

Verslag van de ledenvergadering van de Algemene Huurdersvereniging WOON op 12 maart 2019, locatie 'Dorpshuus Nij Roon' te Nieuw Roden

Aanwezig:

Bestuursleden: Jelly van den Bosch, voorzitter; Tineke Koops, vice voorzitter, Johan Klöpping, algemeen lid

Regio Noordenveld: 34 huurders aanwezig

Regio Tynaarlo: 3 huurders aanwezig

Regio Aa en Hunze: 1 huurder aanwezig

Regio Haren: 2 huurders aanwezig

Woonborg: mevrouw Borstlap directeur-bestuurder

Woonbond: Maarten Groen

Secretaresse AH WOON: Sjoukje Froentjes

Met kennisgeving afwezig: Ben Plat, erelid, afmelding van 3 huurders

1. Opening

Jelly opent de vergadering, legt uit dat er wat technische problemen zijn waardoor er nog geen presentatie kan worden gedraaid. En stelt de bestuursleden en ondersteuning van AH WOON voor: Maarten Groen en Sjoukje Froentjes. Ze vertelt dat later ook de directeur-bestuurder van Woonborg zal aanschuiven. Omdat de beamer nog niet werkt deelt ze punten van de agenda mee, de aanwezigen stellen de agenda vast zoals voorgesteld.

2. Verslag 16-4-2018

Het verslag van de vorige ledenvergadering is op de website verschenen. Ook alle stukken van deze AVL stonden tijdig op de website. Omdat tijdens de vorige ledenvergadering bleek dat sommige mensen waarde hechten aan de mogelijkheid om de vergaderstukken op papier te ontvangen, is de mogelijkheid geboden om deze aan te vragen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De uitnodigingen voor de ledenvergadering zijn ook om die reden bij alle huurders aan huis bezorgd. AH WOON gaat misschien nog eens overwegen of dit ook, wellicht deels, meer digitaal kan. Het verslag wordt door de leden akkoord bevonden.

3. Jaarverslag 2018

Jelly licht het jaarverslag kort toe, het bestuur is verheugd dat het ledenaantal klimt, AH WOON heeft 200 leden meer dan in 2013. Het afgelopen jaar is er veel gedaan aan werving van extra ondersteuning van de bestuurders van AH WOON door de huurders, er werden 'Denkers en Doeners' gezocht. In 2017 heeft het bestuur besloten om met een portefeuilleverdeling te gaan werken. Dit bevalt goed, het is wel erg belangrijk om dan onderling goed te communiceren. Het bestuur vergadert 2x per maand. Naast interne communicatie is ook de communicatie naar buiten erg belangrijk. Zo is afgelopen jaar de website van AH WOON vernieuwd en zijn er banners aangeschaft. Jelly raadt aan om de website eens te bezoeken en mochten de aanwezigen nog tips tot verdere verbetering hebben dan hoort het bestuur dat graag. In het najaar zijn er huurdersbijeenkomsten gehouden in drie verschillende gemeenten. De locatie voor de ledenvergadering is Roden, omdat hier de meeste huurders wonen. Om alle huurders de mogelijkheid te bieden om aanwezig te zijn, is er vervoer aangeboden vanuit de andere gemeenten. AH WOON heeft in 2018 advies gegeven over nieuw beleid van Woonborg. Alle beleidswijzigingen zijn wettelijk advies plichtig. Vaak wordt AH WOON bij het maken van nieuw beleid betrokken, dit bevalt erg goed. Dit was bij het ontwikkelen van het nieuwe Huurbeleid ook het geval, echter heeft AH WOON op een gegeven moment moeten afhaken en een deels negatief advies uitgebracht.

4. Werkplan 2019

Zoals alle jaren sinds 2014 heeft het bestuur ook voor het nieuwe jaar 2019 een werkplan gemaakt. Jelly licht de missie van AH WOON toe.

AH WOON wil in 2019 nadenken over de continuïteit van AH WOON en de borging hiervan en het kan zijn dat een (deels) nieuw bestuur gaat besluiten tot een andere aanpak van zaken.

