



Verslag Huurdersraad Destion

Vergadering 18 februari 2020

Huurdersraad

Herman Camps
Bep Derks
Chris de Graaf
Ingrid Hendrix
Wim Heijl
Colin Lauf
Frits Muller
Ton Onincx
Dorita Giesbers
Riet van de Louw
Wim Rossen (secretaris)
Thijs Spikmans (penningmeester)
Karel Versteegen
Wim Wijnhofen (voorzitter)

Destion

Wilbert Pothoff (directeurbestuurder)
Jan Linders (commissaris huurderszetel)
Michel Gunsing (commissaris huurderszetel)
Karin Sneijder (notulist)

Afgemeld: Herman Camps

Afwezig: Wim Heijl

1. Opening

De voorzitter opent om 19.00 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom in deze vergadering. Hij verwelkomt tevens Dorita Giesbers en Riet van de Louw, die hij later in de vergadering nader zal introduceren, de heer Gunsing en de heer Linders die als commissarissen met een huurderszetel de vergadering bijwonen, Karin Sneijder de notulist, en de directeur.

De voorzitter constateert dat de huurverhoging op de agenda ontbreekt en zet dit als aanvulling op de agenda als punt 8a.

2. Kennismaking

De directeur introduceert Karin Sneijder als nieuwe notulist. Aanleiding hiervoor is dat na een jarenlange fijne samenwerking met de bestuurssecretaris Linda Salden een verschil van inzicht is ontstaan die heeft geleid tot een gebrek aan wederzijds vertrouwen zodanig dat Destion en mw. Salden hebben besloten uit elkaar te gaan. De directeur licht toe dat ervoor is gekozen geen nieuwe bestuurssecretaris aan te trekken maar voor aanpassing van de organisatie. In dit verband is ten behoeve van het vastleggen van de vergaderingen gekozen voor een extern notulist in de persoon van mw. Sneijder. Nadat zij zich kort heeft voorgesteld wordt de vergadering vervolgd.

De voorzitter vraagt naar het aanspreekpunt binnen Destion. In de praktische uitvoering zal dit Marlène Berger zijn maar intrinsieke vragen over de Huurdersraad en het opstellen van de agenda en dergelijke blijft de directeur – waar nodig in overleg met de voorzitter – behandelen/uitvoeren.

3. Verslag 12 november 2019

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

4. Ingekomen stukken

De voorzitter meldt dat er een brief van de KBO Ottersum is binnengekomen inzake schenking uit het RvC fonds leefbaarheid. Ze willen graag dat de Huurdersraad een keer daarheen komt. Er zal een afspraak gemaakt worden met Jos Gröniger om foto's te maken en een artikel te schrijven om te plaatsen in het regionale weekblad dat verschijnt in Ottersum (Maasdriehoek/Maas en Niersbode).

De secretaris heeft het Jaarverslag toegezonden. Niet iedereen heeft het ontvangen. De directeur zal het nogmaals rondsturen en past zo nodig de mailinglijst aan.

Er zijn geen vragen of opmerkingen over het jaarverslag.

Het verslag wordt goedgekeurd.

5. Mededelingen voorzitter Huurdersraad

Agendapunten moeten drie weken voor de vergadering binnen zijn zodat dat administratief door de voorzitter en de secretaris kan worden verwerkt en in overleg met de directeur kan worden vastgesteld. Vervolgens wordt de agenda twee weken van tevoren aan de Huurdersraad toegezonden. Wijzigingen in datums van vergaderingen verdienen aandacht; opgemerkt wordt dat deze vergadering op de website nog niet was veranderd en dat is wel van belang voor het spreekrecht. Ook voor wat betreft de voorzitter behoeft de website aanpassing. Dit wordt geregeld door de directeur.

De adressenlijst van de Huurdersraad moet geactualiseerd worden. De directeur zal hier voor zorgen.

Locatie Kerstborrel: De locatie van de afgelopen kerstborrel is niet goed bevallen. Er was geen afzonderlijke ruimte en vond plaats temidden van andere dinerende mensen en bezoekers. De directeur geeft aan dat dat in de toekomst een andere vorm zal krijgen.

