

Verslag

Vergadering	: Huurdersraad De Driehoek – Woningstichting Het Grootslag
Datum	: 16 maart 2023
Deelnemers:	: Voorzitter, leden en ambtelijk secretaris Huurdersraad De Driehoek Bestuurder, MT en afvaardiging RvT woningstichting Het Grootslag [bijlage presentielijst]
Voorzitter	: P. (Piet) van Klaveren, voorzitter Huurdersraad De Driehoek
Notulist	: T. (Tom) Werkhoven, ambtelijk secretaris Huurdersraad De Driehoek

	Actie
1. Opening en mededelingen De voorzitter, Piet van Klaveren, heet aanwezigen welkom en opent de vergadering. <i>(Nadere) Kennismaking</i> - De heer W. (Wil) Raven is op 27-02-2023 in de interne vergadering van de Huurdersraad benoemd als lid van Huurdersraad De Driehoek. De heer Raven stelt zichzelf kort voor. - Mevrouw D. (Dorrie) Braakman is per 01-03-2023 benoemd als lid van de Raad van Toezicht. Mevrouw Braakman stelt zichzelf kort voor. <i>Afmeldingen</i> Twee leden hebben zich wegens ziekte afgemeld. <i>Te gast</i> De heer B. Mol woont deze vergadering als gast bij. De heer Mol is huurder van woningstichting Het Grootslag en is geen lid van de Huurdersraad. <u>Mededelingen</u> <i>Werkgroepen Huurdersraad</i> De voorzitter: De heer Raven neemt zitting in de werkgroep Sociaal Domein en Leefbaarheid en de werkgroep Strategisch Vastgoedbeleid. Daarnaast zal de heer Raven als afgevaardigde optreden voor de prestatieafspraken met de gemeente Drechterland. Dit samen met de heer Braakman. De heer Van Klaveren treedt terug als afgevaardigde voor de prestatieafspraken met gemeente Drechterland. <i>Planning plaatsing zonnepanelen</i> Vanuit de werkgroep Sociaal domein en Leefbaarheid kwam de vraag naar voren hoe de algemene planning voor het plaatsen van zonnepanelen er uit ziet. De heer Laan, manager Vastgoed, is gevraagd hier iets over te vertellen. - De heer Laan: Woningstichting Het Grootslag is van de corporaties landelijk een voorloper daar waar het plaatsen van zonnepanelen betreft. Reeds 50% van het woningbezit is voorzien van zonnepanelen, maar dat betekent dus ook dat 50% van de woningen nog niet voorzien is van zonnepanelen. Dit jaar worden er nog eens 124 woningen voorzien van zonnepanelen. Daarnaast worden er 500 zonnepanelen geplaatst bij woningen, het gaat hierbij vooral om woningen die al voorzien zijn van een hybride	

