

Verslag Huurdersraad 1 november 2017

Aanwezig:

Leden Huurdersraad: Arie van Gent, André van der Starre, Roos Abbink, Mijndert van Veenhuisen, Ad Mansoer, Wiel Vossen, Joop Willemsen, Johanna Buur, Els van Geest, Sariah Mansoer, Joke Briedé

Overigen: G. Hink, M. Beneker, F. Stukkers, J. v.d. Vliet, F. Kröner, C. van de Noord

En:

Tim van Ruiten (Wbv Langedijk), Karen Sinnema (Wbv Langedijk) en Gerard Jager (Woonbond)

Afwezig van Huurdersraad (met bericht): Maaïke Boudewijn

Afwezig overigen (met bericht): Jan Koning, Marja Oyevaar

1. Opening en mededelingen

Tim opent de vergadering. Er zijn geen mededelingen.

2. Verslag Huurdersraad 21 juni 2017

Fred Kröner informeert hoe de communicatie werkt tussen de werkgroepen van de Huurdersraad en WbvL. Tim legt uit dat de werkgroepen een aantal keren bij elkaar komen o.a. met WbvL en/of de Woonbond en daarin wordt het voorstel gemaakt. Dit is o.a. gebeurd bij het activiteitenplan. Vervolgens wordt het voorstel in de gehele Huurdersraad besproken, zoals in de vergadering van 21 juni. Daarin wordt een eindvoorstel gemaakt aan Tim.

Het verslag wordt goedgekeurd.

3. Prestatieafspraken 2018

Ad en Sariah Mansoer hebben namens de Huurdersraad deelgenomen aan het overleg over de prestatieafspraken en geven een toelichting.

Ad en Sariah zijn de afgelopen weken weer bij elkaar geweest met gemeente en corporaties. Dit is een vervolg op de prestatieafspraken van 2017. Zij krijgen daarbij steun van de Woonbond. Ad vraagt aan Tim hoe we omgaan met afspraken uit 2017 die niet nagekomen zijn. Volgens Tim staat de stand van zaken van de afspraken uit 2017 ook in deze nieuwe overeenkomst. Het blijkt dat dat in de definitieve versie niet heel duidelijk is. Volgend jaar moeten we dit beter inzichtelijk maken. Waarschijnlijk zijn aan het eind van 2017 bijna alle afspraken gehaald maar dat moeten we eigenlijk begin 2018 evalueren. Goed om te weten wat er is bereikt en waarom bepaalde zaken niet zijn gehaald. Tim stelt voor om die evaluatie ook met de gesprekspartners te delen via de e-mail.

Joop vraagt zich af of het, ook gezien de ervaringen in Westerdel, wel realistisch is dat Woonwaard ook gaat bouwen en investeren in Langedijk.

Joop vraagt welke woonvormen bedoeld worden op pagina 6, bullit 5. Tim geeft aan dat dat flexibele woonvormen zijn, die kunnen in de fabriek al gerealiseerd worden. Na een jaar of 10 kun je dan kijken of de situatie aanpassing behoeft.

Joop vraagt om uitleg over de indicatieve bestedingsruimte op pagina 13. Tim geeft aan dat dat gaat over de extra's die je nog kunt doen, bovenop de plannen die je al begroot hebt. Het is een nieuw instrument en iedereen moet hier nog aan wennen en mee om leren gaan. Voor Woonwaard wordt alleen het gedeelte voor de gemeente Langedijk genoemd. In de andere gemeenten ziet het er voor Woonwaard weer anders uit. Via de

website www.Woningwet2015.nl is hierover meer te vinden.

Er wordt gevraagd naar de term 'woningcorporaties'. Tim legt uit dat dit de woningbouwverenigingen en woonstichtingen samen zijn.

Els vraagt naar de doorstroming, hoe wordt dat geregeld en is dat vooral voor ouderen? Tim geeft aan dat mensen dat vooral zelf regelen. Fred denkt dat bewoners vaak moeite hebben met de vaak hogere huurprijs bij verhuizen. Tim denkt ook dat sommigen daar inderdaad moeite mee hebben maar legt uit dat bij de nieuwere appartementen de energielasten flink lager zijn. Volgend jaar gaan we dat ook inzichtelijk maken, dat verschil in energielasten kan namelijk best oplopen. Energielasten blijven natuurlijk wel afhankelijk van individueel gedrag. Maar dit maakt het verschil in woonlasten tussen de eengezinswoningen en het appartement wel kleiner. Joop bevestigt dat hij er met woonlasten inderdaad na de verhuizing niet op achteruit is gegaan. Volgend jaar wordt via SVNK bij het woningaanbod meer informatie gegeven over woonlasten. Dat is nu in ontwikkeling.

