

Overleg **Bewonerscommissies/Huurdersorganisaties**

Datum **18 november 2015**

Locatie **Wooninc.Plus gebouw Pieter Eiffhuis,
Herodotusplein 1, Eindhoven.**

Aanvang **18.00 uur**

Aanwezig : Winston Churchilllaan, 4 personen;
Kerstroosplein, 1 persoon;
Keersoppermolen, 2 personen;
Cantershoef, 4 personen;
't Dorpshart, 1 persoon;
Bakkerstraat, 3 personen;
BC Veldhoven, 4 personen
Garnichweg; 1 persoon
De heer Sars uit Geldrop

Afwezig: De Grijze generaal
Aquarius
Beaugard
BC Bergeijk/Luyksgestel
Beethovenlaan
Cees van Lienden flat
Stadshof 't Hemelryk
Koenraad 94
BC Torenzicht
Picushof

De voorzitter van de SHW (Hans Schouten) opent de vergadering en laat weten een avond als vandaag niet meer te organiseren. Twee activiteiten op één avond is niet te doen. Excuus daarvoor.

De bestuursleden Hans Schouten, Theo van Doremalen en Hein Willems zullen de gestelde vragen beantwoorden.

Hieronder de vragen zoals schriftelijk ingediend door de diverse bewonerscommissies en de antwoorden (rood) daarop.

BC Veldhoven stelt het volgende:

Agendapunt voor de vergadering van de bewonerscommissie Veldhoven met de huurders op 27 oktober 2015, de eerste sinds 13 mei 2013:

Veranderingen in het woningwaarderingstelsel die op 1 oktober 2015 van kracht geworden zijn.

Hier sluiten we toch weer aan bij de notulen van 13 mei 2013 punt 13.5 waar mevrouw Van der Sanden uitlegde hoe de huur werd bepaald aan de hand van een puntenstelsel. De huren van WSDK lagen hoger dan die van Wooninc. en ook hoger dan het landelijk gemiddelde bij woningcorporaties. In Veldhoven zijn indertijd "schaarstepunten" toegekend en die komen bij de aanpassing van het WWS, die op 1 oktober 2015 ingegaan is, te vervallen. Ook zal de WOZ-waarde ongeveer 25% van de maximale huurprijs gaan bepalen. Hierdoor wordt de maximale huurprijs (huursubsidiiegrens) eenmalig aangepast met -3,8%. Het lijkt er op dat e.e.a. consequenties heeft voor de hoogte van de huren, vooral bij oudere woningen die na 1 juli 2011 opnieuw verhuurd zijn. Op grond van de overlegwet moeten verhuurders dit soort wijzigingen met de huurdersvertegenwoordiging bespreken. Omdat dit op organisatieniveau speelt zal Wooninc. overleggen met Stichting Huurdersplatform Wooninc. (SHW), de overkoepelende organisatie van huurdersverenigingen en bewonerscommissies. Desgevraagd heeft mevrouw Jablonski laten weten dat Wooninc. bezig is uit te zoeken of de wijzigingen invloed hebben op de huren in de Kempen.

De vragen hierover van bewonerscommissie Veldhoven:

- Hoe lang geleden is deze wijziging aangekondigd? Had Wooninc. al voor de laatste huurverhoging kunnen weten wat de consequenties zijn?
- Deze wijzigingen zijn lang geleden al vast gesteld en zijn per 1 oktober 2015 van kracht.
- Is SHW bij de besluitvorming betrokken?
- Nee wij zijn niet betrokken geweest daarbij, het was een ministeriële beschikking
-

**Het WoningWaarderingsStelsel zullen we straks apart behandelen (zie hiervoor pagina 6).*

- Wat mogen wij aan "begeleiding en ondersteuning" van Wooninc. verwachten op grond van de samenwerkingsovereenkomst en wat houdt "met raad en daad bijstaan" door SHW in
- Op verzoek van de BC's en HO's zal de SHW door middel van adviezen jullie bijstaan

In de samenwerkingsovereenkomst; eerste blz. van de tekst, onder Overwegende dat, 11e , 12 en 13e streepje:

