

Verslag Huurdersraad 14 maart 2016

Aanwezig:

Leden Huurdersraad:

Dhr Hen Kenter, dhr Nic Jonker, dhr Kees Korver, mevr. Margreet de Boer, dhr Hans Smit, dhr Nico Brakel, dhr Rob Heemskerk, mevr. Marian Steenhuis, dhr Mijndert van Veenhuisen, mevr. Wil Balder-Huibers, dhr Sander Mooij, mevr. Maaike Boudewijn, mevr. Els van Geest, dhr F. Kröner

En:

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

Afwezig van Huurdersraad : mevr. Joyce van Gelderen, mevr. Johanna Buur-Hink, dhr Peter Jansen, mevr. Sariah Mansoer, dhr Lars Duindam

1. Opening

Tim opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom.

Nico Brakel introduceert Fred Kröner als nieuw lid van de Huurdersraad. Fred stelt zich voor. Marian Steenhuis is voor de eerste keer aanwezig en stelt zich voor.

2. Bespreken verslag vorige bijeenkomst Huurdersraad (23 november 2015)

Marian Steenhuis vraagt naar aanleiding van stelling 2 of de wachttijd verschilt per soort woning. Henriëtte geeft aan dat de gesteld wachttijd van 4,6 jaar een gemiddelde is, dit kan wel verschillen per soort woning en soms per wijk maar ook of zorgindicatie voorrang geeft.

Nico Brakel informeert of de vijf personen die zich hebben opgegeven bij stelling 7 de kerngroep zijn. Tim bevestigt dat dit inderdaad het geval is, zij zijn degenen die meegesproken hebben over het vervolg van de Huurdersraad. Nico vraagt of het mogelijk is om dit ook duidelijk op de website van de wbv te vermelden. Tim geeft aan dat dat geregeld wordt.

Het verslag wordt doorgenomen en vastgesteld.

3. Werkwijze Huurdersraad

Naar aanleiding van het overleg is een Voorstel Huurdersraad gemaakt. Aan de Huurdersraad wordt gevraagd zich over dit voorstel uit te spreken.

Nico Brakel vindt het goed om met een klein groepje bepaalde onderwerpen voor te bespreken. Hij meent dat een goede voorbereiding meewerkt.

Hen Kenter stelt voor dat zo'n kleine groep kortdurende projecten kan behandelen en een keer of 4 of 5 bij elkaar komt om een onderwerp te bespreken.

Gerard Jager adviseert dat het vooral om de inhoud moet gaan. Vanuit de regelgeving is de rol van de huurdersorganisatie toch weer formeler geworden.

Tim van Ruiten geeft in een presentatie over de werkwijze van en de voorstellen aan de huurdersraad.

Discussie ontstaat over de officiële status van de huurdersraad. Gerard Jager geeft aan dat we ons formeel aan de nieuwe wet moeten houden maar zolang alle rechten en plichten bij deze Huurdersraad aanwezig zijn ziet hij liever dat het op deze manier gaat.

Henriette Doppenberg geeft aan dat dit ook altijd de insteek is geweest, vooral gericht op de inhoud en niet op de ballast van een weer een aparte vereniging. Gesproken wordt over de onderwerpen van de Huurdersraad. Er zijn bepaalde vaste onderwerpen zoals het jaarverslag, de prestatieafspraken en de begroting die altijd terug komen. Deze kunnen ook in deelgroepen besproken worden. Tim van Ruiten wordt verzocht een jaaroverzicht te maken voor de Huurdersraad.

Met een aantal leden van de Huurdersraad is een overleg geweest over de toekomst van de Huurdersraad. Het verslag van dat overleg wordt besproken.

Besloten wordt dat die leden de kerngroep gaan vormen. Gestart wordt dus met Nico Brakel, Joyce van Gelderen, Margreet de Boer, Hen Kenter en Nic Jonker, aangevuld met Els van Geest en Fred Kröner.

Gerard Jager is van mening dat de vrijwilliger van tegenwoordig is geïnteresseerd in meedenken per onderwerp, of in een deelgroep.

Besproken wordt of een werkgroep direct aan de Wbvl moet rapporteren of adviseren of eerst aan de volledige Huurdersraad moet terugkoppelen.

Tim van Ruiten geeft aan dat we nu al 4 onderwerpen hebben ter bespreking. Daar moeten eerst werkgroepen voor gevormd worden.

Twee leden van de Raad van Toezicht zijn op voordracht van de huurders, de zgn. huurderscommissaris. Per 1 juni a.s. zal een lid van de Raad van Toezicht aftreden en huidig lid Willeke Hink wil graag die zetel van de huurders overnemen. Zij is al in gesprek geweest met een aantal leden van de Huurdersraad.

Hoe kan de achterban betrokken worden bij het werk van de Huurdersraad. Is een enquête een goed middel? Gerard Jager geeft aan dat ervaring leert dat dat werkt, de uitkomst kan gepresenteerd worden in de jaarlijkse bijeenkomst met huurders. Fred Kröner vraagt wat contact met Woonwaard te maken heeft met ons. Tim van Ruiten meldt dat we te maken hebben met drie corporaties (Wbvl, Woonwaard en Habion) in de gemeente Langedijk die gezamenlijk prestatieafspraken moeten maken. Die huurdersorganisaties moeten met elkaar afstemmen en dus moet er in ieder geval contact zijn met Woonwaard. Prestatieafspraken zijn afspraken over bepaalde onderwerpen die vertaald moeten worden naar afspraken waarop de woningbouwvereniging afgerekend wordt.

