ook in mee zijn genomen. Hans geeft aan dat dit nog niet aan de orde is, maar zij zullen straks wel meegenomen worden en hij verwacht dat de huurders blij zullen zijn, aangezien zij nu een huismeester betalen en Het Grootslag dit gaat investeren in verbeteringen.</p> <p>Desgevraagd wordt toegelicht dat hiervoor geld geleend wordt tegen 1% rente en dit niet ten koste gaat van de leencapaciteit van Het Grootslag. Sander licht toe dat dit juist een positief effect heeft, er komen hierdoor meer huurinkomsten binnen.</p> <p>Piet merkt op dat dat de huurdersraad er is voor de huidige huurders. Hans geeft aan dat de huurdersraad er is voor de huidige en toekomstige huurders. In het strategisch vastgoedbeleid wordt toegelicht waar plannen zijn om te gaan bouwen en groeien.</p>	



<p>Destijds is Hoorn aangegeven als groeigemeente, omdat Het Grootslag daar al zit en het voordeliger wordt als daar meer woningen zitten.</p> <p>Piet vraagt zich af hoe het gebied loopt en waar gebouwd mag worden. Hans licht toe dat Het Grootslag in de regio Noord-Holland Noord valt. Dit heeft de minister bepaald, met elkaar is er een gigantische opgave te doen. De minister wil dat de corporaties elkaar gaan helpen, mocht een corporatie omvallen. Dit is nu niet aan de orde, aangezien alle corporaties vrij gezond zijn.</p> <p>Johan merkt op dat Intermaris tegenwoordig een motivatie vraagt aan huurders. Hans licht toe dat dit komt vanuit de jaren 80, koopwoningen werden toen niet verkocht en zijn toen overgaan naar huurwoningen. Om de wijk te kunnen bouwen mochten zij op een andere manier gaan toewijzen.</p>	
<p>6. Stukken ter advisering</p> <p>Wijziging inschrijving Woonmatch: Fraude en sanctie</p> <p>Dick licht toe dat het niet altijd goed gaat met het inschrijven. Er blijkt wel eens fraude gepleegd te worden. Hier is in het verleden niets voor geregeld. Uiteindelijk hebben de gemeenten en corporaties met elkaar afgesproken om te kunnen sanctioneren. De huurder loopt hiermee het risico punten te verliezen. De vraag is of je men helemaal uit kunt sluiten van inschrijving. Hans merkt op dat dit niet kan. Met het sanctiebeleid is het wel mogelijk punten af te nemen. Johan S. geeft aan dat het volgens hem bijna niet mogelijk is om te frauderen, gezien de bewijslast die je in moet leveren. Dick laat weten dat er wel degelijk situaties zijn waarin gefraudeerd kan worden. Hans vult aan dat de huidige woningmarkt Het Grootslag dwingt om strenger te worden. Er zijn nu 800/900 kandidaten voor één woning en men wordt steeds creatiever. Dick meldt dat het hier alleen om moedwillige fraude gaat, mochten mensen een fout maken of onbewust iets doen, dan kunnen zij die er wel uit pikken.</p> <p>Dick licht toe dat de corporaties in de regio reeds akkoord hebben gegeven, maar Het Grootslag dient dit eerst voor te leggen bij de huurdersraad. Formeel gezien heeft de huurdersraad 6 weken de tijd voor een advies. Vraag is of de huurdersraad hiermee akkoord kan gaan of dit aan wil houden en gebruik wil maken van de 6 weken bedenktijd.</p> <p>Pierre vindt dit erg kort door de bocht en meldt dat dit lijkt op levenslang bloeden. Dat is niet aan de orde, aangezien het puur gaat om moedwillige fraude en dan de punten komen te vervallen. Hans licht toe ook het tweedekans beleid te hanteren. Het gaat hier puur om mensen die willens en wetens fraude plegen. Dit komt hooguit één keer per jaar voor. Pierre vraagt zich af of je voor één casus per jaar dit beleid op moet stellen of dat er ook mogelijkheden zijn om dit via de rechter dit te regelen. Hans geeft aan dat niet zo makkelijk is, met dit beleid heeft de woningstichting in ieder geval iets om te kunnen sanctioneren. Dick merkt op dat er altijd goed onderzoek gedaan zal worden voordat er gehandeld wordt.</p> <p>Piet constateert dat het merendeel van de huurdersraad het niet nodig vindt om het termijn van 6 weken te hanteren. De huurdersraad gaat akkoord met dit beleid.</p>	Besluit



7. Stukken ter bespreking

Woonprogramma Drechterland

Dick geeft een presentatie over het woonprogramma Drechterland 2021-2025. Het programma en een toelichting hierop zijn meegezonden als bijlagen bij dit agendapunt. Het woonprogramma zet de samenleving in Drechterland in beweging. Er is een goede samenwerking, maar er spelen verschillende belangen. Verhuurders en huurders participeerden bij de totstandkoming van dit programma. Er licht een stevige keus voor benodigde kwaliteit (complementair met oog voor de toekomst). Dit komt niet perse overeen met actuele vraag, maar heeft ook te maken met politieke belangen. Het Grootslag vraagt de gemeente de rug recht te houden; 525 sociale huurwoningen in Drechterland, zoals afgesproken, terwijl de totale opgave zo'n 900 is (9000 voor de komende 10 jaar). De bouwmogelijkheden worden door de provincie bepaald en aan de hand daarvan worden er regionale afspraken gemaakt.

