

# Verlag

**Vergadering** : Huurdersraad De Driehoek  
**Datum** : 28 februari 2022  
**Aanwezig** : Zie onderstaand  
**Afwezig** : K. Sijm, E. Russchen, E. Kramer S. Weel  
**Notulist(e)** : Elly Tang

	Actie
<p><b>Aanwezigen</b></p> <hr/> <p><b>Het Grootslag</b> Hans Kröger, directeur bestuurder Mark Laan, manager vastgoed Dick Visser, adviseur strategie en beleid Henriëtte Doppenberg, manager klant en wonen Maritha Hoogland, manager kwaliteit en procesoptimalisatie</p> <p><b>Raad van Toezicht</b> Edgar Aker</p> <p><b>Huurdersraad De Driehoek</b> P. van Klaveren (voorzitter) B. Mol W. Bakker J. Hupkens P. Braakman U. Bode R. Bakker M. Groot-Visser K. Wildschut J. Smit M. Polder A. van Zutphen G. van Bortel E. Aker B. van Os J. Bovenkamp</p>	
<p><b>1. Opening en mededelingen</b></p> <hr/> <p>Piet heet de aanwezigen van harte welkom. Het is mooi dat we weer fysiek bij elkaar kunnen komen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Er zijn vanavond vijf huurders aanwezig, die hebben aangegeven dat zij een vergadering van de Huurdersraad willen bijwonen. Drie van hen hadden dat al voor de vergadering van november gevraagd, maar toen die vergadering door de corona maatregelen alsnog naar digitaal is omgezet, hebben we in goed overleg afgesproken dat ze voor de eerstvolgende fysieke vergadering zouden worden uitgenodigd. Piet heet de gasten van harte welkom.</li></ul>	



<ul style="list-style-type: none"><li>• Gertjan Brugman heeft eind 2021 gemeld dat hij zijn lidmaatschap van de Huurdersraad ivm persoonlijke omstandigheden beëindigt. Dat doet hij met grote spijt en hij wenst de Huurdersraad het allerbeste en veel wijsheid.</li><li>• De huurdersvereniging is opgeheven en het overgebleven saldo wordt besteed aan het Beste Buurt idee.</li><li>• De bestelde naamkaartjes zijn nog niet binnen.</li></ul> <p>Er zijn geen mededelingen vanuit Het Grootslag.</p>	
<b>2. Verkiezing voorzitter en vice voorzitter</b> Er heeft zich niemand gemeld voor de functie van vice voorzitter. Brenda geeft aan de functie van vice voorzitter op zich te willen nemen. Wat betreft het voorzitterschap was Piet van Klaveren de enige die zich kandidaat heeft gesteld en wordt met algemene stemmen verkozen tot voorzitter voor de komende vier jaar.	Besluit Besluit
<b>3. Vaststellen van het verslag van de Huurdersraad 22 november</b> Onder dankzegging van de notuliste wordt het verslag vastgesteld.	
<b>4. Stand van zaken bij de verschillende werkgroep</b> <b><i>Werkgroep Prestatieafspraken Medemblik/Drechterland en werkgroep vastgoedbeleid:</i></b> Rob Bakker licht toe dat met de huidige ontwikkelingen de doelstellingen niet behaald kunnen worden, omdat er te weinig bouwmogelijkheden zijn. De werkgroep heeft gesproken over het stuk opgaven en kaders en geconcludeerd dat er wellicht wel mogelijkheden zijn, maar dan zullen gemeenten meer prioriteit aan bouwen moeten geven. <b><i>Klant en wonen:</i></b> De werkgroep heeft het gehad over de Sloop en nieuwbouw in Hoogkarspel aan de Juliana-Tuinstraat. De werkgroep heeft begrepen dat er goed contact is met de bewoners en er een pilot bewonerscommissie is opgericht. <b><i>Klachtencommissie:</i></b> Willem licht toe dat er vorige week een bijeenkomst heeft plaatsgevonden met de commissie. De Jaarrapportage is toegevoegd aan de stukken en zal de volgende keer op de agenda komen. Willem laat weten dat er een goed gesprek heeft plaatsgevonden, het betreft een duidelijk verhaal met communicatie als rode draad, daar valt de meeste winst te behalen.	
<b>5. Bespreekpunt Globale jaarprogramma Huurdersraad</b> Piet merkt op dat er meerdere keren gevraagd is of het mogelijk is om als Huurdersraad alleen te vergaderen, om onder andere het functioneren te evalueren. Op deze manier kan de Huurdersraad de werkgroepen evalueren, maar ook hoe de vergaderingen lopen. Afsproken wordt om maandag 28 maart een Huurdersraad in te plannen zonder een afvaardiging van Het Grootslag. Een ieder kan hiervoor bespreekpunten indienen.	



