

Woon waard

verslag

Aanwezig

HBV

De heer Schulp

De heer Van der Eng

De heer Deckwitz

Mevrouw Kriesch

De heer Kruit

Mevrouw Stegemeijer (afwezig)

Betreft

CCO vergadering

Aanwezig

Woonwaard

Mevrouw Van den Berg

De heer Koster

Mevrouw Meereboer (verslag)

Overleg/vergadering van

10-12-2019

1 Opening

Mevrouw Van den Berg heet allen welkom.

2 Mededelingen

- Huurbeleid 2020

Lot Riemers is aanwezig voor toelichting op het huurbeleid 2020.

Langzaam maar zeker worden de contouren voor het huurbeleid voor 2020 duidelijk. De belangrijkste elementen worden besproken.

Huursom

Volgens de wet mag de huursom stijgen met maximaal inflatie. De mogelijkheid voor de inkomensafhankelijk huurverhoging blijft bestaan. Woonwaard is niet voornemens om dit in te zetten. De HBV vindt dat een goed uitgangspunt.

Huuraanpassing

Woonwaard moet een afweging maken over hoe zij om gaat met de huuraanpassing. De maximaal toegestane huurverhoging mag in 2020 niet meer bedragen dan inflatie plus 2,6 procent (inflatie).

De heer Deckwitz vraagt of de streefhuren ook mee gaan met de inflatie. De streefhuren zijn afgeleid van de WWS punten. De indexatie van de waarde van de WWS punten vindt jaarlijks plaats via een circulaire van het ministerie. De streefhuren worden daar op aangepast.

Mevrouw Van den Berg vraagt de HBV hoe zij staan tegenover huurbeleid volgens inflatie met een opslag, waarbij de huursomverhogingstijging als geheel binnen inflatie blijft. De HBV ontvangt eerst graag meer solide cijfermateriaal om er een mening over te geven en adviseert Woonwaard om de afweging in redelijkheid te doen. Zij wachten het besluit af.

Per 1 april moet Woonwaard alle huurders aanschrijven met daarin de beslissing.



- Nieuwe mogelijkheid

Binnen de wet is er een nieuwe mogelijkheid ontstaan waar woningcorporaties gebruik van kunnen maken. Van sociale huurwoningen met een huurprijs lager dan € 300,- mag de huur met € 25,- verhoogd worden. Voor Woonwaard geldt dit voor 109 woningen. Woonwaard heeft niet de intentie om die bewerking mee te nemen. Aan de andere kant is een huur van € 300,- wel bijzonder weinig in deze tijd. De HBV zou willen meewegen om te kijken wie er in de woning woont. Als er ouderen wonen, dan is de voorkeur om de huurprijs met mutatie recht te trekken. De HBV vraagt zich ook af of Woonwaard zoveel moeite moet doen voor het relatief laag aantal woningen.

- Huurbevrozing of huurverlaging

Huurders kunnen vanaf 1 januari 2020 een verzoek doen bij de corporatie voor huurbevrozing of huurverlaging. Dit is een afspraak tussen de Woonbond en Aedes over het sociaal huurakkoord. Dit past bij de geest van het manifest 'passend wonen' dat door een aantal corporaties is opgesteld. Het is relevant en Woonwaard moet nadenken hoe zij omgaat met huurders die dit verzoek voor huurverlaging of huurbevrozing indienen. De HBV heeft dit onderwerp nog niet besproken en wachten op het standpunt van Woonwaard. Op voorhand vindt de HBV het niet logisch dat de huur afhangt van het inkomen.

Woonwaard wil de huidige koers blijven volgen en wil weten of ze er goed aan doet in onze regio. Lot Riemers vertelt dat de afspraak die er nu ligt, zal worden omgevormd naar een wet. In sommige situaties kan men aanspraak maken op een huurbevrozing of huurverlaging afhankelijk van hoeveel mensen er in een woning wonen. Woonwaard heeft geen informatie over de inkomens en daarom geen inzicht in de consequenties. De HBV is het eens dat Woonwaard de huidige koers blijft volgen, zolang er geen wet is.

Woonwaard zal in februari een besluit rondom het huurbeleid voorleggen aan de HBV ter advisering.

