

Verslag bijeenkomst voor huurders

Datum: donderdag 12 oktober 2017, aanvang 19.30 uur

Plaats: Dorpshuis Usquert, Schoolstraat 3 te Usquert

Aanwezig:

25 personen	huurders woningstichting De Delthe
De heer S. Gaastra	Woonbond Noord-Oost
De heer H.E. Delicaat	lid raad van toezicht De Delthe
Mevrouw A. Imminga	lid raad van toezicht De Delthe
De heer W.H. Huizenga,	vicevoorzitter/penningmeester bestuur De Delthe
Mevrouw K.E. Hansems,	secretaris bestuur De Delthe
De heer T. Leenburg,	manager De Delthe
Mevrouw J. Wassenaar	verhuurmedewerkster woondiensten De Delthe
Mevrouw F.L. Sintenie-de Haan,	ambtelijk secretaris De Delthe (verslag)

Opening door vice-voorzitter bestuur Willem Huizenga

Namens woningstichting De Delthe heet de heer Huizenga iedereen van harte welkom. Hij stelt de overige aanwezigen voor en vertelt in het kort hoe het programma voor de avond eruit zal zien. Hij geeft vervolgens het woord aan de heer Delicaat.

Huurderscommissaris Heribert Delicaat stelt zich voor

De raad van toezicht van woningstichting De Delthe bestaat uit 3 personen. Sinds januari 2017 is de heer Heribert Delicaat benoemd tot huurderscommissaris. Dit betekent dat hij de belangen van de huurders in de raad van toezicht in de gaten houdt. Om te weten wat er bij de huurders leeft, wil hij graag met ze in contact komen. Hij roept de huurders op om hun stem te laten horen.

De heer Delicaat woont en werkt in Gieten, maar heeft Groninger roots. Als notaris heeft hij uitgebreide juridische ervaring opgedaan. Het werk dat de heer Delicaat doet als lid van de raad van toezicht van woningstichting De Delthe is vrijwilligerswerk. Hij ontvangt hiervoor op jaarbasis een bruto vergoeding van ruim € 3000 en een kilometervergoeding van € 0,19.

Presentatie Sylvo Gaastra Woonbond over “de moderne huurdersorganisatie”

Vervolgens is het woord aan de heer Gaastra. De heer Gaastra is op verzoek van woningstichting De Delthe aanwezig om de rol van een huurdersorganisatie nader toe te lichten.

De heer Gaastra is sinds 2002 consulent bij de Nederlandse Woonbond. De Woonbond komt op voor de belangen van huurders en wordt betaald door haar leden. Daarnaast ontvangt de Woonbond subsidie van de overheid. In de provincie Groningen zijn alle huurdersorganisaties lid van de Woonbond.

Aan de hand van een powerpointpresentatie licht de heer Gaastra de rechten van een huurdersorganisatie nader toe. Deze presentatie is beschikbaar op de website van woningstichting De Delthe (www.dedelthe.org)

Volgens de Wet op het overleg huurders-verhuurder hebben huurdersorganisaties een aantal rechten:

1. Informatierecht: het recht op informatie van de verhuurder over plannen voor het slopen van woningen, het onderhoud van woningen, de huurprijzen;

2. Overlegrecht: de verhuurder moet minimaal 1 keer per jaar overleggen met de huurdersorganisaties. Daarnaast kunnen huurdersorganisaties in bepaalde situaties de verhuurder vragen men hen te overleggen, bijvoorbeeld bij beleidswijzigingen;
3. Adviesrecht: huurdersorganisaties mogen de verhuurder schriftelijk advies geven over voorgenomen beleid;
4. Agenderingsrecht: dit is het recht om onderwerpen op de overlegagenda te zetten.
5. Een huurdersorganisatie heeft recht op een kostenvergoeding van de verhuurder voor overleg en advies, scholing en kosten voor de interne organisatie van de huurdersorganisatie.
6. Sinds 1 juli 2015 mogen huurdersorganisaties meepraten bij het overleg tussen gemeenten en woningcorporaties op het gebied van wonen.