warmtepomp. Voor het jaar 2024 staan nog eens 85 woningen op de planning voor het plaatsen van zonnepanelen, dit zijn de wat meer complexe woningen wat betreft het plaatsen van zonnepanelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan daken die niet ideaal/geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen, of daken die in de schaduw liggen door bomen naast de woning. <i>Klachten over kou en tocht van huurders aan de Sint Lucasstraat te Venhuizen</i> Vanuit een lid van de werkgroep Sociaal domein en Leefbaarheid kwam het signaal dat bewoners aan de Sint Lucasstraat te Venhuizen klagen over kou en tocht bij deuren en kozijnen. - De heer Laan geeft aan dat deze klachten niet bekend zijn bij woningstichting Het Grootslag. Wanneer huurders klachten hebben worden zij geacht zich te melden bij de woningstichting zodat hier iets mee gedaan kan worden.	
2. Vaststellen agenda De voorzitter voegt aan de agenda toe: <i>Agendapunt 6.3 Vertegenwoordiging Huurdersraad voor de Woonbond.</i>	
3. Concept notulen 21-11-2022 De notulen worden ongewijzigd vastgesteld met dank aan notulist Elly Tang.	
4. Notulen werkgroepen [ter informatie]	
4.1 Werkgroep Sociaal Domein en Leefbaarheid d.d. 16-01-2023 De voorzitter vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over het verslag. De heer Braakman heeft zitting in de werkgroep Strategisch Vastgoedbeleid en geeft aan het wenselijk te vinden ook zitting te nemen in de werkgroep Sociaal domein en Leefbaarheid. Dit in het kader van zijn taken voor de prestatieafspraken met de gemeente Drechterland. - De voorzitter geeft aan dat dit akkoord is. - De ambtelijk secretaris nodigt de heer Braakman uit voor betreffende werkgroep overleggen. De Huurdersraad neemt het verslag ter kennisgeving aan.	TW
4.2 Werkgroep Sociaal Domein en Leefbaarheid d.d. 20-02-2023 De voorzitter vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over het verslag. <i>Tekenbevoegdheid afgevaardigden Huurdersraad in de prestatieafspraken</i> De voorzitter: De afgevaardigden vanuit de Huurdersraad worden door de Huurdersraad gefiatteerd de prestatieafspraken namens de Huurdersraad te ondertekenen. <i>Prestatieafspraken gemeente Drechterland</i> Mevrouw Doppenberg, manager Klant & Wonen: De gemeente heeft een nieuwe ambtenaar aangetrokken, de heer D. Visser (voorheen werkzaam voor woningstichting Het Grootslag).	

De Huurdersraad neemt het verslag ter kennisgeving aan.	
4.3 Werkgroep Klachtencommissie 24-02-2023 De voorzitter vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over het verslag. Er zijn geen vragen of opmerkingen. De Huurdersraad neemt het verslag ter kennisgeving aan.	
5. Ter besluitvorming	
5.1 Huurprijsbeleid 2023 [adviesrecht] <i>De Huurdersraad wordt gevraagd positief te adviseren op het Huurprijsbeleid 2023. Het Huurprijsbeleid is op 16-01-2023 besproken in de werkgroep Sociaal domein en Leefbaarheid.</i> De heer Van Zutphen, woordvoerder van de werkgroep Sociaal domein en Leefbaarheid: In het voorgenomen beleid wordt de huuraanpassing per 1 juli 2023 gedifferentieerd tussen -1,5% en 3,1%. De huuraanpassing per 1 juli 2023 bedraagt gemiddeld 2,0%. De werkgroep Sociaal domein en Leefbaarheid adviseert de Huurdersraad akkoord te gaan met het Huurprijsbeleid 2023. De voorzitter: Zijn er vragen of opmerkingen over het Huurprijsbeleid of het advies van de werkgroep in deze? - Er zijn vragen of opmerkingen. De Huurdersraad adviseert positief op het Huurprijsbeleid 2023. <i>Huurverlaging 2023</i> Mevrouw Doppenberg: Huurders die een huur betalen hoger van 575,03 euro komen mogelijk in aanmerking voor een huurverlaging. Deze huurders hebben we aangeschreven. De Belastingdienst geeft deze maand aan ons door welke huurders in aanmerking komen voor de huurverlaging. De Belastingdienst geeft ons niet de hoogte van het inkomen door. Het peiljaar dat de Belastingdienst hanteert is 2021. Huurders die na 2021 te maken hebben met een inkomensdaling kunnen zelf een aanvraag voor huurverlaging indienen. Voor vragen kan men terecht bij de woningstichting. - De heer Kröger, directeur bestuurder: De Verhuurderheffing is weggevallen, de huurverlaging is op basis van een akkoord overeengekomen tussen de Woonbond, Aedes en de politiek. De regeling loopt door tot en met 31-12-2024, de huuropbouw start weer gewoon na 1 januari 2024. We besteden aandacht aan de huurverlaging in brieven aan de huurders en in ons magazine Huis & Raad.	Besluit
6. Ter bespreking	
6.1 Rol van de Huurdersraad in de 'Bod gemeenten' De heer Kröger: Bij wet is geregeld dat de Huurdersraad speerpunten mag benoemen in het bod van de corporatie aan gemeenten. Het bod is een overzicht van voorgenomen werkzaamheden van de corporatie. De heer Kröger adviseert de werkgroep Sociaal domein en Leefbaarheid en de werkgroep Strategisch Vastgoedbeleid hier over na te denken en dit te bekijken vanuit de huurder en zijn	