- **Ondersteuning:** Jelly licht de ondersteuning van AH WOON toe door: Maarten (adviseur van de Woonbond), Sjoukje (administratie en bureaumedewerker bij de prestatieafspraken) en Jolien (PR-medewerker).
- **Informatie en adviesverlening:** AH WOON heeft de laatste jaren bijgehouden hoeveel individuele huurders een beroep hebben gedaan op de huurdersvereniging. Dit was in 2018 39 keer het geval. De vragen zijn uiteenlopend van aard, evenals de geboden ondersteuning.
- **Projecten:** AH WOON probeert altijd aanwezig te zijn bij de projectvergadering als er nieuwbouw- of verbeterprojecten zijn, AH WOON wil de huurders hierbij graag ondersteunen. In 2018 was AH WOON betrokken bij zestien nieuwbouw- en tien verbeter-projecten.
- **Prestatieafspraken:** Sinds 2015 worden er jaarlijks prestatieafspraken gemaakt tussen AH WOON, de corporatie en de gemeenten over wat er gedaan moet worden op het gebied van Volkshuisvesting. Zeker in de herfst, dan zijn er veel vergaderingen. Naast Sjoukje is er altijd een bestuurslid aanwezig bij deze afspraken.
- **Werkgroepen:** Op dit moment is er een werkgroep 'Op weg naar Energieneutraal' actief, hierbij kan men nog extra mensen gebruiken. Jelly doet een oproep om hierbij aan te sluiten, zodat er zoveel mogelijk ideeën ter tafel komen.
- **Overige:** De ervaring leerde dat de gemeentelijke politici niet goed op de hoogte zijn met de sociale woningbouw, daarom heeft AH WOON in februari 2018 Lijsttrekkersdebatten georganiseerd in de gemeenten Aa- en Hunze, Noordenveld en Tynaarlo.
- **Provinciale samenwerking:** De huurdersorganisaties in Drenthe werken ook samen, zeker nu de corporaties bezig zijn om te komen tot één loket voor woningzoekenden. Waarschijnlijk gaat dat loket pas in 2020 draaien maar de voorbereidingen zijn in volle gang.

Een huurder vraagt of 'een woning van goede kwaliteit' betekent dat men de scheuren in de woningen van de Dorth en Den Dam accepteert. Dit is niet het geval. Woonborg reageert in de ogen van AH WOON adequaat op de situatie, waarbij een aantal woningen ernstig is verzakt. Woonborg betreft AH WOON steeds bij de ontwikkelingen.

Financieel verslag en begroting

Jelly licht kort de financiën toe. AH WOON probeert voor de ALV reeds te beschikken over de goedkeuring van de accountant. Dit keer is dat vanwege een interne reorganisatie bij de accountant nog niet het geval. Er is wel toegezegd dat naar verwachting die goedkeuring eind van de week beschikbaar is. Deze zal dan gepubliceerd worden op de website van AH WOON.

Begroting 2019

Het werkplan van 2019 is ook de basis geweest voor de begroting van 2019. Een aantal posten wordt toegelicht. Er is een inhaalslag gemaakt bij het innen van de contributie. Nog niet alle leden hebben AH WOON inmiddels een machtiging gestuurd. De begroting wordt zoals vastgesteld zoals is voorgesteld.

Bestuursverkiezing

De aspirant-bestuursleden stellen zich zelf voor:

- Goos Elema vertelt dat hij fijn woont in een woning van Woonborg in Annen. Goos zou graag bestuurslid worden van AH WOON. Hij heeft veel ervaring met diverse manieren van werken. Goos wil zich graag inzetten voor de huurders en dus voor AH WOON. Goos vindt het heel belangrijk dat iedereen in een goede woning woont en niemand letterlijk en figuurlijk in de kou staat. Hij doet nog een oproep om ook stil te staan bij volgende huurders als er keuzes gemaakt moeten worden tussen woningverbetering of sloop/nieuwbouw.
- Jan Emmens is geboren en getogen in Vries. Hij geeft aan dat hij al een tijdje meeloopt met AH WOON en er achter is dat het bestuur gevoed moet worden met informatie van de huurders.
- Ivonne Vrijmoed vertelt wat ze zoal doet. Naast dat ze moeder is, werkt ze fulltime bij de Orde van Advocaten. Ze ontspant zich graag door te sporten en doet ook mee met sportieve evenementen. Ze laat zich dan sponsoren om geld binnen te halen voor de Kankerbestrijding. Ze heeft kennis gemaakt met het bestuur n.a.v. de gehouden enquête en was geraakt door de passie van het bestuur voor de huurders. Ze wil graag deel uit maken van dit betrokken bestuur en zich zodoende hard maken voor de huurders van Woonborg.

Met hand opsteken worden de nieuwe bestuursleden unaniem benoemd.

Johan neemt het woord geeft aan dat hij erg verheugd is met de uitbreiding van het bestuur. Hij prijst Maarten, Sjoukje en Woonborg voor hun inzet in de werving. Ook looft hij de tomeloze inzet van de voorzitter, allen worden met applaus van de aanwezigen bedankt.

