

**Verslag van de algemene ledenvergadering van de Algemene Huurdersvereniging WOON
op donderdag 28 april 2016, locatie Herberg Tío te Vries**

Aanwezig:

Bestuursleden: Jelly van den Bosch, voorzitter; Dik Niewold, secretaris; Johan Klöpping, algemeen lid en Willem van der Werf, penningmeester

Erelid: Ben Plat

Regio Noordenveld: Koos Broens, A. C. v/d Meijden, Lineke van Sloten, Edith Scholma, Klaas Been, Geert Willems, Cida en Ede Meima, Froens Geersing, A. J. van Loenen, Ada Groeneveld, Piet Kamp, Hanny Polling, de heer en mevrouw Wiersinga, de heer en mevrouw Raven, de heer en mevrouw Jongsma en dhr. Koop.

Regio Tynaarlo: H. Kremer, G. Sander v/d Houdt, C. Doedens, Gina Dolfing en Gerda Naarden,

Regio Aa en Hunze: Jeannette Jonk, Robert van der Gang en dhr. S. de Jonge

Regio Haren: Bruna Veenstra, M. Lantinga, Ans van Reeken, mevr. Bazuin, Antje de Haan, dhr. Blaauw en de heer of mevrouw Wubstecht,

Woonborg: Dhr. Bolding (lid RvC), Detty Brink en vanaf 20.15 mevr. Borstlap (directeur-bestuurder)

Woonbond: Maarten Groen, Sylvo Gaastra

Secretaresse Woon: Sjoukje Froentjes

Met kennisgeving afwezig: Dhr. De Ruiten-Haren, mevr. Van Sloten-Roden, dhr. Posthumus-Roden, mevr. Heida en dhr. Boomsma-Roden, mevr. Hilbolling-Woonbond

Opening en verslag:

Jelly opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom en deelt mee dat ze blij is dat de leden in grote getale aanwezig zijn, dat toont de betrokkenheid. Het verslag wordt met dank aan de notuliste goedgekeurd.

1. Jaarverslag 2015 van de voorzitter:

De aanwezigen hebben kennis genomen van de inhoud van het jaarverslag van de voorzitter. Jelly van den Bosch licht de werkzaamheden van het bestuur toe. Het is een hectische tijd, WOON is volwaardig overlegpartner in het overleg met de gemeenten en corporaties bij het maken van de afspraken voor de komende jaren, inzake de sociale volkshuisvesting. Dit is vanwege de nieuwe Woningwet welke halverwege 2015 van kracht werd.

2. Financieel verslag 2015:

De aanwezigen hebben kennis genomen van het financiële verslag en de penningmeester Willem van der Werf, geeft nog een korte toelichting, met name over de bedragen welke in een ander jaar werden geboekt.

3. Begroting 2016:

De aanwezigen stemmen in met de voorliggende begroting.

Dhr. Willems, vraagt waarom de hogere bijdrage van Woonborg nodig is en hoe deze hogere bijdrage tot stand komt, is het dan bijvoorbeeld nodig dat WOON bepaalde standpunten inneemt? Gelukkig is dit geenszins het geval, Woonborg heeft de wettelijke plicht WOON te ondersteunen, de extra gelden zijn nodig voor de extra ondersteuning vanuit de Woonbond. WOON maakt gebruik van de expertise van Maarten Groen, senior adviseur van het Kennis en Adviescentrum van de Woonbond, vanwege de nieuwe Woningwet, is er veel extra overleg en dus ondersteuning nodig.

4. Rooster van aftreden en bestuursverkiezing:

Dik Niewold wordt herbenoemd in het bestuur.

5. Pauze:

Tijdens de pauze kunnen de aanwezigen vragen voor mevrouw Borstlap schrijven op zgn. gele memootjes, het bestuur verzamelt deze en zal afhankelijk van de beschikbare tijd zoveel mogelijk de vragen voorleggen aan mevrouw Borstlap.

6. 25 jaar AH Woon:

Sylvo Gaastra van de Woonbond, feliciteert WOON met haar jubileum en prijst het bestuur en de betrokken achterban voor inzet in de regio. Hij laat blijken blij te zijn met de vergrootte zeggenschap van de huurdersorganisaties, welke geregeld is in de nieuwe Woningwet, al beseft hij ook, hoeveel extra werk dit voor de bestuursleden met zich mee brengt. Als blijk van waardering overhandigt hij het bestuur het Handboek Huurdersorganisaties.