- Prestatieafspraken

De heer Van der Eng laat weten dat de gemeente Langedijk eenzijdig een wijziging heeft doorgevoerd nadat de afspraken met de huurders en de woningcorporaties waren beklonken. De reden was dat de wethouder de gemaakte afspraken niet zonder deze wijziging door het College van B&W heen kreeg. De HBV heeft uiteindelijk de prestatieafspraken getekend mede omdat Woonwaard relatief weinig woningen in Langedijk heeft ten opzichte van woonstichting Langedijk. In januari zit de HBV weer met Langedijk om tafel om het traject van 2021 voor te bereiden en om procesafspraken te maken om deze situatie te voorkomen.

De heer Schulp heeft een document ontvangen van Frans van Vessem van de gemeente Alkmaar over de huisvestingsverordening i.h.k.v. prestatieafspraken Alkmaar. De HBV kan zich hierin vinden.

Tot slot laat de heer Van der Eng weten dat het proces voor de prestatieafspraken in Heerhugowaard niet ideaal is verlopen. Op het laatste moment werden er gegevens ingevuld en dat werkt niet prettig.



- Aedes benchmark

Op het prestatieveld huurderoordeel scoort Woonwaard voor het eerst een A. De heer Van der Eng vraagt om hoeveel reacties het gaat in procenten. De reactiegraad zal mevrouw Van den Berg navragen en toesturen. **Actie: mevrouw Van den Berg**

Ook vraagt de HBV of de enquête vanuit het systeem van Woonwaard of vanuit Aedes is gehouden? De vragen die Aedes verplicht stelt, heeft Woonwaard voorgelegd aan de huurders.

De 'ervaren woningkwaliteitindex' is dit jaar voor het eerst ingezet en zal vaker worden gebruikt. Woonwaard neemt de resultaten mee in het onderhoudsprogramma.

3 Concept verslag d.d. 10 september 2019

Tekstuele fouten zijn doorgegeven en worden verbeterd.

Naar aanleiding van

Status bezoek KCC: de heer Van der Eng laat weten dat hij begin oktober een laatste email heeft ontvangen van Veronique Jewan. Hij wacht nog op een uitnodiging voor een vervolg. Mevrouw Van den Berg brengt dit onder de aandacht bij mevrouw Jewan. **Actie: mevrouw Van den Berg**

Actielijst

Lijst processen: voor wat betreft het mutatiebeleid wil de HBV graag iemand van Woonwaard uitnodigen voor toelichting. Ook wil de HBV verifiëren of zij het meest actuele document in handen hebben.

De heer Van der Eng zal vooraf aan mevrouw Van den Berg laten weten met welke informatie de HBV werkt, zodat Woonwaard al hierop kan reageren. Ook geeft hij een datum door zodat onze manager Verhuur (mevrouw Lageman) uitgenodigd kan worden voor de toelichting over het mutatieproces. Dit proces zal ook besproken worden bij de afgevaardigdenbijeenkomst.

De actie over de bewonerscommissie bij de Van der Veldelaan gaat van de actielijst af.

De actie rondom contactgegevens van de bewonerscommissie van de gekochte woningen van Mooiland, laat de heer Koster weten dat het om een HBV gaat. Zij hebben zich opgeheven, want ze staan niet achter het beleid van Woonwaard. Voorheen ontvingen zij geld van Mooiland. Bij Woonwaard is dit niet zo, omdat Woonwaard samenwerkt met de HBV en de financiële bijdrage aan commissies via de HBV verloopt. Woonwaard nodigt hen uit op 16 januari voor een kennismaking in de vorm van een inloopbijeenkomst. De HBV ontvangt informatie over deze bijeenkomst van de heer Koster. **Actie: de heer Koster**

De voorbereiding van de integratie van de Mooiland woningen verloopt goed. Ook is er een grote groep Woonwaarders op bezoek geweest bij de woningen onder leiding van de huismeester. Deze huismeester komt in dienst bij Woonwaard.



4 Jaarplannen en begroting

Rogier licht de begroting toe m.b.v. een presentatie, die verstuurd wordt. Uit de presentatie komt naar voren dat Woonwaard intensief zoekt naar nieuwe grondposities voor nieuwbouwprojecten in 2024/2025. We zijn in gesprek met commerciële partijen om ons aandeel te vinden in projecten.

