

Verlag

Vergadering : Huurdersraad De Driehoek
Datum : 3 oktober 2022
Aanwezig : Zie onderstaand
Afwezig : U. Bode, E. Kramer, B. van Os, K. Sijm
Notulist(e) : Elly Tang

	Actie
<p>Aanwezigen</p> <p><u>Woningstichting Het Grootslag</u> H. Kröger – directeur bestuurder M. Laan – manager Vastgoed H. Doppenberg – manager Klant en Wonen S. Weel – manager Financiën T. Werkhoven - bestuursondersteuner</p> <p><u>Huurdersraad De Driehoek</u> P. van Klaveren (voorzitter) K. Wildschut (digitaal) J. Hupkens M. Polder J. Smit P. Braakman E. Russchen J. vd Bovenkamp B. Mol M. Groot-Visser A. van Zutphen R. Bakker</p>	
<p>1. Opening en mededelingen</p> <p>Piet heet de aanwezigen van harte welkom. Aansluitend op deze vergadering is er een bijeenkomst met de Woonbond.</p> <p>Opgemerkt wordt dat het wellicht goed is om te informeren waarom mensen niet aanwezig zijn zonder afmelding. (Naschrift: het bleek dat iedereen die er niet was zich wel vooraf heeft afgemeld voor deze vergadering)</p>	
<p>2. Tom Werkhoven -</p> <p>Tom is de nieuwe bestuursondersteuner bij Het Grootslag, daarnaast fungeert hij als ambtelijk secretaris van de Huurdersraad. Elly zal de huurdersraad blijven notuleren. Hiervoor was Tom secretaris bij vluchtelingenwerk Nederland, dit lijkt erg op de functie van bestuursondersteuner. Hans vult aan dat bij het vertrek van Dick, Henriëtte tijdelijk de rol van secretaris voor de huurdersraad heeft overgenomen, echter zit zij als manager Klant & Wonen ook in een andere rol bij deze vergaderingen. Dit heeft doen besluiten een bestuursondersteuner aan te trekken. Voordeel is dat de bestuursondersteuner ook alle stukken van het MT voorbij ziet komen. Hij kan dan ook</p>	



<p>alert zijn op stukken die naar de huurdersraad moeten en de MT leden hierop attenderen. Tom zal zorgdragen voor de stukken, dat deze tijdig aangeleverd worden en dat er met de werkgroepen om tafel gezeten gaat worden.</p>	
<p>3. Vaststellen verslag 16 mei 2022</p> <p>De notulen van 16 mei 2022 worden ongewijzigd vastgesteld.</p>	
<p>4. Ingekomen post</p> <p>Er zijn stukken en mailtjes binnen gekomen bij de huurdersraad, deze zitten bij de stukken en tevens hoe deze zijn afgehandeld.</p> <p>Er is een vraag over de klacht van meneer Mol en dat de aanvraag goedgekeurd zou zijn, echter heeft hij zelf aangegeven dat deze niet is goedgekeurd. Mark licht toe dat de kraan niet standaard wordt geleverd, maar hij mag deze wel zelf aanbrengen. In seniorencomplexen worden deze kraan wel standaard aangebracht, echter betreft dit geen 55+ woning.</p> <p>Piet vraagt zich af hoe het zit met de levensloopbestendige woningen. Dit betreft geen seniorenwoning. Seniorenwoningen betreffen woningen die alleen gehurd kunnen worden door mensen van 55+; als ze geadverteerd worden op Woonmatch hebben ze een label seniorenwoning. Er worden nu veel levensloopbestendige woningen gebouwd, echter zijn dit niet altijd seniorenwoningen. Dit zijn woningen met de badkamer en 1 slaapkamer op de begane grond, als er geen seniorenlabel op zit kunnen in deze woningen ook gezinnen terecht. Opgemerkt wordt dat ook in woningen met een badkamer op de begane grond gezinnen komen te wonen en of deze niet beter geschikt zijn voor ouderen of gehandicapten. Henriëtte laat weten dat er voor gehandicapten bijzondere toewijzingen zijn. Hans vult aan dat er te weinig eengezinswoningen voor regulier woningzoekenden zijn in Hoogkarspel. Woningen die vrij komen worden zoveel mogelijk aan gezinnen toegewezen en appartementen aan 1- of 2-persoonshuishoudens.</p> <p>Er zijn drie aanvragen BBI die nog steeds lopen. 1 is voor volgend jaar en 1 is voor kerst. Henriëtte merkt op dat er op het formulier staat dat ze binnen twee weken antwoord ontvangen. Dit klopt, zij ontvangen binnen twee weken een ontvangstbevestiging. 1 keer per kwartaal worden deze aanvragen afgehandeld.</p>	
<p>5. Prestatieafspraken</p> <p>Per 2023 wordt de verhuurdersheffing opgeheven. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het rijk maken afspraken over het geld dat hierdoor vrij komt en waar dit in geïnvesteerd wordt.</p> <p>Hans licht toe dat er nog nooit zo een groot pakket van maatregelen is geweest voor mensen die behoren tot onze doelgroep, nu al 17 miljoen en verwachting is dat dit doorloopt naar 24 miljoen om het project energieplafond te financieren. We weten allemaal dat we te maken hebben met grote energielasten, dit baart ons zorgen. Binnen het MT wordt hier naar gekeken, omdat we ook te maken hebben met de nationale prestatieafspraken, dit geld kunnen we inzetten voor andere doeleinden. 1 van de doeleinden is duurzaamheidsmaatregelen en 2 is nieuwbouw. Als je kijkt naar de afspraken zou 30% van de woningvoorraad in een gemeente sociale huurwoningen</p>	



