

**Notulen van de algemene Huurdersvergadering van Stichting Huurdersraad Omnivera op dinsdag 26 september 2017, aanvang 19.30 uur, Rijnstraat 1 te Hardinxveld-Giessendam.**

*Aanwezig totaal 25 personen waarvan 18 huurders*

*Aanwezig: Bestuur Huurdersraad* Dhr. M. Stek, voorzitter  
Dhr. J.W. Heijkoop, penningmeester  
Dhr. J. Kuipers, secretaris  
Dhr. H. Haeser  
Dhr. M. Loeve  
Mw. M. Koper (notulist)

*Aanwezig: namens Omnivera GWZ:* Mw. E. ter Borg, directeur-bestuurder  
Dhr. R. Jens, senior medewerker Wonen  
Mw. E. van Beelen, RvC – huurderscommissaris  
Dhr. K. Timmer, RvC - huurderscommissaris

*Aanwezig namens Politie:* Dhr. Willem Doesberg (woordvoerder)  
Dhr. Tim Bakema  
Dhr. Dennis den Besten

### **1. Opening**

Voorzitter M. Stek opent de bijeenkomst en heet iedereen hartelijk welkom en is verheugd over de redelijk goede opkomst.

### **2. Vaststellen van agenda/notulen van 27 september 2016**

Er zijn geen aanvullingen/opmerkingen over de agenda en notulen

### **3. Verslag secretaris Joop Kuipers (mondeling)**

Joop geeft mondeling verslag van de onderwerpen die in het afgelopen jaar door Stichting Huurdersraad zijn behandeld. Dit betrof o.a.:

Speerpunt: Meer woningen met betaalbare huren tussen € 500,00 en € 550,00, Investeren in kwaliteit en verduurzamen(energiebesparende maatregelen) woningen. Betaalbaar houden van woonlasten.

Ook de volgende onderwerpen kregen de aandacht van de Huurdersraad:

Jaarverslag 2016, begroting 2017 Omnivera GWZ, advies Portefeuillestrategie, Informatieoverleg visitatie Omnivera GWZ, overleg met gemeente inzake Convenant vergunningshouders, Advisering inzake de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2017, Samenwerking met Huurders en Bewonersbelang Zederik en vooralsnog nog geen samenvoeging tot één Huurdersraad, overleg en ondertekening Prestatieafspraken tussen gemeente, Omnivera GWZ, Opstellen en ondertekening nieuwe Samenwerkingsovereenkomst tussen de huurdersraden en Omnivera GWZ.

Tijdens de vorige Algemene Huurdersvergadering in 2016 hadden wij de intentie uitgesproken om de huren niet te laten stijgen, de z.g. "nul lijn". Huurdersraad Zederik heeft, ondanks een onderling besproken besluit, om voor ons onduidelijke redenen en zonder overleg met Huurdersraad Omnivera, dit besluit te wijzigen. Het vertrouwen is dermate beschadigd, dat wij nog steeds gescheiden opereren.

Een aantal besproken projecten: AFHOED, Geplande nieuwbouw van een zorgproject voor autistische jongeren (Place4Me). Oranjebuurt. Ook het passend toewijzen kwam regelmatig ter sprake. (zie ook agendapunt 5)

### **4. Presentatie door Politie ' Team Hardinxveld/Giessendam-Preventie inbraak**

Dhr. Willem Doesberg geeft aan wat zoal de zwakke punten zijn bij huizen en buurten, zeker nu het steeds vroeger donker wordt, gaat ook het dievengilde vroeger op pad. Bij verdachte omstandigheden is het altijd zinnig om 112 te bellen. Doesberg gaf ook aan om b.v. bij appartementencomplexen

camera's te plaatsen. Omnivera GWZ zegt toe dit nader te bezien wat mogelijk is binnen de privacywetgeving.

Tips ter voorkoming van inbraak: televisie aan, enkele lampen aan, ook op de bovenverdieping. Tijdsschakelaar in wintermaanden met wisselende schakeltijden, struiken en bomen goed snoeien. Zwakke plek is de Wielwijk, vanwege de gunstige ligging voor een snelle aftocht. Preventief zelf ook rond kijken, b.v. bij het uitlaten van de hond of wanneer je 's nachts even uit bed gaat.

Mw. Elisabeth Ter Borg verzoekt de heren van de politie om een keer mee te lopen bij een pilotproject in Zederik ter beveiliging van enkele wooncomplexen. Dhr. Tim Bakema, geeft aan dat dan goed uitkomt, hij verhuist binnenkort naar Zederik om daar zijn functie uit te oefenen.

