

### **Aanwezig:**

#### *Huurdersraad*

Voorzitter	: de heer Rutjes (Henk)
	: de heer Camps (Herman)
	: mevrouw Derks (Bep)
	: de heer De Graaf (Chris)
	: 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)

---

### **1. Opening**

De voorzitter opent om 19.00 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom in deze vergadering van de Huurdersraad in de nieuwe locatie van Destion. Een bijzonder welkom voor de heer Linders die als commissaris met een huurderszetel de vergadering bijwoont.

### **2. Verslag 27 september 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. Voor bespreken Activiteitenplan en begroting 2017**

#### **Blz. 29, punt 4.2, Winst- en verliesrekening**

Er wordt opgemerkt dat de verhuurdersheffing erg hoog is.

Over het eigen vermogen vraagt de raad waar het grote verschil door ontstaan is. Dat komt door de marktwaardeberekening die Destion voor komend jaar toe moet passen. In 2016 werd nog gerekend met historische kostprijs.

De Huurdersraad heeft verder geen opmerkingen over het Activiteitenplan en begroting 2017 en complimenteert de organisatie voor het duidelijke en leesbare stuk.

### **6. Kaders goedkeuring RvC-fonds Leefbaarheid**

De commissie RvC-fonds Leefbaarheid is bij elkaar geweest om een reglement op te stellen zodat duidelijk wordt waar de aanvragen aan moeten voldoen. De heer Wijnhofen licht de totstandkoming van het reglement toe. Er stonden in een eerdere versie nog artikelen in uit de wet. Omdat dat overbodig is, zijn die vervallen. Daar houdt de commissie bij het beoordelen van de aanvragen wel rekening mee. De namen van de leden van de commissie vervallen in de huidige versie omdat die in de vergadering in het verslag gemeld zijn. Bij het behandelen van de aanvragen in de plenaire vergadering licht de commissie de aanvragen toe. Het reglement wordt goed gekeurd en vastgesteld.

## **7. Aanvragen RvC-fonds Leefbaarheid**

De heer Wijnhofen neemt de aanvragen door.

- a. Kerstversiering Molenhoek: goedgekeurd voor maximum bedrag van € 100.
- b. Aanvraag onderhoudsbeurt duofiets Maasduinen Staete: goedgekeurd voor maximum bedrag van € 800.
- c. Aanvraag Laetitia Afferden Musicaldinner: afgewezen omdat het gaat om een begrotingstekort.
- d. Aanvraag voor mediamiddelen carnavalsclubs: nog afgewezen omdat er gerefereerd is naar offerte van Middelaar. Gevraagd om specifiek te zijn en een eigen offerte op te vragen.
- e. Aanvraag voor mediamiddelen KBO Gennep: goedgekeurd voor maximum bedrag van € 2150 met offertes en facturen.
- f. Aanvraag KBO Heijen: aanvraag goedgekeurd voor maximum bedrag van € 2.662 mits er geen vergoeding gevraagd wordt voor het biljarten.

De commissie zorgt ervoor dat bij een of meerdere van deze aanvragen een PR-moment wordt gecreëerd. De bedoeling is om dan met de aanvragers en (een deel van) de commissie RvC-fonds Leefbaarheid en het aangevraagde op de foto te gaan en dit samen met een persbericht naar de kranten sturen.

*De directeur voegt zich bij de vergadering.*

## **8. Terugkoppeling prestatieafspraken gemeenten**

De afgevaardigden van de Huurdersraad hebben een voorbespreking gehad met de directeur en mevrouw de Bokx (manager Wonen bij Destion). Vervolgens zijn er afspraken geweest bij de gemeenten zelf met de verantwoordelijke wethouders. Per gemeente wordt er verslag gedaan.

### *Gemeente Mook en Middelaar*

Mevrouw Derks vertelt over de afspraak die bij de gemeente Mook en Middelaar heeft plaatsgevonden. Eind januari vindt er een terugkoppeling plaats richting de Huurdersraad. Was erg constructief om mee te maken. Aansluitend was er een bijeenkomst Woonplatform (in het kader van de actualisatie van de Woonvisie van de gemeente Mook en Middelaar) waarbij mevrouw de Bokx de huurders goed en adequaat vertegenwoordigd heeft.

