

Aanwezig:

Huurdersraad

Voorzitter : Henk Rutjes
: Herman Camps
: Bep Derks
: Chris De Graaf
: Wim Heijl
: Colin Lauf
: Frits Muller
: Ton Onincx
: Fred Peters
: Wim Rossen
: Thijs Spikmans
: Karel Versteegen
: Wim Wijnhofen

Destion

Directeurbestuurder : Wilbert Pothoff
Notulist : Linda Salden en Benedicte Mbala (stagiaire)
Commissaris (huurderszetel) : Jan Linders

1. Opening

De voorzitter opent om 19.00 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Hij verwelkomt de heer Linders die als commissaris met een huurderszetel de vergadering bijwoont.

2. Verslag 17 januari 2017

Blz. 2, punt 3, RvC-fonds Leefbaarheid

De heer Wijnhofen vertelt dat er nog een aanpassing is gedaan. Bij punt 1.4 staat dat het huurders gerelateerd moet zijn. Daaraan is toegevoegd 'van Destion'. Er staat nu 'dienen gerelateerd te zijn aan huurders van Destion'.

Het verslag wordt vastgesteld en ondertekend.

3. Ingekomen stukken

Voordracht commissaris

De heer Wijnhofen heeft een mail verstuurd over de voordracht van de commissaris met huurderszetel.

Hij vertelt hoe de procedure verlopen is. Er waren twaalf kandidaten en hiervan zijn er vier uitgenodigd voor een gesprek. Dit waren drie heren en een dame. De sollicitatiecommissie, die uit twee commissarissen en twee Huurdersraadsleden bestaat, waren het unaniem eens over wie de beste kandidaat is. Dat is de heer Gusing en zij dragen hem voor als kandidaat-commissaris. De Huurdersraad stemt hiermee in.

Bezwaar verhuurdersheffing

De Woonbond had een mailing verstuurd met een mogelijkheid om per huurdersvertegenwoordiging bezwaar te maken tegen de verhuurdersheffing. Het ging om een document dat ingevuld kon worden maar wat op de website niet werkte. De heer Rossen heeft zelf een brief opgesteld met het bezwaar namens Huurdersraad Destion en deze naar de Woonbond gestuurd.

4. Mededelingen voorzitter Huurdersraad

De voorzitter heeft geen mededelingen.

5. RvC-fonds Leefbaarheid

De commissie vertelt dat er twee aanvragen zijn binnengekomen: een van KBO Ottersum en een van Dorpsraad Plasmolen en Middelaar. Deze zijn gehonoreerd. Hier wordt nog aandacht aan geschonken en op een geschikt moment een foto gemaakt en een bericht opgesteld voor media en website.

6. Onderwerpen directeur

Sloopreglement

De heren Muller en Versteegen hadden verschillende opmerkingen op het oorspronkelijke document. Deze zijn inmiddels verwerkt in de uiteindelijke versie. Er zijn nog enkele tekstuele opmerkingen die aangepast worden in het reglement. Verder zijn er wat vragen voor de directeur.

Wijziging woningtoewijzingsbeleid i.v.m. afschaffen woonduur

Na een opmerking over de zorgvuldigheid van het toewijzingsbeleid volgt er een discussie. Het is belangrijk dat de Huurdersraad als vertegenwoordiging van Destion het beleid goed uit kan leggen naar de omgeving en de juiste informatie verschaft. Wat met de opmerking bedoeld werd was dat iedere vorm van selecteren iets van willekeur in zich heeft en niet dat de wijze van toewijzen bij Destion onzorgvuldig zou zijn.

Wat betreft het voorstel voor het laten vervallen van de woonduur blijkt uit de discussie dat het niet voor iedereen even duidelijk is. De woonduur telt op dit moment wanneer iemand ingeschreven staat als woningzoekende en pas na vijf jaar of later gaat reageren op een woning tegelijk met iemand anders die langer dan vijf jaar staat ingeschreven. In het voorstel met de nieuwe manier blijft iedereen inschrijfduur opbouwen en telt de inschrijftijd na vijf jaar door. De Huurdersraad heeft de zorg dat huurders die willen verhuizen naar een woning die beter bij hen past, bijvoorbeeld van een gezinswoning naar een seniorenwoning, hierdoor gedupeerd raken. Uit analyse van de selecties van de afgelopen tijd is gebleken dat de kans minimaal is dat woningzoekenden hierdoor een woning mislopen.

De Huurdersraad geeft een positief advies voor het afschaffen van de woonduur met de kanttekening dat er goed gekeken wordt naar de gevolgen hiervan.

