



Bewonersraad 'De Pan' Stichting woCom Someren

Secretariaat:
Dhr. R. Koevoets
Heuvel 35
6027 PN Soerendonk

JAARVERGADERING BEWONERSRAAD 'DE PAN'

DD 27 OKTOBER 2021

Aanwezig: In totaal 32 personen waarvan 24 huurders uit verschillende dorpen ; 5 bestuursleden 'De Pan' ; 2 medewerkers woCom: Susan Dassen (projectcoach Wonen & Buurten) en Marion Vereijken (projectleider Wonen), en Henry de Miranda (Woonbond).

Afgemeld: Leden bewonerscommissie Deken van Pelthof te Asten

OPENING EN WELKOMSWOORD

De voorzitter, dhr. Jo Noten heet iedereen om 19.30 uur in 't Perron in Heeze van harte welkom en opent de vergadering. Omdat we om toerbeurt de jaarvergadering in de verschillende dorpen houden is besloten om dit jaar de jaarvergadering in Heeze te houden. Het bestuur heeft geprobeerd om via diverse mediakanalen bekendheid aan de jaarvergadering te geven.

U kunt vragen (?) of opmerkingen (👏) direct bij het onderwerp stellen of tijdens het laatste agendapunt.

BESTUURSLEDEN

Sinds de laatste fysieke jaarvergadering van 2019 zijn er wijzigingen in het Bestuur. Momenteel hebben we één bestuurslid in Someren en drie vacatures ; Cranendonck heeft vier bestuursleden, dus compleet ; Heeze-Leende heeft één bestuurslid en ook drie vacatures. Dus u ziet: aanvulling is heel erg gewenst.

WAT DOEN WIJ

- Wij zijn een vrijwilligersorganisatie met, indien voltallig, twaalf bestuursleden. Ieder kerkdorp (Asten/Someren, Cranendonck en Heeze-Leende, totaal ca. 4000 woningen) heeft vier bestuursleden.
- Wij vertegenwoordigen de belangen van huurders in diverse overleggen met woCom en de gemeenten. Dit doen we onder andere in de volgende vergaderingen/ afstemmingen:
 - De Verbindende Schakel: een platform waar wij als huurdersorganisaties met woCom afstemmen en waar we onze mening naar voren kunnen brengen.
 - Platform: de drie huurdersorganisaties beraden zich om tot één gezamenlijk standpunt te komen.
 - Dagelijks Bestuur: komt een keer per maand of adhoc bijeen.
 - Bewonersraad: een maandelijks overleg met bestuursleden 'De Pan'.
 - Bewonerscommissies en Wijkraden/Wijktafels die we kunnen zien als 'werkgroepen'.
- Daarnaast bepalen wij samen met de twee andere huurdersorganisaties: 'woCom Helmond' (ca. 2000 woningen) en woningcorporatie Laarbeek (ca. 2250 woningen) mede het beleid bij woCom.

HET CORONA JAAR 2020

Gezien het gehele corona gebeuren hebben we in 2020 heel veel online gedaan en was er jammer genoeg geen mogelijkheid om een jaarvergadering te organiseren.

TERUGBLIK OP HET JAAR 2020

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 zou zijn om verandering daarin aan te brengen, met daarnaast punten die nodig zijn om prettig te kunnen wonen, denk hierbij bijvoorbeeld aan een sportpark of dergelijke. 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?

AFSCHEID VOORZITTER IN 2020 EN AFSCHEID BESTUURSLEDEN IN 2021

- Op 9 juli 2020 heeft de voorzitter Elly vd Ven na 25 jaar lidmaatschap van 'De Pan' afscheid van ons genomen. Als vicevoorzitter heeft Jo Noten de hamer van Elly overgenomen.
- In het voorjaar van 2021 zijn de bestuursleden Jan Jacobs en Herman van Soest gestopt als bestuurslid.
- In het voorjaar van 2021 is ook onze notulist Tonny Jacobs gestopt met haar activiteiten voor 'De Pan'.
- In september 2021 is het bestuurslid Henk vd Zanden gestopt als bestuurslid.

U ziet: invulling voor de opengevallen plaatsen is erg gewenst.

