



# Bewonersraad "De Pan" Stichting woCom Someren

Secretariaat:  
Dhr. R. Koevoets  
Heuvel 35  
6027 PN Soerendonk  
Tel. 0495-593934

---

**JAARVERGADERING BEWONERSRAAD "DE PAN"**

**DD 10 MEI 2016**

---

**Aanwezig:** Huurders uit verschillende dorpen, 10 bestuursleden, 2 oud bestuursleden, 2 medewerkers woCom Ellen Vereijken en Mieke van Eerd, bestuursleden Bewonersraad Laarbeek.

## **Opening en welkomwoord**

De voorzitter, mw. Elly vd Ven, heet iedereen om 19.30 uur in De Smeltkroes in Maarheeze van harte welkom en opent de vergadering. De voorzitter is verheugd dat de opkomst hoger is dan vorig jaar.

## **Wie zijn wij**

Bewonersraad "De Pan" bestaat uit vrijwilligers met leden uit de dorpen: Heeze / Leende (2 leden, 1 vacature), Cranendonck (5 leden) en Asten / Someren (4 leden).

Het Dagelijks Bestuur bestaat uit: voorzitter mw. Elly vd Ven; penningmeester dhr. Ben Brugman ; secretaris dhr. Ramon Koevoet ; vice voorzitter dhr. Jo Noten ; vice secretaris mw. Krijnie ten Westeneind.

Na meer dan 25 jaar lidmaatschap hebben we per 31 december 2015 afscheid genomen van Wim Janssen en Frans Vereijken. Beide heren worden namens alle huurders bedankt voor hun inzet.

Aftredend en herkiesbaar is Hennie Roosen (Cranendonck). Er is geen tegenkandidaat uit Heeze / Leende.

Doel van de bewonersraad: belangen van huurders vertegenwoordigen in het overleg met woCom én de gemeenten waar "De Pan" actief is. De Pan is actief in de dorpen Someren, Lierop, Asten, Heeze / Leende, Sterksel, Cranendonck (een verzameling van de gemeenten Budel, Budel-schoot, Budel-Dorplein, Soerendonk, Maarheeze, Gastel). In totaal ruim 4000 woningen. Met daaronder de bewonerscommissies: huurders die zich willen inzetten voor een zaak (zoals een renovatie).

## **Fusie**

Vóór de fusie met Laarbeek was de structuur:

- ⊕ Overkoepelend orgaan "De Koepel" waarin 2 leden van "De Pan" en 2 leden van "De Vaart".  
Bewonersraad "De Pan" ⇔ Huurdersbelangenvereniging "De Vaart" Helmond (ca. 2000 woningen),

Na de fusie met Laarbeek:

- ⊕ Overkoepelend orgaan "De Koepel" waarin 2 leden van "De Pan" en 2 leden van "De Vaart".
- ⇔ Bewonersraad "De Pan" ⇔ Huurdersbelangenvereniging "De Vaart" Helmond (ca. 2000 woningen),
- ⇔ Woningstichting Laarbeek: vanaf januari 2015 is woCom gefuseerd met woningstichting Laarbeek, een verzameling van de gemeenten Lieshout, Aarle-Rixtel, Mariahout en Beek & Donk (ca. 2250 woningen). Hiermee is er een grotere samenwerking gecreëerd.

Nu is het probleem dat De Vaart in 2016 in feite op heeft gehouden te bestaan. Inmiddels is er een nieuw bestuur opgestart maar er gaat een periode van gewenning aan vooraf. Ook Laarbeek moet zich nog aanpassen maar we willen er toch naar overgaan dat ook Laarbeek zich bij De Koepel aansluit. Het is nu eenmaal niet mogelijk om met voltallige 3 besturen overleg te voeren met woCom.

## **Terugblik afgelopen jaar 2015**

01. De statuten zijn aangepast aan de nieuwe wetgeving en staan ter inzage op de website van De Pan.
02. Na de fusie hebben de drie bewonersraden veel tijd en aandacht besteed aan de harmonisatie van de fondsen. En hebben ze advies gegeven over de nieuwe samenstelling Raad van Commissarissen.

Vanaf nu wordt de vergadering voorgedragen door dhr. Jo Noten.

03. Huurdersparticipatie: is erg belangrijk. De Pan communiceert naar de achterban middels de website, nieuwsbrief en twitter. De website en nieuwsbrief geven De Pan de mogelijkheid om huurders te informeren en te betrekken bij besluitvorming. Anderzijds kan De Pan de huurders om hun mening vragen. Het kan zijn dat bij de huurders andere meningen heersen dan dat de De Pan denkt.

Het twitter gedeelte is een onderdeel van de website. Het zijn korte berichten die interessant kunnen zijn met links naar desbetreffende sites. Huurders kunnen ook zelf reageren middels [www.bewonersraad-depan.nl/contact/](http://www.bewonersraad-depan.nl/contact/) daar kunnen ze een bericht ingeven. De Pan lost geen individuele problemen op maar kaart het probleem, indien de huurder er niet uit komt, bij woCom aan. Een voorbeeld: minister Blok heeft enkele wetten gewijzigd over / voor met name de Randstad. De gevolgen ondervinden we wel daarvan. We moeten een vinger aan de pols houden en er voor waken dat bepaalde wijken geen getto wijken worden. De wijk moet gevarieerd van opzet blijven, dat kan door de verkoop van enkele woningen en/of hogere huren.

04. De Pan was tot vorig jaar via een organisatie lid van de Woonbond. De Woonbond is een belangenvereniging van huurders en woningzoekenden en gaat voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare / veilige wijken en sterke huurdersorganisaties. Ook helpt ze huurders met problemen. Sinds 2015 is De Pan zelfstandig lid geworden van de Woonbond.
05. Parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties: WoCom past haar statuten aan en neemt een artikel op waarin de huurderbelangenorganisaties belangrijker worden gemaakt voor overleg.
06. Om een goed overleg te kunnen voeren is het nodig dat een aantal gemeenten hun woonvisie aanpassen en/of opstellen. Nieuwe woonvisies zijn van groot belang voor huurders. Er is een gezamenlijk overleg geweest in Lierop waar de 4 gemeenten, woCom en de huurdersorganisaties bij aanwezig waren om ieders mening te horen, om zo gezamenlijke standpunten te kunnen creëren. De Gemeente krijgt meer invloed mits ze hun woonvisie tijdig afgeven bij woCom. Ook het energiebeleid is / kan hier deel van uitmaken. In 2016 zouden er voor 4 jaar prestatie afspraken gemaakt worden maar dat was niet haalbaar. In overleg met gemeenten en woCom is besloten om globale prestatie afspraken voor 2016 te maken en in 2017 prestatie afspraken voor 4 jaar proberen vast te leggen.
07. Corporatie Cranendonck is opgezet door burgers die veel kennis hebben van het energie gebeuren zoals het aanschaffen van zonnepanelen. Ze bekijken de kosten, wie dit aan kan brengen etc.. Inmiddels is er in Someren een organisatie tot stand gebracht, Heeze / Leende is het aan 't opzetten.
08. Huurverhoging: was in 2015 een probleem omdat het een inkomensafhankelijke huurverhoging was. De 3 Bewonersraden hebben besloten om de huurverhoging voor de lagere inkomens wat te ontzien en voor de hogere inkomens wat te verhogen. Daarna is er door hen een positief advies afgegeven.
09. Leegstand van de dorpen: Helmond zit in het grootstedelijk gebied waaronder ook onder andere Veldhoven, Eindhoven, Waalre, Mierlo, Geldrop etc. Voor huur is er bijna niets beschikbaar in de dorpen. De urgentieregeling kan interessant zijn voor de dorpen. Vanwege de op te stellen woonvisies is dit met de wethouders besproken.
10. Qua woningen hanteert woCom (Wooniezie) 5 modellen: aanbod-, optie-, loting-, direct- en koopmodel. Aandachtspunt is dat niet iedereen een PC heeft en gezien de aanmelding bij Wooniezie is dit wel nodig. Om overbelasting van de website te voorkomen blijft het publiceren van een direct-te-huur woning op 19.00 uur staan, voor de andere modellen zijn ze vanaf 16.00 uur te bekijken.
11. Huurdersportaal: ook weer digitaal dus een PC is nodig. Na aanmelding via Mijn woCom kun je alles digitaal bekijken en regelen zoals een reparatieverzoek en de status daarvan bekijken.
12. De onderhoudsfirma's zijn nog steeds hetzelfde: Knaapen voor Heeze / Leende / Cranendonck en Hoebergen voor Someren / Asten / Lierop. Ook daar gaat De Pan eisen aan stellen door voor te stellen om naar de mogelijkheden te kijken of eventueel ondernemers uit eigen dorp de reparatie uit kunnen voeren, ook om daarmee kosten te besparen. Dit zou een gunfactor kunnen zijn voor het dorp, een reparatie kan dan eventueel onder regie van de firma's Knaapen of Hoebergen uitgevoerd worden. Voor veel huurders zijn medewerkers van onderhoudsfirma's vreemden. De Pan heeft als eis gesteld dat huurders vóór een reparatie worden gebeld, zo zijn ze op de hoogte van het op handen zijnde bezoek.

Toch zijn er nog veel onduidelijkheden voor zowel de firma's alsook de huurders. Ook al staan er veel zaken op papier dan nog kunnen er misverstanden ontstaan wat er precies mee wordt bedoeld.

Foto's kunnen al veel duidelijk maken. Op initiatief van De Pan worden renovatieopdrachten vastgelegd op een tablet. Dit maakt het mogelijk om bij problemen de foto's te laten zien.

13. Openingstijden woCom in het hoofdkantoor in Someren, vrije inloop in de morgen, telefonische afspraak in de namiddag. Kantoor Budel alleen na telefonisch afspraak. Digitaal 24 uur per dag.
14. Status woCom en het energie B label: middels AEDES is woCom akkoord gegaan met het convenant huursector energie label B uit te voeren in 2008 – 2018. WoCom streeft ernaar om haar bezit voor 2020 naar een gemiddeld label B te brengen. Nu is dit een gemiddeld C. Inmiddels heeft 77% van de woningen een groen label (C label of beter), hiervan heeft 25% een label B. Hiermee zit woCom boven het landelijk gemiddelde. In Cranendonck zijn in de afgelopen jaren middels projecten 109 woningen met een B-label gerealiseerd.

*Opm.: via internet is een energie label soms anders dan door woCom wordt aangegeven. WoCom zou nauwgezet naar het label moeten kijken.*

*Antw.: dat blijkt bij veel woningen te zijn en heeft te maken met verschillende interpretaties, hoe dik is het glas, wat is de isolatiewaarde etc.*

*Opm.: door tocht, niet goed sluitende daken en ramen gaat er veel energie verloren.*

*Antw.: als we dit van meerdere huurders horen dan kunnen we daar als De Pan werk van maken maar bij een individuele klacht is dat heel moeilijk. In Leende waren ook meerdere klachten en het blijkt dat daar in 2017 wordt gerenoveerd.*

Vanaf nu neemt de voorzitter de vergadering weer over:

### **Onderwerpen 2016**

- a) Huuraanpassingen laag houden.
- b) Prestatie afspraken maken voor de komende jaren, waarover De Pan in gesprek is met woCom en de gemeenten. Als je het goed duidelijk in beeld brengt kan woCom er iets mee.
- c) Wisseling woCom bestuurder: dhr. Kees strik is per 01 mei opgevolgd door mevr. Mirjam Kräwinkel.

### **Vragen**

- √ *We hebben 1% huurverhoging, geldt dat voor alle woningen?*  
We kregen van woCom de mogelijkheid om als bewonersraad te kijken naar wat mag op dit moment. WoCom had een begroting gemaakt van de gemiste kosten als de huur onvoldoende omhoog gaat. WoCom kan door de verkoop van woningen dit compenseren. Maar in 2017 gaat woCom veel leningen met een hoge rente aflossen en sluit dan leningen af met lagere rentes. Dat is de reden dat woCom heeft besloten om nu voor 1% huurverhoging voor alle woningen te gaan. In de Huurwijzer van de Woonbond (die wordt uitgereikt) staan de huurprijzen.
- √ *Huurders hebben van de belastingdienst een schrijven ontvangen dat ze het inkomen heeft doorgegeven aan woCom.*  
Vóór 2016 mocht het niet. Het moest eerst nog door de Eerste Kamer maar die was zó laat dat woCom de toepasselijke huurverhoging niet door kon voeren. Voor volgend jaar is de toezegging dat alleen het inflatiegedeelte als huurverhoging wordt berekend.
- √ *Hoe zit het met het ontstoppingsfonds.*  
In het begin is hier een foutieve brief over verstuurd wat later is gecorrigeerd. Er staat glasfonds op maar daar valt ook het ontstoppingsfonds onder.
- √ *Bij een storing aan de verwarming komt er na 20.00 uur geen monteur meer. Na telefonisch contact werd dit bevestigd en werd gezegd dat er 's avonds geen monteur meer kwam.*  
Is raar want op de website van woCom staat een telefoonnummer dat dag en nacht te bereiken is. Het enige dat kan is dat er een bepaald onderdeel niet is.  
WoCom vraagt of de man op de hoogte is van het klachtenformulier en raadt aan om het in te vullen.

### **Sluiting**

De voorzitter dankt om 20.45 uur ieder voor zijn / haar aanwezigheid, interesse en inbreng, wenst iedereen een behouden thuiskomst en sluit de vergadering.