"SHW en Wooninc. spannen zich tot het uiterste in om de betreffende bewoners te organiseren in een bewonerscommissie. De inspanningsverplichting verhoudt zich tot een faciliterende rol, bewoners worden begeleid en ondersteund om zich zelf te organiseren in een bewonerscommissie; - Wooninc. en SHW streven naar een zo breed mogelijke bewonersvertegenwoordiging op complex- en buurtniveau. Daar waar geen bewonerscommissie is, neemt Wooninc. de regie en betreft de SHW hierbij. De vorm waarin sprake is van huurdersparticipatie kan variëren van een traditionele naar een flexibelere vorm waarin niet altijd sprake hoeft te zijn van een

bewonerscommissie, maar bijvoorbeeld sprake is van werkgroepen die na het realiseren van het doel worden ontheven van haar taken; - SHW wijst uit haar midden 2 ambassadeurs aan die primair de contacten onderhouden met (startende) bewonerscommissie en hen met raad en daad bijstaan en zo nodig doorverwijzen naar Wooninc.”

- Wij zijn daar mee bezig, we gaan samen met Wooninc. en de gemeentes er aan werken om een en ander opnieuw op te starten. Het ambassadeurschap gaan wij op nieuwe wijze invullen
- We zijn nog steeds een club vrijwilligers. We zoeken naar andere vormen van ambassadeurschap om de BC's te ondersteunen. We zoeken daarvoor onder de huurders mensen die daaraan mee willen werken. Daarvoor hebben we een profiel opgesteld.
- Ons bestuur zal binnenkort hopelijk uitgebreid worden met iemand uit Geldrop. Uit Oirschot zijn Henk van Zon en Martien van den Wittenboer tot het bestuur toegetreden. Binnenkort gaan we fuseren met Vitalis en zij zullen, terecht, zeggen dat ook zij vertegenwoordigd willen zijn.
Zij weten echter nog niet hoe daar invulling aan te geven. Zo'n fusie houdt nogal wat in.
- We zullen in de toekomst zeker mensen nodig hebben en we zullen dat ook naar de huurders overbrengen. Op termijn wachten we bijvoorbeeld op een heel goede penningmeester die zowel op financieel en beleidsmatig niveau goed onderlegd is; we kijken namelijk ook de begrotingen van Wooninc. na.
- Voor ons is er maar één woord dat bovenaan staat: betaalbaarheid; het wordt inmiddels overal gehoord: bij Wooninc., de gemeente, de woonbond en zeker ook bij de overheid.
- Natuurlijk zijn er veel andere onderwerpen die even belangrijk zijn.
- Samen met Wooninc. en de gemeente Oirschot zijn we op zoek naar een betere betrokkenheid van de huurders aldaar.

De vragen van HO Winston Churchill;

- SHW bestuursleden worden – volgens de statuten – gekozen door de huurders. Vraag is waarom weten zo weinig huurders van het bestaan van SHW af?
- De besturen van de BC's en HO 's stellen hun huurders blijkbaar te weinig op de hoogte van het reilen en zeilen van de SHW. Wij zijn te vinden op internet. Vervolgens tracht de SHW alle huurders te benaderen zoals op avonden als op 18 november. De SHW is een bestuur op afstand, zij behartigen overkoepelde organen en de realiteit is dat huurders daar niet altijd voeling mee hebben.
- Wanneer vinden verkiezingen plaats en hoe wordt die aan de huurders bekendgemaakt?
- Er hoeven geen verkiezingen plaats te vinden, het aftreedschema vraagt daar niet om. De SHW is op diverse vlakken bezig om het bestuur aan te vullen. Zoals u weet fuseren we binnenkort met Vitalis en deze partner zal terecht vragen om een plek aan de bestuurstafel. Vervolgens zijn we ook in gesprek met het Geldropse om ook hen een nieuwe plaats in ons bestuur te geven, Oirschot is reeds vertegenwoordigd. Voor al deze mensen geldt dat zij zich conformeren aan de profielschets. Wij doen er alles aan om steeds, in samenwerking met de bestaande BC's en HO's, tot geschikte kandidaten te komen. Huurders kunnen zich ook kandidaat stellen, de profiel krijgen zijn dan toegestuurd. Het Stichtingsbestuur gaat daarna ja of nee benoemen.
- Waarom is gekozen voor een tijdstip van 18.00 uur – commissieleden die nog werken of andere activiteiten hebben kunnen wellicht niet op zo'n vroeg tijdstip aanwezig zijn.
- We moeten deze avond organiseren mede naar aanleiding van de opmerkingen die op de vorige vergadering zijn gemaakt. Daarom willen wij gehoor geven aan andere activiteiten voor huurders in het algemeen. Onze vorige vergaderingen hebben aangetoond dat bestuurlijke problemen via schriftelijke vragen in een uur afgehandeld dienen te worden.
- Waarom maar 1 uur voor vragen van bewonerscommissies
- De organisatie van deze avond vroeg om nieuwe inzichten en nieuwe manieren. Wij hebben daarvoor een werkgroep samen gesteld en zijn gebonden aan externe medewerkers die deze avond mede met ons organiseren. Vandaar dat we helaas zo vroeg moesten beginnen. Wij zullen uiteraard uw kritiek ter harte nemen en in de eerst volgende vergadering, waarin de jaarstukken aan de orde komen, weer de normale tijd aan te houden.