6. Reglement Huurdersraad 2020

De voorzitter heeft in een mail meegedeeld dat het reglement wordt aangepast. Enkele taalkundige en inhoudelijke wijzigingen heeft de voorzitter in de mail aangegeven. Aanvullend zijn er de navolgende opmerkingen:

Op blz. 2:

- Punt 4.4.: "en ten hoogste 15 leden" maar er zijn 14 plaatsen/kernen.
- Punt 4.5.: "(...) worden jaarlijks alle huurders (...) schriftelijk op de hoogte gesteld (...)" toevoegen na alle huurders: "van de betreffende plaats"
- Punt 4.7.: Gevraagd wordt of de (volgende) periode van vier jaar onbepert is, of na vier jaar eenmalig vier jaar? Algemene reactie is mensen die willen blijven zitten dat ook zo te laten als het een capabele Huurdersraad(slid) is. Voorzitter: inderdaad de periode blijft zo, de mensen uit desbetreffende plaats/kern waar het om gaat krijgen de mogelijkheid om te solliciteren. Komt daar niemand op dan mag dat lid nog een maal 4 jaar blijven zitten.
- Punt 4.9.: de verwijzing naar 4.7. moet zijn naar 4.8. maar deze wordt eigenlijk al overruled door punt 3.8., Wegstemmen of schorsen is een verschil. 4.8 kan er dus uit. Voorzitter: wordt gewijzigd.
- Punt 7. .: De zinnen in punten 7.1., 7.2. en 7.3. lopen niet; deze worden aangepast door de voorzitter/directeur.

Op blz. 3:

- Punt 9.1.: Vraag is of aan de voorwaarde dat men de aanwezigheid vooraf kenbaar maakt niet een termijn moet worden verbonden om organisatorische redenen en daaraan toe te voegen dat dat huurders alleen recht hebben om toevoerder te zijn niet om deel te nemen aan de vergadering. Er is geen sprake van spreekrecht. Vermeldt zal worden: "als toevoerder". De directeur merkt op dat wel gevraagd kan worden om iets te willen inspreken/ter sprake gebracht wil hebben maar dat komt in de praktijk zelden voor.

Algemeen: Het woord "raad" is mannelijk: Dus in verwijzing naar de Huurdersraad moet dat 'zijn' zijn in plaats van 'haar'. In punt 7.3. moet het zijn "(...)zijn activiteiten".

Het reglement wordt aangepast en verder is het akkoord en goedgekeurd.

7. Leden Huurdersraad

De voorzitter meldt dat het is zo dat de Huurdersraad beslist over de leden. Nadat de commissie mensen heeft voorgesteld aan de Huurdersraad moet dat zijn beslag krijgen en dat is in deze vergadering aan de orde. Na gevoerde gesprekken is met ingang van 1 januari 2020 Dorita Giesbers voor Ottersum in de plaats gekomen van Thijs Spikmans en Riet van de Louw in de plaats van Karel Versteegen voor Heijen. De voorzitter heeft daarop geen opmerkingen van de Huurdersraad vernomen zodat dit bij deze officieel is bevestigd. De voorzitter heet beide dames met dank van harte welkom en bevestigt dat zij bij deze zijn benoemd. De heer Spikmans zal de plaats namens Ven-Zelderheide opvullen, dhr. Versteegen de plaats van Afferden en de heer Rossen blijft lid voor Wellerlooi. De voorzitter zal het rooster van aftreden aanpassen en kijken hoe dit ingevuld gaat worden.

8. Leefbaarheidsfonds 2020

Er is nog een tegoed van 2019. Na de laatste vergadering zijn nog enkele aanvragen behandeld. Er zijn zeven verzoeken toegekend, twee afgewezen en een verzoek is ingetrokken. Van het afgelopen jaar is een bedrag ad € 594,50 overgebleven en vervallen.

Vraag is welk bedrag er in 2020 te besteden is. Oorspronkelijk zou het bedrag wat niet besteed werd niet overgaan naar het komende jaar. Wat dit betekent voor 2020 is nog niet eenduidig. In de volgende vergadering van de RvC op 23 maart 2020 zal daarover het besluit genomen worden. Er zijn voor het eerste kwartaal al vier aanvragen voor het fonds ingediend; deze worden vast in behandeling genomen.

