

Verlag

Vergadering	: Huurdersraad De Driehoek – Woningstichting Het Grootslag
Datum	: 18 april 2024
Deelnemers:	: Voorzitter en leden Huurdersraad De Driehoek, Bestuurder Het Grootslag
Voorzitter	: P. van Klaveren, voorzitter Huurdersraad De Driehoek
Notulist	: Ambtelijk secretaris Huurdersraad De Driehoek
Bijlagen	: Presentielijst en de Presentatie van de heer B. Mol

	Actie
1. Opening en mededelingen De voorzitter, de heer Van Klaveren, heet aanwezigen welkom en opent de vergadering. <u>Mededelingen</u> De heer Van Klaveren benoemt de afmeldingen. <i>[Zie voor aan- en afwezigheid de Presentielijst bij dit verslag]</i> De managers van Het Grootslag sluiten aan bij vergaderingen op onderwerp, vanavond is Henriëtte Doppenberg, manager Klant & Wonen aanwezig.	
2. Vaststellen agenda De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.	
3. Notulen Huurdersraad [ter vaststelling] <u>Ter vaststelling</u> Concept verslag 21-03-2024. Het verslag wordt zonder wijzigingen vastgesteld.	
3.1 Notulen werkgroepen [ter informatie] <u>Concept verslag Werkgroep Strategisch vastgoedbeleid d.d. 26-03-2024</u> De voorzitter vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over het verslag. <u>Naar aanleiding van de notulen over Duijvenbrug/Noordervoert Hoogkarspel.</u> - De heer Raven geeft aan dat de heer Laan had toegezegd dat de bewoners binnen een maand schriftelijk geïnformeerd zouden worden over de plannen van Het Grootslag. Maar dat hij deze toezegging niet terugziet in het verslag. - De heer Kröger geeft aan zich niet te kunnen voorstellen dat de heer Laan dat heeft toegezegd, want zover is Het Grootslag nog helemaal niet. De heer Kröger licht toe: 'Pas medio september/oktober stellen we de financiële meerjarenbegroting op'. <i>Naschrift notulist: De heer Laan geeft aan dat hij niet heeft toegezegd of bedoeld dat er binnen een maand een brief verzonden zou worden aan de bewoners.</i> De heer Van Klaveren: De Werkgroep Strategisch vastgoedbeleid wordt opgeheven en geïntegreerd in de Huurdersraad. De heer Van Klaveren spreekt zijn	

<p>hoop en vertrouwen er in uit dat de discussie die in de werkgroep plaatsvond ook in de Huurdersraad zal plaatsvinden.</p>	
<p>4. Adviesaanvragen</p>	
<p>4.1 Huurprijsbeleid 2024 [adviesaanvraag]</p>	
<p>In de Huurdersraadvergadering op 21-03-2024 heeft de bestuurder het concept Huurprijsbeleid besproken met de Huurdersraad. Het Huurprijsbeleid 2024 wordt hierbij in een adviesaanvraag voorgelegd aan de Huurdersraad. De Huurdersraad wordt gevraagd positief te adviseren op het Huurprijsbeleid 2024.</p> <p><u>Bespreking</u> De heer Van Klaveren geeft de heer Mol het woord. De heer Mol heeft een presentatie voorbereid.</p> <p><u>Presentatie de heer Mol</u> De heer Mol vraagt, in het licht van de voorgenomen huuraanpassing, aandacht voor de gestegen kosten van onder andere boodschappen en het feit dat niet iedereen heeft geprofiteerd van cao-loonsverhogingen. <i>De presentatie wordt als bijlage aan de notulen toegevoegd.</i></p> <p>De heer Van Klaveren bedankt de heer Mol voor zijn presentatie en vraagt of er leden zijn die erop willen reageren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De leden wisselen van gedachten over de rol/verantwoordelijkheid/mogelijkheden van de corporatie enerzijds en de landelijke afspraken die er zijn anderzijds (afspraken waar de Woonbond mee heeft ingestemd). - Over het algemeen genomen kunnen de leden zich prima vinden in het Huurprijsbeleid 2024 van Het Grootslag zoals het in de adviesaanvraag voorligt. <p><u>Vragen en opmerkingen van leden van de Huurdersraad</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Huurprijzen moeten reëel blijven voor het voortbestaan van de corporatie. Wat je minder aan huur vraagt blijf je als corporatie jaren mislopen. We zien dat Het Grootslag telkens minimaal huren verhoogd. • Is inkomensafhankelijke huuraanpassing een optie? <ul style="list-style-type: none"> - De heer Kröger: We delen Ben Mol zijn zorgen. Maar wij zijn niet voor inkomenspolitiek, dat is aan Den Haag. Wij leveren een product en daar betaal je voor, en dat is bij ons 65% van de maximale huurprijs. Vorig jaar hebben we gemiddeld 0,13 % huurverhoging gevraagd. Voor verduurzamingsmaatregelen betalen huurders geen extra huur, behalve in het geval van zonnepanelen. Energielasten gaan door verduurzamingsmaatregelen omlaag. Wil je zorgen dat al onze woningen verduurzaamd worden, dan is daar geld voor nodig. Daarnaast hebben corporaties ook verantwoording af te leggen onderling, dit omdat corporaties elkaar moeten ondersteunen wanneer dat nodig is. Wij vinden een gemiddelde huuraanpassing van 4,5% te verantwoorden, ook al zitten we hiermee onder het landelijk gemiddelde. 	

