



Notulen van de algemene huurdersvergadering van Stichting Huurdersraad Omnivera op woensdag 16 september 2015, Rijnstraat 1 te Hardinxveld-Giessendam

Aanwezig: 26 personen (waarvan 13 huurders)

| | | |
|---|----------------------------------|----|
| Aanwezig namens Stichting Huurdersraad (HRO) Omnivera: | M. Stek, voorzitter | MS |
| | J. Kuipers, secretaris | JK |
| | J.W. Heijkoop, penningmeester | JH |
| | M. Loeve | ML |
| Aanwezig namens Huurders- en bewoners Belang Zederik (HBZ): | A. Stravers, voorzitter | |
| | A.M. de Vaal | |
| | Mw. T. Bolwijn | |
| Aanwezig namens RvC: | K. Timmer | |
| | Mw. M. Boudesteijn | |
| | Mw. E.M. van der Es | |
| Aanwezig namens Omnivera: | R. Walstra, manager wonen | RW |
| | R. Jens, senior medewerker wonen | RJ |

Notuliste: M. Dame

1. Opening

Voorzitter M. Stek opent de vergadering en heet iedereen welkom. Een bijzonder welkom aan de aanwezige huurders, al met al een goede opkomst. Verder een speciaal welkom voor dhr. Arnold Verweerd van de Regionale Brandweer, en de aanwezige leden van de Raad van Commissarissen.

De voorzitter merkt op dat Stichting Huurdersraad een roerig, hectisch jaar achter zich heeft o.a. door het fusietraject wat per 1 juli 2015 heeft geleid tot de daadwerkelijke fusie tussen Omnivera en Goed Wonen Zederik. Dit bracht de nodige extra overleggen met zich mee. Stichting Huurdersraad is voornemens om binnen 1 jaar ook samen te gaan met Huurders- en bewoners Belang Zederik, de huurdersorganisatie van Goed Wonen Zederik. Ook de Nieuwe Woningwet brengt veel werk met zich mee. Dit vraagt ook om de nodige kennis binnen de huurdersraad. Vanwege de voorgenomen samenwerking met HBZ is besloten nu geen bestuursverkiezingen te houden. Voorzitter M. Stek roept leden wel op om na te denken over een eventuele bestuursfunctie binnen de nieuwe huurdersorganisatie.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Agendapunt 6 wordt mondeling toegelicht door Rik Walstra, manager wonen en Ramon Jens, senior medewerker wonen van Omnivera GWZ.

3. Verslag secretaris J. Kuipers (mondeling)

J. Kuipers geeft een mondelinge samenvatting van de activiteiten van Stichting Huurdersraad Omnivera in het afgelopen jaar, zoals:

- Jaarverslag/Jaarrekening 2014
- gemotiveerde stellingname tegen de Huurverhoging 1 juli 2015

- voorgenomen fusie tussen Omnivera-GWZ
- intensieve samenwerking met Huurders- en bewoners Belang Zederik (HBZ)
- betrokkenheid bij klankbordgroep Oranjebuurt

Deze notitie is na te lezen op de website van Stichting Huurdersraad Omnivera. M. Stek bedankt J. Kuipers voor dit verslag en merkt op dat deze mondelinge toelichting nog eens aantoont dat ook de huurder met steeds ingewikkeldere materie te maken krijgt. In het kader van de nieuwe Huurwet per 1 juli 2015 zijn de bevoegdheden en adviestaken van Huurdersraden sterk verruimd, waaronder de verplichte advisering aan de gemeente bij het opstellen van prestatieafspraken met Omnivera en de gemeentelijke Nota Wonen voor de komende jaren. Ook de functie van bewonerscommissies is in de nieuwe woningwet aangescherpt.

4. **Bestuursverkiezing**

I.v.m. de fusie van Omnivera en Goed Wonen Zederik en de voorgenomen samenvoeging van Stichting Huurdersraad Omnivera en Huurders- en bewoners Belang Zederik, blijven alle bestuursleden aan en is er nu geen bestuursverkiezing. Allereerst zal een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met Omnivera GWZ worden opgesteld.

Vraag huurder: gaan de jaarlijkse huurdersvergaderingen in de toekomst op één locatie plaatsvinden?

J. Kuipers antwoordt dat de huurdersorganisaties geleidelijk aan samengaan. HBZ is een vereniging, dit betekent dat de leden moeten worden geraadpleegd.

5. **Presentatie door dhr. Arnold Verweerd van de Regionale Brandweer**

Aan de hand van een powerpoint presentatie geeft dhr. Verweerd uitleg over brandveiligheid in en om de woning en geeft daarbij tips welke bijdrage huurders zelf kunnen leveren aan een brandveilige woning.

Voorzitter M. Stek bedankt dhr. Verweerd voor de heldere presentatie.

PAUZE

6. **Stand van zaken rond nieuwbouwprojecten en andere zaken**

Ramon Jens geeft aan de hand van een powerpoint presentatie een toelichting op de voortgang van het project Oranjebuurt in Boven-Hardinxveld.