Tim bedankt Ad en Sariah voor hun tijd en inbreng bij het tot stand komen van de prestatieafspraken. Hopelijk zijn er in de toekomst meer leden van de Huurdersraad bij aanwezig.

Jose van de Vliet vraagt wat de functie van Ad en Sariah is. Tim legt uit dat zij leden van de Huurdersraad zijn. Zij nemen samen met Gerard Jager van de Woonbond en de huurdersorganisatie van Woonwaard deel aan de prestatieafspraken. Ad is voorstander van versterking.

Mijndert informeert of de 3.450 woningzoekenden alleen voor Langedijk gelden. Tim licht toe dat iedereen die een keer reageert op een woning in Langedijk geregistreerd wordt. Toewijzen van woningen gebeurt nu op basis van opgebouwde inschrijftijd. Misschien volgt in de komende jaren wel discussie hierover.

Fred vraagt of die woningzoekenden in SVNK uit deze regio komen. Tim zegt dat dat voor ca 85% geldt. In de werkgroep beschikbaarheid gaan we dit verder uitdiepen.

Sariah merkt op dat afgesproken is dat de achterban meer benaderd zou worden maar dat is niet gelukt. Misschien kan dit in januari weer op de agenda komen.

4. Activiteitenplan 2018-2022

Tim wil graag horen wat de aanwezigen vinden van het Activiteitenplan, en heeft de volgende vragen:

- Waar wilt u een nadere toelichting op hebben?

Fred meldt dat er in het plan wordt gesproken over 30% en 50% van het woningaanbod via bijzondere toewijzing. Tim gaat uit van ongeveer 30% maar de ondergrens is 50%, dit wordt niet nagestreefd. Mijndert zegt dat dit ook in de werkgroep beschikbaarheid besproken zal worden, hoe houden we de verdeling goed in balans.

Joop informeert naar de bouwplannen op de locatie van De Overbrugging, worden de koopwoningen daar ook door WbVL ontwikkeld? Tim licht toe dat WbVL daar 20 sociale huurwoningen en 4 koopwoningen mag ontwikkelen. De koopwoningen gaan naar een andere partij.

Roos wil graag betrokken worden bij het nieuwe concept voor Westervenne (Prettig wonen, bullit 5 in kolom 2). Tim geeft aan dat het de bedoeling is om dat samen met o.a. de bewoners te doen zodat we horen wat er leeft en wat de verschillende partijen kunnen doen. Dit moet binnenkort al opgestart worden.

Roos vindt 5 december geen handige dag voor de aanpassing van de vloeren in Westervenne. Tim zal dit opnemen met collega's op kantoor.

Fred informeert wat het budget voor het 'opplussen' inhoudt (Prettig wonen, bullit 4 in kolom 1). Tim legt uit dat dat budget wordt gebruikt voor kleine hulpmiddelen als beugels, een hoger toilet etc. Wiel Vossen stelt voor om de naam te wijzigen in 'comfortabeler wonen'.

Joop vraagt, n.a.v. het hoofdstuk 'voldoende en passend aanbod' welke woningen worden verkocht. Tim geeft aan dat als er in het verleden al woningen verkocht zijn in een woningblok, de woningen in dat blok dan verkocht worden. Andere woningblokken blijven huurwoningen.

Fred wil weten waarom Koopgarantwoningen die teruggekocht worden niet in de verhuur gaan. Tim meldt dat WbVL de verplichting heeft om de Koopgarantwoningen terug te

kopen. Afhankelijk van de woning wordt bepaald of die gewoon verkocht wordt of weer in de verhuur gaat. We moeten wel een aantal woningen verkopen want we willen nieuwe woningen blijven toevoegen aan de voorraad.

