



Verslag Huurdersraad Destion

Vergadering 1 september 2020

Huurdersraad

Bep Derks
Chris de Graaf
Ingrid Hendrix
Frits Muller
Ton Onincx
Dorita Giesbers
Riet van de Louw
Wim Rossen (secretaris)
Karel Versteegen
Wim Wijnhofen (voorzitter)

Destion

Wilbert Pothoff (directeurbestuurder)
Karin Sneijder (notulist)

Afgemeld: Herman Camps, Colin Lauf, Thijs Spikmans

Afwezig: Wim Heijl

1. Opening

De voorzitter opent om 19.00 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom in deze vergadering. De directeur licht toe dat de commissarissen na overleg vandaag niet aanwezig zijn met het oog op de ruimte en de coronamaatregelen. De heer Gunsing heeft dit via mail teruggekoppeld met de voorzitter.

Er wordt kort stilgestaan bij het overlijden van familieleden van raadsleden.

2. Verslag 18 februari 2020

Duidelijk en uitvoerig verslag.
Er zijn geen vragen of opmerkingen over het verslag.
Het verslag wordt vastgesteld en ondertekend.

3. Ingekomen stukken

De voorzitter heeft geen ingekomen stukken.

4. Mededelingen voorzitter Huurdersraad

De voorzitter deelt mede dat men met een aantal werkgroepleden a.s. donderdag bijeen komt in verband met de prestatieafspraken met de drie gemeenten. Zij zullen de stukken doornemen alvorens daarmee naar de gemeente te gaan. De documenten hierover zijn al onder de betreffende werkgroepleden verspreid.

5. Stand van zaken RvC-leefbaarheidsfonds 2020

De voorzitter deelt mede dat dat de commissie vorige week bij elkaar is geweest.
Er zijn twee lopende aanvragen van MFC t Luukske in Wellerloo en ABC 't Töpke in Afferden.
Van SL!M Milsbeek werd lange tijd over de duofiets niets vernomen; gebleken is dat zij met diverse instanties in overleg waren en met name de stalling nog niet rond was. Dat is inmiddels wel het geval dus de duofiets wordt komende week aangeschaft.
Het is nog niet bekend welk bedrag beschikbaar gesteld wordt voor dit jaar maar uitgegaan wordt van het bedrag dat vorig jaar beschikbaar was; dat aanhoudend hebben we (nog) € 6.650,00 te verdelen. De directeur beaamt dat ervan kan worden uitgegaan dat het in dezelfde lijn ligt. De voltallige RvC staat hier achter en dat wordt door de Huurdersraad zeer gewaardeerd.

Tot 1 december 2020 worden nog aanvragen in behandeling genomen.

Opgemerkt wordt dat voorkomen moet worden dat in reactie op aanvragen door individuele leden van de Huurdersraad toezeggingen worden gedaan (ook al gaat het over een relatief klein bedrag); dat is uitdrukkelijk niet de bedoeling. De aanvraag wordt in behandeling genomen en de Huurdersraad beslist daarover. Dit naar aanleiding van een mail van een raadslid waarin de verwachting van toekenning werd gewekt, waarop de voorzitter heeft gereageerd.

De directeur geeft aan dat de medewerkers organisaties en verenigingen wijzen op de mogelijkheden om een aanvraag in te dienen. Daarbij wordt uiteraard medegedeeld dat zij hier verder geen zeggenschap over hebben.

6. Evaluatie totstandkoming 'Huurderspraak'

De voorzitter deelt mede dat het magazine 'Huurderspraak' klaar is en daar heeft iedereen een bijdrage aan mogen leveren, zoals in de vorige vergadering door journalist Jos Gröniger is uitgelegd.

Tijdens deze vergadering blijkt dat de totstandkoming van het magazine niet helemaal vlekkeloos is verlopen. Sommige van de leden zijn door de heer Gröniger persoonlijk geïnterviewd, anderen telefonisch, maar er zijn ook leden niet benaderd. De Corona perikelen zijn daar mede oorzaak aan geweest. De voorzitter verkeerde – mede in overleg met mw. Van Tankeren van Destion - in de veronderstelling dat alles goed liep, totdat een van de leden een stuk indiende, terwijl het magazine al bij de drukkerij lag. De voorzitter heeft dit met het betreffende lid besproken en er bleek enkel (niet inhoudelijk) mailcontact te zijn geweest, waarna hij de tekst zonder overleg heeft opgesteld. Bij een ander lid was discussie ontstaan omtrent de inhoudsweergave van het interview, waarbij een aantal zaken anders waren weergegeven dan verteld of zelfs onjuist en zij was van mening dat de bewoordingen van de journalist te ver af stonden van de context van haar verhaal. Na een mailwisseling is die discussie uiteindelijk beslecht.