Esther Borstlap deelt mee dat ze veel waardering heeft voor de kritische houding en energie van AH WOON. Ze is erg blij dat er nu drie nieuwe bestuursleden zijn benoemd en biedt hen een grote bos bloemen aan.

Huurverhoging 2019

Maarten vertelt de aanwezigen over de Huurverhoging van 2019, wat er wettelijk mag en niet mag. Hij geeft aan dat hij niet precies kan vertellen hoe hoog de huurverhoging wordt voor de verschillende huurders. Dit is nog niet helemaal duidelijk, want Woonborg is hier nog niet uit. Maarten is adviseur bij de Woonbond, de Woonbond heeft samen met de koepel van de corporaties Aedes een overeenkomst, het zogenaamde 'Sociaal Huurakkoord' gesloten om de betaalbaarheid van de huren te garanderen. De huidige wetgeving heeft nog wel invloed hierop. In het huurakkoord staat dat de huursom, (dat is de totale som van de extra huuropbrengsten) niet onbeperkt mag stijgen. De totale huursom is inflatievolgend vanaf 2020 als de wet van tevoren wordt aangepast. De huurverhoging bij verhuizing telt hier dan niet meer voor mee. Dit is nu wel het geval.

De maximale wettelijke huurverhoging per adres is 4,5 % plus inflatie. De inflatie afgelopen jaar was 1,6%. Echter de corporatie mag de inkomsten aan huur maximaal met de inflatie laten stijgen. Het is dus zaak de huurverhogingen goed te verdelen, zodat huren betaalbaar blijven. De corporaties mogen nog 1% extra verhogen, mits de huurdersorganisaties (en de gemeenten) het daarmee eens zijn. AH WOON is dat niet en daarom mag Woonborg dat niet doen. Deze extra procent is voor woningcorporaties die voor flinke opgaven staan, dat is bijvoorbeeld het geval in het aardbevingsgebied waar woningen verstevigd moeten worden.

Een aanwezige vraagt zich af hoever haar huur nog gaat stijgen. Ze heeft een hoger inkomen. Is ze nu vogelvrij qua huurverhoging? Dit blijkt niet het geval. Huurders van 65 jaar of ouder kunnen bezwaar maken. Esther Borstlap licht kort toe dat er intern wordt geprobeerd om in de huurverhogingsbrief ook de maximaal redelijke huur voor de woning te vermelden. Maar 65-plussers, invaliden e.a. worden ontzien in de huurverhoging.

In het sociaal huurakkoord wordt ook gesproken over Duurzaamheid. Woonborg legt op veel daken zonnepanelen, dat is mooi want dat scheelt huurders in de portemonnee. Een huurder geeft aan dat hij wel zonnepanelen heeft maar nog wel enkel glas en geen isolatie op de bovenverdieping. Dat voelt niet correct. Woonborg wil graag veel van haar woningen verduurzamen. De afspraak is dat de huurders er nooit op achteruitgaan qua woonlasten als een woning verduurzaamd is. Per saldo moet men er altijd op vooruit gaan of qua kosten gelijk blijven, er echter nooit op achteruit gaan. Het mag niet een nadeel worden dat uw woning wordt aangepakt. Aan de hand van een grafiek laat Maarten zien hoe groot het voordeel kan zijn als er labelstappen worden gemaakt.

Een huurder vraagt zich af of de Energiebelasting straks geen verdienmodel van Den Haag wordt, als er veel meer Energiebelasting moet worden betaald.

Het voorstel van Woonborg is dat 28% van de huurders geen huurverhoging krijgen. Wie dat zijn hangt af van hun huidige huur; 32% ontvangt een kleinere huurverhoging die ongeveer € 13,29 per maand zal zijn. 42% van de huurders krijgt een huurverhoging van € 18.92 per maand. Een deel van deze huurverhoging wordt weer gecompenseerd via de Huurtoeslag.

Woonborg wil proberen dit jaar al uit te gaan van het Sociaal Huurakkoord bij de huurverhoging, maar moet nog bekijken of dit wel lukt omdat er dit jaar dan minder inkomsten worden gegenereerd en ook de komende jaren. Esther licht toe dat bij het maken van het nieuwe Huurbeleid men er vooral naar heeft gekeken of de verschillen tussen de huren met de burens ook kunnen worden ingelopen. Woonborg vindt het eerlijker dat prijsverschillen voor dezelfde woningen wat meer worden rechtgetrokken.