<ul style="list-style-type: none"> • Het belangrijkste is dat woonlasten zo laag mogelijk blijven. De energietransitie is in dit kader het belangrijkste, daar richt de Huurdersraad zich dan ook op. <p><u>Tot slot</u> De heer van Klaveren vraagt de leden of eenieder positief kan adviseren op de adviesaanvraag, of dat er leden zijn die er prijs op stellen de adviesaanvraag eerst intern nader te bespreken. - Er zijn geen leden die bezwaar, of behoefte aan intern overleg, hebben.</p> <p>De Huurdersraad adviseert positief op het Huurprijsbeleid 2024.</p>	<p>Besluit</p>
<p><u>4.2 Wijziging algemene huurvoorwaarden [adviesaanvraag]</u></p> <p>Door veranderende jurisprudentie is het tijd om de algemene huurvoorwaarden te actualiseren. De herziene Algemene Huurvoorwaarden worden hierbij in een adviesaanvraag voorgelegd aan de Huurdersraad. De Huurdersraad wordt gevraagd positief te adviseren op de Aangepaste Algemene Huurvoorwaarden.</p> <p>De heer Van Klaveren vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over de adviesaanvraag.</p> <p><i>Boetebeding</i> Twee leden zetten hun vraagtekens bij het boetebeding dat naar onderwerp staat opgenomen in de huurvoorwaarden. ‘Een boetebeding komt niet sympathiek over naar de huurder en voorkomt geen overlast’, vinden zij. - De leden van de Huurdersraad wisselen van gedachten over de nut- en noodzaak van het opnemen van een boetebeding. - Mevrouw Doppenberg geeft aan dat het boetebeding enkel van toepassing is op huurders die zich uitzonderlijk misdragen. En dat wanneer je de optie niet in de huurvoorwaarden opneemt, je de optie dus ook niet hebt. Het Grootslag werkt met een escalatieladder, het boetebeding is er enkel voor excessen, aldus mevrouw Doppenberg. - Het merendeel van de leden van De Huurdersraad is voor het boetebeding. ‘Het preventieve karakter ervan en het kunnen opleggen van een boete om overlast te stoppen/beperken’, worden genoemd als redenen hiervoor.</p> <p>De heer Van Klaveren vraagt of de Huurdersraad positief kan adviseren op de adviesaanvraag, of dat er leden zijn die er prijs op stellen de adviesaanvraag eerst intern nader te bespreken. - Er is geen behoefte aan het intern nader bespreken van de adviesaanvraag. - Eén lid adviseert negatief op de adviesaanvraag. - Eén lid onthoudt zich van stemming. - De overige 10 aanwezige leden adviseren positief op de adviesaanvraag.</p> <p>De Huurdersraad adviseert positief op de ‘Aangepaste Algemene Huurvoorwaarden’.</p>	