De directeur meldt dat de MvBZ / Wet normering topbestuurders de vergoeding van de bestuurder bepaalt en daarop de vergoeding van de commissarissen wordt gebaseerd, hetgeen uitgangspunt is voor vaststelling omvang leefbaarheidsfonds.

Er is behoefte aan uitleg omtrent de "maatschappelijk doeleinden"; wat is bepalend voor wat maatschappelijk is van hetgeen de huurders aangaat en hoe vertaalt zich dat dan. Er is behoefte aan duidelijkheid omtrent de criteria. De voorzitter/directeur geven aan dat huurdersgerelateerd een ruim begrip is en dat het een grijs gebied is. Elke aanvraag zal grondig afgewogen worden beoordeeld.

8.a. Huurverhoging

De huurverhoging stond gepland voor deze vergadering maar niet op de agenda zodat dit punt alsnog is toegevoegd.

Op 5 februari 2020 is de circulaire van MvBZ gecirculeerd, vandaar alsnog (ivm voor 1 mei huur-aanzegging). De directeur geeft toelichting op de circulaire.

De huurverhoging mag de inflatie zijn (vorig jaar 2,6%) met een bandbreedte. Er kunnen prestatie-afspraken worden gemaakt die hoger zijn. De regeling is inflatie + 1%. Nu is het inflatievolgend. We hebben gezegd dat we de inflatie volgen maar we kunnen wel differentiëren en hebben besloten generiek een huurverhoging van 2% in rekening brengen. Aankomend jaar komt eerste Vpb-heffing van 2 miljoen. Ook de onderhouds-, service- en mutatiekosten lopen op. Hoewel de economie is gegroeid stijgen de kosten. We zien ook dat huurharmonisatie bijna nihil is. Dit jaar wordt het project gestart om alle woningen van 6 zonnepanelen te voorzien (te beginnen met woningen met laagste energielabel) door het hele werkgebied, dat wordt een 5- of 6-jarenplan. 6 panelen worden aangeboden maar er kunnen voor eigen rekening van de huurders relatief goedkoop meer panelen geplaatst worden. Dat geheel overziende was reden om voor 2% huurverhoging te kiezen (onder de inflatie dus) en niet inkomensafhankelijk. Hiermee wijken we af van de begroting.

Opgemerkt wordt dat misschien toch inkomensafhankelijk moet worden bekeken. Directeur: met de spanning en krapte op de woningmarkt kun je scheefhuur eigenlijk niet voorkomen, laat staan bestraffen. Het gaat om het principe. Vraag en aanbod op de woningmarkt zijn niet goed afgestemd. Binnen Destion is het principieel dat een woning wordt gehuurd voor een bepaalde prijs en die geldt voor iedereen.

Verder geen vragen of opmerkingen. De Huurdersraad geeft een positief advies.