De vragen van Stichting Huurdersbelangen Kerstroosplein/De Roosten;

- Welk beleid hanteert Wooninc i.v.m het betaalbaar houden van de huurwoningen en het aantal daarvan.
- De taak van de SHW is om constant alert te zijn op de betaalbaarheid van de woningen, hierover zijn we steeds in gesprek met Wooninc. Wij controleren zelfs haar begroting daarop.
- Daar er meer en meer huurwoningen te koop worden aangeboden door Wooninc. ten gevolge van de verhuurdersheffing dreigt er volgens mij steeds meer een tekort aan betaalbare huurwoningen daar de huurprijzen meer en meer zullen stijgen.
Dit werkt ten nadele van de beginnende jongere huurders die immers nu onmogelijk nog een huis kunnen kopen vanwege de arbeidsmarkt en voor de ouderen die nu genooddaakt worden langer in hun huis te blijven wonen t.g.v verzwaarde indicaties.
- Wij zijn constant in gesprek met Wooninc. over de verkoop van woningen omdat wij vinden dat er voldoende sociale woningen moeten overblijven voor huurders.
- Een algemene vraag: Waarover hebben SHW en Wooninc met elkaar gesproken en wat heeft dat opgeleverd. Het is niet helemaal duidelijk wat voor agendapunten er aan bod komen.
- In zijn algemeenheid zijn het overkoepelende zaken over fusie, huren en dergelijke. Door het ministerie worden steeds allerlei regels opgelegd en wij controleren of onze corporatie zich daar aan houdt
- Kan Wooninc bij de eerst volgende huurverhoging niet alleen de inflatiecorrectie toepassen daar voor veel mensen de huur nog nauwelijks is op te brengen
- Dat is ook onze grote wens en wij zijn constant in gesprek daarover.

De vragen van BC Bakkerstraat:

- Sinds 1 juli 2015 is er een nieuwe woningwet tot stand gekomen.
Wij willen graag weten wat deze wet gaat betekenen voor SHW en welke invloed dat op de samenwerking tussen SHW/Wooninc. en SHW/ BC gaat krijgen.
- Juist voor deze zaken hebben wij de BC's en HO's nodig, niet alleen voor klachten maar voor algemene zaken.
- Op dit moment zijn er in de wijk verschillen de huurcontracten afgesloten met verschillende huur prijzen. Wij vernamen dat mensen met een tijdelijk contract hoger huur prijzen hebben dan mensen die nieuw komen. Wat kan SHW betekenen in het overleg met Wooninc. over de ongelijkheid van de veranderde huur prijzen?
- Deze vraag hebben wij ook aan het management van Wooninc. gesteld.
Hein Willems legt uit hoe deze "huursongelijkheid" tot stand komt.

De vraag van BC Bladel/Reusel;

- De heer 's Gravenmade wil graag weten hoe het zit met de onkostenvergoeding en het geld dat de BC's en HO's van Wooninc. krijgen.
- Alle BC's en HO's krijgen een vergoeding van Wooninc. daarvoor is het wel van belang dat de papieren in orde zijn, zie hiervoor de Samenwerkingsovereenkomst. Wij zullen in ieder geval Wooninc. op de hoogte brengen dat voor iedereen hetzelfde geregeld dient te worden. Kortom iedere BC en HO heeft recht op een vastgestelde vergoeding mits hun papieren in orde zijn.
- Gebleken is dat Wooninc. helaas met verschillende maten meet als het om de verantwoording gaat. De SHW gaat ze daar op aanspreken.

