



Bewonersraad "De Pan" Stichting woCom Someren

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

JAARVERGADERING BEWONERSRAAD "DE PAN"

DD 3 MEI 2017

Aanwezig: Huurders uit verschillende dorpen, collega bestuurslid Jan Brands uit Laarbeek, bestuursleden "De Pan", medewerker woCom: Mieke van Eert (leefbaarheid), drie leden van bewonerscommissie Deken van Pelthof met begeleiding.

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.

Wie zijn wij

"De Pan" is niet van woCom maar van jullie, de huurders. Wij zijn ook huurders en helpen jullie op vrijwillige basis met allerlei zaken richting woCom. Tevens proberen we zo goed mogelijke afspraken met woCom te maken (op allerlei vlakken) in het voordeel van de huurders.

Bewonersraad "De Pan" bestaat uit vrijwilligers met leden uit de dorpen: Heeze / Leende (2 leden, 2 vacature), Cranendonck (4 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. *Vertrekkend lid:* na meer dan 25 jaar lidmaatschap hebben we per 31 december 2016 afscheid genomen van Hennie Roosen (Cranendonck). Hennie: namens alle huurders bedankt voor je inzet.

Nieuw lid: Louis van der Veen (Someren). "De Pan" heet Louis welkom.

Doel van de bewonersraad:

- * Mede het beleid bepalen bij woCom in samenwerking met de twee andere huurdersorganisaties: "De Vaart" uit Helmond en Laarbeek.
- * De 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 bij een renovatie).

Bewonersraad "De Pan" in de woCom organisatie

WoCom

- ⤵ "Platform" waarin: 2 bestuursleden "De Pan", 2 van "De Vaart" en 2 vanuit Laarbeek (in oprichting).
- ↔ Bewonersraad "De Pan" ↔ Huurdersbelangenvereniging "De Vaart" Helmond (ca. 2000 woningen),
- ↔ Woningstichting Laarbeek: Lieshout, Aarle-Rixtel, Mariahout en Beek & Donk (ca. 2250 woningen).
- ⤵ Bewonerscommissies, komen meestal in actie bij bijvoorbeeld verbeteringen aan een huis.
- ↔ Huurders: ruim 4000 woningen die "De Pan" vertegenwoordigt.

Het volgende gedeelte van de vergadering wordt verder door de vice voorzitter dhr. Jo Noten toegelicht.

Terugblik afgelopen jaar 2016

00. WoCom heeft een nieuwe directeur, haar naam is Mirjam Kräwinkel.
01. Op 2 oude leden na is het bestuur van bewonersraad "De Vaart" compleet vernieuwd.
02. Bewonersraad "De Pan". Statutair aftredend en herkiesbaar: voorzitter Elly vd Ven en penningmeester Ben Brugman. Aftredend en niet herkiesbaar: vicesecretaris: Krijnie ten Westeneind.
03. Er is een nieuwe woningwet die grote gevolgen heeft voor alle partijen, woCom, gemeentes, bewonersraden en huurders.
04. Oprichting werkgroepen: In 2016 zijn de volgende werkgroepen van start gegaan: Prestatieafspraken – Energie – Kwaliteit – Bewonersparticipatie – Onderhoud – Vastgoedbeheer – Daeb / niet Daeb (Daeb is Dienst van Algemeen Economisch Belang).

05. **Prestatieafspraken:** in overleg met 4 gemeenten en woCom hebben de 3 bewonersraden in hun gebied prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2017 – 2021. Voor “De Pan” zijn er afspraken gemaakt met Asten, Someren, Heeze-Leende en Cranendonck. Het was voor het eerst dat “De Pan” (namens de huurders) bij het bepalen van de afspraken aanwezig was. “De Pan” had net zoveel invloed als de andere partijen, hierbij natuurlijk wel rekening houdend met het beleid van woCom (bijv. de kosten). Dit kan betekenen dat er per jaar per gemeente zaken worden uitgevoerd zoals renovatie, woningbouw etc. Niet alle gemeenten komen ieder jaar aan bod. Er is overleg geweest met de wethouders over de nieuwe huisvestings- en woningwet. De gemeente krijgt meer invloed mits ze hun Woonvisie tijdig afgeven bij woCom. Ook het energiebeleid kan hiervan deel uitmaken, daar heeft “De Pan” zich heel sterk voor gemaakt. Voor 2017 en de daaropvolgende jaren is de huuraanpassing laag gehouden, in principe omvat de huurverhoging voor de komende 4 jaar alleen maar het inflatie gedeelte.
06. **Energie:** woCom moet in een aantal jaren in hun woningen de energie tot op het nul niveau hebben teruggebracht (zogenaamde nul op de meter woning). In 2016 is een begin gemaakt met het (pilot) project zonnepanelen waarvoor 100 woningen konden inschrijven. Als het vernieuwen van de dakpannen binnen enkele jaren op de begroting van woCom staat dan komt deze woning nu niet voor zonnepanelen in aanmerking. Inmiddels zijn 51 woningen voorzien van zonnepanelen. Daarnaast is “De Pan” ook lid van de Energie Coöperatie Cranendonck (geldt zowel voor huur alsook voor koopwoningen) en heeft het contact met woCom tot stand gebracht. Energie Coöperaties in andere dorpen volgen nog.
07. **Kwaliteit:** qua woning verdeelsysteem hanteert woCom (Wooniezie) 5 modellen: aanbod-, optie-, loting-, direct- en koopmodel. Om overbelasting van de site te voorkomen zijn de publicatietijden:
 * aanbod-, optie-, loting-, en koopmodel => publicatie op werkdagen om 16.00 uur
 * direct-te-huur model => publicatie op werkdagen om 19.00 uur.

Sinds kort is het grootstedelijk gebied aangesloten bij Wooniezie, dit houdt in dat bijvoorbeeld iemand uit Eindhoven in de dorpen op een woning kan reageren waardoor de mensen in de dorpen achter het net vissen. “De Pan” raadt de mensen daarom aan om zich tijdig in te laten schrijven om dit te voorkomen. Ook de doorstroming is een punt van aandacht, nu zit vaak één huurder in een huis met vier slaapkamers maar gaat vanwege de hogere huurprijs niet verhuizen.

Via het Huurdersportaal kunt u uw aanmelding en dergelijke digitaal regelen, bekijken en indien nodig aanpassen. Openingstijden woCom: vrije inloop in de ochtend; na telefonische afspraak in de middag. Het kantoor in Budel is alleen na een telefonische afspraak te bezoeken. Indien noodzakelijk (voor ouderen) kan er een afspraak thuis worden gemaakt, deze afspraak heeft “De Pan” met woCom gemaakt. Digitaal is woCom 24 uur per dag te bereiken. Echter, niet iedereen heeft een PC of kan er mee omgaan dus hier moet ook een passende oplossing voor worden gevonden.

08. **Bewonersparticipatie:** naar aanleiding van de Parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties: woCom past haar statuten aan en neemt een artikel op waarin de huurdersbelangenorganisaties belangrijker worden gemaakt voor overleg. *Artikel 31 Huurdersparticipatie: De stichting hecht grote waarde aan huurdersparticipatie. De stichting sluit een (samenwerkings-) overkomst met de door de stichting erkende huurdersorganisatie(s), waarin de huurdersparticipatie als bedoeld in het besluit Beheer Sociale-huursector en de Wet op het overleg Huurders-Verhuurders nader is geregeld.*

Bewoners-/huurdersparticipatie is erg belangrijk. Huurders hebben meer zeggenschap gekregen maar de huurders moeten dan ook daadwerkelijk mee gaan doen. “De Pan” kan dit niet alleen. De website en nieuwsbrief geven ons de mogelijkheid om huurders te informeren en te betrekken bij besluitvorming. Inschrijven op de nieuwsbrief kan via de website: <http://www.bewonersraad-depan.nl> (ca. 350 inschrijvers gingen u voor). Overleg, vragen en mededelingen aan huurders zijn te vinden onder het tabblad Contact (of via de nieuwsbrief). Daarnaast is de communicatie ook via twitter (tweets) te volgen: @brdepan

Vraag: jullie zeggen dat voor sommige mensen een PC een handicap is, kan “De Pan” dit op een andere manier regelen?

Antw.: als we de huurders (4000) dit schriftelijk gaan versturen zouden de kosten erg hoog worden. Wellicht kan een kind, buren of vriend u hierbij helpen.

Er zijn huurders die voor het Huurdersportaal naar de website van woCom gaan. “De Pan” raadt de huurder aan via de website van “De Pan” te gaan, dat is makkelijker.

09. **Onderhoud:** de werkgroep Onderhoud heeft mede deze bedrijven beoordeeld en uitgezocht:
 - * Firma Vlassak uit Budel voor Budel / Heeze / Leende / Cranendonck.
 - * Firma Hoebergen uit Someren voor Asten / Lierop / Someren.
10. **Vastgoedbeheer:** mede vanwege het opstellen van de Woonvisie is een van de vragen de woningbehoefte in de dorpen, wat met de wethouders is besproken. Voor wat betreft huurwoningen is er bijna niets of niet het juiste type woningen beschikbaar in de dorpen.
11. **Daeb / niet Daeb:** Daeb woningen zijn sociale woningen waarvan de huurverhoging volgens vastgestelde regels wordt bepaald. Niet Daeb woningen zijn woningen die onder de commerciële huursector vallen en waarvan de huurverhoging vrij is, dus niet aan regels gebonden. In 2016 zijn de bewonersraden samen met woCom een huuraanpassing van 1% overeengekomen, voor zowel de Daeb als de niet Daeb woningen. Dit had meer mogen zijn maar de bewonersraden hebben woCom op de bijkomende kosten en arbeid gewezen (kosten/baten analyse).

Woonbond

De Nederlandse Woonbond is de landelijke belangenvereniging van huurders en woningzoekenden. De Woonbond staat voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare, veilige wijken en sterke huurders organisaties. Ook helpt de Woonbond huurders met problemen. Omdat de Woonbond belangrijk is voor ondersteuning en informatie is “De Pan” zelfstandig lid geworden van de Woonbond.

Verdere informatie / aandachtspunten voor 2017

- a) Woonniezie en doorstroming. Er zijn te weinig nultreden (oudere) woningen. “De Pan” moet er op toe gaan zien dat ze te weten komt dat de huurders zich in gaan schrijven voor een andere woning. Hoe dat weet ze nog niet.

Vraag: er loopt een pilotproject in Cranendonck waar drie bejaardenwoningen aan elkaar worden gekoppeld waarin licht dementerenden worden geplaatst.

Antw.: dat klopt. Uit een project is gebleken dat licht dementerenden in een natuurlijke omgeving beter (langer) functioneren. Het dementieproces vertraagd daardoor. Maar er komt ook de nodige begeleiding/zorg bij, de huurders blijven zolang zitten totdat de begeleiding het aankan. Dan moet er een andere oplossing worden gevonden.

- b) De samenwerkingsovereenkomst is getekend, een van de items is dat we gezamenlijk lid worden van de Woonbond. We krijgen een vorm van overleg waar we door de Woonbond in worden ondersteund.
- c) Huuraanpassing is 0,3% dit jaar. “De Pan” gaat met woCom om tafel om te kijken waar ze het daardoor ontstane beschikbare bedrag aan gaat besteden.
- d) WoCom heeft een Raad van Bestuur die bestaat uit vijf commissarissen. Twee commissarissen zijn specifiek voor de huurders, een daarvan gaat stoppen. Wij als bewonersraden moeten een besluit nemen wie de opvolger gaat worden. Er is al een kandidaat naar voren geschoven.

Vragen

- √ *Is de samenwerking met de nieuwe directeur beter dan met de vorige?*
Antw.: de samenwerking is anders met de nieuwe directeur. Ze laat zich zien op de vergadering en is behoorlijk sociaal ingesteld. Ze wil ook anders gaan werken dan de vorige directeur. Zo wil ze bijvoorbeeld als een onderhoudsman naast de te maken reparatie een ander gebrek ziet dit meteen maakt zodat de huurder niet weer een reparatieverzoek in moet dienen.
- √ *Is het niet verstandig om in bejaardenwoningen de deur van het toilet zodanig te verbreden dat je er met een rolstoel in kunt?*
Antw.: omdat de mensen langer thuis moeten blijven wonen loop je in de toekomst tegen dit probleem aan. Maar er is wel aandacht voor bij woCom. Je zou dit in een renovatie mee kunnen nemen.

- √ *Als iemand komt kijken of er onderhoud aan de woning moet gebeuren terwijl we er geen bericht van hebben gekregen is dat dan wel verantwoord?*
Antw.: het probleem is dat de aannemer het vaak doorgeeft aan een onderaannemer. Het is wel de afspraak met woCom dat er vooraf een bericht verstuurd moet worden. Maar als je twijfelt bel dan eerst naar woCom.

- √ *Voor 2020 moeten alle woningen de energieklassse B hebben, wat doet woCom daaraan?*
Antw.: dat is een gemiddelde, als er aan een woning een energielabel A hangt kan het zijn dat de volgende woning het energielabel C heeft. Maar woCom is bezig, denk aan de zonnepanelen en warmtepompen waar nu een pilot voor is gestart. En het, tegen een kleine huurverhoging, energiezuiniger maken van een woning, zoals bij u.

- √ *WoCom wacht met bouwplannen op de gemeente. In het rapport staat dat er dringend behoefte is aan nultreden woningen.*
Antw.: nee, woCom wacht op de Woonvisie van de gemeente mits die tijdig wordt aangeleverd. De gemeente moet zorgen dat er een nieuwe Woonvisie wordt geschreven. Op 8 mei heeft "De Pan" een afspraak met de wethouder in Cranendonck om dit weer een keer onder de aandacht te brengen.

- √ *Als ik in Bij Buurten kijk dan zie ik allerlei plannen voor Helmond maar niet voor Cranendonck.*
Antw.: voor Cranendonck gebeurt er veel achter de schermen. Het voordeel van Helmond is dat er veel ter zake kundige personen zitten die een Woonvisie kunnen maken. Cranendonck heeft geen urgentieregeling, Helmond wel.

- √ *In de Deken van Pelthof (of andere appartementen) zitten servicekosten in het huurcontract. Hoe worden die kosten bepaald, hoe bepaal je de hoogte van het bedrag. Voor de Deken van Pelthof zijn de kosten voor het water vrij hoog (10 euro per jaar).*
Antw.: dit is een item voor de bewonerscommissie. Het bedrag kun je met woCom bediscussiëren. Als je het dan nog niet eens bent met woCom dan kun je naar de geschillencommissie. Mieke van Eert van woCom merkt op dat het een voorschotbedrag is, na een jaar volgt de afrekening en wordt het teveel of te weinig berekend bedrag verrekend. Neem contact op met Ellen Vereijken, die kan de facturen zo laten zien.

- √ *Laarbeek heeft een infrarood warmtecamera aangeschaft voor alle huurders van woCom waarmee je de isolatie van je woning of het gebrek daaraan kunt bepalen. Energiecorporatie Someren (ZummerePower) heeft er ook een.*

Sluiting

De vicevoorzitter dankt om 20.50 uur iedereen voor zijn / haar aanwezigheid, interesse en inbreng, wenst iedereen een behouden thuiskomst en sluit de vergadering.