Bij woningstichting De Delthe is op dit moment geen huurdersorganisatie actief, maar De Delthe zou wel graag zien dat deze er komt. Het komt de hele volkshuisvesting ten goede als huurders meepraten. Daarom worden de aanwezigen tijdens deze bijeenkomst en alle huurders van De Delthe opgeroepen om lid te worden van een nog op te richten huurdersorganisatie. De Woonbond wil de nog op te richten huurdersorganisatie ondersteunen op allerlei fronten. Medio 2018 zal er opnieuw een bijeenkomst voor huurders worden georganiseerd waaraan de heer Gaastra opnieuw zijn medewerking zal verlenen. Dan zal ook aan de orde komen wat het inhoudt wat het betekent om actief lid te zijn van een huurdersorganisatie.

Naar aanleiding van de presentatie worden de volgende vragen gesteld aan en beantwoord door de heer Gaastra.

Vraag: Wat is rol van de gemeente?

Antwoord: De gemeente is regievoerder. De gemeente dient een woonvisie te maken. Aan de hand daarvan is er overleg tussen woningcorporaties en gemeente, waarbij de corporatie kan aangeven welk deel van de visie ze wil uitvoeren (bod). Dit overleg leidt tot prestatieafspraken. Bij dergelijke gesprekken zitten huurdersorganisaties als gelijkwaardige partners aan tafel.

Vraag: Binnenkort is de gemeentelijke herindeling, de provincie heeft een belangrijke rol. Blijft het uitgangspunt van gelijkwaardigheid bestaan?

Antwoord: Verwacht dat dit de eerstkomende tien jaar nog wel zo blijft. De wet regelt het overleg tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie. In de praktijk is er ook invloed van de provincie.

Vraag: Is er een maximumleeftijd gesteld voor mensen die zitting hebben in een huurdersorganisatie?

Antwoord: De wet zegt niets over een maximumleeftijd.

Vraag: In Warffum worden woningen verkocht, en de bewoners worden overal elders geplaatst. Wat is daar reden voor?

Antwoord: In de prestatieafspraken kunnen ook afspraken worden gemaakt over de verkoop van woningen. Het overleg tussen de 3 partijen leidt tot afspraken, waarvan verkoop van woningen er één kan zijn. Maar ook bijvoorbeeld ouderenhuisvesting. Ook daarom is het zo belangrijk dat een huurdersorganisatie bij dergelijke overleggen aanwezig is.

Vraag: Het speelt al enige tijd: het aardbevingsbestendig maken van woningen. Het is nog steeds onduidelijk of ons huis aangepakt wordt. Ondertussen blijft achterstallig onderhoud liggen totdat die duidelijkheid er wel is.

Antwoord T. Leenburg: Dit heeft te maken met de contoulijnen waar aardbevingen verwacht worden. Elk half jaar wordt de contourenkaart aangepast en verschuift het gebied waar woningen versterkt moeten worden. Het KNMI maakt deze contourenkaart in opdracht van de overheid en de NAM. Samen met 13 andere woningcorporaties heeft De Delthe regelmatig contact met de Nationaal Coördinator, maar er komt maar steeds geen duidelijkheid. Het is een heel ingewikkeld proces.

In verband met deze aardbevingsproblematiek heeft het onderhoud vanaf 2012 grotendeels stil gelegen, want het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden heeft geen zin als er binnen afzienbare tijd versterkt wordt. Vanaf 2016 heeft De Delthe het onderhoud echter weer opgepakt. Ook worden energiebesparende maatregelen getroffen om de energie labels van de huurwoningen op te waarderen. De 9 woningen aan de A. van der Zielstraat te Zandeweer worden nu versterkt. Andere huurwoningen in Kantens en Zandeweer zijn inmiddels geïnspecteerd, maar daarover komt in 2018 pas bericht. Als er klachten zijn, dan kan men die doorgeven aan De Delthe en dan wordt intern bekeken wat eraan gedaan zal worden.

In dit kader vermeldt de heer Gaastra dat bij 'nul op de meter' (NOM-)woningen de huurder een energieprestatievergoeding betaalt aan de verhuurder. Daartegenover staat dat er nauwelijks energiekosten zijn. Daarnaast sluit de huurder een contract af met de stroomleverancier (de huurder levert stroom en neemt stroom af).

Vraag: Telt een energielabel van de woning mee in de huurprijs/huurverhoging?

Antwoord: Elke woning heeft een maximale huurprijs. Als een woning 'nul op de meter' is, dan mag niet meer dan label b in de punten voor de woning berekend worden.

