



Verslag Huurdersraad Destion

Vergadering 28 februari 2023

Huurdersraad

Wim Wijnhofen (voorzitter)
Thijs Spikmans (penningmeester)
Wim Rossen (secretaris)
Chris de Graaf
Karel Versteegen
Colin Lauf
Riet van de Louw-van Kuppeveld
Ingrid Hendrix
Wim Heijl
Jos Koenen
Jan Roelof de Pijper
Margot Zeegers-Kauffman

Destion

Wilbert Pothoff (directeurbestuurder)
Astrid de Sonnaville (bestuurssecretaris en notulist)
Diana Geene (manager Mens en omgeving)

RvC

Jan Linders
Nanda de Wilde

Afgemeld: Herman Camps en Math van Triel

1. Opening

De voorzitter opent om 15:09 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

Hij benadrukt dat het de bedoeling is om tijdens de vergadering alleen vragen te stellen over het agendapunt dat aan de orde is.

De voorzitter van de Raad van Commissarissen stelt zich voor.

2. Verslag 9 augustus 2022

Er worden een aantal kleine tekstuele aanpassingen aan het verslag verzocht. De aanpassingen zullen worden verwerkt. Het verslag wordt, met inbegrip van deze aanpassingen, vastgesteld en ondertekend.

3. Ingekomen stukken

De voorzitter heeft boekjes ontvangen van de Woonbond. Als iemand deze wil inzien, fysiek of digitaal, dan kan dat.

4. Mededelingen voorzitter Huurdersraad

Atrivé heeft een profielschets opgesteld van de nieuwe directeurbestuurder. De heer de Graaf, de heer Koenen, de heer Wijnhofen en mevrouw Hendrix hebben hieraan bijgedragen.

De heer Linders neemt per 1 juli afscheid als commissaris bij Destion. Er hebben 14 personen op de vacature voor de functie die vrijkomt gereageerd. Hiervan zijn vier personen uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Morgen wordt met de twee overgebleven kandidaten gesproken.

De vergadering van 6 juni 2023 wordt verplaatst naar 16 mei 2023. De vergadering start om 15.00 uur.

De heer van Triel heeft aangegeven dat hij niet meer bij de vergaderingen aanwezig kan zijn wegens zijn fysieke gesteldheid. Hij wil daarom zijn lidmaatschap beëindigen. Er wordt afgesproken dat de heer Wijnhofen, de heer Koenen en de heer Versteegen een keer op visite gaan bij de heer van Triel.

De vergoeding voor de huurdersraadsleden is geïndexeerd en stijgt daardoor met 10%.

5. RvC-leefbaarheidsfonds 2022

Er is een aanvraag binnengekomen van de Gehandicapten Organisatie Noord-Limburg. De voorzitter heeft hen gewezen op het (nieuwe) aanvraagformulier. Daarna hebben ze een nieuwe aanvraag ingediend. Binnenkort wordt dit verzoek besproken. Na de vergadering wordt voor deze bespreking een datum geprikt.

6. Reglement Leefbaarheidsfonds

Het reglement wordt toegelicht. Er is bekeken of de toekenning van gelden uit het RvC-leefbaarheidsfonds gaat zoals gewenst. Op basis hiervan is een leidraad en een aanvraagformulier opgesteld. Het reglement is aangepast naar aanleiding van deze documenten.

De Huurdersraad stelt het reglement vast.

7. Huurderspraad

In de vorige vergadering is er over Huurderspraad gesproken. Blijkbaar was het niet voor iedereen duidelijk wat er tijdens de vergadering is afgesproken. Daarnaast waren de nieuwe leden toen niet aanwezig, waardoor zij niet volledig op de hoogte waren van de ontwikkelingen rondom Huurderspraad.

Mevrouw Lauf geeft aan **dat ze het onderwerp 'warmtepomp' niet heeft ingebracht. De directeurbestuurder stelt voor dat iemand huurders interviewt over hun ervaringen met een woning met een warmtepomp.** De heer Koenen neemt dit onderwerp voor zijn rekening. Destion zal vragen aan huurders die in een dergelijke woning wonen, of zij bereid zijn om geïnterviewd te worden hierover.

De voorzitter vertelt dat het energiecafé enthousiast is om deel te nemen aan Huurderspraad.

De bestuurssecretaris vraagt aan de tekstschrijvers wanneer zij, bij voorkeur op een dinsdag, in de gelegenheid zijn om een interviewdag te houden op het kantoor van Destion. Deze data zal de voorzitter daarna voorleggen aan de Huurdersraad.

8. Huurbeleid 2023

De directeurbestuurder licht het huurbeleid toe: In ruil voor de afschaffing van de verhuurderheffing hebben we ons te houden aan de prestatieafspraken. Een van die afspraken is dat er een huurverlaging doorgevoerd moet worden. De huurprijs van huurders met een inkomen onder de 120% van het sociaal minimum en een huur van **€575,03** of meer moet worden verlaagd. Daarnaast mogen de huren (voor de andere huurders) maar beperkt stijgen, namelijk 2,6%: het percentage waarmee de cao-lonen stijgen min een half procentpunt.

