



Verslag Huurdersraad Destion

Vergadering 8 augustus 2023

Huurdersraad

Wim Wijnhofen (voorzitter)
Thijs Spikmans (penningmeester)
Wim Rossen (secretaris)
Chris de Graaf
Riet van de Louw-van Kuppeveld
Jos Koenen
Margot Zeegers-Kauffman
Khadija Mohammad

Destion

Wilbert Pothoff (directeurbestuurder)
Astrid de Sonnaville (bestuurssecretaris en notulist)

RvC

Jan van Baars
Michel Gunsing

Afwezig: Ingrid Hendrix en Karel Versteegen

1. Opening

In het bijzonder wordt de nieuwe huurderscommissaris welkom geheten. Jan van Baars is nu officieel voor het eerst als commissaris aanwezig tijdens de vergadering van de Huurdersraad. Daarnaast wordt het nieuwe huurdersraadslid in het bijzonder welkom geheten.

2. introductie nieuw lid

Het nieuwe lid Khadija Mohammad stelt zich voor.

3. Verslag 16 mei en 13 juni 2023

Eerder is er een opmerking gemaakt over de vergadering en borrel op landgoed Bleijenbeek. De directeurbestuurder is het eens met deze opmerking, de verzorging liet te wensen over. Bij een volgend afscheid wil de Huurdersraad zelf een locatie kiezen. De Huurdersraad heeft hier budget voor en kan daar zelf over bepalen.

De verslagen worden vastgesteld en ondertekend.

4. Ingekomen stukken

De voorzitter heeft een e-mail ontvangen van een bewoner over een situatie waarin de tuin niet wordt onderhouden. Deze bewoner verzocht om aan dit onderwerp/tuinonderhoud aandacht te besteden in het magazine Huurderspraad. De voorzitter heeft de e-mail doorgestuurd naar Destion.

De heer Rossen geeft aan dat hij in het afgelopen nummer ook graag aandacht had gewild voor tuinonderhoud. Daar is geen gehoor aan gegeven. De voorzitter geeft aan dat niet alle gewenste onderwerpen een plek konden krijgen in verband met de vaststaande omvang van het blad van zestien pagina's. Er wordt gevraagd of het per se nodig is om per vier pagina's te werken. Dit kan niet anders bij het uitgeven van een dergelijk boekje.

Er wordt gesproken over wat goed onderhoud van de tuin is. Dat is relatief. Er moet bijvoorbeeld geen vuilnis in een tuin liggen, geeft een lid aan. Het is niet gemakkelijk om iemand te bewegen tot het onderhouden van zijn tuin op een manier zoals 'wij' dat acceptabel vinden. De leden zijn het erover eens dat een artikel hierover in de volgende editie van Huurderspraad een goed idee is.

5. Mededelingen voorzitter Huurdersraad

Er zijn wat aanpassingen gedaan aan de website van de Huurdersraad. Er staat geen permanente tekst meer over de aanmelding als nieuw lid op de website. Zodra er weer een vacature is, zal hieraan per e-mail en per website aandacht worden besteed.

Er is een bloemetje bezorgd bij de heer De Pijper die wegens omstandigheden is gestopt als huurdersraadslid.

Op 7 en 8 september vinden de gesprekken plaats met de sollicitanten voor de functie van directeurbestuurder.

Op 7 september voert de voorzitter de gesprekken samen met de heer De Graaf. Op 8 september voert de voorzitter de gesprekken samen met mevrouw Hendrix.

Op de vacature zijn 23 goede reacties ontvangen. De RvC is heel tevreden over de kwaliteit van de reacties. Er is inmiddels een top tien van potentiële kandidaten vastgesteld. Als de stukken ter voorbereiding er zijn, worden die gedeeld met de mensen die de gesprekken gaan voeren.

6. RvC-leefbaarheidsfonds 2022

Er zijn twee aanvragen voor het RvC-leefbaarheidsfonds binnengekomen.

Een aanvraag kwam van het GreenTeam Wellerlooi. Zij vroegen om een rugspuit en een kruiwagen. Deze aanvraag is toegewezen.

