

## Verslag Algemene Ledenvergadering Huurdersvereniging Fijn Wonen

19 oktober 2022

Locatie: Het Veerhuis, Veerkensweg 22, 4751 CS Oud Gastel

Aanwezigen: Huurders, Bestuurders, Raad van Commissarissen en werknemers van Woonkwartier, gemeente Halderberge

### Verslag

#### 1 Welkom

Johan van der Smissen heet iedereen van harte welkom.

#### 2 Verslag vorige vergadering 24-05-2022

Het verslag staat ook op de [website](#) en de stukken zijn geprint en liggen voor u gereed.

Blz. 2: Zonnepanelen bij de Halderberg in Hoeven: In de Algemene LedenVergadering was door de heer Bakermans toegezegd dat er een voorlichtingsavond georganiseerd zou worden.

De voorlichting is nog niet gehouden. Mevrouw Van Spijk van Woonkwartier zegt toe dat zij inhoudelijk niet kan reageren omdat ze het dossier niet voor ogen heeft maar zij komt hierop terug.

Stampersgat: Er worden 6 zonnepanelen op een dak geplaatst. Veel mensen zouden meer zonnepanelen willen (gezien de huidige tarieven van gas).

Dit is een beleidskeuze (benodigde capaciteit per woning en een kosten-batenanalyse) en gebaseerd op technische uitgangspunten (capaciteit omvormer o.a.). Op dit moment kan het nog niet, maar wellicht in de toekomst. Plaatsen van zonnepanelen kan uiteraard niet op alle daken vanwege de ligging.

Het verslag van de vorige vergadering wordt met bovenstaande opmerkingen vastgesteld.

#### 3 Voorstel Statutenwijziging HV Fijn Wonen en Huishoudelijk Reglement

De reden voor de aanpassing van de Statuten.

##### Waarom?

- Aanpassing structuur vereniging / verdwijnen afdelingen / één bestuur voor **alle** huurders van Woonkwartier.
- Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR).
- Basis voor 'goed bestuur'.

##### Wat is aangepast?

- Artikelen over de afdelingen zijn verwijderd.

- Statuten zijn aangepast aan WBTR (taken bestuur / belangenverstrengeling/ toezicht binnen bestuur / wat als er geen bestuur meer is.

De afdelingen worden opgeheven en worden samengevoegd tot 1 bestuur. Alle bepalingen die gericht waren op de afdelingen zijn verwijderd.

Er zijn geen vragen vanuit de leden.

### **Besluit/instemming**

Zijn er huurders die NIET in kunnen stemmen met de statutenwijziging?

Er zijn geen tegenstemmen. Alle leden stemmen unaniem in met de statutenwijziging.

### **Voorstel voor wijziging Huishoudelijk Reglement**

Het Huishoudelijk Reglement is aangepast aan de Statuten.

### **Huishoudelijk Reglement**

- Bepaalde onderwerpen uit de statuten kunnen nader uitgewerkt worden in een Huishoudelijk Reglement.
- Mogen niet in strijd zijn met de statuten.
- Bestaande reglement is verduidelijkt en aangepast aan de nieuwe statuten.
- Bevat onder andere regels over:
  - Lidmaatschap
  - Profielen en taken bestuursleden
  - Benoemen en (rooster van) aftreden
  - Vergoedingen

In het Huishoudelijk Reglement lid 6 artikel 4 is nog een regel blijven staan die betrekking heeft op de afdelingen. Deze passage zal verwijderd worden.

### **Besluit/instemming**

Alle leden zijn akkoord met het Huishoudelijk Reglement als de passage verwijderd wordt.

### **Notaris**

De vervolgstap is dat het bestuur contact opneemt met de notaris om de akte officieel te laten passeren. Vervolgens kan de akte doorgevoerd worden bij de Kamer van Koophandel en gedeeld worden op de website.

### **Voorstel Werkplan en Begroting 2023 HV Fijn Wonen**

Het werkplan bevat de belangrijkste activiteiten/aandachtspunten van de Huurdersvereniging voor het volgend jaar, 2023.

De HV heeft voor 2023 o.a. de volgende aandachtspunten opgenomen in het werkplan:

- (Tijdelijke) nieuwbouw
- Betaalbare huren

- Stijgende (energie)prijzen
- Verduurzaming (zonnepanelen, isolatie, ventilatie, schimmel en vocht)
- Wonen en Zorg / Langer Thuis Wonen / klussendienst
- Leefbaarheid / ontmoeting
- Huurdersondersteuning (klachten e.d.)
- Doorstroming (ingebracht tijdens meedenkersbijeenkomst 27-09-2022)

De leden hebben geen vragen. Alle aanwezigen zijn akkoord met het werkplan en begroting 2023. Officieel hoeven de leden geen instemming te geven aan de begroting. HV Fijn Wonen hoopt dat Woonkwartier ook akkoord gaat met de begroting,