De ereleden van WOON, Ben Plat en Jelly van den Bosch leggen uit hoe destijds WOON is ontstaan en hoe zij betrokken raakten bij huurdersbelangen;

Ben Plat was destijds opbouwwerker, hij hoorde vaak klachten van inwoners over de woningen en de woonlasten, hij merkte dat problemen met de woning en de woonlasten mensen bezig hield en dat ook leidde tot concrete problemen. Jelly had ook affiniteit met de volkshuisvesting en zat in de wijkgerichte huurdersvereniging en merkte dat het verwarrend werkte, al die lokale huurdersverenigingen met hun wisselende wensen.

Destijds was er een grote actiebereidheid onder de huurders, reële bedreiging waren bijvoorbeeld de sloop van bepaalde wijken, huurders moesten voor hun gevoel vechten om onderhoud gedaan te krijgen aan hun woning.

De verhouding huurdersvereniging en corporatie heeft wel een grote verandering ondergaan, vroeger moest men vechten voor haar belangen, later onderhandelen en tegenwoordig werkt WOON samen met de corporatie.

De afgelopen 25 jaren is het besturen van de huurdersvereniging niet altijd makkelijk geweest, er zijn tijden geweest dat het lastig was om een bestuur te vormen, dhr. Plat is zelfs nog een paar jaar interim-voorzitter geweest. Inmiddels is het werkgebied van WOON, vanwege de fusie van de corporaties uitgebreid naar 4 gemeenten. Men heeft lang getracht een regiobestuur op te richten in iedere gemeente, dit bleek niet haalbaar. Tegenwoordig werkt WOON met thema-advies-werkgroepen, zo is er bijvoorbeeld al een werkgroep Betaalbaarheid, een werkgroep Energielasten en op dit moment nog actief is de werkgroep Woonvisie.

In de toekomst zal WOON zich blijven inzetten voor een juiste uitvoering van de Woningwet, zodat zij op een professionele wijze de belangen van haar achterban maximaal kan ondersteunen bij zowel gemeenten als de corporatie.

De uitgangspunten welke ze daarbij, in deze volgorde hanteert zijn:

- betaalbaarheid,
- beschikbaarheid (genoeg in aantal en in verscheidenheid in type/prijs,
- duurzaamheid/energetische kwaliteit (in 2020 woningbezit op minimaal label C)

In 2016 gaat WOON ook in gesprek met Woonborg over de inschrijvingsmethode, WOON zou graag ook van haar achterban de wensen inzake deze materie horen.

7. Kennismaking met mevrouw Borstlap, directeur /bestuurder van Woonborg per 1-4-2016:

Esther Borstlap stelt zich voor en vertelt dat ze veel ervaring heeft bij woningcorporaties, haar motto is 'goed wonen voor een betaalbare huur' Ze waardeert de eerlijkheid in het noorden van het land en hoopt op een goed contact met de huurders, ze wil staan voor de gemaakte afspraken en hoopt op een goede en eerlijke communicatie. Ze ziet de corporatie als rentmeester, soms moet ze daartoe een minder leuke beslissing nemen. Ze staat open voor vragen en feedback, als er wat is, dan zou ze dat graag vernemen en dat geldt ook voor haar collega's bij Woonborg.

Jelly stelt de vragen zoals deze door de huurders zijn aangeleverd:

Een aanwezige geeft aan dat hij een schriftelijke aanzegging heeft gehad over een aankomende huurverhoging, maar wat als je inkomen inmiddels drastisch is gedaald?

Mevr. Borstlap geeft aan dat de huurder in dat geval zo gauw mogelijk een brief met bewijzen van de inkomensdaling moet sturen naar Woonborg, dan kan bezwaar gemaakt worden tegen de huurverhoging en kan deze ongedaan gemaakt worden. Dit geldt alleen voor de laatste huurverhoging, dit kan niet met terugwerkende kracht.

Toen ik in mijn huidige woning kwam te wonen, betaalde ik meer huur dan de voorgaande bewoner, onlangs ben ik verhuisd en nu betaalt de nieuwe huurder in mijn vorige woning meer dan ik, hoe kan dat?

Mevrouw Borstlap geeft aan dat de huren langzaamaan worden verlaagd, dit gebeurt bij mutatie (wisseling van huurder) steeds een klein deel. Woonborg heeft er op dit moment voor gekozen dit enkel bij mutatie te doen, wellicht later ook voor zittende huurders. Soms is het lastig om deze keuzes te maken, ook voor Woonborg geldt dat ze iedere euro maar één keer kan uitgeven en dat er tegenover minder inkomsten ook weer minder verbeteringen of onderhoud komen te staan.

Mijn huis komt voor verkoop in aanmerking, nu wordt alleen maar het noodzakelijke onderhoud verricht, ik ben voorlopig niet van plan te verhuizen, al die tijd gebeurt er dus niet veel aan mijn woning, dat is toch niet eerlijk als andere huurders wel een verbetering krijgen aan hun woning?