moeten zijn. Dus in nieuwbouw zou je minimaal 30% sociale huurwoningen in een nieuwbouwproject moeten bouwen. Op dit moment is Hoorn de enige die voldoet aan dit percentage: zij hebben meer dan 30% sociale huurwoningen in hun gemeente. De afgelopen weken zijn we hierover druk in gesprek geweest met gemeenten. De plannen die er nu liggen geven echter niet meer dan 15% sociale huurwoningen. Dat is een dilemma. Als Platform Woningcorporaties West Friesland (PWW) is daar een brief over uitgegaan. Ook de huurders vertegenwoordigers hebben een brief uit laten gaan. De brieven hebben de pers gehaald en aandacht gekregen. Vanuit de gemeente hebben we nog geen enkele reactie ontvangen.

Tijdens Prinsjesdag komt de rijksbegroting en vervolgens de politieke beschouwingen en worden er moties ingediend. Er is een motie die gaat over de E, F en G labels. Deel van deze woningen zullen verdwijnen doordat deze liggen in sloop- en nieuwbouwprojecten: Juliana- /Tuinstraat, Woudlust en de Simon Koopmanstraat. Dan blijven er nog een aantal woningen over. Bij een deel van deze EFG-woningen zijn er huurders die zelf hun cv ketel hebben vervangen, echter op het moment dat we gaan labelen, mag deze niet meegenomen worden. Hier zal gekeken worden hoe dit op te lossen. Daarnaast wordt gekeken wat er nog meer gedaan kan worden. De verhuurdersheffing die vrij komt daar kan het Grootslag iets mee. Besloten is om met voorrang iets te gaan doen bij woningen die hoge energielasten hebben. Hier hebben we echter wel te maken met de natuurwet. Hierdoor duurt het minimaal twee jaar voordat je mag slopen of daken mag vervangen. Verder wordt gekeken naar de klachten die binnen komen en te maken hebben met woningaanpassingen. Deze mensen willen we helpen, vooral de woningen met de grote gevel aan de noordzijde hebben hogere energielasten, dus ook daar zal met voorrang gekeken worden.

Kelly vraagt zich af hoe Het Grootslag erachter komt welke woningen hogere energielasten hebben. Hans licht toe dat Het Grootslag van Liander gegevens heeft ontvangen over het gemiddelde verbruik per bouwblok.

Zowel Mark als Henriëtte gaan met de 2 werkgroepen Vastgoed en Klant&Wonen kijken wat we voor deze mensen kunnen betekenen. We hebben op dit moment een beleid alleen te investeren in de woningen met *no regret*, daarom niet investeren in woningen die wellicht over een paar jaar weg moeten. Het kan zijn dat gevraagd wordt om van dit beleid af te wijken. Dit beleid moet voor 21 november rond zijn. Alle mogelijkheden en onmogelijkheden worden besproken met de werkgroepen. Er moet ongeveer 2 miljoen extra geïnvesteerd worden in duurzaamheid voor de hoge energiekosten. Gevraagd wordt of er geen compensatie komt voor de hoge energiekosten. Dat is niet mogelijk, is in principe ook niet het probleem van Het Grootslag, maar Het Grootslag leeft wel mee met de huurders en wil kijken wat wel kan. Samen wordt gekeken wat haalbaar is en mogelijk. Vanuit de verhuurdersheffing zouden we op jaarbasis 33 woningen in zijn geheel kunnen voorzien van isolatie.