VERDERE BIJZONDERHEDEN IN HET JAAR 2020

Er zijn informatieve bijeenkomsten geweest in:

- Budel: over bouwen op de hoek Burgemeester v. Houtstraat / Nieuwstraat aldaar. 'De Pan' heeft gepleit voor 15 woningen in plaats van de geplande 9 met ouderen op de benedenverdieping en jongeren op de maisonnette (bovenverdieping).
- Someren: over het bouwen op de locatie Paulusschool en Pauluskerk.
- Maarheeze: over de woonbehoefte en het gebied Neerlanden. Cranendonck wil daar graag woningen bouwen, zoals het er nu uitziet komen er 29 sociale huurwoningen.
- 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.

Huuraanpassing

Vanaf 2017 proberen de Bewonersraden de huuraanpassing zo laag mogelijk te houden. Ook voor 2021 hebben we het voor elkaar gekregen dat de huuraanpassing 0% is. Door deze huuraanpassing mist woCom natuurlijk inkomsten, intern wordt gekeken hoe ze hier op een goede manier mee om kunnen gaan.

Energie:

De Energiewerkgroep kijkt samen met woCom naar de ontwikkelingen en mogelijkheden op het gebied van zonnepanelen, warmtepompen etc.. Vanaf 2019 is dit al toegepast bij woningen in Someren en Budel. Ook in 2021 loopt het project zonnepanelen door. Let wel: als er binnen 10 jaar dak vervanging staat gepland dan worden er geen zonnepanelen gelegd, maar 'De Pan' is over deze termijn in gesprek met woCom. Daarnaast hebben de huurdersorganisaties gevraagd wat woCom, gezien de toekomst, gaat doen met laadpalen voor elektrische auto's.

? *Als je zonnepanelen aanvraagt wanneer worden die dan gelegd?*

Marion Vereijken (woCom): als het kan binnen afzienbare tijd. Maar als het budget voor dat jaar op is dan worden aanvragen doorgeschoven naar het jaar daarop, de aanvrager krijgt hier bericht van.

Gebiedsronde:

De drie huurdersorganisaties hebben gezamenlijk een informatieve ronde door het werkgebied van hun dorp/ stad gemaakt. De desbetreffende bewonersraad heeft uitleg gegeven over bepaalde items die binnen hun gemeente (n) spelen. Denk hierbij aan nieuwbouwprojecten, in aanbouw zijnde nieuw gemeenschapshuis, veranderingen/ upgraden gebouwen, of dergelijke. Ook willen de huurdersorganisaties hiermee in de gaten houden of de uitgaven van woCom naar de dorpen/ stad evenredig is.

Bij Buurten:

Zoals u wellicht heeft kunnen zien stellen de huurdersorganisaties vier keer 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. 'De Pan' heeft hier ook meerdere malen kenbaar gemaakt dat ze bestuursleden zoekt.

VOORUITZICHTEN 2021 EN 2022

Zaken die De Pan voor u heeft bereikt bij woCom:

- 1) In Someren loopt een proef waarbij renovaties van keuken, toilet of badkamer door de huurder zelf kan worden aangevraagd. Uiteraard met de inachtneming van termijnen die er voor staan.
- 2) Aanpassingen voor elektrische koken worden door woCom gedaan mits dit technisch mogelijk is. Er moet een leiding liggen of de leiding moet aan te leggen zijn.
- 3) Renovatie in Maarheeze: 48 woningen gerenoveerd begin 2019.
? *De kwaliteit van mijn gedane renovatie (Cranendonck, aanpassingen keuken, badkamer etc.) laat te wensen over. Is er controle over gedane renovaties?*
Drie weken geleden is woCom wel komen kijken wat de mogelijkheden zijn voor ventilatie.
Marion stemt dit binnen woCom af en kijkt of er een verbeteringslag gemaakt kan worden.
- 4) Heeze: 86 woningen worden nu gerenoveerd in de wijk Nieuwe Hoeven. In de 2e fase volgt de rest.
- 5) Asten: renovatie van de woningen in de Deken van Pelthof bestaande uit: tripple glas, nieuwe kozijnen en voordeuren. Er is een tijdelijke commissie hiervoor opgesteld waar de mensen met vragen naar toe kunnen. Dit project loopt goed, de bewoners zijn zeer tevreden. Wel moet worden gezegd dat de Deken van Pelthof een bewonerscommissie heeft die zich goed voor de huurders daar inzet.