De voorzitter heeft tezamen met mw. Van Tankeren op 14 september 2020 een afspraak met Anniek (vormgeefster) en Jos Gröniger om te evalueren en dan zal worden besproken wat er mis is gegaan.

De directeur schrikt van de reacties van de leden. Hij vertelt dat bewust is ingezet op een externe (onafhankelijke) journalist en gesproken is over onderwerpen waar hij mee aan de slag moet in samenwerking met de voorzitter en mw. Van Tankeren die zijdelings meekijkt. Hij benadrukt nogmaals dat het een blad ván en vóór de huurders is, dat het wel over Destion gaat maar vanuit de huurdersraad wordt verteld. Vanuit Destion is aan de voorkant wel informatie meegegeven die van belang is zodat hij zich kon inlezen over hoe de vork in de steel zit. Het moet er immers wel goed in komen te staan, met goede benamingen etc. om goed en professioneel over te komen. Het idee om mensen te interviewen is vanwege corona niet zoals gepland gegaan, maar het is van belang dat de journalist het zorgvuldig oppakt en er goed geluisterd naar de opdrachtgevers, de Huurdersraad.

Een van de leden was reeds aangesproken over de inhoud van het magazine terwijl dat niet zou kunnen want het ligt bij de drukker. Uitgelegd wordt dat de digitale versie reeds in te zien is. Volgende week en de week daarop wordt het magazine verspreid. Op 8 september 2020 zal het eerste exemplaar door de voorzitter, mw. Van Tankeren en de heer Gröniger worden aangeboden aan een huurder.

De voorzitter herhaalt dat ze het project volledig gaan evalueren waarbij de communicatie, het niet benaderen en het veranderen van een verhaal zeker zal worden meegenomen.

Een raadslid merkt op dat hij de indruk had dat de journalist in tijdsnood kwam. Hij heeft geen concept van zijn eigen artikel ontvangen en had van de journalist begrepen dat hij erg druk was, omdat hij nog maar twee weken had voor de deadline en het een moeilijk onderwerp vond.

Naast dit alles en het feit dat hij een aantal keren zijn fototoestel was vergeten, waren er ook positieve ervaringen met de journalist en had dit eigenlijk over de hele linie zo moeten gaan.

De voorzitter hoort desgevraagd dat de leden het magazine tevoren niet digitaal hadden ontvangen en de directeur meent dat dat aan iedereen toegestuurd had moeten worden voordat het naar de drukker ging. Door een misverstand is dit niet gebeurd en het pdf-magazine wordt alsnog toegezonden.

De directeur geeft tot slot mee dat bij de evaluatie die de voorzitter met de betrokkenen zal doen de planning anders moet en moet worden nagekomen. De journalist kan wel een kwinkslag geven maar dat moet wel passen binnen de onderwerpkaders. Door het jaar moet er al nagedacht worden over de onderwerpen en volgend jaar zal het magazine wat eerder worden uitgegeven, kort na de huurverhoging zodat ook daarover wat meer informatie kan worden gegeven.

De voorzitter benadrukt dat ook raadsleden die zaken aanleveren zich aan de deadline moeten houden en de directeur verwijst ook daarvoor naar mw. Van Tankeren want overleg is op ieder moment mogelijk; het wordt dan op de lijst gezet zodat onderwerpen tijdig naar de journalist gebriefd en uitgewerkt kunnen worden en vraagt daar dan ook aandacht voor. Hij vindt het jammer dat het zo is gelopen want het is een mooi project en de inzet was anders bedoeld.

7. Rooster van aftreden Huurdersraad

Het rooster is op een punt aangepast: De raadsleden van Mook, Middelaar en Bergen zouden aftreden. Dan zouden er twee uitgaan per gemeente dus dat is aangepast; dat is het enige wat is aangepast. Er is vermeld wie herbenoemd wordt; daar staan drie sterretjes achter omdat daar geen andere kandidaat is gekomen. Als iemand van kern verandert wordt dat aangegeven aan de kern; de woonkernen worden geïnformeerd wie daar hun vertegenwoordiger wordt.

