

Verslag huurdersavond Harmonisch Wonen

woensdag 16 oktober 2019 in het Vegetarisch Restaurant

Aanwezig:

Harmonisch Wonen:

Radbout Matthijssen

Bernadette van Zuidam (notulen)

Huurdersorganisatie:

Rudolf Sterenberg

Diana van Doorn

Rvc Harmonisch Wonen:

Arnoud Vlak

Judith Gelmers

Mike Seegers

En nog

19 huurders

1 woningzoekende

3 woningeigenaren

20.16 opening door Radbout (RM)

Judith en Mike stellen zich voor als nieuwe leden van de Raad van Commissarissen.

Huurdersorganisatie: Diana stelt voor om een solidariteitsfonds op te zetten om het groen bij te houden. Met dit fonds kunnen bewoners geholpen worden met het onderhoud van hun tuinen en achterpaden. Op de lijst die rondgaat kunnen mensen zich opgeven om ideeën te verzamelen en het fonds vorm te geven.

Achterpaden: Als een achterpad niet goed ligt, waar moet je dan zijn? Binnen het Sidhadorp zijn een aantal doorlopende paden, zoals het koepelpad, van de gemeente. Deze zijn te herkennen aan de klinkers. Meldingen over deze paden en lantaarnpalen kunnen naar de gemeente, bijv. via de wijkpost of de MijnGemeente app. Andere achterpaden met de stoeptegels zijn meest van Harmonisch Wonen. Tegels die daar losliggen, overgroeïend groen ed. kunnen gemeld worden bij Harmonisch Wonen.

Onderwerpen aangedragen door de aanwezigen

Tuinactie

Opvolging Lody

Toezicht onderhoud
Zonnepanelen
Energie neutraal
Evaluatie uitbesteden administratie
Nieuwbouwplannen
Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen in heel NL
Gemeenschappelijke ruimte
Woningaanpassingen buitenkant en WMO
Adoptie afvalbak
Klantenportaal

Uitbesteding administratie

Hoe gaat het ermee?

Een extern bureau verzorgt de financiële administratie. Het gaat, maar het is nog niet goedkoper. Harmonisch Wonen gaat er mee door en gaat verder met verbeteren. Dat doen we bijvoorbeeld door een splitsing aan te brengen tussen begroting en jaarverslag en dit uit te besteden aan verschillende partijen.

Harmonisch Wonen is eigenlijk te klein om zelfstandig door te gaan. Als je dan toch zelfstandig door wilt moet je je zaakjes We moeten de administratie goed op orde hebben. De extern toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties kijkt mee.

Onderhoud

Hoe staat het met uitbesteden van het onderhoud, het toezicht daarop en het werk door Lody?

De eerste woningen zijn 34 jaar oud. Naarmate de woningen ouder worden geven we meer geld uit. Het gaat om o.a. badkamers, vervanging buitenplanken en veluxramen, onderhoud aan de platte daken en nieuw dubbel glas. Het onderhoud wordt daardoor steeds ingewikkelder en dat is niet meer goed zelf te organiseren en moet daarom uitbesteed.

Vorig jaar waren we al begonnen met de voorbereiding van het uitbesteden, maar het is ingewikkelder dan we dachten en we hebben daardoor meer tijd nodig. Daarom is het contract van Lody verlengd tot de zomer van 2020.

Bij zowel het uitbesteden van dagelijks onderhoud als renoveren zal het toezicht apart uitbesteed worden.

In het voorjaar 2020 beginnen met eerst alleen het dagelijks (reparatie- en mutatie-) onderhoud. Na een jaar evalueren we en bij geschiktheid breiden we uit. De aannemer mag dan ook proefdraaien met groter onderhoud zoals schilderwerk of onderhoud aan de bergingen van de Amer. De voorgenomen renovatie van de gevels en daken van de eerste houtskeletbouwwoningen start daardoor ook een jaar later. Dat sluit ook beter aan op het gemeentelijke wijktransitieplan, dat pas in 2021 uitkomt. De gemeente beschrijft daarin per wijk wat er gedaan moet worden om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor onze wijk zullen ze naar alle waarschijnlijk aangeven dat de stadsverwarming gehandhaafd blijft en dat de NUON de opdracht krijgt de verwarming verder CO2 neutraal te maken.

Het onderhoud zelf zal in principe door 1 á 3 vaste mensen worden uitgevoerd, niet meer door één all-rounder.

Verwachtingen bij uitbesteding onderhoud: hogere kwaliteit en effectiever onderhoud.

De kwaliteit van het onderhoud bouwen we op twee pijlers

1. Huurders zijn blij
2. Woningen zijn goed

De controle op de kwaliteit wordt dan ook tweeledig: een onafhankelijk gespecialiseerd technisch adviesbureau voor de kwaliteit van de woningen en bijvoorbeeld een kwaliteitslabel als KWH voor de klanttevredenheid.

De klanttevredenheid was vorig jaar weer de hoogste van het land. Dank aan de medewerkers Bernadette en Lody en niet te vergeten René Steenhuis, hier ook in de zaal: Hij heeft ook flink meegewerkt voor de hoge score van 8,7 in de klanttevredenheid.

Woningverbetering - Energieneutraal - zonnepanelen

Wanneer komen er weer zonnepanelen? Hoe maken we woningen energieneutraal?

Een huurder merkt op dat we met stadsverwarming nog steeds gas gebruiken.

Op korte termijn klopt dat. In de toekomst wil NUON overgaan op biogas of waterstof naast houtgestookt (nu al 80%). Helemaal afkoppelen van de stadsverwarming en een eigen energiebedrijf opzetten zou veel risico's geven.

