

Verslag Huurdersraad 21 november 2018

Aanwezig

Leden Huurdersraad: Arie van Gent, Roos Abbink, Mijndert van Veenhuisen, Ad Mansoer, Wiel Vossen, Joop Willemsen, Rob Heemskerk, Sariah Mansoer, José van der Vliet, Fred Kröner, Roland Hoogendijk

En:

Tim van Ruiten (Woonstichting Langedijk), Karen Sinnema (Woonstichting Langedijk), Maaïke Arts (Woonstichting Langedijk), Gerard Jager (Woonbond), Arie Groen, Bram Leegwater (belangstellenden)

Afwezig van Huurdersraad (met bericht): André van der Starre, Wil Balder, Johanna Buur, Els van Geest, Maaïke Boudewijn, Jeanine Jansen, Dick van den Noord

1. Opening en mededelingen

Omdat er vanavond een aantal nieuwe gezichten aanwezig is stelt iedereen zich even kort voor.

Tim heeft een positief advies van de Huurdersraad gekregen om 55 woningen over te nemen van Stichting Horizon. Dat zal eind november officieel gebeuren.

2. Verslag Huurdersraad 13 februari 2018

Punt 3: Roos Abbink vraagt of er zonnepanelen komen bij Westervenne. Tim geeft aan dat in de VvE is afgesproken dat dat bekeken wordt als het dak onder handen wordt genomen. Dat zal binnen een aantal jaren het geval zijn.

3. Verantwoording Huurdersraad

Ad Mansoer legt uit dat de Huurdersraad uit een aantal werkgroepen bestaat: betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen & zorg, beschikbaarheid en prestatieafspraken. Hij waardeert de inbreng van de leden van de Huurdersraad en het beleid van de woonstichting.

Verbeterpunten zijn feedback naar de overige leden van de Huurdersraad, ophalen van de mening van de huurder en de verantwoording aan de huurder, de eenheid van de Huurdersraad.

De tekst van Ad is bij dit verslag gevoegd.

Sariah Mansoer heeft het gevoel dat niet alle leden van de Huurdersraad op e-mail regeren. Zij stelt voor dat iedereen in ieder geval reageert, ook al is het zonder inbreng.

4. Prestatieafspraken tussen Huurdersraad, gemeente en Woonstichting Langedijk

Ad Mansoer geeft namens de werkgroep prestatieafspraken een toelichting.

Vanmorgen heeft weer overleg plaatsgevonden met Woonstichting Langedijk, Woonwaard en wethouder Jongenelen van de gemeente. Ad Mansoer doet verslag van het overleg.

De werkgroep streeft naar meer samenwerking met HBV N-K voor grondlocaties.

Fred Kröner vindt het jammer dat er zo weinig aanwezigen zijn van de Huurdersraad. Gerard is best tevreden over de opkomst met een aantal nieuwe gezichten vanavond.

Tim had ook liever verdergaande afspraken gemaakt over nieuwbouw maar de gemeenteraad is nog in de opstartfase. De gemeente heeft wel aangegeven dat volgend jaar wel afspraken gemaakt kunnen worden voor de toekomst over nieuwbouw.

5. Activiteitenplan en begroting Woonstichting Langedijk

Tim geeft een toelichting aan de hand van een aantal sheets.

Pagina 3, punt 1: we zijn koploper in Nederland qua duurzaamheid, geen enkele corporatie heeft eind volgend jaar gemiddeld een label A.

Pagina 3, punt 3: de inflatie zal in januari bekend zijn, dan gaat Tim weer in gesprek met de werkgroep betaalbaarheid.

Pagina 3, punt 5: de nieuwe huisvestingsverordening wordt door de gemeente vastgesteld, vervolgens moet SVNK het uitvoeren.

Pagina 3, punt 6: het huurbeleid zal samen met de werkgroepen beschikbaarheid en betaalbaarheid uitgewerkt worden.

Pagina 3, punt 7: er is minder ruimte om geld te lenen en we moeten meer afdragen aan het Rijk.

De begroting is gemaakt voor 10 jaar. Tim laat een aantal tabellen zien: ontwikkeling aantal woningen, huurontwikkeling, huuropbrengsten en kosten per woning, uitgaven en opbrengsten voor 2019-2028. Er is minder ruimte om te investeren vanaf volgend jaar. De heer Groen meent dat er de komende jaren dus niet voldoende gebouwd kan worden om aan de steeds grotere vraag te voldoen. Tim hoopt dat Den Haag gaat beseffen dat de lasten omlaag moeten voor corporaties, waarschijnlijk komt er nu een onderzoek naar die lasten.

6. Actualiteiten

Pagina 8, punt 1: Gerard Jager geeft aan dat het bij energetisch verbeteren de bedoeling is dat het bedrag aan energiebesparing hoger moet zijn dan dat van de huurverhoging.