of haar buurt. Het zou fijn zijn als de werkgroepen in de volgende vergadering hun speerpunten kunnen benoemen. De woningstichting stelt haar bod richting de gemeenten sowieso op in samenwerking met de beide werkgroepen. Het proces van de prestatieafspraken leidt tot enige irritatie bij de afgevaardigde Huurdersraad leden. Dit als het lang duurt om tot afspraken en resultaten te komen. Dit signaal is met beide gemeenten besproken en de visitatie 2023 zal ook aanbevelingen opleveren voor verbetering. De Huurdersraad: De Huurdersraad mag een bod neerleggen dat verder gaat dan het bod van de corporatie. Maar het is wel belangrijk dat de Huurdersraad met de corporatie op één lijn zit, samen sta je sterker. Er is afstemming nodig met de Huurdersraad van de Woonschakel, dat is tot op heden nog niet gebeurd. De voorzitter bedankt de heer Kröger voor zijn toelichting.	
6.2 Vrijwilligersvergoeding 2023 De voorzitter: In de interne Huurdersraad vergadering op 27-02-2023 is gesproken over de vrijwilligersvergoeding 2023. In bestuurlijk overleg is vervolgens de volgende regeling overeengekomen. Deze regeling gaat in per 01-04-2023. 1. De maandelijkse vergoeding gaat voor alle leden met 5,00 euro omhoog naar 55,00 euro per maand. 2. Leden die zijn afgevaardigd voor de Prestatieafspraken met gemeenten ontvangen boven op de maandelijkse vergoeding van 55,00 euro een toelage van 25,00 euro per maand. 3. Het lid dat is afgevaardigd voor de Woonbond ontvangt bovenop de maandelijkse vergoeding van 55,00 euro een toelage van 25,00 euro per maand. 4. De vicevoorzitter ontvangt boven op de maandelijkse vergoeding van 55,00 euro een toelage van 25,00 euro per maand. 5. Voor alle leden geldt: Reiskosten worden vergoed voor noodzakelijke reizen buiten de regio West-Friesland.	
6.3 Vertegenwoordiging Huurdersraad voor de Woonbond De voorzitter: De positie van afgevaardigde voor de Woonbond is vacant. - De heer Kröger: Het beste is om twee afgevaardigden te hebben, zij kunnen dan met elkaar zaken afstemmen. Het gaat onder andere om het bijwonen van vier tot zes vergaderingen per jaar, veelal in de avond in Heerhugowaard of Amsterdam. - De voorzitter vraagt geïnteresseerden zich te melden bij de ambtelijk secretaris. - De heer van Os heeft interesse en wil er graag meer over weten.	
7. Ter informatie	
7.1 Verhuurrapportage 2022 De voorzitter vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over de rapportage. Er zijn geen vragen of opmerkingen. De Huurdersraad neemt de rapportage ter kennisgeving aan.	