9. Mededelingen van en vragen aan de directeur

1. *De Voorzieningenwijzer*
De eerste uitkomsten van het project De Voorzieningenwijzer in Gennep zijn bekend. De eerste 36 huishoudens zijn bezocht en daarbij is een resultaat van € 845 per huishouden gerealiseerd. Project Gemeente Mook en Middelaar start pas in 2020.
2. *Dagbestedingsruimte Proteion Picardie Gennep*
De dagbestedingsruimte in het voormalige Groene Kruisgebouw aan de Picardie is opgeleverd. Deze vervangt de ruimte in de Libermannhof, welke door de uitbreiding met 18 PG-plaatsen vervalt. De voorziening wordt gehuurd door Proteion voor de duur van minimaal 10 jaren, mits de gemeente de dagopvang van inwoners uit Gennep bij Proteion blijft onderbrengen. De dagopvang heeft een capaciteit van ongeveer 25 mensen.
3. *Open dag mutatiewoning*
Het is gebruikelijk om inlooptdagen bij onze nieuwbouwprojecten te organiseren. Het lijkt ons erg zinvol om deze ook eens bij een gemiddelde mutatiewoning te doen. Dit zal het beeld van een mutatiewoning en de complexiteit van de wijze waarop we daarmee om (moeten) gaan verbreden; zo zal duidelijk te zien zijn waar de kosten van de schade aan flink uitgeleefde mutatiewoningen in de praktijk uit voortkomen.
4. *Merovingenstraat Mook*
Nadat de huurders van drie woongebouwen (22 appartementen) aan de Merovingenstraat in de bewonersbijeenkomst hebben laten weten niet in te stemmen met het optoppen van de gebouwen, is het project voor Dichterbij (4^e gebouw) verder uitgewerkt. Het ontwerp om de groepswoonings naar 12 appartementen te wijzigen is gereed en het principeverzoek is bij de gemeente Mook en Middelaar ingediend.
5. *Dieseltram Gennep*
De gemeente Gennep is nog doende met het wijzigen van het bestemmingsplan. Pas als dit is vastgesteld kan de omgevingsvergunningaanvraag worden afgehandeld en het project aanbestedingsgereed worden gemaakt.
6. *Hoofdstraat Heijen*
Dit bouwproject is aanbesteed en de stichtingskosten blijven (gelukkig) binnen de budgetbegroting van Destion. Aannemingsbedrijf Janssen uit Groesbeek bouwt, zonder dat verdere bezuinigen nodig zijn, de 12 woningen en de huiskamer. De aanbesteding was spannend omdat dit een relatief duur project is. Destion betaalt namelijk bovenop de bouwgrondkosten (€ 190 p/m²) ook € 50.000 aan de gemeente Gennep voor parkeervoorzieningen. De woningen moeten vanwege de archeologische beperkingen van het terrein op boorpalen worden gefundeerd.
7. *Nieuweweg Siebengewald*
Ondanks het beroep dat twee omwonenden bij de Raad van State hebben aangetekend tegen de door het gemeentebesluit voorgenomen bestemmingsplanwijziging is er een omgevingsvergunning door de gemeente verleend. Deze is inmiddels onherroepelijk geworden zodat begonnen is met de voorbereidingen voor het aanbesteden van het project. We zullen met de omwonenden in gesprek gaan over de wijze waarop we de erfscheidingen willen gaan uitvoeren.

8. *Libermannhof, Gennep*

De werkzaamheden zijn in volle gang. Het is een complex project met veel deelplanningen en belangrijke knooppunten. Zo moesten parkeerplaatsen gereed zijn om met de aanbouw te kunnen beginnen. Nu de nieuwbouwwitbreiding er staat, moeten de kapel en dagbesteding elders worden gerealiseerd. Ondertussen worden de voorbereidingen getroffen voor het realiseren van huiskamers met keukens op de verdiepingen. Pas als deze gereed zijn, kan de doorbraak vanuit de nieuwbouw naar de bestaande bouw op de beganegrond worden gemaakt.

We verwachten dat rondom de vakantieperiode de beganegrond gereed is. Dan moet ook de infrastructuur op het binnenterrein gereed zijn.

10. Magazine Huurdersraad en kennismaking Jos Gröniger

De secretaris heeft een ontwerp gemaakt met layout, kernen etc. en wordt getoond.

De directeur haalt aan dat eerder werd afgesproken dat het goed zou zijn dat de Huurdersraad een courantachtig magazine zou uitgeven waarin de Huurdersraad zou vertellen over waar Destion mee bezig is en wat hun er van vinden. Er is afgesproken na te denken over hoe dat zou kunnen moeten en welke kant we daarmee opkunnen. Wat we willen bereiken is dat huurders kwalitatief en op een niet-zakelijke manier worden geïnformeerd over alle aspecten die hier besproken worden. Dat zou kunnen in de vorm van een Nieuwsbrief van Destion maar dat is vrij eenzijdig vertellend. Het is de bedoeling dat door het schrijven van artikelen uit monde van de leden van de Huurdersraad de Huurdersraad te profileren met kennis van zaken van dossiers waar hier over wordt gesproken en nieuws over te brengen van waar Destion aan werkt. Om de mogelijke artikelen hiervoor te schrijven is Jos Gröniger gevraagd. Hij is journalist en heeft jarenlange ervaring met het schrijven van artikelen in weekbladen en regionale kranten. Hij zal met basis informatie over de onderwerpen met de leden van de Huurdersraad in gesprek gaan en daar artikelen over schrijven voorzien van foto's en we hebben hem gevraagd om het huurdersblad op die manier vorm te geven. Het voorstel is om ieder jaar dat blad uit te geven. De Huurdersraad wordt uitgenodigd onderwerpen aan te dragen en zich op deze wijze meer te profileren. Ook kan informatie over ledenwisselingen in de Huurdersraad en nieuwe oproepen voor leden op die manier vanuit de Huurdersraad worden bekend gemaakt. Dit voorstel is de reden dat Jos Gröniger bij deze vergadering is uitgenodigd. Jos stelt zich kort voor en vertelt over zijn kennis en ervaring en licht toe hoe e.e.a. kan worden vorm gegeven.