Voorzitter: Dat houdt dus ook in dat begin november de vacatures de deur uitgaan voor Middelaar en Bergen.

De directeur hoopt dat het magazine zijn werk gaat doen.

Verder geen vragen
Vastgesteld.

8. Mededelingen van en vragen aan de directiebestuurder

De directeur heeft de volgende mededelingen:

1. Agenda Huurdersraad

De agenda voor vandaag is samen met de voorzitter opgesteld.

Ik realiseer mij nu dat de behandeling van het Jaarverslag 2019 mede door corona niet meer is opgepakt. We zullen dit voor de volgende vergadering agenderen en deze dan samen bespreken.

2. Website Huurdersraad

In vervolg op het magazine Huurdersraad, wordt er op dit moment gewerkt aan het bouwen van een website voor de huurdersraad. Het doel is om daarop alles wat de Huurdersraad aan gaat te publiceren. Daarmee wordt de informatie ook van de website van Destion verwijderd en komt er alleen nog een link naar de website van de Huurdersraad. Gaby zal die beheren en mee coördineren maar het wordt de website van de Huurdersraad waarop artikelen, nieuws (woonbond, leefbaarheidsfonds, subsidieaanvragen etc.), samenstelling van de raad, reglement, verslagen en dergelijke gepubliceerd kunnen worden. We hopen hiermee een stevigere en

onafhankelijke positionering van de raad als zelfstandig orgaan voor huurdersbelangen te bereiken.

Opgemerkt wordt dat dit de betrokkenheid van huurders mogelijk zal vergroten doordat het wat meer onafhankelijk en vindbaarder wordt. Voor de huurders zal het makkelijker zijn. De vraag wordt gesteld of dat ook al in het magazine werd genoemd maar dat is niet het geval. De voorzitter stelt voor dat met de verkiezingen mee te nemen als dat kan.

3. *Organisatie*

Door enkele wijzigingen in het personeelsbestand zijn er inmiddels twee nieuwe medewerkers begonnen.

Marcel Graat is de nieuwe Bouwkundig mutatiecoördinator.

Petra van der Haghen de Bouwkundig projectleider.

Lia Schaap was verkoopmedewerkster maar heeft een andere baan dus daar kwam een vacature. Janneke Voermans is van mutatieopzichter naar verkoop gegaan en voor mutaties is de nieuwe medewerker bouwkundige Marcel Graat uit Beugen; hij komt van Portaal en is sterk op de begeleiding met meer bouwkundige kennis om bedrijven doelgericht aan te sturen. Petra van der Haghen is deze week aan de slag gegaan met projecten.

Met de RvC is gesproken over de toekomstige positionering van Destion. Daarbij worden we bijgestaan door adviesbureau Atrivé. De vraag is – rekening houdende met de personele situatie – of Destion zelfstandig kan blijven of moet gaan samenwerken met een andere corporatie, of zelfs moet fuseren.

Vergrijzingsdruk speelt daarbij een rol en het is de laatste jaren moeilijk om nieuwe mensen te werven. Dat verandert nu wel en daarom wordt nu met het extern bureau bekeken hoe we ons kunnen positioneren in de toekomst. Dan kijken we naar alles wat om ons heen gebeurt. De vraag wordt gesteld of gedacht wordt aan fusie? Dat is niet het geval maar er wordt wel naar gekeken en niet meteen aan de kant gezet. Als de noodzaak zich zou voordoen is het een van de opties. Maar we moeten kijken naar alle alternatieven. We zitten daar met de RvC ook goed in met oog voor de kwaliteit van Destion.

Een raadslid merkt op dat hij denkt dat maar weinigen de zaak zo goed op de rit hebben als Destion. Als ik zie hoe alert jullie altijd reageren gaat dat behoorlijk goed. De directeur: de lat ligt hoog en we werken er dag en nacht aan. We weten nu dat dat traject loopt en dat moet ook duidelijk worden.

4. *Corona*

Destion is tijdens deze coronacrisis normaal bereikbaar geweest en alle primaire werkzaamheden zijn doorgedaan. Sommige ervan, zoals mutaties, wel in aangepaste vorm. Het kantoor is alleen open voor bezoek op afspraak en dat is goed gegaan.