4. Voorstel Huurbeleid 2016

Her huurbeleid 2016 wordt besproken.

Margreet de Boer vraagt of woningen met een garage aan de woning de huurprijs hoger wordt in totaal.

Tim van Ruiten legt uit dat het merendeel van de garages los staat, slechts enkele zitten aan een woning vast. Nu wordt gekeken of de prijs voor de garage als die aan de woning vastzit, in de totale huurprijs kan worden meegenomen. De streefhuur blijft gelijk want het puntentotaal voor de woning wordt ook hoger.

Presentatie

Het Woningwaarderingssysteem is veranderd, vanaf nu telt ook de WOZ-waarde gedeeltelijk mee. Wbvl telde de WOZ-waarde al mee in de puntentelling.

Fred Kröner vraagt of wij bezwaar hebben aangetekend. Tim van Ruiten meldt van niet. Gerard Jager vraagt of er nog huren zijn verlaagd naar aanleiding van die WOZ-waarde. Tim geeft aan dat wij geen woningen hebben die de streefhuur zo dicht naderen dat dat nodig was.

Marian Steenhuis vraagt of ze het puntenaantal van haar eigen woning kan checken. Tim zegt dat dat kan op de website van de rijksoverheid of de huurcommissie.

Fred Kröner vraagt of het streefhuurpercentage van 65,6% van de maximaal redelijke huur na 1 juli gaat veranderen. Tim bevestigt dit en dat heeft te maken met de wisselende WOZ-waarden.

Gerard Jager vraagt waarom het doel van WbVL is om, van het jaarlijks aanbod aan leegkomende huurwoningen, 75% een huurprijs lager heeft dan €586,-; waarom geen 80% of 60%. Antwoord Tim: in de regio Alkmaar heeft 75% van de woningzoekenden een inkomen dat recht geeft op Huurtoeslag en dus aangewezen is op woningen onder de aftoppingsgrenzen Huurtoeslag.

Marian Steenhuis vraagt wat het aanbod is per jaar en liefst verdeeld over appartementen en eengezinswoningen. Henriette Doppenberg geeft aan dat per jaar 100 woningen worden aangeboden, dat zijn 25 eengezinswoningen en 75 appartementen terwijl de wens van de woningzoekenden andersom blijkt te zijn.

Gevraagd wordt of een koopwoning die terugkomt naar de wbv weer verhuurd wordt of verkocht. Tim van Ruiten geeft aan dat dat per woning die terugkomt bepaald wordt. Voor opnieuw verhuur moet de woning passen in ons huurbeleid, maar het hangt ook af van de kosten om de woning weer geschikt te maken voor verhuur, de verhuurbaarheid van de woning en of de woning onderdeel is van een complex met huurwoningen. Gevraagd wordt naar huisvesting van vluchtelingen die vergunninghouder zijn. Volgens Tim van Ruiten groeit de taakstelling van de gemeente elk half jaar. Daar voldoen we ook aan, vorig jaar hebben we zelfs meer gehuisvest dan onze opgave. Voor de komende twee jaar zal het aantal nog toenemen. Daarom willen we jaarlijks minimaal 100 woningen beschikbaar hebben voor verhuur en we willen vooral nieuwbouw plegen om dat te halen. Gemiddeld gaat zo'n 20 tot 25% van het woningaanbod per jaar naar statushouders.

Gerard Jager geeft aan dat de tabel huurverhoging typisch een onderwerp is voor de Huurdersraad om iets van te vinden.

Ook over de inkomensafhankelijke huurverhoging kan de Huurdersraad zich uitspreken zegt Gerard Jager.

Tim vindt het slim om deze discussie een keer goed te voeren op een ander moment. De Huurdersraad is het hiermee eens.

5. Beleidsplan Woningbouwvereniging Langedijk

Tim van Ruiten geeft een presentatie over de stand van zaken rond het nieuw op te stellen beleidsplan voor Wbv Langedijk.

Tim gaat de leden van de Huurdersraad hier iets over toesturen omdat er nu geen tijd meer is om dit te bespreken.

6. Rondvraag en sluiting

Gevraagd wordt of het puntentotaal van een woning is terug te vinden.

Henriette Doppenberg geeft aan dat in de brief met de huuraanpassing per 1 juli de huurders hun nieuwe puntentotaal vinden.

Een check is, zoals eerder gezegd, te doen op internet.

Marian Steenhuis mist de bijlage (lijst met alle betreffende adressen) bij het verkoopbeleid. Henriette Doppenberg meldt dat alle bewoners van eengezinswoningen binnen paar weken het aanbod krijgen om hun eigen woning te kopen.

Marian Steenhuis vindt dat niet logisch als er al zo'n tekort aan eengezinswoningen is. Henriette Doppenberg legt uit dat nu alleen de huidige bewoners het koopaanbod krijgen. Tot voor kort werden veel meer vrijkomende huurwoningen verkocht, met het nieuwe beleid blijven veel meer woningen in de huur.

Gerard Jager informeert of de Wbvl is aangemeld voor de proeftuin. Tim van Ruiten zegt dat dit het geval is maar dat we zijn afgewezen.

Tim zal de kerngroep snel uitnodigen voor een bijeenkomst waarbij ook een jaarplanning voor de Huurdersraad zal worden opgesteld. Die wordt dan vervolgens verstuurd aan de Huurdersraad.

Tim van Ruiten bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en actieve deelname vanavond.

Volgende vergadering is 2016