In 2018 is gestart met het overgaan op de hybride ketels. Dat is goed gedaan en op veel plekken gedaan, veelal in combinatie met zonnepanelen. Er zijn echter ook woningen waar geen zonnepanelen geplaatst zijn, omdat het dak vervangen moet worden. Deze zijn nu de dupe van het energieplafond. Samen met deze huurders zal gekeken worden hoe dit op te lossen.



Tot slot is er nog een ander probleem, de huurtoeslag gaat waarschijnlijk veranderen. Daarnaast krijgen volgend jaar alle huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum een huurverlaging tot € 550 euro. Dit zal met de huuraanpassing van 1 juli volgend jaar van toepassing zijn. Dat zou pas in 2024 zijn, maar onder druk van Aedes en de Woonbond is dit naar voren gehaald. De belastingdienst wil van de huurtoeslag af. Zij geven aan dat zij hier niet van zijn. Daarom hebben de regeringspartijen in het coalitieakkoord bedacht dat er met 1 norm gewerkt moet worden, € 550,-, ongeacht wat de huur is.

Er wordt veel actie ondernomen in het kader van woningnood. Er zijn afspraken gemaakt met de regering ten aanzien van de woningnood, klimaatadaptie, stikstofprobleem en in 2050 moet het gehele bezit CO₂-neutraal zijn. Daarnaast hebben we te maken met stijgende energielasten en wil de FNV een loonstijging van 17%. Dit zal zeker een discussie worden met de werkgroep Klant en Wonen met betrekking tot de huurverhoging. Overigens had de regering iets bedacht, namelijk de huurverhoging conform de cao verhogingen, maar dat gaat het nu ook niet worden.

Minister de Jonge heeft gezegd de uitdaging aan te willen pakken, dat klinkt heel mooi, maar de definitie van een sociale huurwoning moet nog omschreven worden, dat duurt een jaar voordat dit een wet is. Projectontwikkelaars bouwen nu sociale huurwoningen van rond de € 750,-, maar veel mensen van onze doelgroep komt hier niet voor in aanmerking of kan dit niet betalen. Het is daarom van belang dat er duidelijkheid komt omtrent het begrip sociale huurwoning.

Hans geeft aan dat het de uitdaging is om de huurdersraad mee te nemen in alle ontwikkelingen.

Opgemerkt wordt of het niet beter is te kijken naar de grote lijn en te gaan bouwen in plaats van zoveel beleidsnotities te schrijven. Hans is wel blij dat de minister bezig is met het op de kaart te krijgen van volkshuisvesting. Er worden duidelijke stappen gezet, er worden nu wetten en regels voor gemaakt zodat gemeenten ook mee gaan, aangezien zij het uit moeten voeren. Er wordt nu wel ervaren dat er stappen gezet worden. De woningcorporaties hebben de gemeenten laten weten hoeveel woningen er gebouwd kunnen gaan worden door de corporaties. Hans vult aan dat hij zich oprecht afvraagt hoe lang je met elkaar in gesprek moeten blijven gaan over de prestatieafspraken. Er moet gebouwd worden.

Hans merkt op dat hij merkt dat iedereen het lastig en moeilijk krijgt, het verschil wordt namelijk steeds kleiner, iemand met een laag inkomen, krijgt er namelijk zoveel toeslagen bij.

Huurverlaging voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum tot €550,- blijkt bij het Grootslag gemiddeld € 57,-, en het gaat om zo'n 500/600 huurders. Wat als mensen een huurverlaging krijgen en dan net 10 euro meer ontvangen om in aanmerking te komen voor de huurtoeslag. Dat wordt niet opgelost, maar dat hoeft ook niet, aangezien het huidige systeem ook uitgaat van van een geleidelijke afname van huurtoeslag t.o.v. een stijgend inkomen.