De directeurbestuurder vindt het bezwaarlijk dat bij deze maatregel het inkomen van de huurders allesbepalend is, en de kwaliteit van de woning niet wordt meegenomen. Sommige huurders hebben bijvoorbeeld lage energielasten door hun energiezuinige woning. Destion vindt het jammer dat de kwaliteit van de woning niet wordt meegenomen.

Daarnaast hebben sommige huurders veel eigen vermogen, maar komen zij toch in aanmerking voor een huurverlaging. Er wordt gevraagd of Destion al weet wat ze deze maatregel gaat kosten. De maatregel zou eerst in 2024 ingevoerd worden, maar deze wordt nu al in 2023 ingevoerd. Deze verlaging zat daarom niet in de begroting van Destion voor 2023. Er kan door de lagere huur ook minder huurtoeslag worden aangevraagd. Het grootste deel van de huurverlaging eindigt daardoor bij de overheid en niet bij de huurder.

Ondanks alle ontwikkelingen heeft Destion vastgehouden aan een gematigd huurverhogingsbeleid. Ze kunnen zo de huurkorting opvangen en kostenstijgingen compenseren. Destion wil, net als andere jaren, geen inkomensafhankelijke huur hanteren.

Er wordt gevraagd wat de Huurdersraad van dit voorstel vindt. De Huurdersraad kan zich vinden in het voorstel.

9. Vacatures Huurdersraad

Er zijn dit jaar vier aftredende leden. De heer Camps moet volgens het rooster van aftreden stoppen, tenzij geen geschikte opvolger wordt gevonden. De heer Camps is momenteel ziek. De heer Rossen zal hem bezoeken en hem namens de Huurdersraad een attentie geven.

Daarnaast stopt de heer van Triel als huurdersraadslid, wegens zijn fysieke gesteldheid. Ook Mevrouw Lauf stopt als lid in verband met haar verhuizing naar Breda. Ten slotte geeft ook de heer Heijl aan dat hij zijn lidmaatschap gaat beëindigen. Dit betekent dat er vier vacatures zijn. Begin april krijgen alle huurders met een e-mailadres een e-mail over de vacatures. Daarnaast komt hierover een bericht op de website te staan.

10. Jaarverslag Huurdersraad

Iedereen is akkoord met de inhoud. Mevrouw Hendrix past het verslag hier en daar tekstueel aan en mailt het naar de bestuurssecretaris. De voorzitter bedankt de heren Spikmans en Rossen voor het schrijven van het verslag.

11. Mededelingen

De directiebestuurder licht zijn mededelingen toe en reageert op vragen:

- De vacatures van financieel medewerker en bouwkundig mutatiecoördinator bij Destion zijn ingevuld.
- Er is een principeakkoord met de gemeente Gennep om nog een aantal woningen te bouwen op het Heiveld.
- De onderhandelingen over Molenhoek Zuid en Milsbeek zijn vergevorderd, maar is er nog geen overeenstemming bereikt.
- Er wordt gevraagd hoe het staat met de bezetting van het Hoenderpark. De aanvragen via Proteion kwamen maar druppelsgewijs binnen. Daarom heeft Destion de woningen zelf aangeboden. De oudste kandidaten hebben bij de toewijzing voorrang gekregen, omdat zij over het algemeen meer zorg nodig hebben. Destion is nu bezig om deze kandidaten te benaderen. Er zijn veel mensen die de woning niet accepteren, hierdoor stagneert het verhuurproces. Destion wil het toewijzingsbeleid daarom nog eens onder de loep nemen. Wellicht is het zinvol om ook naar andere elementen te kijken dan inschrijftijd.
- Er wordt gevraagd hoe het gaat met het plaatsen van zonnepanelen. Dit project verloopt zoals gepland.
- Er wordt gevraagd wanneer de woningen aan de Nieuweweg zonnepanelen krijgen. Deze woningen hebben een A-label gekregen van een onafhankelijk bureau dat de labels in kaart brengt. Het label wekt verbazing omdat deze woningen inderdaad oud zijn. Door het A-label zijn deze woningen pas later aan de buurt voor het plaatsen van zonnepanelen. Destion heeft geen invloed op de labeling van de woningen. De directiebestuurder vertelt dat het laten opnemen en verwerken van labels een omslachtig en duur proces is.
- De heer Versteegen geeft aan dat de batterij van zijn rookmelder alweer leeg is, binnen vier maanden (voor de tweede keer).

12. Rondvraag en sluiting

Mevrouw van de Louw-van Kuppeveld: alle huurdersraadsleden waren uitgenodigd om naar het Hoenderpark te komen kijken. Bij de eerste bezichtiging was er behalve ikzelf niemand van de Huurdersraad aanwezig. Ook bij de officiële opening waren maar twee huurdersraadsleden aanwezig. Ik vind het jammer dat er op deze momenten zo weinig leden aanwezig waren.

Op 7 maart is er om 14:30 uur de mogelijkheid om de nieuwe appartementen in Molenhoek te bezichtigen.

De voorzitter dankt iedereen voor zijn komst en inbreng en sluit om 16:33 uur de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de Huurdersraad op 16 mei 2023.

de voorzitter

de secretaris