## 6. Stand van zaken projecten

Hoogkarspel, Reigersborg Zuid, 18 beneden en bovenwoningen - Start bouw is november 2021 en oplevering mei 2022. Hans meldt dat de bouw in vier maanden gerealiseerd wordt en dat hij er trots op is dat er binnen budget gebleven wordt. Er wordt zo duurzaam mogelijk gebouwd, de isolatiewaarde is goed door een gecombineerde warmtepomp en pv panelen.

Tuinstraat en Julianastraat – Hier komen 28 appartement van ongeveer 70m2. Dit jaar starten met de bouw, oplevering 2023.

MFA Westwoud – Betreft 12 appartementen, op de begane grond komt een basisschool en kinderopvang. Dit is in samenwerking met de gemeente en daarom dient dit Europees aanbesteed te worden. Hopelijk is er na de zomer een aannemer bekend. Willem merkt op dat er een boom staat die door leerlingen gedoneerd is ter nagedachtenis aan een overleden leraar. Hans laat weten dat deze boom blijft staan. Verwachting is eind dit jaar te starten met de bouw. 1,5 jaar bouwtijd.

Asoniaterrein Andijk – De gemeente moet eerst alle bouwgronden aanbesteden en mag niet meer 1 op 1 afspraken maken met afnemers van de grond, daardoor ligt dit plan nu stil. Hans laat zien wat de plannen zijn qua bouw, maar de vraag is of dit gerealiseerd kan worden.

Sloop/nieuwbouw 18 woningen Woudlust in Westwoud - De huidige bewoners worden herhuisvest. Nog niet duidelijk is wat hier te bouwen, omdat de gemeente wil kijken of er meer gebouwd kan, echter zit men daar met de afstand tot de fruittuinen, waarvoor een hinderwetcirkel geldt..

De mensen krijgen de optie om in de appartementen boven het MFA te gaan wonen, tijdelijk of definitief. Dit project start dan ook na oplevering van het MFA.

Voormalige tennisbanen TV de Kaag – Samen met de Dorpsraad wordt gewerkt aan een plan van ongeveer 30 woningen met daarin opgenomen 3 levensloop bestendige woningen voor de sociale huur en 5 beneden en 5 bovenwoningen voor starters uit Wervershoof. Verwachting is 2024 te starten met de bouw.

Nieuwbouw locatie De Tegel – Hier komen op termijn 130 woningen waarvan 25% sociale huurwoningen. Al vanaf 1995 staat deze locatie in de structuurvisie. De aansluiting op de Markerwaardweg wordt nu als probleem voorzien.

In Hoorn is Het Grootslag bezig met de stichting Knarrenhof om een Knarrenhof te bouwen. Op dit moment vindt er een haalbaarheidsonderzoek plaats. Er komen 6 sociale huur en 6 middenhuur woningen. 2023 starten met bouwen.

In Andijk is Het Grootslag bezig met de verdere ontwikkeling van 'een lief plekje grond'. Het verzorgingshuis gaat weg en er wordt gekeken wat te doen met de huiskamer en het gezamenlijke deel, verder wordt gekeken naar een gezondheidscentrum. Rob Bakker vraagt zich af op welke termijn dit ontwikkeld gaat worden. Hans laat weten dat