**Pauze:**

### **Klik voor Wonen met betrekking tot statushouders**

Woonkwartier krijgt van de gemeenten door welk aantal statushouders gehuisvest moet worden. In Klik voor Wonen wordt met toewijzing van woonruimte aan statushouders rekening gehouden. Klik voor Wonen is een woonruimteverdelingssysteem waarbij alle corporaties in de regio aangesloten zijn. De aangesloten woningcorporaties bepalen zelf de toewijzingsregels voor hun woningen. Deze worden door Klik voor Wonen gehanteerd bij het adverteren van de vrijkomende woningen. Hiermee is duidelijk aan welke voorwaarden je moet voldoen om in aanmerking te komen voor een bepaalde woning. Het systeem is dus transparant. Woningzoekenden kunnen zich digitaal inschrijven bij Klik voor Wonen.

### **Statushouders en begeleiding**

Worden statushouders die vanuit een ander land en cultuur gehuisvest worden, begeleid door de gemeente en Woonkwartier? Een van de leden heeft een buurman vanuit een ander land. Deze mensen zitten enkel binnen, onderhouden hun tuin niet. Is hier aandacht voor? Statushouders worden begeleid en krijgen een inburgeringstraject. Indien het niet onderhouden van een tuin tot overlast leidt kan elke huurder daarop worden aangesproken.

### **Overlast**

Een huurder heeft 3 jaar overlast gehad en kreeg geen voorrang om te verhuizen. Een oplossing kan woningruil zijn. Dat kan binnen de regels van Klik voor Wonen. Bij overlast is het niet makkelijk om te ruilen. Maar wat voor de een acceptabel is kan voor een andere bewoner in dezelfde straat geen enkel probleem zijn. Bij ruilen moet je goed weten wat de kosten van de woning zijn, de ligging van de woning, de straat en andere zaken die erbij komen.

### **Huurverhoging vrije sector**

Een huurder heeft een vraag over de huuraanpassing voor zijn appartement (vrije sector). De huur van zijn appartement gaat elk jaar omhoog en hij is bang dat hij de huur op termijn niet meer op kan brengen. Het is een individuele vraag en zal na de vergadering worden beantwoord.

Zie [website huuraanpassing vrije sector](#)

### **Waarom wordt onderscheid gemaakt tussen vrije sector woningen en sociale huurwoningen?**

Woonkwartier wil graag dat er voor alle woningzoekenden in verschillende inkomensdoelgroepen binnen het werkgebied voldoende en betaalbare huurwoningen zijn. Bovendien moeten deze woningen ook in de toekomst betaalbaar blijven. De belangrijkste taak van de woningcorporaties is het huisvesten van mensen met een laag- of middeninkomen. Vandaar dat de huurprijzen van juist de goedkopere woningen laag worden gehouden. Vrije sector huurwoningen zijn bedoeld om te voorzien in de huisvesting van de woningzoekenden met een wat hoger inkomen.

### **Doorstroming: presentatie door Ellen Bierkens (Woonkwartier)**

Een heldere en duidelijke presentatie van Ellen over de pilot die gehouden is in Stampersgat en Zevenbergschenhoek. Mooie voorbeelden van de huisbezoeken en de resultaten.

Landelijk komen er 900.000 huizen bij. Voor West-Brabant zijn dat er ongeveer 2000. Deze 2000 komen niet alleen voor rekening van Woonkwartier. Er zijn te weinig huizen en de vraag groeit. We hebben te maken met gezinsverdunning, problematiek van GGZ instellingen, statushouders en andere kwesties.

De pilot Doorstroming is voor Woonkwartier een succes. Er was veel geïnvesteerd in de huurder, veel huurders gesproken wat soms ook andere vragen met zich meebrengt, dat is ook winst. Voor Oud Gastel en Oudenbosch geldt dat er meer keus is in woningen omdat deze dorpen groter zijn.

### **Vraag over mutaties in de Rebus**

Appartementen zijn nu met deze doorstroomopilot met voorrang voor eigen inwoners toegewezen. Wat zijn de criteria als er nu appartementen leeg komen, zogenaamde tweede verhuur? Woonkwartier vindt het een goede vraag. Appartementen komen op Klik voor Wonen en iedereen kan reageren, waar je ook woont. Het is jammer dat er bij mutaties niet dezelfde voorrangsregels gehandhaafd worden en dat de pilot niet voortgezet wordt. Voor Woonkwartier een aandachtspuntje waar nog niet over nagedacht is. Iedereen heeft het recht om zelf te beslissen waar men gaat wonen. De Samenstichting (Rebus, Stampersgat) heeft zich destijds hardgemaakt voor toewijzing met voorrang aan eigen inwoners. Kleine kernen willen het liefst dat de dorpsbewoners in het eigen dorp blijven wonen en dat geldt vaak ook voor de jeugd. Zij pleiten dan ook voor handhaving van de voorrangsregels bij mutatie van de nu met voorrang toegewezen appartementen.