7.2 Leefbaarheidsrapportage 2022 De voorzitter vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over de rapportage. Er zijn geen vragen of opmerkingen. De Huurdersraad neemt de rapportage ter kennisgeving aan.	
7.3 Circulaire BZK: Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2024 De voorzitter vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over de circulaire. Er zijn geen vragen of opmerkingen. De Huurdersraad neemt de circulaire ter kennisgeving aan.	
7.4 Ingekomen post De voorzitter vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over de ingekomen post. Er zijn geen vragen of opmerkingen. De Huurdersraad neemt het overzicht ter kennisgeving aan. <i>Nagekomen post</i> Ambtelijk secretaris: Het overzicht is bijgewerkt tot en met 06-03-2023. Op 09-03-2023 is een Beste Buurt Idee (BBI) aanvraag binnengekomen. De aanvraag betrof een bijdrage voor 4x per jaar een bijeenkomst voor de bewoners van het Atrium aan de Sorgvlietlaan te Andijk. De aanvraag is inmiddels ook al toegekend.	
8. Rondvraag <i>Procedure nieuwe leden toevoegen aan werkgroepen</i> De voorzitter heeft een nieuw lid toegevoegd aan de werkgroepen Sociaal domein en Leefbaarheid en Strategisch Vastgoed beleid, dit zonder afstemming vooraf met de leden van betreffende werkgroepen. Twee leden geven aan het op prijs te hebben gesteld als dit voorafgaand met de werkgroep was overlegd, dit overigens zonder aanzien des persoons van het toetreden lid. - De voorzitter biedt zijn excuus aan en geeft aan dit een volgende keer anders aan te zullen pakken. - De voorzitter: De persoon die de prestatieafspraken bijwoont bij de gemeente dient ook zitting dient te hebben in de werkgroep Sociaal domein en Leefbaarheid en de werkgroep Strategisch Vastgoedbeleid. Indien een werkgroep te groot wordt qua aantal deelnemers is de voorzitter bereid terug te treden als lid van betreffende werkgroep. <i>Overleg werkgroep Sociaal domein en Leefbaarheid gemeente Medemblik</i> De heer Bakker: Op 15-03-2023 kwam de werkgroep bij elkaar. De gemeente en corporatie hebben een grote opgave in nieuwbouw. Een opdracht die extra wordt bemoeilijkt door een tekort aan grond. De landelijke overheid zou meer de regie moeten nemen, anders blijft het bij plannen en wensen, aldus de heer Van Dam. - Mevrouw Doppenberg: Wij hebben als corporatie onze zorgen geuit over het plaatsen van bijzondere doelgroepen en het uitbreiden van de woningvoorraad.	

Nieuwbouw duurt al gauw drie jaar. - De heer Kröger: Op 15 maart jl. is de Woondeal NHN ondertekend. In West-Friesland is er in 2023 een tekort aan 4.000 woningen. Het is van belang meer bouwplannen in te dienen dan voor die 4.000 woningen, dit omdat niet alle projecten doorgang vinden. Gemeenten kijken hoe de uitvoer aan plannen bespoedigd kan worden. Minister De Jonge heeft tegen provincies en gemeenten gezegd te kijken naar bouwmogelijkheden buiten de huidige contouren. Provincies doen dit inmiddels en dat is positief. Punt van aandacht hierbij is mobiliteit. Het is zaak dat betrokken partijen problemen in gezamenlijkheid aanpakken en oplossen. De Woondeals zijn getekend en moeten worden waargemaakt. De provincie heeft de inzet van 160 van haar ambtenaren aangeboden aan gemeenten om processen in gang te krijgen. <i>Visitatie 2023 Woningstichting Het Grootslag</i> Een aantal leden van de Huurdersraad hebben met de visitatiecommissie gesproken, zij geven aan deze gesprekken en de enquête vooraf als positief te hebben ervaren. <i>Blusbol meterkast</i> Mevrouw Groot-Visser: Is een blusbol in de meterkast iets voor huurders? - De heer Laan bekijkt nader. <i>Clean2anywhere woningen</i> - De heer Kröger: Mogelijk kunnen we deze woonunits plaatsen aan de Kleingouw in Andijk. Op 28 maart is er een inloopbijeenkomst met omwonenden. <i>Krantenartikelen</i> De heer Braakman: De Huurdersraad ontvangt relevante krantenartikelen van de ambtelijk secretaris, dit wordt op prijs gesteld. <i>Tuinonderhoud</i> De heer Braakman: Wat houdt een gedragsaanwijzing in wanneer een huurder zijn of haar tuin niet onderhoudt? - Mevrouw Doppenberg: In de huurovereenkomst staat opgenomen dat huurder zich als een goed huurder moet gedragen. De escalatieladder wordt ingezet bij ernstige woonoverlast, dit start met een vrijwillige gedragsaanwijzing en kan leiden tot een gang naar de rechter. De rechter kan een dwingende gedragsaanwijzing opleggen en dit kan in het uiterste geval leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst.	ML
9. Sluiting De voorzitter bedankt aanwezigen en sluit de vergadering.	