Belangrijkste keuzes:

- Meer variatie, meer kleinere woningen
- Stimuleren doorstroming
- Meer passende woningen voor senioren en zorg
- Variatie in de wijk, spreiding koop en huur
- Verkorten actieve zoekduur
- Meer kansen voor starters
- Versnellen woningbouw

Kelly vraagt zich af waar alleenstaanden heen kunnen, er zijn veel woningen waar je met minimaal 2 personen in mag. Egbert vraagt zich af of Het Grootslag een actief beleid voert om alleenstaanden uit de grotere eengezinswoningen te krijgen. Dick geeft aan dat zij dit in het verleden wel eens gedaan hebben, maar destijds waren er ook meer mogelijkheden. Gert-Jan meldt dat dit wel meer gestimuleerd kan worden, senioren willen wel doorstromen, maar dan moet er wel iets zijn. Dit betreft een landelijk probleem, bekend is waar behoefte aan is, maar hiervoor is de landelijke politiek nodig. Madelon vraagt zich af of het wellicht in de toekomst verplicht kan worden dat men kleiner moet gaan wonen. Hans licht toe dat dit niet mogelijk is in verband met het huurrecht.

Willem geeft als voorbeeld dat zij (stichting ouderennetwerk West Friesland) in de Weere een project uitrollen voor huurwoningen om de natuurlijke doorstroming te verbeteren. Hier hebben zij boeren gevraagd land beschikbaar te stellen. Dergelijke initiatieven zouden kunnen helpen voor de doorstroming.

Ontwikkeling prestatieafspraken gemeente, corporaties en zorgpartijen

Hans geeft aan dat het aantal ouderen toe zal nemen en ook met name dementerende ouderen. Samen met zorgpartijen moet gekeken worden waar deze mensen te huisvesten. Uiteindelijk is de prestatieafpraak gemaakt tussen gemeenten, corporaties en zorgpartijen. Huurdersraden zijn hierin niet vertegenwoordigd, aangezien vanuit de zorgpartijen de cliëntenraden betrokken zijn. Uiteindelijk zal dit in de woonvisie van de gemeente landen en dan bij de huurdersraden terecht komen.



<p>Stand van zaken Woonagenda</p> <p>De Woonagenda is opgesteld met 34 partijen. Onderligger is het niet meer hoeven betalen van de huurdersheffing. Namens de corporaties is doorgegeven dat wanneer het om doorstroming gaat dit maatwerk betreft. De inflatie gaat volgens het huurbeleid en er wordt verder gewerkt aan de ontwikkelingen rondom de huurdersheffing.</p> <p>Stand van zaken nieuwbouw en ontwikkelingen in de bouw</p> <ul style="list-style-type: none">• Op dit moment wordt gewerkt aan de Julianastraat en Tuinstraat in Hoogkarspel. Het plan is in goed overleg met de buurt opgesteld. Er wordt nu naar de gemeente gegaan voor de bouwvergunning.• In Westwoud wordt gewerkt aan het MFA; kindcentrum, basisschool en sportzaal. Daarboven komen 12 appartementen. Deze worden eerst aangeboden aan de mensen van Woudlust. Nog onbekend is wat te doen met Woudlust zelf. Het idee was starterswoningen en huurwoningen, maar in verband met een begrotingstekort is dit nog onzeker.• Hoogkarspel zijn we betrokken bij de ontwikkelingen bij de tennisbaan, zoals het er nu naar uitziet komen er daar 6 sociale huurwoningen.• Andijk Asonia – bezig met realiseren van 28 appartementen voor ouderen en daarnaast 8 tot 10 kleine eengezinswoningen, die geheel duurzaam zijn.• In Wervershoof heeft de gemeenteraad besloten onderzoek te willen doen naar de ontwikkeling van de Zeehoek. Hans heeft gevraagd om in ieder geval te willen starten met het terrein bij de Kaag. Hier komt zowel koop en huur en beneden en bovenwoningen.• Hoorn komen nog 8 sociale huurwoningen.•	
<p>8. Rondvraag en sluiting</p> <ul style="list-style-type: none">• Willem – zit er een beleid achter als kinderen hun hele leven thuis wonen en de hoofdbewoner overlijdt? Hans licht toe dat aangetoond moet kunnen worden dat het gaat om een langdurige samenwonen relatie. Wanneer het gaat om jongere kinderen rond de 20 dan dient er maatwerk geleverd te worden op het moment dat zij de huur niet kunnen betalen.• Willem – wanneer ouderen geen netwerk meer hebben en ze gebruik moeten maken van de goedheid van een ander, bij bijvoorbeeld een wijziging, dan kost dit erg veel tijd. Wordt met dit soort problemen rekening gehouden? Het Grootslag adviseert op een dergelijk moment dat de adviseur leefbaarheid langs kan komen en werkt daarnaast samen met Welzijn en Wonen Plus om mensen te ondersteunen.• Mary vraagt zich af wat de criteria zijn voor een levensloopbestendige huurwoning? Dit betreft een eengezinswoning, welke voorbereid is op de toekomst met slaap en douchevoorziening op de begane grond. Proberen bij toewijzing altijd maatwerk te bieden.• Gert Jan – is er een aanmeldpunt voor doorstroming? Hans licht toe dat dit beleid ontwikkeld gaat worden en hier later op terug zal komen. Hier zijn echter wel woningen voor nodig. <p>Piet bedankt alle aanwezigen en sluit de vergadering.</p>	