☞ *Gezegd wordt dat er te weinig arbeidskrachten zijn om snel huizen te kunnen bouwen maar als ik zie hoe snel ze vakantiewoningen bouwen dan twijfel ik toch daaraan.*

? *In Someren is een pilot gestart m.b.t. het plaatsen van een nieuwe keuken of dergelijke. Maar ook hier is geen controle. Ik neem aan dat je bij een pilot toch data gaat verzamelen?*

? *Kan een woningbouwvereniging niet met omringende woningbouwverenigingen samenwerken zodat ook arbeiders uitgewisseld kunnen worden?*

Marion: er is contact met de omringende woningcorporaties over bepaalde zaken maar samen gaan bouwen is denk ik niet zo'n goed idee.

Vz: als huurdersorganisaties zijn we bezig te proberen controles op te voeren omdat we veel van deze geluiden uit de dorpen krijgen.

6) In Someren op het terrein van de Pauluskerk en de Paulusschool heeft woCom in samenwerking met Stichting Kempenheaghe en ORO een kleinschalige woonvoorziening met daarbij enkele levensloop bestendige woningen gebouwd. Op beide locaties zijn de woningen / woonvoorzieningen opgeleverd.

7) Op de hoek Burgemeester v. Houtstraat / Nieuwstraat Budel: Cranendonck heeft bedwongen dat bewoners uit Budel voorrang krijgen op 5 woningen waardoor en grotere woningen vrijkomen. Het geheel is een visitekaartje voor Budel.

? *Er waren ruim 2200 inschrijvingen voor de woningen in het plan Groote Hoeven te Someren. Iemand uit Someren staat 8 jaar ingeschreven maar had geen kans, waar gaan alle woningen naar toe?*

Marion: woCom moet zich aan wettelijke regels houden. De helft van de woningen zijn toegewezen aan mensen uit Someren, de andere helft is regulier op inschrijving (inschrijfduur of loting is niet bekend).

? *In veel woningen komen arbeidsmigranten of statushouders in?*

Marion: woCom kijkt naar de mogelijkheden die er binnen de wettelijke regels zijn, momenteel loopt er een onderzoek hoe we doorstroming kunnen bevorderen.

Vz: de huurdersorganisaties kaarten dit ook bij de gemeenten aan. Maar het Rijk stuurt regels naar gemeenten die het op hun beurt doorsturen naar de woningcorporatie en die moet het maar op zien te lossen. Dan krijg je zulke situaties.

☞ *De Overheid moet stoppen met de verhuurdersheffing dan komt er geld vrij om meer te kunnen bouwen.*

VERDERE DOELSTELLINGEN 2021

- 'De Pan' WBTR proef maken (Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen). Verantwoordelijkheden van bestuursleden moeten duidelijker zijn, ook ten aanzien van besluiten nemen. De penningmeester beheert de financiële zaken, in plaats van één persoon die rekeninghouder van de bewonersraad is moeten het er nu door deze wet twee zijn. Omdat de bank moeilijk meewerkt is de penningmeester hier al maanden mee bezig.

? *Wat is het verschil tussen een stichting en een vereniging?*

Bij een stichting is het bestuur verantwoordelijk/ aan zet, de leden hebben het recht om te weten waar de stichting het gehele jaar mee bezig is geweest (jaarvergadering). De aansprakelijkheid voor het bestuur is in deze regeling strakker geregeld. Het bestuur wordt hoofdelijk aansprakelijk gesteld bij een stichting. Bij een vereniging zijn de leden aan zet. Maar bij beiden moet het bestuur naar de leden luisteren. 'De Pan' heeft er ook aan gedacht om over te gaan naar een vereniging maar zolang er niet voldoende bewonerscommissies zijn is dat niet mogelijk.

- Aanwerven nieuwe bestuursleden.
- Format voor prestatieafspraken in werking stellen.
- Het netwerk met de dorpsraden, bewonerscommissies, beleidsmedewerkers gemeente (WMO) en KBO's verder verdiepen. Doelstelling is om samen met de diverse instanties en gemeente de doorstroming van ouderen naar een andere, kleinere woning te bevorderen. Voordeel hiervan is dat je naar een wijk kunt die je zelf uitkiest, bij een urgentie heb je niets te kiezen.