<p>5. Ter bespreking</p>	
<p>5.1 Jaarverslag Bovenregionale geschillencommissie 2023</p> <p>Er zijn in 2023 twee klachten bij de bovenregionale geschillencommissie binnengekomen, waarvan 1 klacht niet ontvankelijk is verklaard. De zitting van de tweede zaak heeft op 25-03-2024 plaatsgevonden. Hier is nog geen uitspraak van.</p> <p>De heer Van Klaveren vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over het Jaarverslag 2023 van de Bovenregionale geschillencommissie.</p> <p>Huurdersraad: Het Grootslag komt hier goed uit. Fijn dat het rapport met de Huurdersraad gedeeld is, dit geeft inzicht.</p>	
<p>5.2 Terugkoppeling voorzitter Huurdersraad over zijn gesprek met de voorzitter van de Raad van Toezicht</p> <p>De heer Van Klaveren had een afspraak met de voorzitter van de Raad van Toezicht over de rol van de Huurdersraad in de selectieprocedure voor het benoemen van een lid in de Raad van Toezicht op voordracht van de Huurdersraad. Dit over de afspraken die gemaakt zijn over de uitvoering van een artikel in de statuten, betreffende een bindende voordracht voor twee commissarissen.</p> <p>Indien enkel de statuten worden aangehouden heeft de Huurdersraad alleen een rol in de procedure voor het benoemen van een lid in de Raad van Toezicht op voordracht van de Huurdersraad. Dus niet bij de procedures van leden in de Raad van Toezicht zijnde niet op voordracht van de Huurdersraad en niet in een procedure voor de benoeming van een bestuurder. De heer Van Klaveren en de voorzitter van de Raad van Toezicht waren het erover eens dat het een goede zaak is als de Huurdersraad ook bij die procedures betrokken wordt.</p> <p>De heer Kröger: We hebben in het verleden afspraken gemaakt met de Huurdersvereniging De Driehoek over de nadere uitvoering van het betreffende artikel waarbij is afgesproken dat de Huurdersvereniging bij alle benoemingen van RvT leden als ook de bestuurder betrokken is. Dit is een afspraak tussen de toenmalige RvC, Huurdersvereniging, OR en bestuurder.</p> <p>Door onbekendheid van deze afspraak bij de voorzitter van de Huurdersraad en de voorzitter van de Raad van Toezicht zijn deze afspraken niet goed uitgevoerd in de procedure die eerder plaatsvond. Hier biedt de heer Kröger zijn verontschuldigen voor aan.</p> <p>De heer Kröger zal de eerdere afspraken over de procedure uitreiken aan de Huurdersraad.</p> <p>- De heer Van Klaveren ziet dit graag tegemoet en stelt voor het agenderen ter bespreking voor een vergadering met de Huurdersraad en de bestuurder.</p>	<p>HK</p>
<p>6. Ter vaststelling</p>	
<p>6.1 Jaarverslag Huurdersraad De Driehoek 2023 [ter vaststelling]</p> <p>Jaarlijks stelt de Huurdersraad een jaarverslag op, een verslaglegging van haar activiteiten in het verslagjaar. De Huurdersraad wordt gevraagd het jaarverslag</p>	

<p>vast te stellen. Na vaststelling wordt het jaarverslag op de website van de Huurdersraad gepubliceerd.</p> <p>De heer Van Klaveren vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over het verslag.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De benaming/vorm van het dagelijks bestuur, bestaande uit voorzitter en vicevoorzitter, zal nader worden besproken in discussie over de juridische vorm van de Huurdersraad. • De werkgroep PR & Communicatie ontbreekt in het Jaarverslag. <i>Naschrift notulist: De werkgroep PR & Communicatie is toegevoegd aan het jaarverslag en het jaarverslag is gepubliceerd op de website van Huurdersraad De Driehoek.</i> <p>De Huurdersraad stelt het Jaarverslag Huurdersraad De Driehoek 2023 vast.</p>	<p>Besluit</p>
<p>7. Ter informatie</p>	
<p>7.1 Atriensis energiemonitor 2024</p> <p>Het Grootslag staat in deze Energiemonitor 2024 landelijk op de 4e plek, en regionaal op de 2e plek. Atriensis weegt meer factoren mee dan de Aedes benchmark. De resultaten zijn op basis van de afgemelde labels, in werkelijkheid is het resultaat nog beter. Dat zal voor de andere corporaties niet anders zijn.</p> <p>De heer Van Klaveren vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over de energiemonitor.</p> <p><i>Energie labels</i> De heer Kröger: Het huidige label van een woning zegt niet alles. Het huidige systeem van labels zal tussen nu en 10 jaar waarschijnlijk worden gewijzigd.</p> <p><i>CO2 neutraal</i> De heer Kröger: We hebben tot 2045/2050 nodig ons bezit CO2 neutraal te maken. Vandaar dat wij kiezen voor het woonlastenmodel en op basis hiervan de maatregelen treffen. We zijn ook sterk afhankelijk van de gebruiker, hoe deze de installaties gebruikt en het elektra gebruik van het huishouden. Je kunt geen algemeen advies geven en dat is lastig, de techniek gaat maar door, je loopt heel snel achter, daar kijken we naar: hoe dat de juiste aandacht te kunnen geven.</p> <p><u>Tot slot</u> De heer Van Klaveren spreekt zijn complimenten uit voor de behaalde resultaten en positie van Het Grootslag in de energiemonitor, 'een mooie prestatie waar huurders blij mee kunnen zijn', aldus de heer Van Klaveren.</p>	
<p>8. Rondvraag</p> <p><i>Website Huurdersraad De Driehoek</i> De eigen website van de Huurdersraad staat online: www.huurdersraaddedriehoek.nl</p>	