<p>Het Grootslag is voornemens om te gaan werken met energiecoaches om mensen te adviseren en samen te kijken hoe de energielasten naar beneden te krijgen.</p> <p>Na 1 januari gaan we bodemisolatie zonder huurverhoging aanbrengen Dat is vervelend voor de huurders die net bodemisolatie hebben gehad en hier wel voor moesten betalen. Daarom wordt er nu tot 1 januari geen bodemisolatie meer uitgevoerd.</p> <p>Aanpak vocht- en schimmelproblemen moet ook in geïnvesteerd worden.</p> <p>Vanaf 2026 mogen er geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud. Het hier om bijvoorbeeld woningen met enkel glas.</p> <p>Leefbaarheid wordt ook in geïnvesteerd, leefbaarheid in de wijken, voorzieningen voor ouderen. Zijn op zoek naar oplossingen om ouderen uit de grotere woningen te krijgen, maar ouderen willen graag in het dorp blijven wonen, dichtbij voorzieningen.</p> <p>2,37 miljoen verhuurdersheffing. Wanneer de verhuurdersheffing stopt ontstaat er een nieuw gat. Aangezien namelijk 25,8 % wordt betaald aan vennootschapsbelasting. De verhuurdersheffing was ook een aftrekpost, welke nu wegvalt. We kunnen € 611.000 niet terug ontvangen en gaat nu naar de vennootschapsbelasting. We kunnen voor dit bedrag 33 woningen isoleren, maar hebben er 2800. Er kan ook voor nieuwbouw gegaan worden, een nieuwe woning kost normaal € 240.000. De bouwkosten op dit moment zijn echter ruim € 300.000.</p> <p>Huidige situatie: 45% van de woningen zijn voorzien van zonnepanelen, 32% heeft een warmtepomp of een hybride systeem. 44% van de niet geïsoleerde woningen, heeft vloer-/bodemisolatie. 39% heeft een gasloze keuken en 12% van de woningen is gasloos. Als we dit vertalen dan zien we dat we 545 woningen aardgasvrij moeten maken, hebben er al hier al 342 van. 818 woningen moeten we isoleren voor 2030.</p> <p>Mark en Henriëtte gaan met de werkgroepen praten over wat we gaan doen en dit zal verwerkt worden in de nieuwe meerjarenbegroting, welke op 21 november op de agenda zal komen.</p> <p>Er is afgesproken om een nieuwsbrief voor de huurdersraad te maken om de huurdersraad mee te nemen in de ontwikkelingen vanuit het rijk en wat Het Grootslag denkt hieraan te kunnen doen.</p>	
<p>6. Onderwerpen en/of thema's waar we een toelichting of informatie over willen hebben van Het Grootslag of de Woonbond</p> <p>Mark licht toe dat er veel nieuwbouwontwikkelingen zijn.</p> <ul style="list-style-type: none">• Asoniaterrein ligt nog stil, willen daar 16 appartementen en 6 eengezinswoningen, opleverdatum 2025/2026 verwacht.• Sorghvlietlaan – 32 nieuwe appartementen, samen met de Blokkendoos wordt gekeken naar voorzieningen en hier zal zorg gerealiseerd worden, hopen daar volgend jaar te starten met een gefaseerde uitvoering.• Slotlaan, willen we woningen realiseren, volgende week is hier een overleg over.	



<ul style="list-style-type: none">• Simon Koopmanstraat staan 8 woningen met G label, worden gesloopt en willen hier 16 woningen terug plaatsen. Zijn hier met de gemeente in overleg en gaan ook met de bewoners in overleg.• Juliana-Tuinstraat, willen begin volgend jaar starten met de bouw, 3 lagen hoog.• 12 appartementen op de Dres, met multifunctionele accommodatie, aanbesteding start binnenkort.• 18 appartementen Woudlust.• Reaal, 18 zorgappartementen samen met Esdege Reigersdaal.• Knarrenhof in Zwaag op de Dovennetel, 8 appartementen.• Flexwoningen, hebben er 8 klaar, kunnen ze neer zetten en mensen laten wonen, maar het is wachten op een locatie, met gemeenten en provincie in overleg, maar tot nu toe nog geen locatie hiervoor.	
<p>7. Rondvraag en sluiting</p> <ul style="list-style-type: none">• Er is een enquête geweest over zonnepanelen met de vraag of men dit wil, maar wat is het vervolg hierop. Hans meldt dat als je een brief hebt gehad, dat dit doorgaat.• Verzoek is de notulen eerder te versturen. Afgesproken notulen binnen een maand aan te leveren en daarnaast bij de stukken.• Egbert Russchen – In hoeverre zijn er zorgen over wanbetalers – het baart zorgen, maar er zal meer energie gestopt worden om dit te voorkomen. Willen samen kijken hoe dit op te lossen.• Pierre Braakman – brief platform woningcorporaties waarop ook gereageerd is op de huurdersvertegenwoordigers is waarin de provincie is vermaand slagvaardig aan de slag te gaan. Hij heeft hier niets over kunnen vinden. De brief is aan de GSO gestuurd, aangezien de provincie hierin leidend is. Dit betreft dezelfde brief als die bij de stukken zat. <p>Piet bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering.</p>	