<p>dit deels grond van Het Grootslag is en dat dit project daardoor snel gerealiseerd kan worden.</p> <p>Reaal Hoorn – 18 zorgappartementen en 2 dagbehandelingslocaties samen met Esdege Reigersdaal.</p>	
<p><b>7. Regeerakkoord</b></p> <p>De regering heeft ambities en wil bouwen. Toegelicht wordt dat er een positieve verbetering gezien wordt, de minister doet nu een rondgang door het land om dit te bespreken met gemeenten.</p> <p>In 2023 stopt de verhuurdersheffing, dit scheelt een hoop geld. De effecten van het verlagen van de verhuurderheffing is voor Het Grootslag als volgt: De huidige verhuurderheffing bedraagt € 730.000, met de afschaffing hiervan moet er wel meer vennootschapsbelasting betaald worden en is het nettoresultaat ruim € 600.000. Intern wordt nu gekeken hoe dit bedrag te besteden. Dit mag alleen uitgegeven worden aan nieuwbouw (dit gaat niet lukken), leefbaarheid, duurzaamheid en flexibele woningen. Vanuit Den Haag is de roep om flexibele woningen, hiervoor is echter de gemeente nodig om grond te krijgen om te bouwen. Daarnaast wil Het Grootslag kijken naar hoe het geld in te zetten voor het verduurzamen van woningen. Dit mag niet uitgegeven worden aan plannen die er al zijn. Volgend jaar zal dit bedrag in de begroting landen en is nog onduidelijk hoe dit zal gaan.</p> <p>In het regeerakkoord is vastgesteld dat er in 2024 een huurbevriezing is.</p> <p>Rob Bakker geeft aan dat het erop lijkt dat iemand dit bedacht heeft, maar niet praktisch uitvoerbaar is. Hans meldt wel blij te zijn met de afschaffing van de verhuurderheffing en begrijpt ook dat de minister wil dat hier iets mee gedaan wordt en dit aantoonbaar gemaakt wordt.</p>	
<p><b>8. Voorstel huurprijsbeleid</b></p> <p>Vorige week heeft Het Grootslag het bericht gehad hoe het huurprijsbeleid eruit komt te zien. De minister heeft aangegeven dat de gemiddelde huurverhoging in 2022 2,3% mag zijn, gemiddeld maar ook individueel. De minister is daarin voorzichtig, aangezien de inflatie gevolgd wordt en deze gebaseerd is op de inflatie 2020/2021. Dick licht toe dat er in de begroting uitgegaan is van 1,7%, hier is door de Huurdersraad akkoord op gegeven. Van die 1,7% zou er naar 2,3% gegaan kunnen worden. Omdat de begroting en het werkplan 2022 gebaseerd zijn op 1,7% en daar mee uitgekomen moet worden wil Het Grootslag daarom bij die 1,7% blijven. Hiermee vraagt Het Grootslag minder dan wettelijk gezien mag, willen hierbij wel differentiëren tussen de 0 en de 2,3%. Kelly vraagt zich af op basis waarvan beslist wordt dat er sprake is van een betere prijs/kwaliteit. Dick licht toe dat er streefhuren zijn, op basis van een aantal punten per woning (landelijk systeem), dit wordt specifiek per woning bekeken. Dit gaat op basis van het woningwaarderingssysteem en betreft objectieve punten, aantal vierkante meters, sanitair etc.</p> <p>Afgevraagd wordt of er niet gekeken dient te worden naar de inkomens? Dick licht toe dat er niet aan een inkomensafhankelijke huur gedaan wordt. Hans licht toe dat de</p>	