## **5. Passend Toewijzen door Ramon Jens**

Sinds de nieuwe woningwet 2015, is de regelgeving erg strikt gereguleerd voor toewijzing. Dhr. Jens geeft aan dat er zeker streng door externe controle wordt toegezien op de inkomens om te kunnen bepalen in welke groep men voor een woning in aanmerking komt. De wet- en regelgeving is dusdanig dat bij iedere verhuring een heel scala van regeltjes zijn die moeten worden toegepast. Wel is het zaak om de juiste inkomensgegevens te verschaffen, want bij onjuiste informatie of fraude wordt de huurovereenkomst ontbonden.

**Vraag:** vanuit de toehoorders: Creëer je geen achterstandswijken door iedereen met een laag inkomen op dezelfde plek te vestigen?

Antwoord: Ramon Jens, we proberen dat te bekijken en verspreid toe te wijzen. Ervoor zorgen dat er voldoende aanbod is en volgens richtingslijnen van de overheid.

**Vraag:** vanuit de toehoorders: van de ene kant wordt er gekeken vanuit Inkomen Belastingdienst en van de andere kant wordt er niet gekeken naar inwonende kinderen?

Antwoord: Ramon Jens, de toewijzing gaat op basis van inkomen en ook de omvang van de woning wat betref het aantal kinderen in een gezin is bij toewijzing wettelijk bepaald.

**Vraag:** Joop Kuipers, Wordt er alleen naar inkomen gekeken? Alert zijn op schulden en van te voren toetsen. En de oudere mensen die wellicht wel interesse hebben om naar een seniorenappartement te verhuizen, blijven langer in de woning omdat zij de (lage) huur niet mee kunnen nemen naar een volgende woning en dat noem ik dan passend toewijzen.

Antwoord: Ramon Jens, 'Zou wel moeten kunnen maar de wet staat dat niet toe. Ook dit is een nieuwe verhuring welke aan de huidige regels (waaronder inkomen) dienen te voldoen'

**Vraag:** En hoe zit het met de vergunninghouders? Hoe verhoudt zich dit dan in het kader passend toewijzen?

Antw. Ramon Jens; Vergunninghouders hebben geen inkomen dus deze worden altijd passend aangeboden.

Wel worden deze mensen zo veel mogelijk gehuisvest, zodat er geen getto's kunnen ontstaan.

**Vraag:** kijken jullie ook naar het aantal personen?

Antwoord: Ramon Jens: a. inschrijven gebeurd alleen via Woongaard.com

b. Internet gebruikers kunnen alleen op dinsdag reageren

Voorzitter Rien Stek bedankt Ramon Jens voor zijn heldere presentatie en overhandigd hem een fraai boeket bloemen.

## **6. Pauze**

## **7. Presentatie 'Ondernemingsplan Omnivera GWZ' door Elisabeth ter Borg, met aansluitend zaken rond om nieuwbouwprojecten en andere zaken.**

- Waar willen wij in de toekomst staan? In vogelvlucht door heen leiden.
- Ondernemingsplan staat ook op de Website en is gemaakt in samenspraak met stakeholders
- Politie, Gemeente, Stichting Huurdersraad Omnivera, Servanda en Zorginstellingen

### Onze Doelen en Visie

- Betaalbaar wonen en waar mogelijk zoveel mogelijk maatwerk.
- Samenwerken als vliegwiel (het wiel hoeft maar een keer te worden uitgevonden we kunnen leren van andermans ervaringen en hoeven niet steeds het wiel weer opnieuw uit te vinden.
- Duurzame toekomst

- We zijn financieel gezond

Duurzaamheid moet keihard aan worden gewerkt, we moeten hiermee aan de slag.

Gezamenlijk investeren, als corporatie mag je veel minder dan vroeger. Volkshuisvestelijk investeren en waar liggen voor ons de gewenste opgaves.

### ONZE VISIE HUURDERS AAN TOP

De regie over je eigen woning is heel belangrijk. De eigen plek ,waar je ook een eigen plek van mag maken, dit betekent ook een grotere rol voor de huurder. De huurder krijgt ook een veel vrijere rol als het gaat om zelf aangebrachte voorzieningen. Van je eigen huis een paleisje maken, dat is wat een huurder wil.

Dit betekent dat we in een gelijkwaardige positie met elkaar zoeken naar een goede omgang met elkaar en met respect de keuzes maken.

### Vragen en of opmerkingen van aanwezige huurders:

Vraag: Moet je de schilder door je huis laten lopen?