Joop vraagt, n.a.v. Duurzaam wonen, hoe zonnepanelen te realiseren zijn op appartementencomplexen. Volgens Tim worden in de komende anderhalf jaar zonnepanelen op appartementencomplexen geplaatst voor het gemeenschappelijk elektraverbruik. Dit kan alleen in gebouwen zonder VvE. Bij een aantal complexen met VvE staat die wel al positief tegenover zonnepanelen maar duurt de uitvoering nog even. Joop mist de aanwezigheid van de huurders bij vergaderingen van de VvE Broekerplein. Tim ziet dit ook liever anders. Tim deelt mee dat de woningen aan het Broekerplein die nog in bezit waren van Het Grootslag afgelopen maandag door ons zijn overgenomen. Joop is benieuwd of, tweede kolom, laatste bullit, de woningbouwvereniging het koken op elektra extra gaat promoten. Tim geeft aan dat elektrisch koken in de nieuwbouw al ons uitgangspunt is. Maar dat kan alleen in samenwerking met de gemeente en Liander. Els vraagt wat gedaan wordt met de cv-ketels die vervangen moeten worden. Tim zegt dat dat nu per woning gaat en niet per straat. De omslag moet een keer komen maar dan wel per wijk of per straat. Dat is een heel hoge investering die per wijk moet worden bekeken.

Fred vraagt naar het van buitenaf isoleren bij bullit 2, omdat de isolatie bij hem van binnenuit is gedaan. Tim legt uit dat gekeken is naar mogelijkheden om ook daar buitenaf te isoleren maar dat was veel duurder en leverde niet veel energiebesparing op. In de vissenbuurt is nog amper geïsoleerd en van buitenaf ook beter uit te voeren. Sariah informeert naar het schilderwerk in 2018. Tim bevestigt dat ook de woningen aan de Kerklaan worden geschilderd.

Fred informeert naar de ICT. Tim meldt dat nu gewerkt wordt aan het digitaliseren van het archief. Alle dossiers worden meteen opgeschoond. Ook i.v.m. de privacywet worden uit de dossiers de BSN en identiteitsgegevens verwijderd.

Fred meent dat het beleid zo is dat niet gekeken wordt naar inkomen bij een woningtoewijzing. Tim legt uit dat we juist heel streng moeten kijken naar de inkomens. Huurders met lage inkomens komen niet in aanmerking voor een dure huurwoning en hoge inkomens niet voor een goedkope huurwoning.

Fred vraagt naar de ambtelijke fusie van de gemeente en hoe dat verder gaat. Volgens Tim wil de gemeente voor het einde van dit jaar een beslissing nemen. Vaak is een ambtelijke fusie een opmaat naar een bestuurlijke fusie.

- Wat wilt u veranderen of aanvullen aan het activiteitenplan?
- Wat vindt u het belangrijkste punt uit het activiteitenplan?
- Hoe wilt u de uitvoering van de plannen volgen?

5. Resultaten imago-onderzoek onder huurders

Rond de zomer is een landelijk imago-onderzoek onder huurders van woningcorporaties uitgevoerd. Ook Woningbouwvereniging Langedijk heeft hieraan meegedaan. Graag horen we van u wat u van de resultaten van het onderzoek vindt. Herkent u zich in de resultaten? Wat valt u op?

Tim geeft een toelichting op pagina 6, de kernwaarden.

Gerard Jager heeft een aantal stellingen. Hij vindt het mooie cijfers, meestal boven het landelijk gemiddelde, maar uiteindelijk zijn het maar 67 huurders geweest die de enquête hebben ingevuld.

Stelling: leefbaarheid is totaal geen issue in Langedijk

Wiel meent dat er weinig sociale betrokkenheid is in Langedijk. Roos geeft aan dat er in Westerverne een aantal inbraken is geweest, de veiligheid is beperkt. Ad geeft aan dat het dorpsplatform ook bezig is met veiligheid en overlast, samen met de politie.

Tim meldt dat bij een gewone KWH-meting de woning vaak hoog gewaardeerd wordt maar de buurt wat minder. Als we die bewoners nabellen daarover blijkt vaak dat er sprake is van overlast van burens. Dat is wel een reden voor ons om een keer het gesprek aan te gaan met andere partijen zoals gemeente, dorpsraden e.d. Tim stelt voor om in 2018 dit onderwerp met belanghebbenden te bespreken.