Hoe zit het met Nul-op-de-meter woningen? Een nul op de meter woning maakt net zoveel energie (bijv. met zonnepanelen) als dat hij gebruikt en is daardoor aan het eind van het jaar "nul op de meter". Een echte nul op de meterwoning heeft daarom geen stadsverwarming. Dat kant gaan we niet op. We handhaven de stadsverwarming. Afkoppelen en per woning CO2 neutraal maken kost 4 miljoen extra.

Vanaf 2022 willen we beginnen met het opknappen van gevels en daken van de eerste houtskeletbouwwoningen. Daarbij wordt onder andere de isolatie van gevel en daken verbeterd. Dan plaatsen we ook extra zonnepanelen. We gaan niet vooruitlopen op de renovatie met eerdere plaatsing van zonnepanelen op de houtskeletbouw. Misschien kunnen er wel eerder zonnepanelen komen op de woningen in het Hofje, omdat die woningen nu al heel goed geïsoleerd zijn.

Kunnen aanpassingen aan de woning gedaan worden tegen een huurverhoging?

Dakramen ed. kunnen niet meer geplaatst worden tegen een huurverhoging. Door de nieuwe woningwet is dat niet goed meer mogelijk. Woningverbetering "afbetalen" via de huur kan niet meer doordat de huur begrensd wordt voor de huurtoeslag.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid woningen in heel Nederland

Een huurder vertelt over een idee om de woningnood in NL indirect aan te pakken door het opvoeren van de ontwikkelingshulp. Hij heeft daar een idee voor en vraagt wie hem daarbij wil helpen. Dit onderwerp is te groot voor deze avond en wordt buiten na vergadering door belangstellenden verder doorgesproken.

Het verschil in wachttijd en zoektijd voor woningzoekenden vertroebelt het beeld van de woningnood.

Rvc lid Arnoud: we willen deze bijzonder wijk in stand houden. Dat betekent dat we ons aan de Nederlandse verplichtingen houden wat betreft plaatsen van statushouders.

Nieuwbouw

Hoe staat het met de nieuwbouwplannen?

Hoe maken we het dorp compleet? Met bijv. een gebouw met appartementen en inwonende hulp voor ouderen die niet meer goed voor zichzelf kunnen zorgen. Voorbeeld: Het Ouden Huis

Begin november bespreekt HW het locatieonderzoek met een bureau dat dit onderzoek gaat uitvoeren. Daar moet uit komen waar en hoe de nieuwbouw mogelijk is. Pas als we daarna een grondoptie krijgen van de gemeente gaan we de plannen verder uitwerken en met bewoners en belangstellenden bespreken. We willen dan heel graag weten hoe bewoners er over denken.

De eerder geplande bewonersavond op 6 november gaat niet door omdat er nog niet genoeg informatie bekend is rond de nieuwbouw. Als de grondoptie van de gemeente er is gaan we weer een avond inplannen.

Achtergrond:

Vergrijzing in het Sidhadorp

Marktonderzoek geeft net zo'n beeld

Promotie op Facebook zorgde voor meer inschrijvingen

Aanpassingen buitenkant woning

Veranderingen aan de woning zijn meestal voor eigen kosten. In MFA de Waterbever zit een specialist die een plan kan helpen schrijven voor de WMO. De WMO (wet maatschappelijke ondersteuning) biedt mogelijkheden als je niet meer goed ter been bent of andere hulpmiddel in de woning nodig hebt. Dit betreft bijv. woningaanpassingen zoals een entreedrempel, traplift, toilet boven en extra begeleiding.

Is er een formeel dienstenruilsysteem op te zetten? In combinatie met een solidariteitsfonds voor het groen? Dan kunnen mensen elkaar helpen en hoeft je niet altijd een klussenbedrijf in te huren voor een aanpassing die je zelf moet betalen.

Gemeenschappelijke ruimte

De invulling met het Vegetarisch Restaurant schuurt soms met het gebruik als gemeenschappelijke ruimte, doordat de spullen in de ruimte eigendom van het restaurant zijn. Maar eigenlijk is de Restaurantfunctie slechts één van de mogelijke manieren om de gemeenschappelijke ruimte te gebruiken.

Bij het huurcontract van de woning heeft iedere huurder de gedragscode gemeenschappelijke ruimte ontvangen. De gedragscode geeft de stappen aan in geval gebruikers er niet uitkomen met de beheerder Guus Schilder.

Voorheen waren er meer gemeenschappelijke ruimten. Die werden te weinig gebruikt.

Adoptieafvalbak en openbare ruimte

Sinds kort is er een afvalbak bij de speeltuin achter de Zenith. Een bewoner leegt de bak. Rudolf van de huurdersorganisatie zoekt adoptieouders voor twee extra afvalbakken.

De gemeente handhaaft niet of nauwelijks, bijv. hondenoverlast heeft te weinig prioriteit. Op de motiemarkt van de gemeente kwamen ideeën naar voren voor de openbare ruimte.

De huurdersorganisatie is te e-mailen op huurders@harmonscihwonen.nl

Hoe zit het met afval (meubels) op straat bij het Hofje? Dit is openbare ruimte en kan gemeld worden bij de gemeente als aanspreken van de bewoner niet werkt. HW kan er geen camera ophangen.

Klantenportaal

Volgend jaar kunnen huurders inloggen op een klantenportaal op de website van HW. Daar zullen huurders o.a. hun eigen huursamenstelling en huurstand kunnen inzien.

Met de outsourcing van het onderhoud is het plan dat huurders reparaties ook kunnen melden via de website en gelijk een afspraak inplannen. Het blijft ook mogelijk om reparatieverzoeken via de telefoon of aan de balie te doen.

Afsluiting 22.05 uur