Huurprijsbeleid + MG 2017-01

Er wordt opgemerkt dat de huurverhoging van 0,3% dusdanig laag is dat dit in verhouding financieel weinig opbrengt voor Destion. Waarom kiest Destion er niet voor om deze op 0% te zetten. Zijn de kosten voor de administratieve handelingen niet hoger dan de baten? Dit wordt voorgelegd aan de directeur.

7. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

De directeur voegt zich bij de vergadering.

8. Sloopreglement

De directeur geeft een toelichting op de samengevoegde versie van het sociaal statuut voor groot onderhoud en sloop. Er wordt gevraagd of er nog ingrijpende projecten komen waar dit reglement op van toepassing is. De directeur antwoordt dat aan de zuidkant bijna alles al aangepakt is. Voor de noordkant worden nog wel grotere renovaties verwacht. Dit hangt af van het strategisch voorraadbeleidsplan dat momenteel wordt opgesteld.

9. Wijziging woningtoewijzingsbeleid i.v.m. afschaffen woonduur

De voorzitter vertelt de directeur dat de Huurdersraad heeft gediscussieerd over dit onderwerp en laat hem weten dat de raad een positief advies geeft voor het afschaffen van de woonduur.

10. Huurprijsbeleid

De Huurdersraad vraagt zich af of het ook mogelijk is om 0% huurverhoging toe te passen in plaats van 0,3% omdat die financieel niet veel lijkt toe te voegen. De directeur licht toe dat de 0,3% de inflatie is. Corporaties mogen daar 1% bovenop doen maar daar kiest Destion niet voor. We kiezen niet voor een generieke (symbolische) huurbevrozing, maar wel voor maatwerk

oplossingen. Zo wordt er momenteel nog geen huurharmonisatie toegepast en denken we na over een huurbeleid dat gekoppeld is aan de tijd dat iemand huurder is bij Destion. Volgend jaar bestaat Destion 100 jaar en dat is een goed moment om iets extra's voor (trouwe) huurders te gaan doen.

De Huurdersraad geeft een positief advies voor de voorgesteld huurverhoging van 0,3%

11. Mededelingen van en vragen aan directeurbestuurder

1. *Opening kantoor Destion*

Wij kijken terug op een mooie openingsdag van het kantoor in Gennep. Door de bijdrage die het bestuur (Henk, Wim en Thijs) heeft geleverd aan de openingshandeling, is het een bijzondere dag én moment geworden.

2. *Bezoek CDA*

Het tweede kamerlid Erik Ronnes van het CDA heeft samen met CDA-Gennep en Mook een bezoek gebracht aan Destion. Ruim twee uur hebben we gesproken over de huurwoningmarkt en het feit dat de rekening van de sociale volkshuisvesting alles bij de huurders wordt neergelegd.

3. *Bijeenkomst onderhoudsbedrijven*

Met alle bedrijven die voor Destion onderhoud verrichten is een ketensamenwerkings-bijeenkomst geweest. Het doel is van elkaar te leren en samen te zoeken naar mogelijkheden om een nog betere kwaliteit dienstverlening tot stand te brengen. Er is een gouden pluim uitgereikt aan onderhoudsbedrijf Van Elk omdat dat bedrijf goed gewaardeerd werd door huurders volgens het KWH.

4. *Ondernemingsplan 2018 – 2022*

Het huidige ondernemingsplan "Meer... minder?!" loopt dit jaar ten einde. We zijn volop doende met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2018 – 2022. De Huurdersraad zal hier met veel andere belanghouders bij worden betrokken. De krimp en vergrijzing is waarschijnlijk de rode draad in dit plan.

5. *Prestatieafspraken gemeenten*

Met de drie gemeenten en de Huurdersraad zijn de prestatieafspraken vastgelegd. Hierin staan geen spannende zaken. Uitsluitend onze woondoelstellingen zijn daarin opgenomen. Met betrekking tot de verkoop van sociale huurwoningen is opgenomen dat we de verkoop jaarlijks monitoren en daarbij de beschikbaarheid van sociale huurwoningen blijven bewaken.

6. *Brandschade Kloosterweg Siebengewald*

Op oudejaarsavond is een appartement in Siebengewald volledig afgebrand. Omdat het hier een oud klooster met houten vloeren en voorzetwanden betreft, is de schade in de andere vier appartementen ook zeer omvangrijk. Op dit moment wordt de schade vastgesteld. Omdat het gebouw een slechte functionaliteit en ligging in de wijk heeft, denken we erover na het gebouw (met gemeentelijke monumentenstatus) te slopen en op deze locatie niet meer te herbouwen.

Projecten in uitvoering

1. *Siebengewaldseweg 24, Nieuw Bergen*

Het pand is per 1 januari 2017 overgedragen aan N+P.

Het binnenterrein is bijna gerenoveerd en voorzien van een toegangssysteem. Hierdoor is alleen nog maar parkeren mogelijk voor medewerkers van N+P en aangewezen huurders. Deze laatste huren overigens een appartement zonder parkeerplaats. Ondergrondse afvalcontainers gaan we nog verplaatsen.