Vraag: Kun je een 'slimme meter' weigeren?

Antwoord: Ja, dat kan. De 'slimme meter' is van de energieleverancier, daar staat De Delthe buiten. Anders is het bij een 'nul op de meter' woning. Die aanpassing wordt in opdracht van De Delthe gedaan.

Vraag: Wordt er bij de energietransitie samengewerkt met andere corporaties?

Antwoord T. Leenburg: De Delthe werkt samen met kerncorporaties. Gezamenlijk wordt gekeken wat mogelijk is om alle woningen energieneutraal te maken.

Mededelingen

Namens woningstichting De Delthe heeft de heer Huizenga een aantal mededelingen.

Wijziging organisatiestructuur:

De huidige organisatie kent 3 lagen. Het toezicht wordt uitgevoerd door de raad van toezicht (1). De verantwoordelijkheid voor de dagelijkse gang van zaken ligt bij het bestuur (2), dat bestaat uit vrijwilligers. De werkorganisatie (3) – zeg maar de mensen op kantoor – bestaat op dit moment uit vijf medewerkers: manager (Tom Leenburg); bouwkundige bewonerszaken (Peter Dijkema); medewerker verhuur en bewonerszaken (Jantje Wassenaar); financieel medewerker (Popke Tel); ambtelijk secretaris (Lina Sintenie).

Maar de organisatiestructuur gaat veranderen per 1 april 2018. Waarom?

- Het bestuur had 3 leden. Door het overlijden van de bestuursvoorzitter zijn er nog maar twee bestuurders. Eén daarvan stopt op 31 maart 2018. Dan blijft er nog maar 1 bestuurder over;
- De taken en verantwoordelijkheden van het bestuur zijn door de nieuwe Woningwet 2015 dusdanig veranderd, dat het niet langer wenselijk is om deze door een vrijwilligersbestuur te laten uitvoeren;
- Manager Tom Leenburg zal per 1 januari 2018 met pensioen gaan.

De huidige organisatiestructuur van 3 lagen wordt aangepast naar een **tweelagenstructuur** (werkorganisatie met aansturing door een directeur-bestuurder en een toezichthoudend orgaan). In verband hiermee zal er een directeur-bestuurder worden benoemd per 1 april 2018.

Met een wijziging van de organisatiestructuur verwacht De Delthe beter in staat te zijn om aan alle eisen te voldoen die de wet aan woningcorporaties stelt.

Manager vervroegd met pensioen

Manager Tom Leenburg heeft ruim 25 jaar bij woningstichting De Delthe gewerkt en zal per 1 januari 2018 gebruik maken van vervroegd pensioen.

De vraag kan worden gesteld: Met al die regels...Is het allemaal nog te doen voor een kleine woningcorporatie? Of moet je misschien kiezen voor andere opties?

Door De Delthe zijn in het verleden diverse initiatieven ondernomen voor nauwere vormen van samenwerking. Ook fusieplannen met andere woningcorporaties werden hierbij niet uitgesloten. Nader onderzoek leverde op dat fusie op dit moment geen meerwaarde voor De Delthe oplevert. Als uitgangspunt is voornamelijk gekozen dat De Delthe zich als zelfstandige organisatie blijft focussen op de kernactiviteit: de verhuur van sociale woningen in de kleine kernen aan de doelgroep met een bescheiden inkomen.

Mogelijkheid voor het stellen van vragen

Vraag: Zijn er wachtlijsten voor woningzoekenden?

Antwoord T. Leemburg: Er is wel een wachtlijst. Hoe lang het duurt, dat ligt eraan wat er vrijkomt.

Vraag: Houden jullie enquêtes over wat mensen zoeken? In de vorige gemeente waar ik woonde waren er regelmatig enquêtes om te onderzoeken waar behoefte naar is.

Antwoord T. Leemburg: er wordt momenteel een woningmarktonderzoek gehouden door het KAW (kwaliteitscentrum woningcorporaties huursector). De uitslag hiervan wordt naar verwachting begin volgend jaar bekend. Ook bewoners van Usquert zijn benaderd en daar worden ook de behoeftes van huurders in meegenomen.

Vraag: Wat is de stand van zaken op het gebied van de aardbevingsproblematiek?

