

Verslag Huurdersraad 13 februari 2018

Aanwezig:

Leden Huurdersraad: Arie van Gent, Mijndert van Veenhuisen, Ad Mansoer, Wil Balder-Huibers, Wiel Vossen, Joop Willemsen, Joke Briedé, José van der Vliet, Fred Kröner, Leo Pijpers, Jeanine Jansen, Dick van den Noord, Cees Goudsblom

En:

Tim van Ruiten (Woonstichting Langedijk), Karen Sinnema (Woonstichting Langedijk), Maaïke Arts (Woonstichting Langedijk), Willeke (lid RvC), Anne van Grinsven (lid RvC) en Gerard Jager (Woonbond)

Afwezig van Huurdersraad (met bericht): Maaïke Boudewijn, Elisabeth Stuurman, Sariah Mansoer, Els van Geest

1. Opening en mededelingen

Tim opent de vergadering. Afgelopen november is, na een lang voorbereidingstraject, in de ALV het besluit genomen om de vereniging om te zetten in een stichting. Inmiddels is e.e.a. ook officieel afgehandeld.

Joop Willemsen wil graag een agendapunt toevoegen. Hij vraagt zich af, nu de vereniging is opgeheven en er geen algemene ledenvergaderingen meer zijn, of de Huurdersraad de bewoners niet zou moeten informeren. Tim stelt voor om dit onderwerp na agendapunt 5 te behandelen. Aangezien Henriëtte niet meer bij de woonstichting werkt, zal voortaan woonconsulent Maaïke Arts bij de vergaderingen van de Huurdersraad aanwezig zijn.

Ook Anne van Grinsven en Willeke Hink zijn vanavond aanwezig. Zij zijn leden van de Raad van Commissarissen (RvC) en op voordracht van de huurders benoemd.

2. Verslag Huurdersraad 1 november 2017

Pagina 3, onderaan: Roos geeft aan dat de inbraken in Grenswoude hebben plaatsgevonden en niet in Westerverne. Roos heeft nog een aantal vragen over de renovatie van Westerverne maar zal die na afloop van de vergadering aan Tim stellen.

3. Evaluatie van het huurbeleid en uitwerking van het huurbeleid 2018

De werkgroep betaalbaarheid heeft twee bijeenkomsten gehouden over dit onderwerp. Gerard Jager heeft een reactie voorbereid namens de werkgroep. Hij deelt een print uit aan de aanwezigen.

Op het voorstel voor het huurbeleid 2017-2019 is vorig jaar door de Huurdersraad een positief advies gegeven. Wel met twee kanttekeningen: 1 worden de woonlasten voor appartementen niet te hoog vanwege een hogere huurprijs (door een vaak jongere leeftijd) met daar bovenop de servicekosten en 2 maak de huur bij inkomensafhankelijke huurverhoging niet hoger dan de streefhuur.

In het voorstel voor het huurbeleid 2018 is geen inkomensafhankelijke huurverhoging opgenomen. De betaalbaarheid van huurders komt onder druk te staan door stijgende energielasten en minder huurtoeslag. Ook het energieneutraal maken van woningen door corporaties moet betaald worden. De verlaging van de huurtoeslag is achteraf meegevallen. Het uitstel van de hogere energiebelasting en de routekaart naar CO2 neutraal staat nog wel. Een inflatievolgende huurverhoging is gunstig en dus adviseert de werkgroep de HR om positief te adviseren over het huurbeleid voor 2018.

Ad merkt op dat de HR zich afvraagt hoeveel rek er nog is voor de woonstichting. Tim is het met hem eens dat een discussie gevoerd moet worden over de kosten voor het energieneutraal maken van de woningen. Hoe die verdeeld moeten worden is nog niet duidelijk en daar moeten keuzes in gemaakt worden, samen met de HR.

Fred vraagt of collega corporaties hier al verder mee zijn. Tim geeft aan dat ons borgingsinstituut al heeft aangegeven dat zij niet verwachten dat alle corporaties in 2050 gemiddeld een label B hebben voor hun woningbezit. Voor ons geldt dat wij al grotendeels een label B hebben.

Fred vraagt of het niet interessant zou zijn om samen te werken met de corporaties in N-H. Tim geeft aan dat kortgeleden een manifest is ondertekend met een aantal andere corporaties en de HVC. Ook met gemeenten en andere partijen inzake de infrastructuur (zoals bijv. Liander) moet samengewerkt worden.

Roos vraagt hoe het zit met VvE's. Tim geeft aan dat ook daar nog een flinke discussie zal moeten plaatsvinden. Uiteindelijk moeten alle woningen van de gasaansluiting af.

Joop is van mening dat Gerard goed heeft verwoord wat in de werkgroep is behandeld.

Tim licht toe dat bij de opmerking over de woonlasten voor bewoners van een appartement, de energielasten niet vergeten moeten worden. Die zijn nl. vaak juist lager voor appartementen.

Fred vraagt naar pagina 6, de vierde alinea van de memo over de evaluatie van het huurbeleid 2017-2019 en uitwerking huurbeleid 2018. Willen we inderdaad de huurprijs bepalen op basis van de situatie van de huurder i.p.v. de kwaliteit van de woning om het betaalbaarheidsrisico te verlagen.