De heer Deckwitz concludeert dat de begroting een voortzetting is van voorgaande jaren met een verhoging in de investeringen en personeelskosten. Naar aanleiding van pagina 24 m.b.t. de verhuurdersheffing vraagt hij om hoeveel woningen het gaat in de niet-DAEB (onder de liberalisatiegrens) en om welk aandeel het gaat. Mevrouw Van den Berg laat weten dat het om ongeveer 400 woningen gaat. Het aandeel zal zij opvragen en later doorgeven. **Actie: Mevrouw Van den Berg**

De heer Van der Eng verwijst naar pagina 7 over de voorgeschreven parameters van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW. Hij vraagt of Woonwaard nog met eigen percentages (scenario's) heeft gerekend. Mevrouw Van den Berg zal in een aparte afspraak de scenario's toelichten aan de heer Van der Eng.

5 Ondernemingsplan 2020–2023

Mevrouw Van den Berg licht toe dat het plan in een beknopte vorm is gegoten. In de eerdere versie die de HBV heeft gekregen, waren de strategieën toegevoegd (interne stukken), die zijn nu weggelaten. De opmerkingen van de HBV zijn opgepakt.

De nieuwe titel sluit beter aan op de inhoud: 'Samen verschil maken met grote investeringen en kleine gebaren.'

Opmerkingen/vragen van de heer Deckwitz

- De heer Deckwitz adviseert om in het vervolg documenten zoals deze voor te leggen aan een taalbureau of iemand aan te stellen voor het voorkomen van taalfouten.
- De HBV is nieuwsgierig naar de haalbaarheid en de financiële slagkracht rondom de duurzaamheid doelstellingen. Mevrouw Van den Berg licht toe dat vooruitkijken in de duurzaamheidswereld te onzeker is. We spannen ons in, in de zaken die in ons vermogen ligt.
- De HBV staat niet achter de etnische registratie bij huurders. Woonwaard gaat dit niet doen. Mevrouw Van den Berg laat weten dat er in de arbeidscommunicatie een verbetering komt, zodat werkzoekenden met een arbeidsbeperking of met een afstand tot de arbeidsmarkt beter bereikt worden. Randstad gaat hierin helpen.
- Pagina 13, paragraaf over financieel sturen, 4^e alinea: Is de kans voor het opvragen van obligo reëel? Woonwaard ziet dit als een reëel risico. Als dit zich voordoet, heeft het grote impact. Er zijn corporaties die in slecht weer verkeren.
- Pagina 14, laatste alinea: er is nog steeds geen zicht op of en hoe de grens van de LTV wordt aangepast.

6 Ontwikkeling pact, wonen met begeleiding

Mevrouw Kriesch laat weten dat er voortgang is in de vergaderingen, maar ze wachten op het regionaal overleg. Mevrouw Van den Berg is van mening dat het traject te langzaam gaat. Op 11 december is een agendacommissie waarbij het tempo wordt besproken.



Sikko Bakker wil in februari partijen gaan bezoeken.

7 Hergebruik bouwmaterialen

De memo is helder en duidelijk. De HBV staat erachter.

8 Thema en datum bewonerscommissies bijeenkomst 2020

De HBV gaat nadenken over een thema. De voorkeur gaat weer uit naar een zaterdag in maart van 10-12.00 uur.

9 Data 2020

De heer Van der Eng geeft door dat de HBV voorkeur heeft voor het vergaderen in de ochtend om 10.00 uur in plaats van in de middag. Hij stemt de data verder af met mevrouw Meereboer.

10 Nieuwbouw- en renovatieprojecten

Geen op- of aanmerkingen.

11 Personele wisselingen

In november is Hanan Haroud gestart als gebiedsconsulent voor Alkmaar Noord. Zij houdt zich bezig met onder andere de vve's.

12 Begroting HBV 2020

Woonwaard vindt het een heldere begroting. De volgende zaken zijn besproken. De vrijgestelde vergoeding bij bestuurskosten is gestegen. De heer Schulp verklaart dit doordat het een combinatie is van twee bedragen.

Zodra de jaarrekening definitief is, voegt de HBV de balans toe. Dan is ook het bedrag van de reserve (overliquiditeit) bekend en leggen zij deze voor aan Woonwaard. De wens is dat de reserve niet te hoog gaat zijn.

Tot slot laat de heer Schulp weten dat de contributie van de leden stijgt.

13 Aanpassing samenwerkingsovereenkomst

Op enkele onderdelen is de tekst verouderd. Mevrouw Van den Berg en de heer Van der Eng zullen deze wijziging in een aparte afspraak in januari doornemen.

14 Status koepel

De heer Van der Eng wil graag samen met de vier voorzitters van de huurdersorganisaties uit de regio om tafel met de vier corporatie directeurs, waarin zij kenbaar willen maken hoe de koepel kan functioneren in de komende jaren. Mevrouw Meereboer stemt een datum af met de heer Van der Eng.

15 Rondvraag en sluiting

De heer Schulp geeft de complimenten aan Woonwaard over de nieuwe huisstijl. Mevrouw Van den Berg dankt allen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 16.00 uur.



Actielijst:

Datum	Actie	Wie	Deadline																				
18-12-18	Streefhuurbeleid: opnieuw het percentage bespreken met de HBV wanneer een nieuwe norm voor de LtV bekend is.	Woonwaard																					
12-03-19	Concept nieuwe statuten gereed	HBV	Dec.																				
12-03-19	De heer Van der Eng levert een lijst aan met processen van Woonwaard die de HBV wil bespreken om hiermee meer kennis op te doen en mogelijk zijn er verbeterpunten. Dit geldt ook voor de Woonwaard website, huurdersblad Thuis en Postex (digitaliseren post).	HBV																					
10-9-19	Contactgegevens bewonerscommissie Mooiland woningen doorgeven aan HBV. Plus gegevens rondom inloopbijeenkomst 16 januari (kennismaking).	Woonwaard (De Koster)																					
10-12-19	Toelichting mutatieproces bij HBV.	Woonwaard																					
10-12-19	Aandeel niet-DAEB woningen n.a.v. pagina 24 in de begroting. Antwoord: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Aantal</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DAEB</td> <td>14305</td> <td>98%</td> </tr> <tr> <td>Niet-DAEB</td> <td>342</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Eindtotaal</td> <td>14647</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>		Aantal	%	DAEB	14305	98%	Niet-DAEB	342	2%	Eindtotaal	14647	100%	Woonwaard									
	Aantal	%																					
DAEB	14305	98%																					
Niet-DAEB	342	2%																					
Eindtotaal	14647	100%																					
10-12-19	Reactiegraad n.a.v. Aedes benchmark. Antwoord: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Onderzoek</th> <th>Aantal huurders benaderd</th> <th>Aantal respondenten</th> <th>Responspercentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Reparatieverzoeken</td> <td>5.642</td> <td>1.522</td> <td>27,5%</td> </tr> <tr> <td>Nieuwe huurder</td> <td>900</td> <td>295</td> <td>32,7%</td> </tr> <tr> <td>Vertrokken huurder</td> <td>606</td> <td>149</td> <td>24,6%</td> </tr> <tr> <td>Kwaliteit woning en buurt</td> <td>3.993</td> <td>9.748</td> <td>41%</td> </tr> </tbody> </table>	Onderzoek	Aantal huurders benaderd	Aantal respondenten	Responspercentage	Reparatieverzoeken	5.642	1.522	27,5%	Nieuwe huurder	900	295	32,7%	Vertrokken huurder	606	149	24,6%	Kwaliteit woning en buurt	3.993	9.748	41%	Woonwaard	
Onderzoek	Aantal huurders benaderd	Aantal respondenten	Responspercentage																				
Reparatieverzoeken	5.642	1.522	27,5%																				
Nieuwe huurder	900	295	32,7%																				
Vertrokken huurder	606	149	24,6%																				
Kwaliteit woning en buurt	3.993	9.748	41%																				
10-12-19	Datum voor vervolg bezoek van HBV aan KCC.	Woonwaard																					
10-12-19	Inplannen van afspraken in januari.	Woonwaard																					
10-12-19	Aandragen van thema voor bewonerscommissies bijeenkomst 2020.	HBV																					
10-12-19	Aanpassing samenwerkingsovereenkomst	Woonwaard/ HBV																					