

Aanwezig:

Huurdersraad

Voorzitter : de heer Rutjes (Henk)
: de heer Camps (Herman)
: mevrouw Derks (Bep)
: de heer Heijl (Wim)
: mevrouw Lauf (Colin)
: de heer Muller (Frits)
: de heer Onincx (Ton)
: de heer Peters (Fred)
: de heer Rossen (Wim)
: de heer Spikmans (Thijs)
: de heer Versteegen (Karel)
: de heer Wijnhofen (Wim)

Destion

Directeurbestuurder : de heer Pothoff (Wilbert)
Notulist : mevrouw Salden (Linda)
Commissaris (huurderszetel) : de heer Linders (Jan)

Afgemeld: de heer De Graaf (Chris)

1. Opening

De voorzitter opent om 19.00 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom in deze vergadering.

2. Verslag 22 maart 2016

Het verslag wordt vastgesteld en ondertekend.

3. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

4. Mededelingen voorzitter Huurdersraad

De voorzitter heeft geen mededelingen.

5. Jaarverslag en jaarrekening Destion 2015

De Huurdersraad bespreekt de punten die ze aan de directeur voor willen leggen.

6. RvC-fonds leefbaarheid

Er is een verzoek binnen gekomen van een hengelsportvereniging voor een bijdrage van het fonds leefbaarheid. Het gaat om het verzoek van de visvereniging van Siebengewald.

De Huurdersraad discussieert over het bepalen van de criteria waar een aanvraag aan moet voldoen. Wanneer gelet wordt op de bepalingen (zie opsomming in kader hieronder) dan concludeert de raad dat het moet gaan om een openbaar toegankelijke voorziening. In het geval van de aanvraag van de hengelsportvereniging is dat niet het geval. Deze is namelijk alleen voor leden. Openstelling buiten het seizoen voor niet-leden is niet voldoende.

De HR wijst het verzoek af en zorgt voor een schriftelijke toelichting voor de visclub.

- Woonmaatschappelijk werk waartoe ook behoort het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's;
- Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van Destion;
- Bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.

7. Afvaardiging prestatieafspraken gemeenten

De voorzitter stelt voor om te zorgen voor een afvaardiging van leden uit de verschillende gemeenten. Voor de voorbespreking gaat het dan om twee personen per gemeente en voor de gesprekken met Destion en gemeenten met drie personen, één per gemeente.

- Gem. Bergen: Colin Lauf en Frits Muller
- Gem. Gennep: Thijs Spikmans en Karel Versteegen (of als Chris de Graaf belangstelling heeft dan trekt Karel Versteegen zich terug.)
- Gem. Mook en Middelaar: Wim Wijnhofen en Bep Derks.

8. Rondvraag

Vacature Ven-Zelderheide opnieuw openstellen.

De directeur en de heer Linders (RvC-commissaris met huurderszetel) voegen zich bij de vergadering.

8. Jaarverslag en jaarrekening Destion 2015

Blz. 7, punt 2.6, Personeel

Er staat dat de leeftijd hoog is. Is Destion bereid om oudere medewerkers aan te nemen, of mensen met een beperking of afstand tot de arbeidsmarkt? De directeur geeft aan dat er naar kwaliteit gekeken wordt. Hij geeft eerlijk aan dat wanneer er een vacature zou komen, de voorkeur uit gaat naar jongere kandidaten. De reden is dat de hoge leeftijd van de medewerkers Destion als organisatie kwetsbaar maakt. De organisatie moet toekomstbestendig zijn en kijkt op die manier vooruit. Bij een sollicitatieprocedure wordt niemand uitgesloten en is kwaliteit het belangrijkste dat telt.

Blz. 10, punt 2.11, KWH

Naar aanleiding van de score bij 'Huurdersontevredenheid' wordt gevraagd wat huurders kunnen doen aan overlast. In een bepaalde buurt schijnen verschillende huurders overlast te ervaren. De directeur adviseert om ieder die er last van heeft een melding aan de relatiemedewerkers van Destion door te laten geven de overlast te melden bij de politie. Hij voegt toe dat het begint met het zelf aanspreken van de overlastveroorzakers. Vervolgens gaat het om het opbouwen van een gedegen dossier. De bevoegdheden van wat een corporatie kan doen tegen overlast zijn beperkt. Alleen in geval van het kweken van hennep kan een corporatie direct de huurovereenkomst laten ontbinden.

Blz. 20, punt 5.4, Woningvoorraad en woningverkoop

Het aantal verkochte woningen komt niet overeen met het genoemde aantal op blz. 29: 165 en 170 woningen. De directeur geeft aan dat het in een geval ging om een globale aanduiding van het aantal en dat daardoor het verschil is ontstaan. Wordt gecontroleerd en aangepast.

Blz. 48, punt 11.4, RvC taak en werkwijze

Er staat twee keer: "blijkt dat Destion". Dit wordt aangepast.

Blz. 14 t/m 16, punt 4.8, Projecten in ontwikkeling

Waarom zijn er zoveel verschillende architecten? De directeur legt uit dat dat af hangt van de projecten. Bij turnkey bijvoorbeeld, dan is de architect al aangetrokken door de ontwikkelaar. En in sommige gevallen wordt er voortgeborduurd op bestaande projecten dan kiezen we ervoor om dezelfde architect te vragen.

Blz. 18, punt 4.8, Projecten in ontwikkeling, Wellerlooi Droogstal

Dat plan is geannuleerd. Omdat woningen er niet of moeilijk verkocht worden, blijft de gewenste transformatie uit en is het niet verantwoord om meer woningen aan het bestand in Wellerlooi toe te voegen.