Antwoord: Aanbieden hoeft niet. Je hoeft niet mee te werken. Het is een gelijkwaardige relatie van huurder en verhuurder.

Opmerking; er is te weinig toezicht vanuit de corporatie op bv. Schilderwerk. Er wordt bv niet geschuurd voor het verven. Mensen moeten serieus worden genomen.

Opmerking: Brief geschreven naar Omnivera, wordt niet op gereageerd.

Antwoord: Ter Borg, we moeten gezamenlijk investeren in het kader van de leefbaarheid. We zoeken de 'Slimme samenwerking'.

Hoe houden wij de huren betaalbaar? Een hele opgave voor ons en hier ook de totale woonlasten bekijken.

Samen werken op basis van ervaringen van anderen.

Duurzaamheidstoekomst begint nu! De komende jaren zullen er maatregelen moeten worden genomen.

De grondhouding moet zijn : respect voor elkaar en voor elkaars mening. In het verleden was slogan: **Huurders aan Top** niet een logische stap. De verandering is pas te maken mede ook door de instelling van de verhuurder en huurder.

Vraag: Mooi streven allemaal maar veel ouderen kunnen allemaal niet meer zoveel en doen alles niet zelf binnen. Voorbeeld wordt gegeven van een douche stoeltje wat vanwege roest moest worden vervangen. Maar dit was dan niet mogelijk, schilder het maar over was het antwoord.

Antwoord; Ter Borg: Zorg dat je met gevoel voor verhoudingen met elkaar in gesprek gaat.

Zoveel mensen, zoveel wensen. Niet iedereen is gelijk. Dienstverlenend moet flexibel, maatwerk is het streven. Huis moet een Thuis worden en dit gevoel moet ook binnen Omnivera GWZ worden ingepast.

Vraag: Hoe zit het met de bijdrage van de huurders Wielinghof van € 3,00 per maand voor de recreatieruimte? En wie is hier verantwoordelijk voor ? Schoonmaakkosten zijn al eerder genoemd, Omnivera incasseert de Schoonmaakkosten en Lange Wei heeft twee dames in dienst. Hoe is het een en ander geregeld.

Antwoord: Ter Borg: Beaamd de onduidelijke situatie.

Rien en Marijke, hebben een gesprek hierover (half oktober) met een personeelsfunctionaris van de Lange Wei over deze materie en zullen dit gesprek terugkoppelen. Het is wenselijk dat er een Bewonerscommissie wordt opgezet.

### 8. Bestuurszaken

- Aftredend en herkiesbaar: Rien Stek, met algemene stemmen herkozen.
- Aftredend en niet herkiesbaar: Michel Loeve, daar hij een huis heeft gekocht welke door de corporatie zijn verkocht aan de geïnteresseerde zittende huurder, en geen huurder meer is. Hierdoor mag hij geen deel meer uitmaken van de Huurdersraad. Wel zal hij adviserend blijven optreden, o.a. door zijn bouwkundige kennis.

C. Verkiezing nieuwe bestuursleden: Er zijn geen kandidaten die zich gemeld hebben.

Rien Stek zit 25 jaar in de Huurdersraad en ontvangt voor deze mijlpaal een bloemetje en een cadeau bon. Tevens heeft Joop Kuipers een leuke speech geschreven waarmee hij Rien in het zonnetje zet.

### **9. De Rondvraag**

De heer de Jong vraagt waarom er roosters in de ramen zitten. Er komt veel wind door en 's winters zit je met koude voeten.

Mw. Ter Borg: Er moet meer informatie worden gegeven over de aangebrachte voorzieningen. Het is niet zo gezond wanneer alles potdicht wordt afgesloten en ventilatie is essentieel vanwege voor de vochtigheid en gezondheid in een woning.

Ramon Jens gaat hiermee aan de slag en zal hierover nader informeren.

De heer Lock, vraagt hoe en waar en op welke wijze de terugkoppeling van Tent in de Wijk wordt gebracht? In het bewonersblad is deze info terug te vinden.

### **10. Sluiting door de voorzitter**

Voorzitter Stek bedankt de aanwezigen en memoreert het overlijden van Piet Sommeijer, die enkele jaren deel heeft uitgemaakt van de Huurdersraad en zeker de afgelopen 25 jaar vrijwel altijd aanwezig was als huurder. De vergadering wordt gesloten om 22.00 uur.

Met nog een laatste opmerking, hij bedankt Omnivera voor het faciliteren van deze avond, en hoopt dit volgend jaar weer te kunnen verwachten..

.....  
M. Stek, voorzitter

.....  
J. Kuipers, Secretaris

14-11-2017