Antwoord T. Leemburg: Op dit moment wordt gewerkt aan de versterking van 9 woningen aan de A. van der Zielstraat te Zandweer. De ervaringen van de eerdere pilot (5 woningen Kooistraat, Kantens) worden daarin meegenomen. Er is een discussie gaande over de vraag of de middelen die nu worden besteed aan versterken niet beter gebruikt kunnen worden voor sloop en nieuwbouw van woningen.

Er wordt ook nagedacht over de bouw van levensloopbestendige woningen.

Vraag: Diverse aannemers bouwen pilotwoningen. Hebben jullie inzicht in wat goed gaat en wat verkeerd gaat (NOM). Is daar een lijn?

Antwoord T. Leemburg: Er zijn 7 verschillende aannemers met 7 verschillende manieren van versterken. De verschillen zijn trouwens niet groot. Als corporatie mogen we niet zelf de aannemer kiezen. De Delthe kreeg bouwbedrijf Kooi toegewezen. De Delthe was de eerste corporatie die meedeed aan de pilot. We hebben veel geleerd van deze pilot. En ook andere corporaties hebben geleerd van onze pilot. Deze kennis wordt gebruikt bij volgende projecten.

Vraag: Woningstichting De Delthe is een *stichting*. Volgens de wet moet een *huurdersvereniging* worden ingesteld. Is dit mogelijk?

Antwoord S. Gastra: een huurdersvereniging staat los van de woningcorporatie. Lid worden van een huurderorganisatie houdt NIET in dat je automatisch in het bestuur zit.

Iemand die actief wil meedoen in de huurdersorganisatie, zou misschien zitting kunnen nemen in het bestuur. In dat geval komt er een gesprek en wordt bekeken hoeveel tijd het bestuurslidmaatschap gaat kosten en of dat past in de persoonlijke situatie.

Als *lid* van een huurdersorganisatie heb je een andere rol. Als lid kun je met ideeën of vragen aankloppen bij het bestuur van de huurdersorganisatie. Het lidmaatschap is gratis.

Het bestuur en de leden vormen samen de huurdersorganisatie.

Hoeveel tijd het kost ligt aan de ambitie van de huurdersorganisatie. De kosten van de huurdersorganisatie worden gedragen door de verhuurder.

Reactie: Het bestuur van de huurdersorganisatie moet verdeeld worden over alle kernen.

De heer Gaastra geeft aan bereid te zijn met een klein groepje huurders van De Delthe een huurdersorganisatie op te starten. Vanavond is de eerste stap gezet. Begin 2018 zal er een vervolg komen. Misschien is het een idee om leden van een huurdersorganisatie elders mee te nemen zodat zij kunnen vertellen wat het inhoudt.

Vraag: Wacht De Delthe af totdat een pilot is afgerond of wordt er nog wel wat aan de woningen gedaan? Er is namelijk sprake van achterstallig onderhoud. Daarvan is melding gedaan. De opzichter is langs geweest, de aannemer ook, de stukadoor zou een prijs maken en vervolgens is er niets gebeurd en zijn we een aantal jaren verder. We hebben last van ernstige schimmel!

Antwoord T. Leemburg: De woningen die bedoeld worden maken onderdeel uit van de versterkingsopgave en zijn geïnspecteerd, maar het is nog niet duidelijk wanneer de versterking zal plaatsvinden. Bekeken zal worden wat in de tussentijd aan de klachten kan worden gedaan.

Vraag/opmerking: Er schort nog veel in de communicatie. Terugkoppeling van problemen wordt niet goed onderbouwd.

Antwoord: we nemen deze opmerking ter harte.

De heer Delicaat nodigt alle aanwezigen en alle huurders van De Delthe uit om mee te doen aan een fotowedstrijd. Iedereen wordt opgeroepen om een foto te sturen van een onderwerp dat te maken heeft met WONEN in een woning van woningstichting De Delthe.

Het kan gaan om een speciale plek in huis, in de straat of in de woonplaats. Of om de faciliteiten bij uw huis (tuin, woonkwaliteit, iets waar u zelf trots op bent).

Onder de deelnemers wordt een grote **KERSTSTOL** verloot.

Meedoen?

Stuur dan uw foto vóór **22 december 2017** als bijlage bij een mailtje dat verstuurd kan worden naar **info@dedelthe.org**.

De heer Huizenga bedankt allen hartelijk voor de inbreng en wenst eenieder wel thuis.