

Verslag Huurdersraad 18 november 2019

Aanwezig

Leden Huurdersraad: André van der Starre, Roos Abbink, Mijndert van Veenhuisen, Ad Mansoer, Wiel Vossen, Joop Willemsen, Johanna Buur, Sariah Mansoer, Maaïke Boudewijn, José van der Vliet, Fred Kröner, Jeanine Jansen, Arie van Gent, Roland Hoogendijk

Van de Huurders: C. Goudsblom, I. Kuiper, J. Baller, W. Molenaar, B. Schulz, F. Brinkmeyer, D. Abbo, R. Scholtes, M. Oyevaar, J. van Veen, V. Koomen, C. Kok, M. Kok, S. van Kempen, J. de Jong, D. Berkhout, L. Pijpers, J.C. Riethoven, T. de Jong, G. Hink, K. de Boer, E. Sijswerda

Van Woonstichting Langedijk:

Tim van Ruiten, Karen Sinnema, Maaïke Arts, Piet Kerkvliet (Raad van Commissarissen)

Afwezig van Huurdersraad (met bericht): Elisabeth Stuurman

1. Opening en mededelingen

Tim heet de aanwezigen welkom en opent de vergadering.

De aanwezigen stellen zich kort met naam, straat en woonplaats voor.

2. Prestatieafspraken, toelichting door leden van de werkgroep

Ad Mansoer legt uit hoe de Huurdersraad werkt, wie daarvan vertegenwoordigd zijn in de kerngroep en hoe de werkgroepen functioneren.

De werkgroep Prestatieafspraken heeft ook dit jaar weer met Woonstichting Langedijk, Woonwaard, hun huurdersverenigingen en de gemeente de prestatieafspraken afgerond. Die prestatieafspraken gaan over het te voeren beleid het komende jaar. Het is ook hierin belangrijk om de stem van de huurders te horen en die over te brengen.

3. Resultaten huurdersonderzoek

Tim geeft een toelichting op het resultaat aan de hand van sheets. In het onderzoek is o.a. gemeten de onderzoekspopulatie, de huishoudsamenstelling, de verhuiscapaciteit, prettig wonen, waardering voor de woning, waardering voor de woonomgeving, overlast en of bewoners actief betrokken zijn of niet.

In groepjes gaan de aanwezigen met de volgende vraag aan de slag: Stel u mag € 5.000 besteden aan verbetering van uw buurt, wat wilt u met dat geld doen?

Tim doet een rondje langs de praatgroepjes. De volgende onderwerpen leven bij bewoners: speeltoestellen, het snoeien van bomen, verlichting in stegen, het nakijken van straten en stoepen, parkeren in groenstroken, duidelijke parkeervakken, scheve stoepetegels, een grotere lift en grotere stalling voor boosters in Manjoeroplantsoen, goten schoonmaken, schone achterpaden, wateroverlast op paden, tuinen die uit de hand lopen, looppad in Westerdel dat gebruikt wordt als openbare weg, zicht vanuit de parkeergarage van Broekerplein, een beweegruimte voor Westerveen.

Bewoners van het Dr. Manjoeroplantsoen vragen om isolatiemaatregelen. Tim geeft aan dat we die woningen pas vorig jaar hebben aangekocht dus daar gaan we nog mee aan de slag.

Tim gaat dit onderzoek ook delen met de gemeente.

4. Wat is de opgave van Woonstichting Langedijk tot 2030

Tim laat in een sheet zien wat de doelstelling is met de woningvoorraad tot 2030.

Een bewoner vraagt of ketel die vervangen moeten worden, worden vervangen door een HR-ketel of een hybride warmtepomp. Tim geeft aan dat wij voorlopig nieuwe HR-ketels plaatsen. De bewoner vraagt of de radiatoren dan ook vervangen worden want daar valt dan winst te behalen. Tim geeft aan dat we gaan kijken of we de ketel standaard op een lagere temperatuur kunnen zetten en of dat kan met de bestaande radiatoren. Voor zo'n test zullen dan bewoners gezocht worden die dit voor ons willen testen.

5. Huurbeleid

Het nieuwe huurbeleid, getoond in een sheet, is met de Huurdersraad besproken. In het nieuwe beleid zijn het inflatiepercentage, de starthuur, geen inkomensafhankelijke huurverhoging, energetisch verbeteren en kosten voor zonnepanelen in servicekosten geregeld. Het beleid wordt vastgesteld voor 5 jaar en jaarlijks is met de Huurdersraad overleg over eventuele bijstelling.

Een bewoonster vraagt of de zonnepanelen onderhoud, zoals bijv. schoonmaken, nodig hebben. Tim geeft aan dat dat niet nodig is. Woonstichting Langedijk kan dit niet verzorgen, dan zijn de kosten veel hoger dan de verbetering van het rendement. Eventueel kunnen zonnepanelen schoongemaakt worden met schoon water maar het levert niet veel op. Tim zegt toe hierover meer informatie te plaatsen op de website.

6. Verkoopbeleid

In het verkoopbeleid zijn o.a. opgenomen de verkoop en terugkoop van woningen, de verkoopvijver en voorrang voor huurders bij het kopen van een woning van Woonstichting Langedijk.

7. Activiteitenplan en begroting

De belangrijkste onderwerpen van het activiteitplan, getoond op de sheet, zijn een huuraanpassing met het inflatiepercentage voor alle huurders, het doen van het nodige onderhoud (gepland of door huurders gevraagd), investeringen in duurzaamheid koppelen aan gelijkblijvende of lagere woonlasten voor bewoners, jaarlijks gemiddeld 100 woningen verhuren en aanspreekbaar zijn op de leefbaarheid in buurt en straat.

Verder wordt een sheet getoond met een overzicht van de bestedingen van de huurinkomsten, verdeeld in investeringen, organisatiekosten, onderhoud en leefbaarheid, rente en belastingen en heffingen. Ook is hier te zien hoe de dekking is van deze investeringen door extra leningen, ruimte uit huuropbrengsten en uit het resultaat van terugkoop en verkoop.

8. Rondvraag

Tim geeft aan dat Woonstichting Langedijk begin volgend jaar een nieuw ICT-systeem krijgt dus nieuwe projecten worden pas na de zomer weer opgestart.

Een bewoner vraagt wat te doen met een autowrak dat in de Gladiolenstraat staat. Maaike zal de gemeente benaderen hierover.

Tim bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng.