

Algemene vergadering d.d. 12 november 2019

Centrum Hofdael, Geldrop

19.30-22.00 uur

Aanwezig:

namens huurders: ca. 70 aanwezigen;

namens Woonbedrijf: Ingrid de Boer, Wilbert van Bakel, Yvon van Rozendaal, Maarten Steenbakkers, Maarten de Rooij en Mieke Schilders;

namens RvC Woonbedrijf: Guy Buck;

namens het bestuur van HVW: Henk Gernand, Frans Koller, Jack Zegveld, Gerard Peeters, Eefje Bogmans, Cor van Dee, Alex Remie, Jessica Swinkels, Marvin Miseroy, Reindert Franke (adviseur) en Jetty van Gastel (managementassistent).

Opening, vaststellen agenda en mededelingen:

De voorzitter van Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf (HVW), de heer Henk Gernand, heet de aanwezigen van harte welkom. Hij is blij met de grote opkomst.

Ontwikkelingen Bestuur:

Op dit moment zijn er 10 bestuursleden. De nieuwe bestuursleden Marvin Miseroy en Jessica Swinkels worden voorgesteld. Alex Remie is opnieuw tot het bestuur toegetreden. De overige bestuursleden worden ook voorgesteld. Theo v.d. Broek is nog herstellende en hoopt bij een volgende vergadering weer aanwezig te zijn. Reindert Franke is adviseur van HVW op het gebied van communicatie en ICT; Jetty van Gastel ondersteunt het bestuur als managementassistente.

Om het bestuur verder te professionaliseren wordt op dit moment een cursus van Woonbond gevolgd. Dit is nodig, omdat HVW gesprekspartner is van de professionals bij gemeenten en Woonbedrijf.

Verder zijn er een aantal vrijwilligers actief en zijn afgelopen jaar een aantal mensen opgeleid tot energiecoach. Mocht men advies wensen over het besparen van energie, dan kan men contact opnemen met HVW.

Korte terugblik afgelopen jaar:

HVW heeft zich ook het afgelopen jaar weer ingezet voor de belangen van de huurders van Woonbedrijf.

Bij de besprekingen met gemeenten en corporaties over de prestatieafspraken heeft HVW over de belangen van de huurders onderhandeld.

Wat de prestatieafspraken Geldrop Mierlo betreft, vallen de volgende punten op:

- er wordt gezamenlijk (gemeente, corporatie en huurdersvertegenwoordiging) gezocht naar locaties voor nieuwe woningen;
- er worden geen nieuwe complexen aangemeld om verkocht te worden;

-er zullen, door een van de andere corporaties, woningen worden gebouwd in het middensegment;
-verder wordt er geschreven over duurzaamheid en renovatie. Voordat de renovatie van de Coevering en Joris van Spilbergenlaan zal aanvangen, zal eerst een onderzoek naar de staat van de woningen worden gedaan, waarna er een deugdelijk plan kan worden gemaakt.

Om in contact te komen met huurders is HVW bereikbaar per mail, 7 dagen per week telefonisch bereikbaar, is er een inloopsprekkuur en organiseert men thema-avonden. HVW wil tot en met eind januari 'Buurtbabbels' organiseren, waarbij twee vrijwilligers gaan praten met huurders over wat er leeft bij hen in de wijk. Enkele aanwezigen geven aan wel interesse te hebben om dit als vrijwilliger op te pakken.

Twee voor twaalf:

Na een korte introductie door de heer Gernand over wat kan worden verstaan onder 'rechtvaardige huur' worden 5 stellingen over dit onderwerp voorgelegd. Men gaat hier in groepen over discussiëren. Na de pauze zal een woordvoerder per groep hun standpunt verwoorden.

Vijf vragen voor een rechtvaardige huur:

1. Prijs-Kwaliteit: Een rechtvaardig huurbeleid zorgt ervoor, dat de huur is gekoppeld aan de populariteit van de woning.

Reacties:

- in eerste instantie was men het er mee oneens. Na discussie vond men toch, dat het woongenot wordt opgepept door veel aan de woning te doen (kwaliteit);
- populariteit, kwaliteit en locatie bepalen de prijs;
- kwaliteit hoort hier ook bij.

2. Woonlasten: Een rechtvaardig huurbeleid zorgt ervoor, dat de woonlasten passen bij de portemonnee van de huurder.

Reacties:

- mee eens;
- ook energielasten horen erbij: denk aan slecht label bij een goedkoop huis. Woonlasten bestaan uit meer dan huur;
- moeilijke vraag: passend toewijzen is een mooie regeling en hierbij ook denken aan de sociale kant;
- er zijn mensen die door hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Bijvoorbeeld door net een te hoog of te laag inkomen voor een sociale huurwoning. Mw. De Boer geeft aan, dat in principe iedereen welkom is bij Woonbedrijf. Er is ook wat ruimte voor mensen met een iets te hoog inkomen. Een te laag inkomen is er eigenlijk niet om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Woonbedrijf is er juist voor deze mensen. Zij is het eens met dhr. Nas, dat verduurzaming ook erg belangrijk is, want dit geeft lagere energielasten;

-iemand die € 50.000/€ 60.000 verdient hoort geen sociale huurwoning te krijgen. Als men er al woont, omdat men voorheen een laag inkomen had, kan het wel.

3. Verschillen: Een rechtvaardig huurbeleid zorgt ervoor, dat huurders ongeveer hetzelfde betalen voor dezelfde woningen.

Reacties:

- sommige aanwezigen zijn er mee eens;

-men vindt het een zinvolle, maar vage vraag: is van veel factoren afhankelijk zoals gezinssamenstelling, inkomen, gezondheid enz.;

-hoe kan er verschil zijn in huur tussen dezelfde woningen? Als voorbeeld wordt genoemd, dat individuele verbeteringen tot een andere huur kunnen leiden;

-in de jaren 60/70 ging men er vanuit, dat men een dag van de week aan huurlasten moest besteden. Het Nibud zegt nu dat 20% van het inkomen besteed mag worden aan huur.

(Woonbond zegt 30%.);

-mensen die al heel lang huren krijgen wat korting, door lang te blijven zitten in dezelfde woning; (HVW: lagere huur komt door minder vaak flinke huurverhogingen, geen korting, maar minder stijging gemiddeld.)

-doorstroming is moeilijk omdat verhuizing naar een kleinere woning toch vaak een hogere huur geeft.

4. Verworven rechten: Een rechtvaardig huurbeleid houdt rekening met de historie van de bewoner.

Reacties:

- het zou meer te maken moeten hebben met hoe je je gedraagt i.p.v. met hoelang je ergens woont. Woonbedrijf zou voor het toewijzen van een woning moeten kijken welke woongeschiedenis men elders heeft;

-bouw je bepaalde rechten op wanneer langdurig, b.v. 20 jaar in een huis/appartement woont?;

-wordt er bij een verhuizing rekening gehouden bij een eventuele huurverhoging/verlaging?;

- is de aanvraag van een nieuw keukenblok na 20 jaar rechtvaardig?;

- lang blijven wonen in dezelfde woning is voordelig voor Woonbedrijf: men hoeft geen kosten te maken aan leegkomende woningen bij verhuizing;

-een huurder woont 13 jaar in Woensel Noord. Deze huizen worden behoorlijk gerenoveerd bij verhuizing van een bewoner. Zijn huis is niet gerenoveerd of geïsoleerd. Zou er geen systeem kunnen zijn om de huur in dat geval te verlagen?;

-men heeft opgevangen, dat in de toekomst een nieuwe keuken of toilet niet meer via Woonbedrijf kan worden aangeschaft, maar alleen op eigen kosten. (HVW: dat is absoluut niet het geval. Als een keuken of badkamer helemaal is afgeschreven, plaatst woonbedrijf een nieuwe. Afwijken van standaard geeft meerkosten, die verhaald worden op de huurder, maar de basis zit in de huur.)

5. Solidariteit: Een rechtvaardig huurbeleid houdt rekening met benodigde maatschappelijke investeringen in duurzaamheid, nieuwbouw en leefbaarheid.