<p>aftoppingsgrens het minimum is. De bovengrens blijf je houden, echter moet je hierdoor goedkopere woningen duurder maken om onder de aftoppingsgrens te blijven. We hebben het over huur, echter hierbij ook te maken met woonlasten. De wetgever houdt echter geen rekening met inkomen en woonlasten.</p> <p>Rob Bakker merkt op dat je dan het beste de goedkope woningen kunt verkopen. Hans meldt dat er dan wel nieuwe woningen gebouwd moeten kunnen worden, gezien het tekort aan de woningen.</p> <p>Dick geeft aan dat het voor de Huurdersraad mogelijk is om een thema-avond te organiseren over bijvoorbeeld het huurbeleid.</p> <p>De Huurdersraad geeft een positief advies op de gemiddelde huurverhoging van 1,7%.</p>	Besluit
<p><b>9. Opgaven en kaders</b></p> <p>Dick licht toe dat dit rapport op basis van vijf hoofdthema's is opgesteld;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kwaliteit</li><li>• Betaalbaarheid</li><li>• Duurzaamheid</li><li>• Beschikbaarheid</li><li>• Waar bouwen?</li></ul> <p>Hij vraagt een ieder zijn/haar visie te geven op deze 5 thema's en wat men belangrijk vindt. Dit kan input zijn voor de vastgoedportefeuille, aangezien de opgaven en kaders de basis is voor de vastgoedportefeuille.</p> <p><i>Reacties:</i></p> <p>Beschikbaarheid – Hoeveel woningen hebben we nodig de komende jaren, lagere inkomens zoveel mogelijk, urgentiemix (ouderen en jongeren), oude woningen verkopen en nieuwe neutraal energie woningen bouwen,...bouwen, bouwen. Goede doorstroming oud en jong. Dick licht toe dat er 900 mensen die reageren op 1 woning in Hoogkarspel, in Wervershoof ruim 600 op 1 woning en de gemiddelde wachttijden bedragen 200 maanden. Dit heeft mede te maken met het gratis inschrijfsysteem. De actieve zoekduur voor eengezinswoningen is 50/60 maanden. Essentie is dat er veel meer woningen moeten komen. Kijkend naar het woonakkoord mogen er tot 2030 9000 woningen gebouwd worden. Er moeten echter veel meer woningen gebouwd worden. Hiervoor heb je de gemeente nodig met doorzettingskracht. Alle hoop is nu gevestigd op minister de Jonge, die aangegeven heeft 100.000 woningen per jaar erbij te willen bouwen. Dick meldt dat er vandaag een notitie van de Neprom naar Den Haag is gegaan over vrij gebied, essentie: meer op het platteland, waar gebouwd kan worden. Meer verkopen kan als er gecompenseerd wordt.</p> <p>Kwaliteit – Ouderen zijn buitengewoon belangrijk op de woningmarkt. Goede en betaalbare woningen. In 2022 gaat gewerkt worden aan meer doorstroming van ouderen. Dit is één van de mogelijkheden. Goede voorzieningen, badkamer, keuken etc. Keuzes die je maakt, maak je voor ruim 50 jaar. Dick licht toe dat we te maken hebben met ontgroening, vergrijzing en individualisering. We hebben daarom meer kleinere woningen nodig die toegankelijk zijn.</p>	



<p>Betaalbaarheid – Binnen de vastgestelde normen, niet alleen huur, maar ook voor energie betaalbaar, mensen worden armer, lage inkomens, woningen voor starters en middenhuur. Er wordt door Het Grootslag ook gekeken naar mensen met midden inkomens, aangezien zij vaak net niet mogen huren op basis van hun inkomen, maar ook niet kunnen kopen.</p> <p>Duurzaamheid – Heeft een relatie met betaalbaarheid, door verduurzaming kan de huur wellicht iets hoger zijn, maar de lasten een stuk lager, balans tussen duurzaamheid en betaalbaarheid. Alle nieuwbouw is gasloos en er worden ook hybride pompen geplaatst.</p> <p>Waar bouwen – Grasland, in alle kernen, er zijn veel agrariërs die hun land beschikbaar willen stellen voor woningbouw, dichtbij een station. Hoogkarspel is een OV knooppunt, Hoogkarspel Zuid richting Venhuizen zouden ruim 2000 woningen gebouwd kunnen worden. Lintbebouwing, in de omgeving van buurthuizen voor ouderen.</p> <p>Dick licht toe dat dit allemaal punten zijn die terug komen in de opgaven en kaders. Bouwen overal, maar in de kleinere kernen wel andere type woningen. Met deze uitgangspunten zal gekeken worden naar de huidige vastgoedportefeuille en gekeken worden naar waar we in 2030 en 2050 willen staan qua vastgoedportefeuille.</p> <p>Johan vraagt zich af of de 100.000 woningen per jaar haalbaar zijn. Dick verwacht dit niet, door tekort personeel, materiaal, milieu, bezwaarmakers, politiek, etc..</p> <p>De Huurdersraad adviseert positief op het stuk opgaven en kaders.</p>	Besluit
<p><b>10. Rondvraag en sluiting</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Afgevraagd wordt dat wanneer je als oudere in een grotere woning woont, je voorrang krijgt op een appartement. Henriëtte licht toe dat je dan kunt reageren op seniorenwoningen als doorstroomwoning met voorrang. De slaagkans voor een huurder van een sociale huurwoning uit onze regio is daardoor behoorlijk goed.</li><li>• Willem Bakker geeft aan dat men wil dat de ouderen langer thuis blijven wonen. De SED gemeenten hebben echter besloten diverse WMO voorzieningen uit het pakket te halen. Wat doet de woningstichting hierin. Hans meldt hierin samen te werken met de gemeente, maar niet de rol van de gemeente over te nemen, Het Grootslag kan niks doen aan gemeentelijke beleid, maar zal hier wel het gesprek over aangaan.</li></ul> <p>Piet bedankt alle aanwezigen en sluit de vergadering.</p>	