Jaarrekening

Blz. 13, punt 6, Toelichting op de balans 31 december 2015

Verdisconteringsvoer moet voet zijn.

De directeur geeft een toelichting op de jaarrekening en licht de complexiteit van de opgelegde wijzigingen van de woningwet toe.

De Huurdersraad geeft aan dat het een prettig verslag is dat fijn leesbaar is. De directeur dankt de raad voor de complimenten. Hij vindt dat de HR het goed gelezen heeft en positief kritische opmerkingen had. Hij spreekt zijn waardering hiervoor uit.

9. Mededelingen van en vragen aan directiebestuurder

1. *Nieuw commissaris*

De heer drs. Caminada MBA-H, is de beoogde commissaris met het profiel Sociaal maatschappelijk. Hij is directeur Beschermd wonen en dagbesteding bij het RIBW in Nijmegen. Wanneer de geschiktheidstoets bij de Autoriteit woningcorporaties positief wordt doorlopen wordt hij benoemd.

2. *Woningzoekendenportal*

De woningzoekendenportal is vorige week donderdag in de lucht gegaan. Er zijn nog wat schoonheidsfoutjes ontdekt, maar deze zijn opgelost. Inmiddels maken 500 woningzoekenden gebruik van de portal en zijn er veel reacties op het woningaanbod.

3. *Visitatie*

De SVWN heeft het rapport van Destion voor een steekproef geselecteerd. Dit heeft tot enkele kleine aanpassingen geleid, maar heeft verder geen invloed op de waardering. Nu is het rapport gereed en hebben we een bestuurlijke hierop moeten schrijven. Dit is een bondige en kritische reactie geworden.

4. *Woningwet*

We hebben op basis van de lightversie de marktwaarde 2015 van de portefeuille berekend. Deze komt uit op € 246.324.560. De huidige boekwaarde ligt op € 124.970.987. De actuele WOZ-waarde ligt op € 357.861.000.

Projecten in uitvoering

1. *Heumen, Rijksweg*

Deze negen appartementen worden voor de bouwvakvakantie opgeleverd.

2. *De Doelen Gennep*

De renovatie en aanpassingen van het gebouw verlopen naar wens.

Projecten in voorbereiding

3. *Nieuw Bergen, Baron de Liedelstraat*

Ontwerp voor vier multiwoningen is gereed en wordt verder uitgewerkt voor omgevingsvergunning. De provinciale subsidie van € 97.500 hebben we inmiddels ontvangen. Met de realisatie wordt pas eind 2017 gestart. Tot die tijd worden de bestaande zes woningen gebruikt voor de opvang van vluchtelingen.

4. *Mook, De Poort*

De gemeenteraad heeft 19 mei besloten niet mee te werken aan het verzoeken van de projectontwikkelaar om hier een tweede discountmarkt te realiseren. De projectontwikkelaar heeft verlenging van de optie-overeenkomst tot 1 september gekregen.

5. *Mook, Kerkstraat*

Na nogal wat omzwervingen hebben we een definitief plan bij de gemeente neergelegd waarmee we verder willen. De bouw van tien gezinswoningen en zes appartementen. Na gesprek hierover met wethouder en burgemeester hebben ze een positief besluit genomen en gaan we aan de slag met deze locatie.

Uit de bodemonderzoeken is gebleken dat er sprake is van zware paks en asbest bodemvervuiling. De procedure om de grond af te voeren en te saneren is inmiddels gestart en wordt zoveel als mogelijk pragmatisch opgelost. Brengt weer hoge en onvoorziene kosten met zich mee.

6. *Milsbeek, Plateel*

Het definitieve ontwerp voor dit plan is onlangs door de welstandscommissie afgekeurd. Het ontwerp is moeizaam tot stand gekomen vanwege de lastige bouwlocatie, welke een gebogen bouwvlak heeft. Dit maakt het ontwerpen van betaalbare huurwoningen met fatsoenlijke achtertuinen erg lastig.

7. *Heijen, Hoofdstraat*

Na intensief overleg over de definitieve planinvulling is gesproken over de exploitatie en grondverkoop. Hierbij komt de gemeente met de voorwaarde dat we ook de grond voor de openbare parkeerplaatsen moeten afnemen. Hiermee worden de grondkosten te hoog en wanneer de gemeente hieraan vasthoudt zullen we overwegen het plan te annuleren. Als we dat doen kan het zijn dat we een verlies van ongeveer € 50.000 moeten nemen.

8. *Thomashuis Gennep*

Binnenkort zal met de bouw van dit project worden gestart.

Libermannhof Gennep

We zijn in gesprek met de Congregatie van de Heilige Geest voor de overname van de Libermannhof in Gennep. Wanneer een overname plaatsvindt wordt er ook een samenwerking aangegaan met Proteion over de exploitatie en ontwikkeling van diverse verpleegdelen in het complex. De keuzes die daarbij gemaakt worden, zijn mede van invloed op de uiteindelijke biedprijs.

Vragen aan de directiebestuurder

Mededeling van voorzitter: de Huurdersraad heeft een commissie samengesteld met afgevaardigden voor bespreking over de prestatieafspraken. De directeur laat met hen de afspraak plannen voor het bespreken van de aanpak richting gemeenten. Hij geeft aan dat mevrouw De Bokx de opmerkingen van de Huurdersraad heeft verwerkt in de prestatieafspraken en heeft deze voorgelegd aan de gemeenten.

De voorzitter sluit om 21.30 uur de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering op 27 september 2016 van de Huurdersraad.

de voorzitter

de secretaris