

Verlag

Vergadering	: Huurdersraad De Driehoek – Woningstichting Het Grootslag
Datum	: 21 maart 2024
Deelnemers:	: Voorzitter en leden Huurdersraad De Driehoek, Bestuurder Het Grootslag
Voorzitter	: R. (Rob) Bakker, vicevoorzitter Huurdersraad De Driehoek
Notulist	: T. Werkhoven, ambtelijk secretaris Huurdersraad De Driehoek
Bijlagen	: Presentielijst

	Actie
1. Opening en mededelingen De voorzitter, de heer Rob Bakker, heet aanwezigen welkom en opent de vergadering. <u>Mededelingen</u> De voorzitter benoemt de afmeldingen. <i>[Zie voor aan- en afwezigheid de Presentielijst bij dit verslag]</i> Deel 1 van de avond is met de bestuurder. Deel 2 van de avond is een interne Huurdersraadvergadering.	
2. Vaststellen agenda De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.	
3. Notulen Huurdersraad [ter vaststelling] <u>Ter vaststelling</u> Concept verslag 15-02-2024. De notulen worden zonder wijzigingen vastgesteld.	
4. Ter bespreking	
4.1 Jaarrapportage klachten 2023 <i>In de agenda is aangegeven dat Maritha Hoogland een korte presentatie zou geven, hier is, gezien de tijd en het grote belang dat de bestuurder hecht aan agendapunt 4.2, van afgeweken. Maritha sluit niet aan vanavond. Indien er vragen zijn over de rapportage kunnen deze aan de bestuurder gesteld worden.</i> De heer Bakker vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over de rapportage. - Er zijn geen vragen of opmerkingen over de rapportage.	
4.2 Huurprijsbeleid 2024 <i>De bestuurder van Het Grootslag, de heer Kröger, geeft een toelichting op het landelijk beleid en gaat met de Huurdersraad in gesprek over de gevolgen voor het beleid van Het Grootslag.</i>	

De heer Kröger: Er is momenteel veel te doen over het huurbeleid. De landelijke kaders geven aan wat we als corporatie wel en niet mogen in huurbeleid. De MG-circulaire is op 04-03-2024 uitgekomen.

Vanavond verzorgt de heer Kröger een presentatie over het huurbeleid 2024. In de Huurdersraadvergadering op 18-04-2024 wordt het huurbeleid in een adviesaanvraag voorgelegd.

De presentatie wordt na de vergadering per mail aan de leden toegestuurd.

Naschrift notulist: De presentatie is op 26-03-2024 per email aan de leden verzonden.

Vaststellen huurbeleid Kaders 2024

Het Grootslag heeft in het verleden samen met de Huurdersbelangenvereniging De Driehoek ooit een nieuw huurbeleid voor Het Grootslag opgesteld. Eerder hebben we samen Huurzeker en Huurvastontwikkeld. Daarnaast hebben we een meerjarenafspraken vastgesteld en beide zijn opgenomen binnen de ondernemingsvisie.

Belangrijkste uitgangspunten waren:

- dat de hoogte van de huur samenhangt met de kwaliteit van de woning en niet met het inkomen van de huurder.
- dat het Sociaal Huurakkoord dat partijen landelijk hebben afgesproken wordt gevolgd.
- dat we een inflatievolgend huurbeleid hanteren en dat we binnen Het Grootslag 0,5% onder de inflatie blijven.
- dat we ook deze lijn doortrekken bij de individuele huuraanpassing, 0,5% lager.

Huurbeleid Kaders 2024

In de Nationale Prestatieafspraken zijn al afspraken gemaakt, afspraken die je normaal gesproken als corporatie met de huurdersvertegenwoordiging maakt:

De maximale huursomstijging (maximale gemiddelde huurverhoging) per woningcorporatie voor het kalenderjaar 2024 is conform de Nationale Prestatieafspraken 5 van juni 2022 vastgesteld op "CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt". Omdat de maximale huursomstijging vóór 1 januari moet worden vastgesteld, is uitgegaan van de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2022 tot 1 december 2023; die was 5,8%.

De maximale huursomstijging is daardoor vastgesteld op 5,3% (5,8% CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt).

Afwijking via prestatieafspraken

Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om in de prestatieafspraken met betrokken gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) een lokaal hogere huursomstijging dan 5,3% voor 2024 af te spreken, maar niet hoger dan 5,4% (0,1%-punt hoger)

<p><u>Vaststellen huurbeleid Kaders 2024 Het Grootslag</u> We moeten met elkaar tot overeenstemming komen over een aantal punten. Het Huurprijsbeleid 2024 volgt uiteraard straks de landelijke richtlijnen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Welke huursom gaan we nemen als Het Grootslag? 2. Begroting is gemiddeld 5% (daarmee zitten we 0,3% lager) en maximaal 5,5% (hierbij hanteren we ook de 0,3% gemakshalve) per woning, weten we dat: <ul style="list-style-type: none"> • Bijna iedereen (ruim 2.550 huurders) een huuraanpassing zal krijgen van 5,5%, behoudens de woningen die bijna op een aftoppingsgrens zitten, want de aftoppingsgrens gaat namelijk maar met 0,5% omhoog. • We kunnen ons beleid voor differentiatie van de streefhuren hierdoor nauwelijks uitwerken. • Voor huurders die in 2023 een eenmalige verlaging hebben gehad gaan de huren ook allemaal stijgen met 5,5%. <p>Alternatief voorstel is om het gemiddelde aan te passen naar 4,5% i.p.v. 5,3%</p> <p>Huurdersraad: Wat is de maximum huurverhoging bij een gemiddelde huurverhoging van 4,5%? - De heer Kröger: Dat zal 5% of maximaal 5,5 % zijn. Hier spreekt het MT nog over.</p> <p>De heer Kröger beantwoordt gedurende de presentatie enkele vragen en sluit zijn presentatie af.</p> <p>De heer Bakker bedankt de heer Kröger voor de duidelijke uitleg.</p>	
<p>5. Rondvraag</p> <hr/> <p>Er zijn geen vragen voor de rondvraag.</p>	
<p>6. Sluiting</p> <hr/> <p>De voorzitter sluit de vergadering.</p>	

Aansluitend aan de vergadering vond een interne vergadering van Huurdersraad De Driehoek plaats. Hiervan zijn separaat notulen opgesteld.

Actiepunten

#	Actiepunt	Wie
1	Voorstel aanpassen inzake de mogelijkheid voor huurders voor het agenderen van punten voor de vergadering van de Huurdersraad	PvK/TW