



# Verlag algemene Huurdersavond 2015

---

*16 september 2015*

Aanwezig van Harmonisch Wonen: Radbout Matthijssen en Bernadette van Zuidam (verslag), Sjoerd Vos (commissaris).

Huurders: 8 aanwezigen.

Om 20:00 uur opent Radbout de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom in het kantoor. Het eerste deel zal Radbout een aantal punten bespreken. De agenda wordt voor de tweede helft samen met de aanwezigen vastgesteld.

1. Website
2. Zonnepanelen
3. Woningwet
  - a. Tripartiet overleg
    - i. prestatieafspraken
    - ii. bod
    - iii. overleg en afspraken

## **1. Website**

Er worden ideeën en wensen rond de website gedeeld: Uitleg over huurtoeslag, toelating, wachttijden, acties zoals zonnepanelen en nieuws. Bevindingen van verbeteringen, ervaringen en winst van bijv. zonnepanelen. Internet en social media verder als klankbord gebruiken. Facebook wordt nu al als kanaal gebruikt. Papieren versies van documentatie en acties komen op website. De website is ook voor buitenstaanders bedoeld. De reparatie app wordt nu niet gebruikt. I.v.m. reparaties melden : een e-mail met foto of formulier met uploadmogelijkheid van foto mogelijk maken. Een zoekfunctie is belangrijk, net zoals overzichtelijke menu's. De nieuwe website is gepland voor dit najaar.

Het SidhadorpNieuws wordt mogelijk vervangen door e-mail met aanklikbare links. Actualiteit per dag is mogelijk, maar geeft teveel informatie. Een kostenbesparing is mogelijk. In 2016 zal een proef met digitalisering worden gehouden.



## 2. Zonnepanelen

Het zonnepanelenproject was een succes. Echter bleken veel mensen te weinig stroom verbruiken voor 6 panelen en een aantal mensen wilden geen vaste huurverhoging. Een huurder had als voorbeeld een ervaring van winst 9 zonnepanelen bij Greenchoice. Een tweedehands set uit 2003 van vier panelen gaf ook een opbrengst zoals verwacht. De nieuwe panelen twee keer zo veel rendement.

Een nieuw project is fiscaal minder gunstig. De huren gaan omhoog en dit geeft een risico omdat huren niet teveel kunnen stijgen. De grens voor huurtoeslag wordt voor 3 jaar vastgezet.

Het idee om overal 2 zonnepanelen te leggen zonder toestemming wordt besproken. De huurverhoging is dan vrijwillig, d.w.z. alleen als de panelen worden aangesloten. Dit idee krijgt weerstand. Een beter idee is om de voordelen aan te tonen. Wat betreft het risico rond saldering geldt dat het milieu altijd is gebaat, de saldering in de toekomst is onzeker. Er is op zich wel belangstelling. Het idee van een energiecollectief met 14 cent saldering zou veel organisatie vergen.

## 3. Woningwet

In de miljoenennota zijn een aantal zaken genoemd van de nieuwe woningwet:

1. Huursombenadering. De jaarlijkse huurverhoging zal ter hoogte zijn van de inflatie +1%, dus bijv.  $0,7\%+1=1,7\%$  huurverhoging gemiddeld voor alle woningen, inclusief huurmutaties (harmonisatie bij nieuwe huurders). Per woning mag tot 2,5% extra afgeweken worden. Individuele verschillen zijn mogelijk. De huursombenadering is exclusief huurverhoging door woningverbetering. Het uitgangspunt is de waarde van een woning waard.
2. Woningwaarderingstelsel. Het gaat om punten van de woning zelf en de omgeving. De WOZ-waarde komt in de woningwaardering. SHW haalt de eigen omgevingspunten eruit. Bij de huurverhoging zal SHW het puntenoverzicht meesturen. De punten zullen leidend zijn voor huurverhoging van juli 2016. Bijv. gemiddeld 70% van max. huur bij SHW. Een bezwaar tegen de WOZ-waarde is mogelijk bij de gemeente.
3. Passend toewijzen. Dit leidt tot minder keuzevrijheid voor woningzoekenden met huurtoeslag. Er zullen geen woningen beschikbaar zijn bij een inkomen boven €43000, liever ook niet boven 34.000 (80% moet daaronder blijven). Bij een laag inkomen mag een huur boven aftoppingsgrens niet meer.
4. Op de huurtoeslag wordt niet bezuinigd.
5. De verhuurdersheffing stijgt mee met inflatie. Een evaluatie volgt in 2016.
6. Tripartiet overleg (3-partijen overleg). Huurders krijgen meer stem in overleg in samenwerking met de gemeente. In de eerste satp stelt de gemeente een woonvisie op. SHW stuurt voor 1 juli een zgnd. bod naar gemeente en huurders(organisatie). In een



bod kunnen plannen en toezeggingen staan over bijv. een aantal huizen aanbieden aan urgenten en asielzoekers, overlastbestrijding en nieuwbouw zoals de Vredeswijk. In overleg met huurders worden prestatieafspraken gemaakt. Huurdersorganisaties en ook bewonerscommissies mogen meepraten. De jaarcyclus van woningwet. Eerste vrijwilligers bij SHW: Jacqueline Reesinck. Er zullen nog meer vrijwilligers worden gezocht.

### Naar aanleiding van input en vragen van bewoners

1. Verzoek om de data van bewonersactiviteiten ruim van te voren aan te kondigen, en bijv. ook de seizoensfeesten eerder te plannen. Er is een plan om een jaaragenda te maken en in het SDN te zetten.
2. Restaurant: de advertentie voor een nieuwe beheerder heeft een aantal reacties opgeleverd. Deze hebben nog geen contact gehad met de beheerder. Het restaurant is een gemeenschappelijke ruimte. SHW heeft een beheerder aangesteld. Initiatief en ondernemingslust is aan de beheerder. In woningwet staat dat een woningcorporatie geld mag uitgeven aan leefbaarheid in een kader van “rustig, schoon, heel en veilig”. Sponsoring mag niet, hooguit via prestatieafspraken. Preventieve termen m.b.t leefbaarheid zoals “sociale samenhang” of “ontmoeting” staan niet als zodanig in wet.
3. Personeelwisselingen bij RvC: Georgina van Buul is gestopt vanwege het aflopen van haar termijn. De raad gaat door met Sjoerd Vos, Peter Pels en André Hammer.
4. St. Vredeswijk heeft een overeenkomst met de gemeente. De uitdaging ligt bij St. Vredeswijk om het plan in het najaar te “verkopen”. Tijdsplanning van realisatie ligt binnen een paar jaar.
5. Badkamerrenovatie voor de tweede fase. De eerste fase kostte €400.000. Door grote belangstelling zijn veel mensen teleurgesteld, waarschijnlijk worden deze resterende badkamers van de eerste fase in 2017 gerenoveerd. In 2018 komt de tweede fase aan bod, d.w.z. Schelde-, Rijn- en Maasstraat, misschien ook gelijk de Waalstraat.

Sluiting 21:45 uur.