



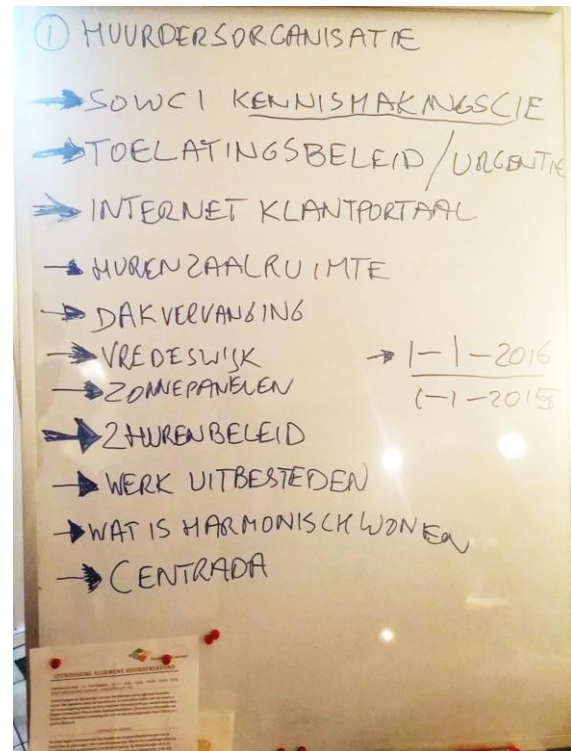
# Verlag algemene Huurdersavond 2016

15 november 2016

Aanwezig: 20 mensen, waaronder Radbout Matthijsen en Bernadette van Zuidam (Harmonisch Wonen), Jacqueline Reesinck en Anne Vink (Huurdersorganisatie), Sjoerd Vos (RvC) en twee aspirant-huurders.

Om 20:15 uur opent Radbout de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom in het Vegetarisch Restaurant. We beginnen deze avond voor huurders met een voorstelronde en het bepalen van de agenda door de aanwezigen:

1. Huurdersorganisatie
2. Wat is Harmonisch Wonen
3. Woningzoekenden
  - a. toelatingsbeleid en urgentie
  - b. SOWCI kennismakingscommissie
  - c. 2-hurenbeleid
  - d. internet klantportaal
4. Dakvervanging en zonnepanelen
5. Samenwerking met Centrada
6. Vredeswijk
7. Regeling zaalruimte huren
8. Internet klantportaal
9. Werk uitbesteden
10. Leefbaarheid



## 1. Huurdersorganisatie

De belangenorganisatie van alle huurders zorgt voor medezeggenschap van huurders door o.a. mee te praten met de gemeente over de prestatieafspraken, het visitatiebezoek en het beleid van SHW. Mogelijk wordt er een vereniging opgericht om aan te sluiten bij de landelijke Woonbond. Er zijn plannen voor een huurderskrant en ze horen ook graag wat er leeft onder de huurders..

Anne en Jacqueline zijn namens de huurdersorganisatie op zoek naar versterking van de huurdersorganisatie. De tijdsbesteding is ong. 2 uur per week. De eerstvolgende activiteit is de Nieuwjaarsborrel.

Harmonisch Wonen is blij met het de huurdersorganisatie als klankbord.

ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad  
TELEFOON 0320-218077  
E-MAIL [info@harmonischwonen.nl](mailto:info@harmonischwonen.nl)  
WWW [www.harmonischwonen.nl](http://www.harmonischwonen.nl)  
BANK NL62 RABO 03376 77 085  
HUUR NL28 RABO 03376 83 808  
KVK 41023459  
BTW 006199793B01



## 2. Wat is Harmonisch Wonen?

Harmonisch Wonen beheert sinds 1984 als woningcorporatie alle huurwoningen van het Sidhadorp. Daaronder vallen ongeveer 150 houtskeletwoningen, de woningen in de Amer, het Hofje en boven de Zenith. Ong. 50 houtskeletwoningen en een deel van de stenen woningen zijn gebouwd door Stichting Harmonisch Leven (SHL, oprichter van het Sidhadorp) of verkocht door SHW. Van de bedrijfspanden beheert SHW alleen het restaurant, twee ruimtes in de Moezelstraat, de kantoorwoningen in het Hofje en het eigen kantoor en de aangrenzende bedrijfsruimte.

Andere bedrijfspanden en de volkstuin vallen onder Stichting Harmonisch Beheer (SHB). Ger Lieve is sinds dit jaar de directeur van SHB. SOWCI huurt de koepel van SIMS en verzorgt het TM-centrum en de kennismakingscommissie. De school is een zelfstandige organisatie.