De andere aanvraag kwam van Stichting Cultureel Erfgoed Ottersum. Zij vroegen om twee vitrinekasten. De aanvraag is toegewezen tot een bedrag van € 1500 euro. Tot op heden is er geen gebruik gemaakt van het budget. De Huurdersraad is echter wel uitgenodigd om de kasten te komen bekijken in september. De Huurdersraadleden zijn benieuwd of er iets is aangeschaft en zo ja, wat dan.

Er zijn dit jaar in totaal maar drie aanvragen gedaan.

7. Samenstelling en taakverdeling Huurdersraad

Het huurdersraadsreglement is aangepast. In het reglement zijn de woonkernen komen te vervallen. Daarnaast is het aantal leden aangepast naar minimaal zeven en maximaal negen.

Ter plekke worden nog twee aanpassingen gedaan: de functie van penningmeester vervalt en de functie van vicevoorzitter wordt toegevoegd. Een penningmeester beheert gewoonlijk de rekening. Dat was nu niet het geval en dat vindt de Huurdersraad ook niet wenselijk. Het beheer en het bewaken van de rekening ligt bij Destion, daarom vervalt de functie van penningmeester. Hierover is ook met Destion gesproken.

De taakomschrijving van de vicevoorzitter zal in de aankomende vergadering worden besproken, de voorzitter werkt nog aan de beschrijving van de functies en commissies binnen de Huurdersraad. Voorafgaand aan de volgende vergadering krijgen de leden deze stukken toegestuurd, zodat ze in de volgende vergadering kunnen worden besproken. Dan kan de definitieve bezetting van de commissies en de functies worden bepaald.

Mevrouw Van de Louw-Van Kuppeveld zal de voorzitter helpen bij het opstellen van de stukken.

Er wordt opgemerkt dat er bij punt 3.7 wordt verwezen naar artikel 4.7, dit moet artikel 4.5 zijn.

Er wordt gesproken over artikel 4.1. Daaruit blijkt dat iemand geen Huurdersraadslid kan worden als hij of zij in de eerste of tweede graad familie is of getrouwd is met een medewerker van Destion of een Huurdersraadslid. Als een persoon al lid is voordat een dergelijke relatie ontstaat, is dit niet per se een probleem.

Als een huurder verhuist naar een koopwoning kan hij geen lid meer zijn van de Huurdersraad.

Dit blijkt uit artikel 3.8 sub a.

De Huurdersraad bestaat uit een voorzitter, vicevoorzitter, secretaris en de leden.

Naar aanleiding van de vergadering op 13 juni is de voorzitter bezig met een voorstel voor een nieuwe indeling van commissies. Er is gekeken naar welke commissies nodig zijn en hoeveel mensen er in deze commissies zouden moeten zitten, mede gezien het kleinere aantal leden.

- Het aantal leden van het RvC-leefbaarheidsfonds gaat terug van vijf naar drie. Er wordt opgemerkt dat het handig is dat alle drie de leden tekeningsbevoegd zijn, nu er geen penningmeester meer is.
- Het aantal leden van de sollicitatiecommissie gaat terug van vier naar drie.
- De voorzitter is namens de Huurdersraad onderdeel van de wervingsprocedure voor nieuwe RvC-leden.

- Bij de prestatieafspraken zijn een of twee personen per gemeente betrokken. Bij de werving van huurdersraadsleden kijkt de Huurdersraad tegenwoordig niet meer naar de woonkern. Daarom kan iedereen bij elke gemeente de Huurdersraad vertegenwoordigen, maar het heeft wel de voorkeur dat iemand uit de betreffende gemeente het doet.
- De actualiteitencommissie wordt toegevoegd als nieuwe commissie. Deze commissie gaat zich bezighouden met Huurderspraad en bijvoorbeeld het actueel houden de website of het maken van een nieuwsbrief. Deze commissie bestaat uit twee personen.

Er wordt opgemerkt dat niet alle huurders te bereiken zijn per e-mail of website. Het is daarom goed om ook via papieren stukken te communiceren.

8. Huurderspraad 2023

Een van de huurdersraadsleden heeft een telefoontje gekregen dat het goed is wat er is ondernomen wat betreft de vergroening van tuinen. Deze persoon gaf ook aan dat huurders erop gewezen moeten worden dat ze hun tuin goed moeten onderhouden.