Reacties:

-men wil wel meebetalen aan de renovatie van de eigen woning;

- een woning heeft na 30 jaar verhuur al genoeg opgeleverd om de kosten van verduurzamen te betalen;
- het blijft een groot dilemma: geen zinnig antwoord mogelijk;
- eens met de stelling: de woning dient duurzaam en leefbaar te zijn;
- woningbouwcorporatie heeft een sociale functie;
- dit is ook in het belang van de huurder;
- men zou participatie-aandelen kunnen aanschaffen voor verduurzamen van andere woningen en deze later inzetten voor verduurzaming van de eigen woning;
- nogal wat huur gaat naar den Haag: denk aan de verhuurdersheffing. Het is niet terecht dat Den Haag dit geld elders investeert;
- door verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting, btw verhoging enz. verdwijnen al zeker 3 maanden huur naar Den Haag.

Morgenochtend heeft HVW overleg over het woonruimteverhuurbeleid met Woonbedrijf en zal zij deze informatie meenemen.

Ondernemingsplan Woonbedrijf en speerpunten HVW 2020:

Woonbedrijf heeft een nieuw ondernemingsplan 2019-2022 opgezet. Op de site van Woonbedrijf kan men het plan inzien. De ambitie van Woonbedrijf is: fijn en ongestoord wonen voor haar bewoners in een duurzame woning voor een eerlijke prijs.

Mw. Ingrid de Boer, algemeen directeur van Woonbedrijf licht het ondernemingsplan toe: Het ondernemingsplan gaat over de komende 4 jaar. Dit betekent, dat niet alles dit jaar of het komende jaar kan worden uitgevoerd.

In het plan worden 3 resultaatgebieden benoemd:

1. Fijn en ongestoord wonen:

Woonbedrijf moet weten wat de huurder belangrijk vindt. Daar kan men veel van leren. De huurder moet Woonbedrijf weten te vinden en Woonbedrijf de huurder. Niet alleen fysieke bereikbaarheid, maar ook per computer wordt steeds belangrijker. Het digitale stuk wordt steeds belangrijker.

De buurt is belangrijk: Woonbedrijf gaat zich organiseren op buurtniveau. In Geldrop is Maarten Steenbakkers buurtbeheerder, Maarten de Rooij gebiedsbeheerder en Mieke Schilders sr. klantbeheerder. Bij hen kan men terecht met vragen. Ook als men iets heeft wat niet zo prettig is: bv. er is iets stuk of andere zaken.

Verder gaat men de mening van de huurders meten: b.v. via een digitaal panel.

Woonbedrijf wil de beste worden in fijn en ongestoord wonen.

2. beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen:

Dus ook voldoende woningen. Er is in deze regio enorme druk op de woningmarkt. Er moeten veel woningen worden bijgewoond. Een huurder merkt op, dat er woningen aan het woonbezit zijn onttrokken voor b.v. een buurtwoning, kantoor enz. Hij vraagt zich af of hiervoor geen andere vormen kunnen worden gezocht, b.v. containers. Mw. De Boer neemt het idee mee.

De ambitie voor nieuwbouw is verhoogd naar 400 woningen per jaar.

Dit moeten woningen zijn die passen bij de vraag van de toekomst, o.a. woningen geschikt voor ouderen. In Eindhoven is een aantal woningen geschikt voor ouderen om door te stromen, bijv. in Tivoli en Prinsenjacht. De vrijkomende, grotere woningen kunnen dan weer voor een gezin worden gebruikt. Er dienen ook meer woningen voor studenten bij te komen. De huurprijs van woningen van Woonbedrijf stopt rond € 720,00. Als het even kan wil men hier onder blijven, dus geen dure huurwoningen, koopwoningen enz.

Als idee wordt geopperd om kantoren en leegstaande winkels op te kopen en om te bouwen tot woningen. Woonbedrijf is hier zeker mee bezig. Ook scholen zijn hiervoor heel geschikt.