### *Gemeente Gennep*

Over de gemeente Gennep vertelt de heer Spikmans wat de ervaringen van de afvaardiging van de Huurdersraad was. Zij voelden zich niet serieus genomen door de betreffende wethouder. Dit kwam doordat er een vast standpunt ingenomen werd zonder dat er naar de huurders of Destion geluisterd werd en doordat het overleg voortijdig werd afgebroken.

### *Gemeente Bergen*

In gemeente Bergen had de afvaardiging met de nieuwe wethouder te maken. Mevrouw Lauf vertelt dat die een goede indruk achterliet omdat ze merkten dat diegene zich goed voorbereid had. Het was een prettig gesprek.

De directeur vertelt dat hij blij was met de bijdragen en aanwezigheid van de afvaardiging van de Huurdersraad bij de drie gemeenten. Hij merkte dat de beoogde wederkerigheid niet gerealiseerd zal worden. Gemeenten willen zich niet vastleggen aan sociale huisvestingsafspraken over grondprijzen en kosten voor planologie. Dat betekent dat wij geen harde afspraken maken over bouwproductie. Wel blijven we ons uiteraard inzetten voor voldoende, goede en betaalbare woningen.

Met betrekking tot de verkoop van sociale huurwoningen, stellen de gemeenten zich kritisch op. men is van mening dat de verkoop moet worden teruggedrongen, of zelfs wordt beëindigd. We hebben aangegeven dat vanuit strategisch voorraadbeleid de verkoop noodzakelijk is.

Binnenkort is er een moment gepland om de afspraken af te ronden. De voorzitter van de Huurdersraad heeft een uitnodiging ontvangen om de definitieve prestatieafspraken te ondertekenen met de drie burgemeesters erbij.

## 9. Concept jaarplanning 2017

Er zijn geen opmerkingen over de jaarplanning. Deze wordt zo vastgesteld.

## 10. Rondvraag

Er wordt gevraagd naar verschillende onderwerpen die nog openstonden:

- Er is een reactie verstuurd naar de Regionale Geschillencommissie over de voordracht van nieuwe leden.
- De afwijzing van een aanvraag is inmiddels verstuurd.
- De vergoedingen voor extra overlegmomenten voor leden van de Huurdersraad zijn besproken.
- Op de vraag of de notulist 'in dienst' van de Huurdersraad kan komen, laat de directeur weten dat dat niets toevoegt. Hier wijzigt niets in.

## 11. Rondleiding kantoor

Vindt plaats aan het eind van de vergadering.

## 12. Activiteitenplan en begroting 2017

### Blz. 13, punt 3.2.5.3. Veiligheidsvoorzieningen

De leden vragen hoe zit het met de achterpaden. Het onderwerp staat er al negen jaar in maar de achterpaden in bepaalde gebieden laten te wensen over. De directeur koppelt het terug naar de organisatie komt er de volgende keer op terug.

## 13. Mededelingen van en vragen aan directiebestuurder

### 1. *Kantoor De Doelen*

Vanaf 17 oktober zijn we werkzaam in het kantoor in Gennep. Het gebouw en de installaties bevallen erg goed. De openingstijden zijn veranderd naar vier werkdagen. Wel worden afspraken op vrijdag gemaakt. Verder is gestart met het zogenaamd nieuwe werken, waarbij het minder gaat om vaste uren op vaste plaatsten te werken, maar meer vrijheid in het waar en wanneer werken en vooral om de resultaten die je realiseert.

### 2. *Statuten Destion*

De aan de Woningwet aangepaste statuten zijn na goedkeuring Autoriteit woningcorporaties notarieel vastgelegd.

### 3. *Reglement financieel beheer en beleid Destion*

Op basis van de nieuwe Woningwet is een Reglement financieel beheer en beleid opgesteld en aan de Autoriteit woningcorporaties voorgelegd. De Aw heeft onlangs goedkeuring aan de reglement gegeven.