## 3. Woningzoekenden

Rond aspirant-huurders worden een aantal agendapunten gebundeld:

- toelatingsbeleid en urgentie
- SOWCI kennismakingscommissie
- 2-hurenbeleid
- internet klantportaal

Het **toelatingsbeleid** bepaalt of iemand mag komen huren in het bij Sidhadorp bij SHW. SHW verzorgt sociale woningbouw en is daarbij gebonden aan o.a. wetten die inkomensgrenzen stellen. In de statuten staat dat we woonruimte bieden aan beoefenaren van het TM- en TM-Sidhiprogramma.

Een tweede criterium bij het aanbieden van een woning is een SOWCI-aanbeveling.

**SOWCI** checkt of een woningzoekende TM heeft geleerd en houdt een kennismakingsgesprek over de deelname aan het Sidhadorpproject. Hieruit volgt al dan niet een aanbeveling. Daarmee krijgen Sidha's 24 telmaanden eenmalig en 3 telmaanden per maand inschrijving. Mediterenden eenmalig 12 maanden en 2 telmaanden per maand inschrijving.

Er heerst zorg om "verdunning" van mediterenden in het Sidhadorp. Komen mensen alleen voor een woning of echt (ook) voor TM? Kan de SOWCI-commissie beter filteren?

De bezoekersaantallen in de koepel vallen tegen. Kunnen er meer avonden worden georganiseerd? Verwachting is dat de bouw van het TM-centrum op de koepel zal stimuleren. Door de taakverdeling tussen SHW en SOWCI zijn dit deels zaken waar SHW niet direct verantwoordelijk voor is. Sjoerd vraagt naar ideeën om het Sidhadorp in het land bekender te maken in de eigen netwerken van huurders..

### Urgentie

Het urgentiereglement is al uit 2008. Centrada heeft de staffel met gradaties in urgentie afgeschaft. Al dakloos zijn is urgenter dan binnenkort op straat verwachten te komen staan. Er is zorg om minder met TM betrokken mensen die het vooral gaat om een huis en dit sneller verwachten bij SHW vanwege de vrij korte wachtlijst. Urgentie kan echter net zo goed spelen bij mediterenden. Met het afschaffen van urgentie hou je dus niet alleen serieuze belangstellenden voor TM over.



De urgentie zal bij wijziging van de situatie opnieuw getoetst worden, uiterlijk bij het aanbieden van een woning door een ondertekende verklaring. Dat deden we niet goed en hebben we aangepast. Bij situatiewijziging kan er een hertelling nodig zijn van telmaanden voor urgenten. Het blijkt in praktijk moeilijk voor mensen om de nodige bewijsstukken te overleggen.

Het terugkopen van te koop staande huizen is niet rendabel. De huurdersorganisatie kwam met het idee om een te koop staand huis in te ruilen voor een huurwoning waarvan de huurder wil kopen.

Zijn tijdelijke contracten een optie? Dat mag sinds kort wel volgens de wet, maar zou verder uitgezocht moeten worden. Is er een noodvoorziening mogelijk? Een wisselwoning stond in het verleden de helft van de tijd leeg, dus een noodwoning voor het Sidhadorp is niet haalbaar. Woningruil is wel een idee.

### **2-hurenbeleid**

Vanaf volgend jaar wordt bij aanvang van de huur de markthuur als uitgangspunt genomen. Heeft iemand recht op huurtoeslag, dan begint de huur onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Bij een hoger inkomen geldt de hogere huur.

Door de huursombenadering heeft dit effect op de huurverhoging voor alle huurders, deze kan lager uitvallen bij relatief veel nieuwe huurders met een hoog inkomen. De huurverhoging blijft wel afhankelijk van de woningwaardering. SHW kan met een 2-hurenbeleid beperkingen op de wachtlijst opheffen en meer keuze bieden. Alleen jongeren- en seniorenwoningen houden een aparte sublijst.

### **4. Dakvervanging en zonnepanelen**

Een derde ronde zonnepanelen aanbrengen is financieel nu niet rond te krijgen door de daling van energieprijzen.