Thuis werken is uitgangspunt, maar de meeste mensen werken op kantoor. Dit is door de ruime indeling ook goed mogelijk.

Wel heeft het effect gehad op het werken in de wijk, de mutaties, huuropzeggingen en afstand houden in de woningen etc. We zijn nu ook meer zichtbaar in de wijk, dat komt vooral door het nieuwe uiterlijk van de bedrijfsauto's. We merken dat mensen het fijn vinden dat we zichtbaar zijn.

Er zijn als gevolg van de coronacrisis niet meer huurachterstanden ontstaan. Ook zien we de aantallen huurachterstanden niet verder oplopen.

5. *Huurverhoging 2020*

In juli zijn alle huren verhoogd met 2%.

We hebben tegen deze huurverhoging geen bezwaren ontvangen.

Wel heeft een huurder een brief geschreven dat we – zoals de media en politiek aangaf – geen huurverhogingen moesten doorrekenen vanwege de coronacrisis. Deze is beantwoord.

In het begin van de crisis werd in media en politiek geopperd dat de huurverhoging niet door moest gaan. Wij hebben dat niet gezien en laten weten dat wij ons er bewust van waren, maar er is verder geen enkel bezwaar gekomen.

Een raadslid merkt op dat er veel steun is geweest vanuit de politiek en over het algemeen hierover niets te klagen is.

6. *Wethoudershof Heijen*

Deze woningen zijn inmiddels toegewezen.

Het project wordt eind dit jaar opgeleverd.

Met de gemeente Gennep moet worden overlegd hoe de planning van de aanleg van infrastructuur wordt opgepakt. De woningen moeten tenslotte goed bereikbaar zijn als ze worden verhuurd.

7. *Nieuweweg Siebengewald*

Dit project is aanbesteed en binnenkort zal met de bouw worden begonnen.

Begonnen wordt met de eerste fase van 7 woningen. Na sloop van de bestaande vier woningen zal worden begonnen met de bouw van de laatste fase.

Van de vier bestaande woningen zijn twee woningen inmiddels vrij en zal een huurder naar de nieuwbouw verhuizen. Een huurder weigert mee te werken aan een verhuizing.

8. *Libermannhof, Gennep*

De werkzaamheden verlopen rekening houdend met de coronabeperkingen, voortvarend. Begin oktober zal de eerste fase – de begane grond – worden opgeleverd en in gebruik worden genomen. Aansluitend zal worden begonnen met de verbouwingen en renovaties van de verdiepingen. Deze worden voorzien van huiskamers en zijn bestemd voor mensen met somatische zorgvragen.

Het wordt een mooie woonplek; het parkje/bos wordt aangepast en voorzien van zitjes etc.

Een raadslid merkt op dat het er ook erg mooi ligt maar dat er wel risico is dat het een hangplek wordt. Dit risico is klein omdat de achterkant dicht gaat en straks het alleen via de Spoorstraat toegankelijk wordt.

9. *Bouwprojecten Activiteitenplan 2021 en meerjarenbegroting*

Voor 2021 staan nog enkele bouwprojecten gepland, namelijk:

- 17 (zorg)appartementen in het Hoenderpark Ottersum
- 16 appartementen aan de Middelweg in Molenhoek
- 4 sociale pensions Picardie Gennep
- 5 sociale pensions Kloosterweg Siebengewald
- Transformatie 2 groepswoningen Merovingenstraat Mook
- t/m 2029 staan er 135 woningen gepland

Er is overleg met de gemeente over de sociale pensions in de Picardie ten behoeve van

crisisopvang ten behoeve van het hele werkgebied met een maximale woonduur van waarschijnlijk 1 jaar in de vorm van 'aangeklede' pensions die de gebruiker zelf moet meubileren. Er wordt dan geen huurovereenkomst gesloten maar een andere overeenkomst (gebruik/logee o.i.d.).

Vragen aan de directeur:

Een raadslid informeert naar Maasduinen Staete. In 2024 loopt het contract met de Zorggroep af en vooraf wordt onderzocht welke mogelijkheden er voor dit complex zijn.