### 4. *Exploitatie MFC's*

Na een jaar hebben we meer inzicht in de exploitatie van De Buun in Well en De Koppel in Middelaar. In De Buun is het resultaat - mede door de subsidie van de gemeente Bergen - positief. Bij De Koppel in Middelaar is een fors tekort. Integraal is er sprake van een 'sluitende' exploitatie.

## Projecten in uitvoering

### 1. *Siebgewaldseweg 24, Nieuw Bergen*

Het pand is volledig leeg geruimd en de verbouwingswerkzaamheden zijn in volle gang. 1 januari 2017 wordt het gebouw door N+P in gebruik genomen.

### 2. *'Thomashuis' Gennep*

De bouw van dit woongebouw voor een oudergezin en mensen met een verstandelijke beperking, loopt geheel volgens planning. Het wordt een aantrekkelijk en fraai gebouw op een goede locatie in het centrum van Gennep.

## Projecten in voorbereiding

### 1. *Mook, De Poort*

Met projectontwikkelaar JAVO is een koopovereenkomst gesloten. Ontbindende voorwaarde

blijft verlening omgevingsvergunning nieuwbouw supermarkt.

2. *Mook, Kerkstraat*

De aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend. Welstandscommissie heeft op basis daarvan het plan behandeld en wederom een negatief advies gegeven.

3. *Milsbeek, Plateel*

Er wordt gewerkt aan de definitieve prijsvorming en aanvraag omgevingsvergunning. Ondertussen gaan we eind januari 2017 met de stichting BLOM een informatiebijeenkomst in Milsbeek organiseren.

4. *Bessembiender, Siebengewald*

Voor 2017 staat de bouw van enkele multiwoningen en een huiskamer voor ouderen in dit bestemmingsplan gepland. Met de KBO van Siebengewald is gesproken over een eventueel huiskamerproject zoals we dat elders al hebben toegepast. Afhankelijk van hun reactie zal dit plan verder worden uitgewerkt.

5. *Heijen, Hoofdstraat*

We hebben de gemeente Gennep een voorstel gedaan voor de financiële bijdrage die we beschikbaar willen stellen voor de aanleg van openbare parkeerplaatsen bij de woningen. Nu zal snel duidelijk worden of de gemeente Gennep op basis van onze grondaankoop en bijbetaling voor parkeerplaats met het plan verder wil.

### **Projecten in acquisitie**

1. *Libermannhof Gennep*

Destion is in overleg met de Congregatie van de Heilige Geest en Proteion over een eventuele overname van de Libermannhof en realisatie van PG-verpleegwoningen. Zoals in eerdere jaren al aangegeven, blijven we gereserveerd omdat de opbrengstverwachtingen bij de congregatie waarschijnlijk te hoog is.

2. *Damiano Venray*

Destion gaat een beschermd wonen project realiseren in Venray. De 2x9 appartementen worden door GGZ en Dichterbij verhuurd aan de doelgroep.

### **Vragen aan de directeurbestuurder**

De directeur komt terug op een vraag uit de vorige vergadering. Toen is er gevraagd waarom een blok woningen slechts deels en niet volledig gevoegd was. De directeur is daar gaan kijken en is verbaasd over de keuzes die gemaakt zijn voor de betreffende woningen. Het staat vast dat er op korte termijn meer onderhoud nodig is. Maar op dit moment vinden we het niet verantwoord om de huurders al weer in een overlastsituatie te brengen. De directeur betreurt het dat het niet in een keer is meegenomen in de werkzaamheden. Dat is intern niet goed gegaan.

Er wordt gevraagd hoe het staat met de aan Dichterbij verhuurde ruimte in de Koppel. De directeur antwoordt dat de situatie niet gewijzigd is en de ruimte niet beschikbaar is.

De vraag wordt gesteld wie verantwoordelijk is voor schoonmaak en onderhoud van een achterpad waar niemand gebruik van maakt. De huurder die er aan woont kan het zelf namelijk niet. De directeur laat bekijken hoe het met die specifieke situatie zit.

### **10. Sluiting**

De voorzitter sluit om 22.20 uur de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering op 17 januari 2017 van de Huurdersraad.

de voorzitter

de secretaris