### **Doorstroming naar projecten en/of nieuwbouw/bestaande bouw**

Bij mutatie gaan huurders over het algemeen kleiner wonen en er moet meer huur betaald worden. Er moet gekeken worden naar de totale woonlasten van huur – energie – water - servicekosten en andere vaste lasten. De vraag vanuit de leden is of bij verhuizing naar een duurder appartement of woning een huurgewenning kan worden toegepast, waarmee bijvoorbeeld gedurende twee of drie jaar een afnemende huurkorting wordt gegeven. Hiermee kan de huurder wennen aan een hogere huur. De mogelijkheden hiertoe zullen nader worden besproken en onderzocht met Woonkwartier.

### **Rondvraag:**

Mevrouw Strootman, Dinteloord: wanneer komt mevrouw aan de beurt om het huis aan de buitenkant te schilderen. Na de vergadering wordt de vraag beantwoord.

### **Klik voor Wonen, zoektijd**

Over het algemeen is de gemiddelde zoektijd voor een woning 2,5 jaar vanaf het moment van de eerste reactie. Vanuit de zaal een vraag van een ouder over zijn 27 jarige thuiswonende zoon die al vanaf zijn 21<sup>e</sup> staat ingeschreven en nog geen woning heeft. Na de vergadering worden de gegevens gedeeld met Ellen.

De inschrijfduur loopt van de datum van inschrijving tot de aanbidding van een woning. De zoektijd gaat in op moment van een eerste reactie en loopt tot het moment van aanbidding van een woning. De inschrijfduur is dus langer dan de zoektijd. De zoektijd geeft het beste beeld van de gemiddelde wachttijd. Het is een fabeltje dat als je veel reageert er meer kans is op een woning.

### **Spouwmuurisolatie Oudenbosch**

Huurder uit Oudenbosch: allerlei huizen krijgen geïsoleerde daken, spouwen worden gevuld. Wanneer wordt mijn woning geïsoleerd? Spouwmuurisolatie staat niet op de planning heeft huurder als antwoord gekregen van de verhuurder. Deze vraag wordt na de vergadering behandeld.

### **Zonnepanelen Uit ons Dak**

Het project van Uit ons Dak is niet gelopen zoals verwacht. Ook HV Fijn Wonen heeft contact opgenomen met de organisatie voor nadere toelichting en dat zal gebeuren op 07-11-2022. Ter info: De zonnepanelen liggen ergens anders, niet op een appartementencomplex (bijvoorbeeld Molenweide).

De betaling voor zonnepanelen wordt verrekend met de energie die betaald wordt. Er zijn veel verschillende mogelijkheden geweest om deel te nemen aan het project van Uit ons Dak. Ruud van den Boom, Bestuurder Woonkwartier, geeft toelichting over het project. Niet iedereen is in de mogelijkheid om zonnepanelen te leggen vanwege dakligging, appartement of anderszins. Een geruststelling voor degene die meedoen aan het project, er komt zeker geld.

### **Zonnepanelen bij particulieren**

Woonkwartier plaatst 6 zonnepanelen bij individuele huurders. Op dit moment is de vraag naar zonnepanelen (vanwege de stijgende energielasten) groot en er is een behoefte aan meer dan 6 panelen. Ruud van den Boom geeft aan dat verduurzaming en isolatie van de huizen hoog op de agenda staat bij Woonkwartier. Ook is de corporatie scherp op het begeleiden van huurders die betalingsproblemen hebben.

### **Wonen naar draagkracht**

Een huurder geeft aan dat er meer naar draagkracht gewoond zou moeten worden zodat de huurder kan doorstromen. Veel mensen wonen in een te groot of een te duur huis. Er kan wel doorgestroomd worden naar een ander huis, bijvoorbeeld door woningruil. Twee dezelfde huizen hebben verschillende huurprijzen, dat kan o.a. te maken met het aantal verhuizingen, gewijzigde

toewijzingsregels, verschillende huurverhogingen in het verleden en verschil in inkomen van de huurders. Woont een huurder al een heel leven lang in hetzelfde huis dan betaalt de huurder ook minder dan de buurman die recent eenzelfde woning huis heeft betrokken.

### **Tot slot**

Johan van der Smissen vraagt aan de leden om naar de meedenkersavond op 21 november te komen. Deze avond zal men in groepjes uiteen gaan om mee te denken over de verschillende onderwerpen.

Het onderwerp is energiebesparende maatregelen en wat kunnen we zelf doen. Wat kan de corporatie en de gemeenten bijdragen. Aan het eind van de meedenkers bijeenkomst wil de huurdersvereniging een mandje tips verzamelen om mee te nemen voor de prestatieafspraken richting gemeente en Woonkwartier.

Hierna wordt de vergadering gesloten en de aanwezigen bedankt voor hun komst. Men wordt uitgenodigd voor een drankje en wel thuis gewenst.



Presentatie  
ledenvergadering hu