De aan te dragen onderwerpen zullen worden uitgewerkt in artikelen die snel en prettig te lezen zijn en voorzien van foto's voor de herkenbaarheid. Destion zal ook onderwerpen aandragen, die naar de Huurdersraad worden gemaïld en kunnen worden aangevuld of aangepast en vervolgens bekeken welk artikel zou welk Huurdersraadlid uit zijn/haar naam willen schrijven. Daarbij is het praktisch dicht bij huis te blijven. Jos Gröniger zal met dat onderwerp voorzien van steekwoorden het betreffende huurdersraadlid interviewen en het artikel schrijven.

De bedoeling is dat het gaat en moet gaan over huurdersbelangen. Wellicht dat zijdelings in een klein artikel naar actuele onderwerpen kan worden verwezen maar het idee is eigenlijk dat er zoveel mogelijk onderwerpen opkomen vanuit de Huurdersraad. De directeur noemt een aantal voorbeelden van mogelijke onderwerpen, zoals bijvoorbeeld doel, behoefte woningen, woningen Verbindingsweg Mook, woningtoewijzing, hoe Destion het doet, toekomstplannen (bijv. Maesduinen Staete) etc. De kracht is om vanuit de Huurdersraad te vertellen waar we met z'n allen voor staan. Jos Gröniger licht toe dat men een extern iemand over Destion wil laten schrijven, dit kan van alles zijn ook kritische noten en ook (bewoners-)ervaringen (voor zover dit brede onderwerpen betreft) maar ook over de positie en uitvoering door Destion. Het is het blad van de huurdersraad en die vertelt over Destion en de huurdersraad, dat het belangrijk is dat deze vertegenwoordiging als klankbord van Destion overeind blijft, en bijv. over nieuwe medewerkers, het belang van het huurdersportaal 'mijn destion', de betrokkenheid van de Raad van commissarissen en het leefbaarheidsfonds, onderhoud-abc voor de huurder etc.etc.

Het magazine wordt vooralsnog 1x per jaar uitgegeven, zal omvangrijk zijn met veel onderwerpen en foto's en de leden van de Huurdersraad voorstellen, met gelijke aandacht voor alle kernen zodat iedereen aan bod en in beeld komt.

Jos Gröniger zal het kwalitatief blad verzorgen met behulp van een Grafisch bureau en vraagt de leden van de Huurdersraad aan te geven bij welk onderwerp ze betrokken willen worden en dan komt dat samen met hem tot stand. Zodra de namen bij de onderwerpen bekend zijn zullen deze geografisch worden ingedeeld. De voorzitter geeft aan dat de leden zich hiermee profileren naar de huurders toe waar dat vroeger een korte nieuwsbrief was en verwelkomt Jos Gröniger met zijn know-how. Er zal een lijst rondgaan per mail met een termijn voor reactie en ideeën.

11. Jaarplanning 2020 HR-activiteiten

Dinsdag 18 februari	Huurverhoging
Dinsdag 26 mei	Themavergadering dit wordt jaarverslag
Dinsdag 1 september	Jaarverslag dit wordt thema vergadering
Dinsdag 17 november	Activiteitenplan en begroting
Vrijdag 18 december	Kerstborrel (nog onzeker, wordt vervolgd)

De voorgestelde planning is akkoord.