Stelling: huurders in Langedijk houden helemaal niet van een corporatie die over hun schouder meekijkt

Volgens Gerard blijkt uit de meting dat de onderdelen 'de corporatie weet wie ik ben' en 'de corporatie weet wat er speelt onder huurders' laag gewaardeerd. Tim vindt dat de corporatie niet alles hoeft te weten van de huurder maar als de huurder ons nodig heeft zijn we er.

Het valt Tim op dat de thema's die besproken zijn met de Huurdersraad goed gewaardeerd worden in het onderzoek, daar mogen we trots op zijn. Waar op pagina 9 gesproken wordt over de financiële doelmatigheid 'de corporatie doet wat ze kan om de huren laag te houden' is dat o.a. de verdienste van de Huurdersraad.

Ad merkt op dat op pagina 3 bij 'beeld van huurders over de gehele sector', een flink aantal huurders 'weet niet/geen mening' heeft ingevuld.

Stelling: het imago-onderzoek mist de zaken die er echt toe doen

Mijndert vraagt of we ook van de minder goede resultaten weten. Tim denkt dat die er ongetwijfeld ook zijn maar die zijn niet te achterhalen.

6. Vervolg werkgroep Wonen en Zorg en werkgroep Beschikbaarheid

Werkgroep Wonen en Zorg

In 2017 is er een brainstormsessie geweest met zorgpartijen. De indruk was dat iedereen nog een beetje zoekende is. Afgesproken is om met Wonen Plus Welzijn en bewoners van Westerveen een inventarisatie te maken van wensen en mogelijkheden. Het voorstel is om hier een pilot te maken hiervan. Daarna kunnen we het concept dan mogelijk breder trekken. Een stedenbouwkundig plan voor de Overbrugging wordt in samenspraak met de omwonenden gemaakt. Ad en André willen graag bij de werkgroep.

Werkgroep beschikbaarheid

Volgend voorjaar gaat de werkgroep beschikbaarheid om tafel. Geïnteresseerden kunnen zich nog opgeven voor de werkgroep.

7. Rondvraag

Joop noemt de huurprijzen voor de woningen aan het Manjoerplantsoen die hoger liggen dan de woningen van de Wbvl. Tim meldt dat Horizon en Wbvl de samenwerking in het beheer gaan stopzetten. Een van de redenen is dat onze totale huursom in de knel komt vanwege het huurbeleid van Horizon. Bovendien moet Horizon, als we samenwerken, ook de passendheidseisen toepassen en dat is niet hun strategie.

Els merkt op dat haar buurvrouw van nummer 25 nog niets gehoord heeft van haar aanvraag voor zonnepanelen. Tim zal dat nakijken.

Fred wil graag een overzicht van de werkgroepen. Tim zal zorgen dat hij de lijst ontvangt.

Fred vraagt of hij de woonvisie en de huisvestingsverordening kan ontvangen. Tim geeft aan dat beide zijn op te vragen bij de gemeente Langedijk.

Tim deelt mee dat Wbvl samen met de Woonbond gaat kijken of er geïnteresseerden zijn voor de cursus energiecoach/ambassadeur.

Fred vraagt wat die cursus inhoudt. Tim geeft aan dat deelnemers daar veel kennis opdoen om te delen met medehuurlers voor ondersteuning.

Jose v.d. Vliet wil graag deelnemen aan de cursus.

Tim geeft aan dat Willeke Hink en Anne van Grinsven van de Raad van Commissarissen

graag bij de vergadering in januari aanwezig willen zijn.

Joop vraagt wanneer de begroting afgerond wordt.

Tim zegt dat die de week voor de ALV klaar is. Tim zal 'm toesturen aan de leden van de Huurdersraad.

Tijdens de ALV van 20 november staat de omzetting van een vereniging in een stichting op de agenda. In de ALV van september is dit onderwerp ook al aan de orde geweest en toen is door de ALV een positief advies gegeven. Het definitieve besluit is nu op 20 november.

Tim is blij met de grote opkomst vanavond en ook met nieuwe aanwezigen.

Tim bedankt de aanwezigen voor de opkomst en inbreng.

De volgende vergadering is eind januari