Volgens Wiel Vossen is er nooit gemeten hoe het label bepaald wordt, alleen een aanname van de hoeveelheid isolatie die is aangebracht. Tim zegt dat het label inderdaad op die manier bepaald wordt. Bovendien is het energieverbruik van bewoners niet te bepalen. Wij blijven op zoek naar maatregelen die het energieverbruik voor huurders omlaag kan brengen.

Ad Mansoer vindt het lastig dat als het label omhoog gaat, ook de huur omhoog gaat. Tim wil volgend jaar de discussie aangaan met de Huurdersraad over het huurbeleid. Sariah Mansoer stelt huurbevriezing voor.

Wiel Vossen geeft aan dat mensen die er in inkomen op achteruit zijn gegaan de afgelopen jaren, toch elk jaar een huurverhoging krijgen.

Gerard Jager meldt dat nu is afgesproken dat als je de huurtoeslaggrens haalt, je dan huurverlaging kunt aanvragen. We kunnen voor volgend jaar weer nieuwe afspraken maken over de grens voor betaalbare huren. Tim wil vooral afspraken maken waarbij huurders weten waar ze aan toe zijn.

Pagina 8, punt 2: elke gemeente moet in 2021 zgn. warmteplannen hebben. Gemeente Langedijk is hier inmiddels mee begonnen. De uitkomst kan per wijk verschillen. Roland Hoogendijk vraagt zich af of de alternatieven wel zo betrouwbaar zijn.

7. Huurdersraad in 2019

Tim toont een opzet per werkgroep voor volgend jaar.

Joop Willemsen noemt de doorstroming. Hij ziet het liefst dat Woonstichting Langedijk ervoor zorgt dat woonlasten voor ouderen, die vanuit een eengezinswoning naar een appartement verhuizen, ongeveer gelijk blijven. Anders is het niet interessant voor die groep mensen om te verhuizen. Tim wil die discussie graag aangaan, maar zal ook zeker kijken naar het verhuisgedrag van ouderen bij bijvoorbeeld de oplevering van de laatste appartementen.

Sariah Mansoer stelt voor om bij uitnodigingen en verslagen een auto tekst toe te voegen zodat mensen alleen op een knop hoeven te druk om te reageren.

8. Rondvraag

Joop Willemsen wil zich opgeven voor een cursus van de Woonbond. Tim geeft aan dat leden van de Huurdersraad zichzelf op kunnen geven voor dergelijke cursussen. De rekening kan bij Wsl ingediend worden.

Mijndert Van Veenhuizen vraagt wanneer de Werkgroep betaalbaarheid en beschikbaarheid gaat starten. Tim zegt dat die start in januari.

Wiel Vossen heeft een overzicht gemaakt van zijn huur van de start huur tot nu. Volgens hem blijkt hieruit dat de relatie inkomen en huur niet gelijk op gaat. Hij overhandigt het overzicht, met een verzoek tot huurverlaging, aan Tim die erop terug zal komen.

Fred vraagt of het verplicht is om zonnepanelen aan te melden bij de netbeheerder. Tim geeft aan dat dat met het terugleveren te maken heeft. Wij zijn er door de netbeheerder op aangesproken dat we wel zonnepanelen aanbrengen maar dat ze nog niet allemaal aangemeld zijn. Daarom hebben wij aan alle huurders met zonnepanelen een brief gestuurd hierover.

Ad Mansoer vraagt zich af of de huisvestingsverordening nog invloed heeft op de wachtlijsten. Tim licht toe dat de huidige verordening eindigt op 1 juli 2019. Vanaf dat moment moet er een nieuwe beschikbaar zijn. Als dat niet zo is dan zijn er geen regels over de woningtoewijzing. Maar de gemeente werkt al aan een nieuwe verordening. Daarin komen o.a. de toewijzing, uitzonderingen, iets voor spoedzoekers en voorrang voor jongeren tot 23 jaar aan de orde.

Fred Kröner benoemt het aantal verhuringen per jaar, dat zijn er ongeveer 100. Daarvan is minimaal 50% voor SVNK-ingeschrevenen. Is die overige 50% ook SVNK-ingeschrevenen? Tim legt uit dat nu 60% wordt toegewezen aan woningzoekenden die ingeschreven staan bij SVNK. De overige woningen zijn voor urgentie, woningruil, indicatie. Ook die laatste worden via SVNK verantwoord.

Roland Hoogendijk wil weten of er in Langedijk bedrijfsruimte beschikbaar is voor transformatie naar woningen. Tim geeft aan dat Wsl dat net gedaan heeft met het pand van Fameus. Voor de rest is er niet zoveel mogelijkheid in Langedijk.

Tim bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng.