



Bewonersraad "De Pan" Stichting woCom Someren

Secretariaat:
Dhr. R. Koevoets
Info@bewonersraad-depan.nl

JAARVERGADERING BEWONERSRAAD "DE PAN"

DD 22 MEI 2019

Aanwezig: Huurders uit verschillende dorpen, bestuursleden De Pan,
Medewerkster woCom: Marion Vereijken ; Woonbond: dhr. Henri de Miranda.

OPENING EN WELKOMSWOORD

De voorzitter, Elly vd Ven, heet om 19.30 uur in Budel iedereen van harte welkom en opent de vergadering.

BESTUURSLEDEN

Sinds de jaarvergadering van 2018 zijn er geen wijzigingen in het Bestuur. Asten / Someren heeft 5 bestuursleden ; Cranendonck heeft 4 bestuursleden en Heeze-Leende heeft 2 bestuursleden en een openstaande vacature. Omdat Heeze-Leende zo weinig bestuursleden heeft geeft Herman van Soest (Asten / Someren) de nodige ondersteuning aan Heeze-Leende als het nodig is.

Aftredende en herkiesbare bestuursleden:

Jan Jacobs: Asten / Someren - Fredy Raemaekers: Cranendonck - Henk vd Zanden: Heeze-Leende
De aanwezigen hebben geen bezwaar tegen herkiezing dus bij deze zijn de drie heren weer herkozen.

WAT DOEN WIJ

Wij vertegenwoordigen de belangen van huurders in diverse overleggen met woCom en de gemeenten: Asten/ Someren ; Heeze-Leende ; Cranendonck. In totaal ca. 4000 woningen).

Daarnaast bepalen wij samen met de twee andere huurdersorganisaties: "De Vaart" uit Helmond (ca. 2000 woningen) woningcorporatie Laarbeek (ca. 2250 woningen) mede het beleid bij woCom.

HUURBELEID DOOR MARION VEREIJKEN (WOCOM)

Waarom integraal huurbeleid.

- Om betaalbare woningen te behouden, bereikbaar voor mensen die een beroep doen op huurtoeslag.
- Om woningen goed te kunnen onderhouden door dagelijks onderhoud, renovatie / groot onderhoud.
- Om woonlasten te beperken (duurzaamheidsingrepen woonlasten omvat de huur en de energiekosten).

Wanneer heb je invloed op de huurprijs?

- Bestaande woningen: door strategisch vastgoedbeleid, huuraanpassing bij duurzaamheidsingrepen of woningverbetering.
- Jaarlijkse huuraanpassing.
- Nieuwe woningen: aanvangshuur lager dan maximale huurprijs.

Strategisch vastgoedbeleid:

Onderdeel zijn de streefhuren: een huur die past bij de woning. De gemiddeld streefhuur is 65% van de huurprijs, voor 2018 was dit 70%. Sinds 2018 moet 90% van alle woningen passend worden toegewezen, daarvoor is de differentiatie. Een en ander is in samenspraak met de huurdersorganisaties gebeurd. Voorbeeld van een streefhuur: bestaat uit huurprijstabel (Rijksoverheid) inclusief WOZ-waarde en energielabel. Dat geeft een totaal aantal punten (in dit voorbeeld 195) waar een huur aanhangt van € 1004,67, 65% daarvan is € 653,00. De aftoppingsgrens voor een 2-persoonshuishouding is € 607,46. De huur die woCom vraagt is € 607,00 dat is 60% van maximaal. Maar dat wil niet zeggen dat alle woningen op 60% of 65% zitten, er kunnen andere woningen zijn die op 70% zitten.

Duurzaamheidsingrepen / woningverbeteringen:

- Duurzaamheidsingrepen: Sociaal huurakkoord met de Woonbond. Bij een duurzaamheidsingreep blijven de totale woonlasten + de energielasten minimaal gelijk.
- Woningverbetering: vaste prijs per verbetering zodat de onderhoudskosten gedekt zijn. Hierover gaat woCom in gesprek met de Huurdersorganisaties.

Jaarlijkse huuraanpassing:

De Rijksoverheid bepaalt jaarlijks de voorwaarden zoals maximale huuraanpassing per woning en maximale aanpassing van de huursom. Randvoorwaarde van woCom is dat zij onderhoud en overige (verplichte) investeringen kan betalen. Per woning mag woCom differentiëren (verschillende huurprijzen).

? Vraag: een reactie op een huurwoning is geweigerd omdat de man € 10,- te weinig inkomsten had.

Waarom kan de huur dan niet omlaag?

Marion: dat heeft met passend toewijzen te maken, woCom moet zich aan de wet- en regelgeving houden.

? Vraag: een woning die werd gehuurd was verschillende euro's goedkoper in huurprijs dan de buurman.

Marion: dat kan, zie het vorige antwoord. Het kan ook te maken hebben met DAEB en niet DAEB woningen (Diensten van Algemeen Economisch Belang, oftewel: sociale huurwoningen). De vastgestelde norm / huurgrens van DAEB woningen is € 720, 42.

Nieuwbouw: hoe komt de huurprijs tot stand:

- ❖ Investering: grondprijs, bouwkosten, onderhoudskosten, rente.
- ❖ Aftoppingsgrens: ook nieuwbouw moet bereikbaar blijven voor huurders.
- ❖ Streefhuren: hier wordt niet de maximale huurprijs gevraagd.
- ❖ Onrendabele investering: investering wordt niet terugbetaald door de huur, daarom investeert woCom per nieuwbouw. Voor woCom is per nieuwbouwwoning een deel onrendabel.

Dit zijn alle invloeden op de huren, dit willen we zo goed mogelijk doen. Voor het volgend jaar heeft woCom de huurdersorganisaties aangeschreven om mee te denken in het huurbeleid, de afspraak staat al gepland.

? Vraag: we zitten in een seniorenhuis met een huur boven € 720,00, één AOW gaat op aan huur. Als er een partner wegvalt moet je dan gaan verhuizen?

Mocht je in de problemen komen en niet weten of je wel of niet recht hebt op huursubsidie dan even bellen naar woCom voor een gesprek / ondersteuning.

De vicevoorzitter Jo Noten neemt het volgende gedeelte van de voorzitter over en bedankt Marion voor de uitleg. Duidelijk is nu wel dat het niet altijd mee zal vallen om aan iedereen een passende huur te vragen.

TERUGBLIK AFGELOPEN JAAR 2018

Gebiedsvisie:

In Budel-Schoot en Lierop, is samen met de inwoners, De Pan en de gemeente een gebiedsvisie opgesteld. Gekeken is welke woningen er staan en wat er nodig is om verandering daarin aan te brengen. Via enkele bijeenkomsten hebben we ons gebogen over de vragen: wat zijn de sterke en de zwakke punten van onze gemeente, hoe kunnen we deze verbeteren en welke kansen maar ook bedreigingen zijn er?

Reglement Bewonerscommissie:

Door een werkgroep met daarin bestuursleden van De Pan en de Bewonerscommissies is een "Reglement Bewonerscommissies" opgesteld. De Overheid heeft ook een reglement maar dat is zo complex dat we hebben besloten er zelf een op te stellen.

Energie:

De Energiewerkgroep heeft verschillende sessies gehad met woCom en kijkt samen met woCom naar de ontwikkelingen en mogelijkheden op het gebied van zonnepanelen, warmtepompen etc.. Ook in 2019 loopt het project zonnepanelen door. Als een dak binnen 10 jaar wordt vervangen legt woCom er geen zonnepanelen op, dit punt vinden we als bewonersraad discutabel.

Gebiedsronde:

De 3 bewonersraden hebben gezamenlijk een informatieve ronde door het werkgebied van hun dorp / stad gemaakt. Er is een bezoek gebracht aan Helmond, Laarbeek, Someren. De desbetreffende Bewonersraad heeft uitleg gegeven over bepaalde items die binnen hun gemeente(s) spelen. Denk hierbij aan nieuwbouwprojecten, in aanbouw zijnde nieuw gemeenschapshuis, veranderingen/ upgraden gebouwen, enz. Gekeken is naar de staat van de woningen, gerenoveerde woningen en dergelijke.

Als woCom zegt dat een dorp 20 nieuwe woningen nodig heeft kan het niet zijn dat er in hetzelfde dorp volgend jaar weer woningen worden gebouwd. Ook andere gemeenten hebben dringend woningen nodig.

Bij Buurten:

Zoals u wellicht heeft kunnen zien stellen de Bewonersraden 4 maal per jaar een artikel op voor het informatieve blad van woCom "Bij Buurten". Middels deze artikelen proberen we u de nodige informatie te geven over voor u belangrijke onderwerpen.

Voor De Pan is het belangrijk dat er zo veel mogelijk huurders zich inschrijven voor onze nieuwsbrief. Enerzijds als informatie en anderzijds kunnen we aan de huurders uitleggen wat we van plan zijn en of ze het daarmee eens zijn. En misschien hebben huurders goede ideeën.

Verdere bijzonderheden 2018:

❖ Er zijn informatieve bijeenkomsten geweest:

- => Budel: over bouwen in de Nieuwstraat aldaar. De Pan heeft gepleit voor 15 woningen in plaats van de geplande 9. Doelstelling is om een mix van ouderen en jongeren zodat men elkaar kan helpen. Het zit nog in de vergunningsprocedure maar doelstelling is dat er nog dit jaar mee wordt gestart.
- => Someren: over het bouwen op de locatie Paulusschool en Pauluskerk.
- => Maarheeze: over de woonbehoefte en het gebied Neerlanden.

❖ Huurders die 50 jaar of langer huren van woCom hebben een uitnodiging ontvangen.

❖ Per 25 mei 2018 is er een nieuwe wet AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) die de gegevens van personen beter moet beschermen. Ook De Pan heeft daarmee te maken.

Zaken die De Pan voor u heeft bereikt bij woCom:

- Bij vervanging van een keukenblok komt er een ladenblok in voortaan. Dit omdat er veel ouderen bijkomen waar het handig voor is.
- Aanpassingen om elektrische te kunnen koken worden door woCom gedaan mits dit mogelijk is. In sommige woningen ligt al een loze leiding, in andere woningen misschien een kruipkelder. Als dat niet zo is moet je wachten tot een grote renovatie.

STREEFPOORTEFEUILLE DOOR DHR. HENRI DE MIRANDA (WOONBOND)

Dit is een streven dat de Woonbond samen met woCom in de toekomst wil gaan doen.

Henry heeft verder geen binding met woCom, als er inhoudelijke vragen komen zal Marion Vereijken ze beantwoorden of meenemen naar woCom.

Een streefportefeuille is een verwacht toekomstbeeld van een woningcorporatie wat begint bij:

Prestatieafspraken:

woCom maakt afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. Onderdelen van de prestatieafspraken zijn onder andere: betaalbaarheid, sociaal-maatschappelijk, kwaliteit en duurzaamheid, leefbaarheid, beschikbaarheid en transformatie, organisatie en samenwerking.

Doel van woCom is de toekomst van woningen afstemmen op de wensen van de huurders nu en in de toekomst. Dan zijn er de volkshuisvestelijke doelen gebaseerd op de ontwikkelingen in de omgeving en de huisvestingsbehoefte van onze doelgroep.

Beschikbaarheid:

WoCom zorgt voor voldoende aanbod voor de vraag van vandaag en morgen.

? Vraag: bestaat er een wet voor wachttijd voor een woning.

Henry: nee, landelijk ligt het gemiddelde op een jaar.

Betaalbaarheid

WoCom draagt zorg voor voldoende betaalbare woningen voor huurders van verschillende inkomensgroepen. De prijs / kwaliteit verhouding van de woningvoorraad is in evenwicht.

? Vraag: voldoende betaalbare woningen, als dat niet wordt uitgevoerd wat dan, naar de rechter stappen?

Moeten we de gemeente op de vingers tikken als ze de grond aan een projectontwikkelaar geven?

Henry: probeer om samen met de huurdersorganisatie en woCom druk op de gemeente uit te oefenen.

Leefbaarheid

WoCom heeft woningen in gedifferentieerde wijken voor verschillende doelgroepen met huurwoningen en koopwoningen in alle prijsklassen. In alle gebieden is voldoende aanbod voor wonen met zorg.

Kwaliteit

De woningen zijn duurzaam gezond, veilig en zijn passend bij de eisen van vandaag en morgen.

Jo: neem de mogelijkheid van elektrisch/inductie koken: licht dementerende mensen durven niet meer op gas te koken omdat ze bang zijn dat ze het gas aan laten staan. Bij inductie kan dat niet omdat, zodra de pan eraf wordt gehaald de inductie stopt.

Continuïteit

De investeringen zijn verantwoord en uitlegbaar, passend bij de strategie en beschikbare middelen. Het is een moeilijke puzzel, het is een soort huishoudboekje dat je scherp in de gaten moet houden. De vastgoedexploitatie is financieel gezond.

Streefportefeuille 2018 – 2030 voorbeeld van de gemeente Asten:

Let wel: het zijn streven en prognoses, we moeten ons niet vastpinnen aan de hoeveelheden. Het geeft een beetje een beeld hoe de toekomst er uit gaat zien. Hierover gaan de huurdersorganisaties in discussie met woCom. Elk jaar kijken ze hoe het in het jaar daarop wordt ingevuld. Het stuk dat er staat tot 2030 wordt jaarlijks naar de gemeente gestuurd en mogelijk in overleg aangepast. Het is een planning, er kunnen afwijkingen zijn zoals een te hoge grondprijs of dergelijke en dan moeten er keuzes worden gemaakt, samen met de huurdersorganisaties.

Jo bedankt Henry voor zijn duidelijke uitleg.

VOORUITZICHTEN 2019

Verdere doelstellingen 2019:

- ❖ De nieuwe bouwboarden met daarop het logo van De Pan zijn bijna klaar. Alle gemeenten hebben toestemming gegeven om hun logo op de boarden te plaatsen.
- ❖ Het netwerk met de dorpsraden, bewonerscommissies, beleidsmedewerkers gemeente (WMO) en KBO's willen we verder verdiepen. Vooral omdat de ouderen meer thuis moeten blijven wonen is de WMO meer in beeld.
- ❖ Uitbreiden kennis bestuursleden door middel van scholing.
- ❖ Gasloos bouwen.

Bouwprojecten in 2019:

- ➔ In Lierop zijn de 5 sociale huurwoningen aan het Gildeplein naar verwachting medio mei 2019 klaar.
- ➔ Aan de Nieuwstraat in Budel (terrein garage Verhoeven) komen in totaal 15 sociale huurwoningen: 5 nultrreden woningen op de begane grond en 10 maisonnettes (2 verdiepingen woning) daarbovenop. Start 2e helft 2019.
- ➔ In Someren op het terrein van de Pauluskerk bouwt woCom in samenwerking met Stichting ORO een kleinschalige woonvoorziening.
- ➔ In Someren op het terrein van de Paulusschool bouwt woCom in samenwerking met Stichting Kempenhaeghe een kleinschalige woonvoorziening en enkele levensloopbestendige huurwoningen.

AANDACHTSPUNTEN

Website en nieuwsbrief:

De website en nieuwsbrief geven ons de mogelijkheid om huurders te informeren en te betrekken bij besluitvorming. Inschrijven nieuwsbrief via de website: <http://www.bewonersraad-depan.nl>
Op de website staan vaak twitterberichten waarvan wij vinden dat de huurders dit moeten weten.

Openingstijden woCom:

Vrije inloop in de morgen. Na telefonische afspraak in de middag. Indien gewenst (voor ouderen) kan er een afspraak thuis plaatsvinden. Het kantoor in Budel is alleen na een telefonische afspraak open. Digitaal kunt u woCom 24 uur per dag bereiken.

VRAGEN / OPMERKINGEN

- ✓ *Er wordt gezegd dat de wachttijd een jaar is, maar als je reageert dan sta je op nummer 90.*
Jo: dat is een van de regels van Wooniezie, probleem is dat het een heel groot gebied omvat. Mensen uit andere dorpen of steden kunnen ook reageren op bijvoorbeeld een woning in Budel, in steden zijn de inschrijftijden anders (nog langer). Daarom hamert De Pan erop om je altijd in te schrijven zodat je een inschrijftijd opbouwt. De Pan is er mee bezig te proberen om huurders die al in een woning van woCom zitten voorrang te geven. Voordeel daarvan is dat er mogelijk dan een grote woning vrijkomt.
Op Wooniezie moet je een goede indicatie van je inkomen opgeven, op het moment dat je een woning krijgt moet je je exacte inkomen opvragen bij de belasting.

✓ *Zijn er nog meer bouwplannen?*

Die zijn er wel, door woCom zeker maar een en ander is ook afhankelijk van de gemeente. Een gemeente kan geen locaties beschikbaar hebben. Zo moet je nul-tredenwoningen een beetje bij voorzieningen bouwen, zoals huisarts, winkels en dergelijke. Er komt vanwege de vergrijzing een grote uitdaging aan. In het grootstedelijk gebied zou meer worden gedaan aan ouderenbeleid, zoals naar een kleinere woning verhuizen of dergelijke.

Het is echt wel onder de aandacht, daar zijn we bij woCom ook mee bezig maar als je het dit jaar voor elkaar krijgt dan is het pas volgend jaar zichtbaar.

SLUITING

De voorzitter dankt om 21.30 uur iedereen voor zijn / haar aanwezigheid, interesse en inbreng, wenst iedereen een behouden thuiskomst en sluit de vergadering.