Een ander lid geeft aan dat ze vindt dat het blad heel mooi is geworden. Ze miste wel een nieuwbouwcomplex aan de Middelweg (op pagina 10). Dit complex had inderdaad in het blad geplaatst kunnen worden.

Er wordt opgemerkt dat het artikel over Ger Tebarts vanuit Destion is geschreven. De voorzitter vertelt over hoe het verhaal over Ger tot stand is gekomen: 'het blad was al bijna af, toen overleed Ger Tebarts. Toen is op het laatste moment geschoven met de tekst en nieuwe tekst, afkomstig van Destion, ingevoegd.'

Meerdere leden lijkt het een leuk idee om medewerkers waarmee huurders contact hebben in het blad aan bod te laten komen.

9. Mededelingen van en vragen aan directeurbestuurder

De directeurbestuurder licht zijn mededelingen toe.

In aanvulling op de mededelingen kan ik mededelen dat we inmiddels een onderhoudsvakman hebben gevonden. Hij werkt op dit moment bij een andere woningcorporatie als onderhoudsvakman. We zijn heel blij met een nieuwe eigen vakman. Met eigen vakmannen kunnen we snel en adequaat reageren op reparatieverzoeken.

Er wordt gevraagd naar de stand van zaken wat betreft het plaatsen van zonnepanelen. Er wordt op dit moment 2 miljoen per jaar uitgegeven aan zonnepanelen. In 2025 willen we klaar zijn met het plaatsen van de panelen.

Er wordt gevraagd waarom er tot 2026 wordt gewacht met het plaatsen van hybride warmtepompen. De directeurbestuurder licht toe dat de meeste cv-ketels nog niet vervangen hoeven te worden. Daarnaast zijn we nog bezig met de vraag of we all-electric warmtepompen gaan gebruiken of de hybride variant. Daarbij staan de ontwikkelingen niet stil. Wellicht is er over een tijdje een gunstiger product op de markt om te gebruiken. De beschikbaarheid van de installaties is op dit moment ook een probleem. We denken dat er later meer aanbod komt.

Vanaf 2026 is de vervanging van cv-ketels door warmtepompen opgenomen in de begroting. Een proef met all-electric hoge temperatuur warmtepompen die Destion al vier jaar doet heeft positieve resultaten. Bij gebruik van dit type warmtepomp kan met radiatoren verwarmd worden.

Er wordt gevraagd of huurders die van het gas af gaan een inductieplaat krijgen of dat ze die moeten kopen. Dat is nog niet duidelijk. Bij een hybride warmtepomp is het koken op gas nog wel mogelijk.

Als we naar warmtepompen overstappen, dan is het de vraag of we dit zonder huurverhoging (zoals bij de zonnepanelen wel is gebeurd) kunnen doen. Daarnaast is het op dit moment gratis om de gasleiding af te koppelen, maar dit gaat in de toekomst weer geld kosten. Het is dan straks aan de huurder of hij het gas wil afkoppelen en deze kosten voor zijn rekening wil nemen.

In 2050 moeten alle woningen van het gas af.

Na 2028 mag de corporatie geen woningen meer hebben met een slecht (E-, F-, G-) label. Er wordt gevraagd hoeveel van dit soort woningen Destion nog heeft. Destion heeft ongeveer tien woningen met een slecht label. We trekken de labeling van de woningen overigens in het algemeen in twijfel. Het lijkt erop dat er soms wisselende labels worden toegekend aan (energetisch gezien) vergelijkbare woningen. Daarnaast zijn er woningen waar het label niet van kan worden vastgesteld omdat huurders de deur niet opendoen.

Een huurdersraadslid vraagt hoe er om wordt gegaan met een vermoeden van drugshandel in de buurt. Destion kan in zo'n geval een dossier opbouwen. Als er een duidelijk vermoeden is dan wordt dit doorgegeven aan de gemeente.

Er wordt gevraagd hoe het ervoor staat met de Lob van Gennep. De projectgroep Lob van Gennep komt in september weer bij elkaar. Het proces verloopt traag.

10. Rondvraag en sluiting

Er zijn geen vragen.

De voorzitter dankt iedereen voor zijn komst en inbreng en sluit om 16.50 uur de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de Huurdersraad op 21 november 2023.

de voorzitter

de secretaris