3. duurzaamheid:

Woonbedrijf wil woningen verduurzamen op natuurlijke momenten. Dit betekent op momenten, dat er onderhoud moet worden gepleegd. Bij vervangen van een kozijn brengt men dan een duurzaam kozijn aan met goed isolerend glas.

Woonbedrijf betaalt een groot deel van de duurzaamheidsinvestering. Een klein deel zal bestaan uit huurverhoging. Deze verhoging is echter lager dan de besparing op de energierekening van de huurder.

Gemeenten moeten een energie transitieplan maken en per wijk aangeven wat de energieplannen zijn.

Een succesvol project is het plaatsen van zonnepanelen. Dit gebeurt op 8 woningen per dag. Helaas zijn niet alle woningen hiervoor geschikt, o.a. i.v.m. schaduw.

Bij nieuwbouw worden indien mogelijk zonnepanelen geplaatst. Zonnepanelen op flatgebouwen worden gebruikt voor de energie van de algemene voorzieningen, zoals lift en algemene verlichting. Ook vergroening van daken heeft de aandacht.

De vraag wordt gesteld na hoeveel jaar een cv ketel wordt vervangen. Afhankelijk van het onderhoud e.d. wordt een ketel na een jaar of 18 vervangen. Werkt hij nog goed, dan is dit uiteraard niet nodig. Er is dus geen eensluidend antwoord op te geven.

De voorzitter van HVW benadrukt nogmaals, dat beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid erg belangrijk zijn. Woonbedrijf heeft aangegeven zich aan het Sociaal Huurakkoord te conformeren.

HVW heeft i.v.m. het nieuwe ondernemingsplan verschillende gesprekken met Woonbedrijf. Volgend jaar staat er o.a. een gesprek over online dienstverlening gepland.

De speerpunten van HVW voor 2020 zijn op papier beschikbaar en kunnen aan het eind van de avond worden meegenomen.

Vragenronde:

-De vraagsteller is ingeschreven bij Woonbedrijf en woont op dit moment in een huurhuis van Vesteda. Men is 70+ en wil graag verhuizen naar een appartement. Hoe lang kan het duren?

Mw. De Boer geeft aan, dat hier geen algemeen antwoord op te geven is. Zij adviseert om op de site van Woonbedrijf te kijken of op Wooniezie. Met een muisklik kan men bij een woning

zien wat de gemiddelde inschrijftijd was bij de vorige verhuur. Aanwezigen maken attent op de mogelijkheid van woningruil via de site Woningruil.nl en Nextdoor.

-Een huurster woont in een flat en stoort zich aan de manier hoe andere bewoners met het huisvuil omgaan. De andere huurders huren via Wooninc.

Geadviseerd wordt het aan te kaarten bij de gemeente – men kan hierbij gebruik maken van de ‘buiten beterapp’- of bij Wooninc.

- Een huurder merkt op dat zorgverleners – b.v. wijkverplegers- vaak gebruik moeten maken van dure parkeerplaatsen in de wijk. Of, omdat parkeerplaatsen bij appartementen bezet zijn, ver van de werkplek moet parkeren, dit kost tijd en geld. Een oplossing is een hulpverlenersparkeerplek bij het complex te creëren. Dit probleem zou men aan kunnen kaarten bij de gemeente.

- Een huurder vraagt wanneer een woning voor renovatie in aanmerking komt. Dit is per woning verschillend. Men kan deze vraag het best bespreken met een medewerker van Woonbedrijf.

Terugblik en sluiting:

De voorzitter dankt de aanwezigen hartelijk voor hun komst en positieve bijdrage aan de vergadering. Hij overhandigt de managementassistente, tot haar grote verrassing, als blijk van waardering een mooie bos bloemen.

De volgende bijeenkomst zal de nieuwjaarsbijeenkomst op 21 januari a.s. zijn bij Het Ketelhuis, landgoed De Grote Beek te Eindhoven. De voorzitter hoopt de aanwezige huurders samen met vele andere huurders daar weer te mogen ontmoeten.

Volgende bijeenkomst: nieuwjaarsbijeenkomst dinsdag 21 januari 2020.

Jetty van Gastel
managementassistente
191112