Mevrouw Borstlap geeft aan dat ook hiervoor geldt dat er keuzes gemaakt zijn, in woningen met een verkoopstrategie worden geen investeringen meer gedaan, op dit moment geldt dat ongeveer voor 600 woningen van de 5000 welke Woonborg bezit. Er worden ongeveer 30 woningen per jaar verkocht en de zittende huurder heeft altijd de eerste koop. Onderzoek naar de huishoudensontwikkeling heeft aangetoond dat van sommige woningen er ook in de toekomst meer als genoeg zijn. Gemeenten hebben gevraagd om een heroverweging van de verkoopstrategie om sommige woningen om zo beschikbaarheid te kunnen blijven garanderen. Woonborg heeft aangegeven niet te zullen stoppen met het verkopen van woningen.

Aanvullende vraag welke hierover wordt gesteld is, hoeveel mensen er staan ingeschreven voor een woning, hierop moet mevrouw Borstlap het antwoord schuldig blijven.

Kan het lidmaatschap van het Fonds Klein Onderhoud minder duur worden? Aanwezigen geven tevens aan het FKO te ervaren als een verkapte huurverhoging.

Het antwoord van mevrouw Borstlap luidt; Op dit moment wordt het Fonds Klein Onderhoud geëvalueerd en binnenkort zal dit ook geagendeerd worden in het overleg met WOON. Ongeveer 2900 huurders van de 5000 zijn lid van dit fonds, het fonds is kostendekkend ingericht, de corporatie mag hier nimmer aan verdienen of u tot deelname verplichten. U heeft te allen tijde de keuzevrijheid, al dan niet u in te schrijven voor dit fonds.

De dakgoten van de woning worden bladvrij gemaakt, die van het schuurtje niet, hoe zit dat?

Mevrouw Borstlap vindt dit een onlogische gang van zaken en zal navraag doen bij het bedrijf dat de goten voor Woonborg schoonmaakt.

Is het normaal dat er 60 centimeter water staat onder de vloer?

Mevrouw Borstlap: Nee dat is een merkwaardige situatie, ze zal intern navragen en hier persoonlijk op terug komen.

Onlangs vroeg de Gaslijn in een brief of bij afwezigheid de sleutel van mijn huis aan een ander gegeven kon worden, zijn hier door Woonborg afspraken over gemaakt met de Gaslijn?

Mevrouw Borstlap geeft aan dit niet te doen, Woonborg heeft hier geen afspraken over sleuteloverdracht met andere bedrijven gemaakt en heeft niet de beschikking over een sleutel van uw woning.

Zijn de woningen van Woonborg wel geschikt om ook op oudere leeftijd of bij gezondheidsproblemen langer thuis te kunnen blijven wonen?

Een deel wel, nieuwe woningen worden levensloopgeschikt gebouwd, in deze woningen kan een traplift geplaatst worden, is rollatorgeschikt en daar is de mogelijkheid voor een aanbouw.

Ik overweeg te verhuizen naar een appartement, mijn huidige eengezinswoning wordt te groot, wat me tegenhoudt is de hoge huur van het appartement, waarom is dat zoveel hoger?

Dat is afhankelijk van hoe lang je huurder was, huren worden niet goedkoper, toch is het wel goed om de totale woonlasten te vergelijken, het kan zijn dat je bespaart in de energielasten en dat het in de toename van de woonlasten best meevalt als je verhuist.

Ik heb een brief van de Belastingdienst ontvangen dat ze gegevens over mijn inkomen in 2014 hebben doorgegeven aan Woonborg, mag dat zomaar?

Mevrouw Borstlap geeft aan dat dát mag, Woonborg is er primair voor huurders met een inkomen tot € 35.000,- zij krijgt enkel van de Belastingdienst door in welke inkomenscatergorie u valt. Met deze informatie kan Woonborg het solidariteitsprincipe toepassen, de hogere inkomens kunnen dan iets meer huurverhoging verwachten dan de huurders met een kleiner inkomen.

Een huurder uit Zuidlaren geeft aan verloedering in zijn straat te ervaren voornamelijk door dat er overal geparkeerd wordt, kan Woonborg hier wat aan doen?

Mevrouw Borstlap geeft aan dat dit een vraag is voor wijkbeheer, de huurder kan hier contact mee opnemen.

Bij de fusie van de corporaties eerder zijn de gespaarde punten van de wachtlijst weggevaagd, klopt dit?

Mevrouw Borstlap zegt dit uit te willen zoeken en zal er op terug komen bij de huurder.

8. Rondvraag:

- Er wordt behalve een vraag met een kwinkslag van dhr. Aalders uit Nieuw-Roden geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

Sluiting:

Jelly bedankt iedereen voor zijn of haar bijdrage en aanwezigheid en wenst de aanwezigen 'wel thuis'.