? *Zit er een huurdersbelang in? Iemand kan een andere woning krijgen maar betaalt dan meer huur.*
Vz: dat ligt eraan hoe de woning is geïsoleerd, we praten over woonlasten in plaats van huur, als je woning goed is geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen etc. kunnen je woonlasten lager zijn. Voor wat betreft de inschrijftijd: we hameren er altijd op dat mensen zich tijdig in laten schrijven.

? *Kijkt woCom ook of je een woning achterlaat?*

Marion: bij de reguliere toewijzingen niet.

- Uitbreiden kennis bestuursleden door middel van scholing bij de Woonbond.
- Gasloos bouwen.

AANDACHTSPUNTEN

Herkozen bestuursleden

Gezien de omstandigheden zijn in 2021 de bestuursleden digitaal gekozen. Dit was ook noodzakelijk in verband met de wet WBTR (Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen). Digitaal gekozen bestuursleden: Jo Noten (Cranendonck) als voorzitter en Ben Brugman (Cranendonck) herkozen als penningmeester.

Bewonersparticipatie: Website en nieuwsbrief: Bewonersparticipatie belangrijk? Zeker weten!

De website en nieuwsbrief geven ons de mogelijkheid om huurders te informeren en te betrekken bij besluitvorming. Op de website staan vaak twitterberichten waarvan wij vinden dat de huurders dit moeten weten. Ongeveer 350 huurders hebben zich ingeschreven voor onze nieuwsbrief.

Inschrijven voor de nieuwsbrief kan via de website: <http://www.bewonersraad-depan.nl>

ZAKEN DIE 'DE PAN' VOOR U HEEFT BEREIKT BIJ WOCOM

Format prestatieafspraken

Bewonersraad 'De Pan' ontwikkelde een format om prestatieafspraken te vergelijken in de vier gemeenten waar wij afspraken maken. Doelstelling is om tot één hoofditem te komen voor alle gemeenten, met een kleine aanvulling voor de interne afwijkende regels per gemeente. Laarbeek heeft zich inmiddels aangesloten. Voor Helmond is dit moeilijk omdat hier veel woningcorporaties zijn.

ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen)

Omdat de regeling vrij oud was hebben de huurdersorganisaties samen met woCom een nieuwe regeling opgezet. U krijgt van woCom ruimte om van uw huis een thuis te maken en uw huurwoning aan te passen. Maar wel binnen de door woCom gestelde regels, zie hiervoor de website van woCom.

SOK (SamenwerkingsOvereenKomst)

WoCom en de huurdersorganisaties hebben de SOK hernieuwd, hierbij ondersteund door de Woonbond. Aanpassingen zijn zodanig dat het voor beide partijen goed geregeld is. Verdere informatie hierover kunt u vinden via de website van woCom.

Landelijke enquête Woonbond

Iets wat 'De Pan' voor u en ons gaat doen via de Woonbond. De Woonbond krijgt de gegevens van deze (anonieme) landelijke enquête, verzamelt ze en komt tot een eindconclusie. De Woonbond kan daardoor zien of iets een landelijk probleem is of dat het om een individuele woningcorporatie gaat.

? *Vraag: wat kan de Woonbond doen?*

Henry de Miranda: de Woonbond kan bijvoorbeeld bij het Ministerie vragen een bepaalde regel aan de wettelijke bepalingen voor woningcorporaties toe te voegen.

Huurdersportaal: Mijn woCom

Na uw aanmelding kunt u alles digitaal bekijken, regelen en indien nodig aanpassen. Voordeel van digitaal is dat alles geregistreerd staat. Als je het telefonisch doet kan het zijn dat de telefoniste het vergeet door te geven, en daarbij wordt door deze digitale invulling alles geregistreerd.

👉 *Het digitaal invullen is voor jongeren geen probleem maar vaak hebben ouderen geen PC.*

Openingstijden woCom:

Vrije inloop in de morgen. Na telefonische afspraak in de namiddag. 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.