Het project omvat het vervangen van 92 huurwoningen door 76 huur- en koopwoningen. Dit betrof een verouderd bezit, waar renovatie eigenlijk te kostbaar voor was. De keuze voor sloop kwam voor veel bewoners als donderslag bij heldere hemel o.a. doordat aanvankelijk de sloop pas over enkele jaren zou plaatsvinden.

Het project is opgedeeld in 5 fases.

Door het oprichten van een klankbordgroep en het opstellen van een Sociaal Plan voor sloop- en renovatieprojecten ontstond er steeds meer draagvlak onder de bewoners. Communicatie over de voortgang verloopt via nieuwsbrieven en spreekuren in de wijkwoning. Fase 1 is inmiddels afgerond. Op dit moment is de verhuisbeweging volop aanwezig. De woningen van fase 2e zijn op 2 na leeg. Lege woningen worden verhuurd door Totaal Leegstands Beheer.

Gevraagd wordt waarom is gekozen voor huur- en koop.

RJ antwoordt dat dit vooral is gedaan om middeninkomens te motiveren naar een koopwoning te verhuizen.

In principe wordt niet gewerkt met voorrang.

Vraag huurder: kan het project kostendekkend gerealiseerd worden?

RJ antwoordt dat dit het geval is.

Rik Walstra geeft aan de hand van een powerpoint presentatie een toelichting op enkele onderwerpen uit de Nieuwe Woningwet (per 1 juli 2015).

- Werkdomein

Hoofdtak van corporaties is exploiteren sociale huurwoningen (DAEB = Diensten van Algemeen Economisch Belang)

Vrije sector zeer beperkt, alleen als de markt het niet oppakt (niet-DAEB)

- Prestatieafspraken met gemeenten

Jaarlijks met gemeente en huurdersorganisatie afspraken maken.

- Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moet 95% van de huishoudens met huurtoeslag een woning worden toegewezen met huurprijs tot € 577 (1-2 pers.) en € 618 (> 2pers.).

Vraag huurder: geeft dit niet een eenzijdige samenstelling van een wijk.

Antwoord RW: we proberen daar creatief mee om te gaan door in een wijk woningen in verschillende huurprijscategorieën aan te bieden.

JK vraagt waarom de huur zo hoog wordt opgetrokken bij vertrek uit de Oranjebuurt naar bijvoorbeeld de Vermeerstraat. RW antwoordt dat dit een specifieke situatie betreft en kan hier op dit moment geen antwoord op geven. We moeten wel voldoen aan de voorwaarden van passend toewijzen. Samen met overige partijen realiseren.

- Woningwaarderingstelsel

WWS bepaalt de maximale huur van een woning (oppervlakte, energie-index (isolatie), sanitair, verwarmde vertrekken). Per 1 oktober 2015 wijzigt de woningwaardering en telt de WOZ-waarde mee.

Vraag huurder: door de nieuwe woningwet is er dus ook meer inspraak door bewonerscommissies.

RW antwoordt dat in de overlegwet is geregeld dat bewonerscommissies en huurdersraden meer betrokken worden bij o.a. benoeming RvC-leden en inspraak hebben op diverse onderwerpen.

Op 26 oktober a.s. staat een gezamenlijke vergadering met de bewonerscommissies gepland in het kantoor van Omnivera GWZ in Hardinxveld-Giessendam

Vraag huurder: hoe lang is op dit moment de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning? Is hier een maximale termijn voor vast te stellen met het oog op de verwachte toename aan statushouders en beslag gaan leggen op de sociale woningvoorraad.

RW antwoordt dat de wachttijd varieert. De keuzemogelijkheden zijn nu met Woongaard verruimd en gevarieerd, dus wachttijden zijn niet extreem hoog. Verder blijven we nauw in gesprek met gemeentes over het plaatsen van statushouders.

Minister Blok wil ook de invoering van jaarcontracten onderzoeken.

Er bestaat een mogelijkheid om huurverlaging aan te vragen als inkomensafhankelijke huurverhoging is doorgevoerd.

Opmerking huurder: in het jaarverslag 2014 worden nog 5 bewonerscommissies genoemd, in plaats van 4. RW kijkt dit na.

7. Rondvraag

Vraag huurder: worden cv-installaties jaarlijks gecontroleerd? RJ antwoordt dat bij nieuwere type cv-ketels minder controle nodig is.

Vraag huurder: is het mogelijk dat bij sleuteloverdracht nauwer samengewerkt wordt tussen woonconsulent en wijkbeheerder? Voor wat betreft de Jupiterflat krijgen nieuwe bewoners onvoldoende informatie over bijv. vuilnis, recreatiezaal etc.

RJ stelt voor dat de bewonerscommissie hierover in gesprek gaat met een woonconsulent.

8. Sluiting door de voorzitter

Voorzitter Stek bedankt voor het gebruik van deze vergaderruimte. Niets meer aan de orde zijnde, bedankt hij alle aanwezigen en sluit de vergadering.

.....
M. Stek, voorzitter

.....
J. Kuipers, secretaris