SHW is bezig met een onderzoek om een blok van woningen energieneutraal te maken. Dit omvat waarschijnlijk een nieuwe buitenkant, zowel het dak als vervanging van de houten gevel, overall zonnepanelen en nieuw (driedubbel?) glas, betere isolatie en een afkoppeling van de stadsverwarming. De extra investering komt dan uit de servicekosten, een "energieprestatievergoeding". In ruil daarvoor betalen huurders gemiddeld zelf niet meer aan het energiebedrijf. Omdat het groot onderhoud betreft is instemming van 70% van de huurders nodig. Als na onderzoek blijkt dat dit kan zal er op z'n vroegst in 2021 een proefproject komen. Tot 2019 zijn we bezig met de badkamerrenovatie.

### **5. Samenwerking met Centrada**

De prestatieafspraken met de gemeente zijn door SHW apart gemaakt. Er is wel gezamenlijk met Centrada onderhandeld over het grondkoopbeleid en grondprijzen. De onafhankelijke klachtencommissie voor SHW is uitbesteed aan Centrada. Volgend jaar komt er een landelijke klachtencommissie.

Er wordt ook samengewerkt met andere kleine woningcorporaties, bijv in contact met dezelfde softwareleverancier.

### **6. Vredeswijk**

Er zit duidelijk beweging in het project. Ger Lieve is de projectleider. De vraag is of SHW 20 sociale huurwoningen wil afnemen. Dit worden mogelijk alleen seniorenwoningen en appartementen. Zodra

ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad  
TELEFOON 0320-218077  
E-MAIL [info@harmonischwonen.nl](mailto:info@harmonischwonen.nl)  
WWW [www.harmonischwonen.nl](http://www.harmonischwonen.nl)  
BANK NL62 RABO 03376 77 085  
HUUR NL28 RABO 03376 83 808  
KVK 41023459  
BTW 006199793B01



de inschrijving op de verkoop begint (in 2017) neemt SHW de wachtlijst over, met het aanmeldmoment van voor de Vredeswijk. Het toewijzingsbeleid hoeft niet hetzelfde te zijn als voor het Sidhadorp.

Er is mogelijk risico op leegstand in het Sidhadorp, maar de Vredeswijk zal (inter)nationaal aandacht trekken. Dit zal ook promotie voor het Sidhadorp geven.

### **7. Regeling zaalruimte huren**

De regeling om een zaal te huren werd vrijwel nooit gebruikt en is afgeschaft. De nieuwe woningwet maakt het ook twijfelachtig of dit nog wel toegestaan was.

### **8. Internet klantportaal**

Digitalisering is er al in de toenemende 24-uurseconomie. In samenwerking met andere woningcorporaties kunnen we bijv. het aanbodmodel invoeren, zodat inschrijven van woningzoekenden en het reageren op woningen online kan. 24 uur per dag een reparatie melden en gelijk een afspraak maken, online het huursaldo inzien en met een klik via Ideal betalen zijn andere mogelijkheden. Balie en telefoon blijven eraan, want we willen het contact niet kwijt. Het moet wel kostenbesparend zijn. We zijn dit aan het uitzoeken, maar invoering zal nog wel even op zich laten wachten.

### **9. Werk uitbesteden**

Een opmerking is dat je jezelf daarmee in je eigen vingers snijdt, omdat je het contact gaat missen. Ook het vervangen van kraanleertjes houdt het niveau van verbinding in stand, ook op het niveau van SOWCI. Dit geeft een ander direct contact dan de sociale contacten op straat.

Wat is het meest essentiële van SHW? De verbinding zit in de koepel, alle stichtingen komen daar samen, maar er zijn geen formele verbanden. SHW werkt nu met minder dan 3 fte, waardoor deskundigheid kan ontbreken. SHW kan en weet niet alles en is relatief duur. Dit is een dilemma. De RvC verwacht dat uitbesteding tot goedkoper en zakelijker werken leidt. Ook kan de kwaliteit verbeteren door de inzet van specialisten. Met een besparing door uitbesteden van werk komt er meer geld en gelegenheid vrij voor het versterken van de onderlinge samenwerking, werving en promotie het land in. SOWCI heeft lokaal al de handen vol. Ook dit zijn we aan het uitzoeken en als we dit gaan doen, doen we dat in stapjes.

### **10. Leefbaarheid**

Woningcorporaties mogen veel minder de leefbaarheid bevorderen. Kan dit vorm worden gegeven in het Sidhadorp door een soort eigen opbouwwerker, die we als dorp zelf bekostigen? Bij bijv. buurtbemiddeling door de gemeente ontbreekt de ervaring van TM en spreken ze de taal niet. Kunnen SOWCI en SHL iets doen?

Iedereen wordt bedankt, ook voor de grote opkomst en goede discussies.

22.12 uur sluiting