12. Rondvraag en sluiting

Een raadslid brengt onder de aandacht dat de glasbak achter de Lidl in Bergen schoongemaakt wordt door een bewoonster en een vrijwilliger vanuit gemeente. Daar wordt steeds ander huisvuil bij geplaatst waarvan het opruimen niet bij te houden is. Bij wie kan men terecht? Is Destion zich bewust van het feit? Kan Destion daar iets mee? De directeur geeft aan dat dat bekend is en dat er een brief uitgaat maar vreest dat het weinig oplevert.

Er is een studente voor een sociaal juridische stage aangenomen voor de onderzoeksopdracht: Het wel en wee van de statushouders. Van macro naar micro. Statushouders zijn mensen die ergens naartoe getrechterd worden, vervolgens wordt er nog een paar maanden meegekeken en dan is het afgelopen en weet niemand hoe het met hen gaat, met hun omgeving enz. Zij gaat dat onderzoek uitvoeren in alle dorpen gedurende vijf maanden.

In de Van Straelenstraat is sprake van hinderlijk parkeren van een aanhanger – midden op het plein – die om de zoveel dagen hoog wordt volgestapeld met oud ijzer. Het is storend voor de omwonenden. Acties of gesprekken met de eigenaar hebben niets opgeleverd. Hoe wordt daarmee omgegaan? Er wordt een tip gegeven om te gaan vragen in Seringenstraat in Gennep naar hun ervaring omdat daar een soortgelijke situatie is opgelost.

Ook over tuinonderhoud; zou daar wellicht over kunnen worden aanschrijven om elkaar te helpen?

Voorts is in de Schilderslaan in Bergen een adres waar veel geluidsoverlast is (van kinderen). Dit is een telkens terugkerend probleem.

Directeur: bewonersoverlast is een lastig probleem. Op onze website is het portaal 'mijn destion' waar men klachten kan melden bijvoorbeeld onder de tab over schoonmaak / onderhoud trappenhuis en ook overlast melden. We willen dat iedereen dat dáár meldt. Kort en bondig zodat het bij ons in het systeem staat. Dit is noodzakelijk voor dossieropbouw om uiteindelijk effectief te kunnen optreden. Dit in tegenstelling tot het bellen van onze relatiemedewerkers want telefoonnotities gelden niet als dossier. Hoe meer meldingen hoe beter. Wellicht ook aandacht hieraan besteden in een artikel over hoe te handelen. Dit wordt steeds erger.

Een raadslid vraagt aandacht voor de verlichting van de straatlantarens bij de flat in Molenhoek. Bij iedere drie parkeerplaatsen brandt een ontzettend fel licht, ook op de achterzijde van de benedenverdieping waar zich de slaapkamers van de bewoners bevinden. De directeur zal navragen.

Er wordt uitleg gevraagd over het visitatietraject 2020 dat gestart wordt.

De directeur legt uit dat de Woningcorporaties zich moeten houden aan de woningwet waarin iedere vier jaar visitatie verplicht is. Een geaccrediteerde visitatiecommissie gaat in gesprek met interne en externe belanghouders wat de prestaties zijn geweest en ten aanzien van de belanghouders wordt opgenomen wat zij vinden van de prestaties van Destion. Op de website vind je het vorige visitatierapport ('overige documenten').

Een raadslid vraagt of het is toegestaan dat hij zelf zonnepanelen op het dak van zijn huurhuis legt. Er was gebeld met Destion maar kreeg geen duidelijk antwoord. Het betreft seniorenwoning Acaciastraat (voorlopig nog niet aan de beurt ivm hoog energielabel). De directeur geeft aan dat hij daar antwoord op zou moeten krijgen van de medewerker.

Hebben mensen met een medische verklaring voorrang bij de toewijzing van een woning?

De directeur antwoordt: dat kan, maar we hoeven niet altijd aan de verklaring mee te werken. De verklaring wordt grondig getoetst op de medische aard of mogelijk andere (ware) redenen.

Wim Rossen vraagt om reactie op zijn ontwerp van de kaart. Het was een mooi ontwerp, zeker ook qua symboliek. Gelet op de uitleg en toelichting van de directeur en Jos Gröniger wordt het verdere ontwerp aan het grafisch bureau uitbesteed.

De voorzitter dankt iedereen voor de inbreng en sluit om 21.15 uur de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering op 26 mei 2020 van de Huurdersraad.

de voorzitter

de secretaris