Nieuwsbrief Huurdersraad De Driehoek

Eerder is een interne werkgroep samengesteld om de wens voor een eigen nieuwsbrief van de Huurdersraad nader uit te werken.

- De werkgroep vraagt de heer Van Klaveren bij de volgende sessie met de werkgroep aanwezig te zijn.
- De heer Van Klaveren is hier graag toe bereid.

Jaarlijkse bijeenkomst met de achterban

Een dergelijke bijeenkomst is er de afgelopen drie jaar niet geweest.

Mogelijk kunnen de werkgroep Nieuwsbrief en de werkgroep PR & Communicatie hier in gezamenlijkheid eens naar kijken.

Procedure benoeming nieuwe leden Huurdersraad De Driehoek

In de eerstvolgende interne Huurdersraad vergadering ligt een concept procedure voor. Een voorstel waarin de stappen staan beschreven die doorlopen moeten worden vanaf aanmelding tot en met benoeming van een nieuw lid in de Huurdersraad.

- Enkele leden geven aan er graag van op de hoogte te zijn geweest dat er aan een procedure gewerkt werd.
- De heer Van Klaveren geeft aan dat de ambtelijk secretaris op zijn verzoek de voorzet heeft opgesteld en dat er nog niets is besloten.

Publicatie van agenda en vergaderstukken

De agenda wordt twee weken voorafgaand aan de vergadering gepubliceerd in iBabs. Bij de publicatie van de agenda van vandaag is geen mail verzonden aan de leden van de Huurdersraad. De ambtelijk secretaris en Het Grootslag waren in de veronderstelling dat de leden bij publicatie van de agenda een notificatie vanuit iBabs (de online vergadertool) ontvingen.

Naschrift notulist: De leden ontvingen de publicatie niet, dit probleem is inmiddels verholpen.

Maatschappelijke adviesraad (MAR)

De Huurdersraad vraagt of de MAR nog bestaat.

- De heer Kröger: De MAR bestaat niet meer als adviescommissie voor de bestuurder. Team Leefbaarheid werkt nauw samen met de leden uit de voormalige MAR.

Zonnepanelen en brandgevaar

Mevrouw Polder vraagt of Het Grootslag iets gaat doen om het gevaar van brand in vogelnesten tussen zonnepanelen tegen te gaan.

- De heer Kröger bekijkt nader en komt hierop terug.

Provinciale vergadering Woonbond

De eerstvolgende provinciale vergadering van de Woonbond vindt op dezelfde avond plaats als de interne Huurdersraadvergadering op donderdagavond 16 mei. De heer Van Zutphen bezoekt dan de vergadering van de Woonbond, de heer Raven is aanwezig bij de interne vergadering van de Huurdersraad.

HK

<p><i>Evaluatie vergadering</i></p> <p>De heer Van Klaveren: We zijn vanavond met z'n allen bezig geweest in belang van de huurder. Dat moeten we elke vergadering benoemen en hoog in het vaandel houden.</p> <p>- Eén van de leden vond het de agenda wat te vol.</p>	
<p>9. Sluiting</p> <hr/> <p>De voorzitter bedankt aanwezigen en sluit de vergadering.</p>	
<p>10. Interne Huurdersraad</p> <hr/> <p>Dit is niet nodig gebleken en heeft dan ook niet plaatsgevonden.</p>	

Actiepunten

#	Actiepunt	Wie
1	Voorstel aanpassen inzake de mogelijkheid voor huurders voor het agenderen van punten voor de vergadering van de Huurdersraad	PvK/TW
2	Rol Huurdersraad bij procedures voor benoeming alle RvT leden en bestuurder: De heer Kröger zal de eerdere afspraken over de procedure uitreiken aan de Huurdersraad.	HK
3	Maatregelen tegen gevaar van brand in vogelnesten tussen zonnepanelen?	HK