Een raadslid informeert naar de ontwikkelingen in Mook (Jan Linders). De zaak loopt nog bij de Raad van State, die de zitting steeds doorschuift. De Rechter heeft naar de bezwaren gekeken en geoordeeld dat de omgevingsvergunning onterecht afgewezen is omdat er één parkeerplaats te weinig op de tekening stond. Opgemerkt wordt dat daar veel huizen hadden kunnen worden gebouwd. Destion wilde daar ook woningen bouwen. Toen Destion het pand kocht was dit vrij kostbaar en wilden we er huur- en koopwoningen bouwen. Het verzoek daarvoor werd door de gemeente tot 2011 aangehouden en niet verleend. Dit was bij de aankoop al bij Destion bekend, maar toen we het wilden gaan ontwikkelen zaten we volop in de economische crisis en was het plan niet meer haalbaar.

Met de komst van de nieuwe Woningwet in 2015 mochten corporaties geen koopwoningen meer bouwen en toen is het verkocht aan een projectontwikkelaar. In die periode gaf de Regionale Woonvisie van provincies en gemeenten aan dat er minder moest worden gebouwd, zelfs de harde plancapaciteit moest worden gereduceerd. Nu kunnen we niet meer terug. We zouden woningbouw daar zeker weer onderzoeken mocht Jan Linders nog afhaken.

Een raadslid informeert naar de gang van zaken m.b.t. het plaatsen van zonnepanelen. Bij zijn woning zijn deze geplaatst en in vol bedrijf maar de meesten bij hem in de straat hebben daar nog niets van gehoord (en de indruk bestaat dat dat is omdat hij in de Huurdersraad zit). Dat is niet van invloed; er is een planning bepaald voor het plaatsen van de zonnepanelen.

Er worden een aantal wijzigingen opgenomen naar aanleiding van de ontvangen adressenlijst. De directeur wijs erop dat men dit in 'mijndestion' zelf kan en eigenlijk ook moet wijzigen. Wellicht is dit ook een geschikt onderwerp voor de volgende 'Huurderspraak'.

Een raadslid vraagt aandacht voor het platdak van haar appartement. De hitte was van de zomer niet te doen. Zijn er mogelijkheden om het dak met Sedum te bedekken? De directeur legt uit dat dat geen zin heeft; Sedum is voor het vasthouden van water en wordt soms ook esthetisch toegepast, maar heeft geen invloed op de temperatuur. Isolatie vertraagt overigens alleen het warm worden, maar als de warmte erdoor is blijft het warm. Wat in het algemeen wel werkt is de verdiepingsvloer in beton uit te voeren. Er worden veel verzoeken voor airconditioning ingediend. Split unit airco is in principe prima maar er worden wel eisen aan de opstelling en installatie ervan gesteld.

Er wordt gevraagd wat de criteria zijn voor het plaatsen van rolluiken omdat deze bij veel huurwoningen te zien zijn maar in eigen geval de aanvraag voor het appartement (ten behoeve van lawaai van de Rijksweg) is afgewezen. De directeur legt uit dat het gaat om esthetica. Dat is het meest voorkomende criterium. Bij oudere woningen wordt dit ook wel voor isolatie/inbraakpreventie/verduisteren gebruikt. Door goed hang en sluitwerk en HR-glas in de nieuwbouwwoningen, wordt de noodzaak ervan dan ook deels minder. Opgemerkt wordt dat de zomers wel warm blijven en daar dus wel naar gekeken zou moeten worden.

Een raadslid vraagt of de beoordeling van een klachtafwikkeling ook bij Destion terugkomt. De controller selecteert willekeurig adressen. Digitaal kun je aangeven of je tevreden bent of niet, dat mag de verhuurder weten. Als het antwoord ja is, krijgt Destion bericht en neemt een medewerker contact op. Mocht men ontevreden zijn over de afhandeling van een klacht dan liever gewoon contact opnemen met Destion.

9. Rondvraag en sluiting

De heer Onincx vond de inbreng over de e-mail communicatie over de aanvraag voor het leefbaarheidsfonds een goede zaak en zou graag ook de reactie van de voorzitter willen zien. Hij vindt het beter om dat te delen zodat iedereen kan zien hoe daarop gereageerd wordt.

Voorzitter: Fijn dat we weer even bij elkaar hebben kunnen zitten. Mensen blijf allemaal gezond en we zien elkaar weer in november.

De voorzitter dankt iedereen voor de inbreng en spreekt uit dat het fijn was weer even bij elkaar te hebben kunnen zitten en sluit om 20.40 uur de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering op 17 november 2020 van de Huurdersraad.

de voorzitter

de secretaris