👉 *Zet bij '(voor ouderen)' ook jongeren, de ouderen weten het meestal wel te vinden.*

VRAGEN / OPMERKINGEN

Ik mis de urgentie van het bouwen van betaalbare huurwoningen, de wachtlijsten zijn hoog, niet alleen voor jongeren maar ook voor ouderen. Het speelt al 15 jaar. Ik had er hier in deze vergadering graag meer aandacht voor gehad.

Marion: de woningnood is hoog. WoCom zit met 'De Pan' en gemeenten om tafel en telkens weer gaat het over woningen bouwen. Probleem is dat er in de gemeenten geschikte grond moet vrijkomen die het bouwen van huurwoningen mogelijk maakt.

? *WoCom is met de gemeente Heeze in gesprek over tiny houses. Gezien de prijs daarvan: waarom dan geen gewone woningen bouwen?*

Henry: het is een groot probleem, dat weet iedereen, denk aan de verhuurdersheffing. Maar het zijn politieke keuzes. Het is echter zo groot dat alleen woCom of alleen 'De Pan' er niets aan kan doen. Dit zal op landelijk niveau moeten gebeuren. Binnen de mogelijkheden die je hebt. Feit blijft: als woningbouw moet je bouwen maar dan moet je je portemonnee trekken.

Vz: wat we kunnen doen is in Bij Buurten of dergelijke meer informatie zetten wat 'De Pan' heeft bereikt met vragen stellen over bepaalde onderwerpen. Neem de woningen in de Nieuwstraat in Budel, om dit gewijzigd te krijgen van 9 naar 15 woningen is een proces van jaren en niet van maanden.

? *Hoe krijgen we informatie terug over het gesprek met woCom over meer controle bij projecten/ pilots?*

Vz: dat zetten we op onze website, daar kunt u het lezen.

We missen communicatie tussen woCom ↔ 'De Pan' en tussen 'De Pan' ↔ huurders.

Vz: Als we niets van de huurders horen over slechte communicatie of dergelijke kunnen we dit ook niet bij woCom aankaarten.

WoCom organiseert gespreksgroepen met huurders, daar kunnen huurders hun klachten aankaarten. Er is nog nooit gecommuniceerd of klachten goed zijn uitgevoerd, er is geen terugkoppeling.

? *Eventuele tiny houses mogen maar 15 jaar blijven staan, kun je dan niet beter gewoon 'gesplitste' woningen (onder ouderen en boven jongeren) bouwen?*

Marion: dit is gerealiseerd in Budel, als er mogelijkheden zijn en gemeenten werken mee dan zou dat kunnen. Maar dit is een moeilijk onderwerp waar woCom nog niet uit is.

Henry: een tiny house is een middel om te kijken wat de behoefte van mensen is en hoever je kunt gaan, maar is niet de oplossing. Zelf denkt hij dat er de komende 10-15 jaar meer duidelijkheid komt over een aantal woningen welke geschikt zijn voor bepaalde doelgroepen.

Er dreigt een watertekort, graaf gebieden uit, doe er water in en zet er woonboten op, win-win situatie.

Henry: in een bijeenkomst is deze gedachte ook naar voren gekomen. In de door de Woonbond opgestelde enquête kun je het een en ander aangeven, probeer met ons mee te denken, jullie input is erg belangrijk en dat niet één keer maar meerdere keren per jaar (bijvoorbeeld in een werkgroep).

Als je in Heeze bepaalde woningen afbreekt dan kun je daar veel woningen terugbouwen.

Vz: zou kunnen maar dat is een kwestie van afspraken maken met bewoners die nu in de af te breken woningen zitten in combinatie met wat de gemeente Heeze wil en de kosten die het met zich meebrengt.

Gemeenten hebben geen grond, dat is allemaal in handen van het kapitaal, alle nieuwbouw is particulier. De gemeente/ woningcorporatie heeft geen kans om sociale huurwoningen te bouwen.

Vz: je moet de gemeente nu ook verplichten om, als ze grond uitgeven aan particulieren, er ook grond voor sociale huurwoningen moet zijn.

SLUITING

De voorzitter dankt om 21.50 uur iedereen voor zijn/ haar aanwezigheid, interesse en inbreng, wenst iedereen een behouden thuiskomst en sluit de vergadering.

Doelstelling is om de volgende jaarvergadering zo rond de vakantie 2022 te houden zodat er meer snelheid in zit.