De vraag van BC Bergeijk/Luyksgestel;

- Zij zouden graag willen dat het internet terug komt in het restaurant van hun gebouw.
- Enerzijds kunnen wij complex gebonden problemen niet oplossen, anderzijds vinden wij de bereikbaarheid via internet een zeer belangrijke zaak en alle pogingen omdat te verbeteren onderschrijven wij.
- SHW gaat zich richting WI sterk maken om er voor te zorgen dat in alle gebouwen een wifi aansluiting komt.

Tenslotte een kort verslag van het overige besprokene:

De SHW gaat er naar toe om maandelijks aan een ieder te laten weten wat we gedaan hebben. Een nieuwsbrief eens in de drie maanden met oud nieuws werkt niet. Het is heel moeilijk om mensen te bereiken. We zijn daar druk mee aan het werk. We willen direct de te melden nieuwberichten kunnen verspreiden.

Hein Willems geeft uitleg over het Woningwaarderingstelsel:

- De puntentelling bepaalt de maximaal toelaatbare huurprijs. Wooninc. houdt daar ca. 70 of 80 procent van aan om als huur te vragen.

Uit de zaal wordt opgemerkt dat per 1 oktober alles zou veranderen omdat de WOZ-waarde gaat meespelen.

- Hein antwoordt dat Wooninc. nog binnen de marge blijft. Wooninc. kan aan al deze bepalingen niets wijzigen: alles is immers vastgesteld in de ministeriele beschikking.

Vraag uit de zaal: Wij hebben gelijksoortige woningen, dan komt er een nieuwe huurder die gaat minder huur betalen, hoe kan dat?

- SHW heeft dit al nagevraagd bij Wooninc. Het antwoord van Wooninc daarop is dat die woningen niet zo hard lopen dus dat de huren van de betreffende woningen zijn afgetopt.
- Door invoering van de nieuwe Woningwet betalen nieuwe huurders met een mutatie ná 1 oktober minder huur dan die met mutatie vóór 1 oktober.
- Technisch gezien klopt het allemaal.
- Hans Schouten stelt voor de problematiek van de verschillende huurprijzen. namens de vergadering, terug te leggen bij WI.
- Hein Willems antwoord op een vraag: “zelfde huizen, zelfde huur?” : Bij iedere mutatie kan door de verhuurder een nieuwe huurprijs worden vastgesteld. Men blijft binnen de gestelde marges.

Uit de zaal komt de volgende vraag:

Veel corporaties worden door fusies steeds groter en groter. In het verleden is gebleken dat er dan veel ingeleverd wordt op service en onderhoud. Zijn deze fusies voor Wooninc. wel verstandig?

- De SHW zal dit zeker in de gaten houden.

Vitalis had geen keus: zij moesten fuseren omdat vastgoed en zorg gescheiden moeten worden. Wooninc. richt zich in de toekomst ook op de zorg voor ouderen. Vitalis weet daar natuurlijk veel van. Zodoende kunnen we “van elkaar leren”.

Veldhoven is 1 januari overgegaan naar Wooninc. Het uit te voeren onderhoud duurt nu lang. Het gebeurt wel maar..... Je moet er wel aan trekken.

Wooninc. heeft geen onderhoudsmensen in dienst, maar besteed dat allemaal uit.

De mevrouw uit Veldhoven geeft aan dat er wel onderhoud gedaan wordt maar dat er niets wordt gecontroleerd.

Het onderhoud blijkt voor veel van de aanwezigen een issue; zeker ook met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimtes.

De SHW geeft aan dat dergelijke berichten zeker naar de SHW gestuurd mogen worden.

De SHW kan het niet zelf oplossen maar kan wel de problemen bundelen en Wooninc. hierop aanspreken.

Omdat de ruimte om 19.00 uur weer vrijgegeven dient te worden voor een huiselijke activiteit in het gebouw, sluit de voorzitter de vergadering en verzoekt alle aanwezigen deel te nemen aan het vervolg van de avond in de gemeenschappelijke ruimte.