Tim geeft aan dat we alleen van nieuwe huurders de inkomensgegevens hebben. Daarna weten we het niet meer en willen we ze ook niet weten. Dus die kant zullen we niet op gaan.

4. Visitatierapport

Vorige jaar zijn we weer gevisiteerd. Het volledige rapport van deze visitatie is op onze website te vinden. Roos, Joop en Arie zijn door de visitatiecommissie geïnterviewd. Zij zijn tevreden over dat gesprek, er werd goed doorgevraagd. Tim licht toe dat de woonstichting ook heel veel stukken heeft moeten aanleveren. Vervolgens vinden daarna gesprekken plaats met de RvC, collega corporaties en een delegatie van de HR. Uit dat totale onderzoek volgt het eindrapport. Willeke deelt mee dat de RvC ook is bevraagd door de visitatiecommissie. Begin 2017 heeft de zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden onder leiding van een externe partij. Een aantal verbeterpunten daaruit zijn vorig jaar al opgepakt, o.a. het instellen van een auditcommissie en een remuneratiecommissie. Gisteravond heeft weer een zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden. In het visitatierapport staan terechte opmerkingen en daar wordt aan gewerkt.

José vindt het visitatierapport een goed leesbaar stuk, ook voor huurders.

Pagina 11, kopje belanghebbenden: Fred vraagt hoe we om moeten gaan met het advies om de formele vertegenwoordiging van de huurders vast te leggen. Zijn we verplicht om de huidige vorm te formaliseren of mogen we zo doorgaan. Volgens Tim gaat de samenwerking goed op de manier zoals nu gewerkt wordt, als beide partijen zich hieraan conformeren. In het visitatierapport wordt gesproken over formaliseren in de toekomst maar daar is geen haast bij. Tim laat het eventueel formaliseren aan de HR over.

Fred vraagt of de onderdelen waar we op pagina 15 onvoldoende op scoren, Governance en het functioneren van de RvC, inmiddels aangepast zijn. Anne legt uit dat het hier gaat om Harm van Lingen die een jaar langer is aangebleven als voorzitter. Dat is een welbewuste keuze geweest omdat Kees Kwadijk anders op hetzelfde moment de woonstichting verliet en toen is gekozen voor het waarborgen van de continuïteit. En de zelfevaluatie van de RvC heeft een jaar niet plaatsgevonden. Voor die onderdelen krijgen we dus terecht lage cijfers.

5. Gedachtenwisseling met leden van de Raad van Commissarissen

Anne wil namens de RvC weten hoe de HR functioneert en welke onderwerpen de RvC volgend jaar in de gaten moet houden.

Joop noemt het informeren van alle huurders over de HR. Gerard geeft aan dat alles van de HR op de website van de woonstichting staat. Ook via het bewonersblad worden bewoners geïnformeerd over de HR. De enquête onder huurders door de HR is vorig jaar niet gelukt maar misschien in 2018 wel. Fred vraagt of de HR duidelijker zichtbaar op de homepage van de woonstichting vermeld kan worden.

Het is voor de HR belangrijk om te horen wat er onder huurders leeft en de vraag is vooral hoe ze die huurders kunnen bereiken, behalve via de website.

Roos denkt dat de HR misschien vaker bij elkaar moet komen. Tim stelt voor dat een aantal leden van de HR dit uit gaat werken. Zij kunnen daarvoor het kantoor van de woonstichting gebruiken.

Afgesproken wordt dat Mijndert, Fred, Ad, Joop, Roos, Wiel en Leo deze werkgroep vormen.

José sluit zich aan bij de werkgroep Wonen en Zorg, net als Mijndert.

Joop stelt voor om in het eerstkomende bewonersblad een pagina te wijden aan de HR. Mijndert vraagt of we moeten wachten tot alle werkgroepen hun traject hebben afgerond. Tim denkt dat er best bepaalde onderwerpen van de HR zijn die al gecommuniceerd kunnen worden naar de bewoners.

Gerard meent uit ervaring dat het belangrijker is om aan huurders de inhoud van de onderwerpen van de HR uit te leggen dan de werking van de HR zelf. Mijndert heeft daar een minder goede ervaring mee. Willeke denkt dat het in het geval van Mijndert misschien beter was geweest om als werkgroep daaraan deel te nemen.

Gerard noemt de beschikbaarheid, in de prestatieafspraken staat vooral de woonstichting genoemd als degene die woningvoorraad verhoogt en in mindere mate Woonwaard. Wie moet Woonwaard daarop aanspreken? Hij heeft dit al aan de HR voorgelegd. In maart heeft de HR een afspraak gepland met de huurderorganisatie van Woonwaard. De RvC zal hier in 2018 ook aandacht aan besteden.

6. Routekaart naar CO₂-neutrale woningvoorraad

Tim gaat een uitnodiging sturen aan de HR leden om in april bij de woonstichting te komen praten over de routekaart naar CO₂ neutraal.

7. Rondvraag

Eer wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

Tim bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng.

Vóór de zomer wordt u uitgenodigd voor een volgende bijeenkomst