Energieadvies per woning

Op diverse manieren worden woningen verduurzaamd. Zo zijn er bestaande woningen verbouwd naar Nul op de Meter (NOM)-woningen. Ook zijn er woningen verduurzaamd of is er gekozen voor sloop-/ nieuwbouw. Zeker nog niet alle woningen zijn verduurzaamd. Alle huurders kunnen een beroep doen op een Energiecoach. In Drenthe zijn er 24 Energiecoaches opgeleid. Deze kunnen per woning energieadvies geven. Een huurder geeft aan dat zij het gevoel heeft dat haar Energielabel niet klopt. Ook haar burens hebben dit laten uitzoeken. Hun label is uiteindelijk aangepast. Ze heeft het gevoel ten onrechte in een 'zuinige' woning te wonen.

Maarten geeft aan dat men het Energielabel altijd kan inzien en dat men daarover in gesprek kan treden met Woonborg. Mocht u er met Woonborg niet uitkomen dan kunt u altijd weer contact opnemen met AH WOON. Het advies van de Energiecoaches zal een praktisch energieadvies zijn. Er kunnen nog steeds coaches bij.

Een aanwezige geeft aan dat diverse energieleveranciers kortingen geven als je bijvoorbeeld lid bent van een bepaalde vereniging.

Een huurder geeft aan dat ze graag wil dat er bomen gekapt worden zodat haar zonnepanelen meer energie opwekken. Woonborg geeft aan dat het per gemeente verschilt of er bomen gekapt kunnen worden. Woonborg is niet de eigenaar van alle bomen en kan ze dus niet kappen.

Omwille van de tijd wordt de agenda aangepast en wordt eerst de rondvraag gehouden. Na de rondvraag kunnen de aanwezigen hun ideeën aanleveren voor vijf Prestatievelden, die door de diverse bestuursleden worden genoteerd.

Rondvraag: Uit de zaal de vraag van een huurder aan Woonborg, dat zij geen huurverhoging heeft gehad, maar ook geen brief. Is dat gek? Esther antwoordt dat iedere brief een euro kost en omwille van de kosten daar destijds voor is gekozen. Op de website kan men het-huurbeleid nakijken, maar men mag ook bellen dan krijgt men een persoonlijke uitleg.

Interactief gesprek over Prestatieafspraken 2020

- Johan heeft met een groep aanwezigen gesproken over Duurzaamheid: Veel behoefte aan zonnepanelen, er is veel vraag naar. Ook wil men graag een advies van de Energiecoach. En vermindering van geluidsoverlast bij het verrichten van werkzaamheden in de wijk. Een aanwezige heeft nog een aanvulling en zal deze mailen.
- Goos heeft met een aantal aanwezige huurders gesproken over Leefbaarheid, hierbij komt vooral naar voren dat men huurders strenger of beter moet begeleiden. Het is jammer als er woningen worden toegewezen aan mensen die er een puinhoop van maken. Begeleiding moet beter. Soms bouwt men schuttingen voor de woning. Een huurder vertelt dat er in de gemeente Haren geld beschikbaar werd gesteld aan een buurt die zelf afval van de straat verwijderde.
- De groep die sprak over Betaalbaarheid werd geleid door Jan: Sommige woningen op de verkooplijst, hebben veel last van vocht en daardoor een hoge energierekening. Ook wil men graag meer en duidelijk informatie over wat men kan verwachten als men in een blok woont waar al een deel van is verkocht. Het advies aan Woonborg luidt dat men meer contact via e-mail kan doen, dat scheelt veel portokosten en werk. Men wil graag bezoek van AH WOON voor concrete adviezen, of initiatieven.
- Tineke leidde het gesprek over Beschikbaarheid. De aanwezige huurders gaven aan dat voor hun gevoel er veel woningen beschikbaar worden gesteld aan bijzondere doelgroepen. En ze roepen op om na te nadenken over het voorstel van de ChristenUnie om niet meer huizen/panden te verkopen maar beschikbaar te houden voor de doelgroep.
- Ivonne sprak met huurders over Wonen en Zorg: ook hier kwam naar voren dat men 20% toewijzingen naar een bijzondere doelgroep veel vindt. Bovendien vindt men dat er meer gemixt moet worden. Ook oud en jong wat meer mengen. En beter opletten wie welke woning krijgt toegewezen, bijv. geen rolstoelbewoner naar een grote tuin. Men heeft tevens de wens dat woningruil sneller mogelijk moet zijn. De wens leeft ook dat Woonborg het aantrekkelijker maakt om te verhuizen naar een kleinere of gelijkvloerse woning.

Ter afsluiting vertelt Jelly dat de suggesties in het bestuur besproken zullen worden.

Sluiting:

Jelly bedankt iedereen voor zijn of haar bijdrage en aanwezigheid en wenst allen 'wel thuis'.