2. *'Driestroomhuis' Gennep*

De bouw van dit woongebouw voor een oudergezin en mensen met een verstandelijke beperking vordert goed. We zijn zeer tevreden over bouwbedrijf BCP-Cuijk.

Projecten in voorbereiding

1. *Milsbeek, Plateel*

De omgevingsvergunning is verleend. De aannemer die is geselecteerd in het bouwteam is begonnen met de prijsvorming, welke is afgeleid van de Bessembiender in Siebengewald. Deze valt nu echter zeer hoog uit. Er is ondertussen ook een informatiebijeenkomst in Milsbeek geweest over de huiskamer voor ouderen. Met ongeveer 150 aanwezigen was het een succesvolle bijeenkomst. De vraag is nu of en hoe we het plan toch kunnen gaan realiseren.

2. *Baron de Liedelstraat, Nieuw Bergen*

Omgevingsvergunning voor vier multiwoningen is verleend. Voorbereidingen voor sloop bestaande woningen en start bouw eind dit jaar, zijn in voorbereiding. Prijsvorming in bouwteam met bouwbedrijf Van Oijen is afgeleide van deelproject Keulerstraat. Project wordt gesubsidieerd met ongeveer € 97.000 door provincie Limburg voor sloop zes gezinswoningen en bouw van vier multiwoningen. Bouw start eind 2017.

3. *Afferdse Heide, Afferden*

Onder dezelfde afspraken wordt fase 2 in het bestemmingsplan Afferdse Heide opgepakt. Ook hier worden in 2018 vier multiwoningen gerealiseerd met hetzelfde bouwteam dat naast bouwbedrijf Van Oijen, bestaat uit Novares architecten en Christiaans constructeurs.

4. *Mook, De Poort*

De omgevingsvergunning is door projectontwikkelaar JAVO aangevraagd en plan is door welstandscommissie akkoord bevonden. Nu wordt er nog onderzocht of de parkeercapaciteit voldoende is. We willen hoe dan ook het gebouw alvast gaan slopen en het plangebied bouwrijp maken.

5. *Mook, Kerkstraat*

De aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend en wederom door welstandscommissie afgekeurd. We hebben nog wat aanpassingen gedaan en als het plan nu nogmaals wordt afgekeurd is gemeente aan zet voor een second opinion om het negatief welstandsoordeel langs zich neer te kunnen leggen. Als dat negatief uitvalt, zullen we de bouwlocatie gaan verkopen voor commerciële projectontwikkeling.

6. *Bessembiender, Siebengewald*

De KBO van Siebengewald heeft aangegeven af te zien van huiskamerproject voor ouderen. We zijn nu doende om een aangepast plan te laten ontwerpen waarbij de huiskamer vervalt en er uitsluitend multiwoningen worden gerealiseerd. Hiervoor zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast.

7. *Heijen, Hoofdstraat*

We hebben de gemeente Gennep een voorstel van € 50.000 gedaan, als bijdrage voor de aanleg van openbare parkeerplaatsen bij de woningen. Het ontwerp bestemmingsplan is gereed en kan in procedure worden gebracht. Gezien de te verwachten bezwaren uit de omgeving zal de realisatie van dit project waarschijnlijk nog enkele jaren gaan duren.

Projecten in acquisitie

1. *Libermannhof Gennep*

We zijn in gesprek met de Congregatie van de Heilige Geest en Proteion over een eventuele overname van de Libermannhof en realisatie van PG-verpleegwoningen. Op dit moment wordt gewerkt aan een definitief bod voor de mogelijke verwerving van de gebouwen.

2. *Damiano Venray*

Aanvraag voor subsidie van de provincie Limburg is door Destion ingediend. Er zal eerst duidelijkheid over de subsidiebijdrage moeten zijn, voordat verder wordt gewerkt aan de ontwikkeling van het project.

Vragen aan directeurbestuurder

Er wordt gevraagd waarom Destion een verzoek om medehuuderschap van een huurder heeft afgewezen. Het gaat om een situatie waarbij een oudere dame een gezinswoning huurt tegenover haar zoon die ook een gezinswoning huurt. De moeder heeft mantelzorg nodig en daarom woont de zoon bij moeder in. Als hij geen medehuurder kan worden, wil hij zijn woning niet opzeggen. De directeur is niet op de hoogte van de situatie. Hij gaat hiervoor navraag doen binnen de organisatie zodat hij de zienswijze van Destion kan toelichten.

12. Sluiting

De voorzitter sluit om 21.00 uur de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering op 30 mei 2017 van de Huurdersraad.

de voorzitter

de secretaris