

Boekel 23 oktober 2023.

Verslag van de huurdersavond in Nia Domo.

Aanwezig:

Namens de Huurdersraad: Ton Constant (voorzitter) en Ad van Dooren.

Namens de woonbond: Anita Govaerts.

Namens PeelrandWonen:

Karin Priem-Mens: directeur – bestuurder

Anne van den Elzen: specialist wonen

Namens de Raad van Commissarissen:

Mevr. P.T.O. van Laarhoven-Rovers: voorzitter en lid namens de huurders

Dhr. F.J.M. Grisel: lid namens de huurders.

Ton opent de vergadering en biedt eerst de welgemeende excuses aan voor de late officiële bekendmaking van deze avond. De problemen zaten bij de drukkerij van de woonbond die in eerste instantie de verkeerde nieuwsbrief had gedrukt en verstuurd.

Gelukkig mogen wij toch een dertigtal huurders welkom heten op deze bijeenkomst. Ook alle andere aanwezigen van harte welkom.

Als vraag vooraf wordt het snoeien van bomen aan de Beuken aan de orde gesteld. Hier komen we later op terug.

Nadat er een oplossing gevonden is voor de technische problemen in Nia Domo vertelt Ton waar de huurdersraad het laatste half jaar zoal mee bezig is geweest. Daaruit blijkt dat de huurdersraad vaak bij elkaar komt om vele belangrijke zaken te bespreken. Vooral de prestatieafspraken vergen veel tijd.

Maar ook bij vele andere activiteiten is de huurdersraad aanwezig. Zo zijn we aanwezig tijdens de weekmarkt in de tent van PeelrandWonen. Heel actief hebben we meegeholpen om de burendag te laten slagen. We hebben een prettige kennismaking gehad met de nieuwe directeur van PeelrandWonen, Karin Priems. Ook waren we aanwezig bij de presentatie van de nieuwe woningen aan de Kloosterhof waarvan de nieuwe bewoners ondertussen de sleutels hebben ontvangen.

We bezoeken bijeenkomsten georganiseerd door de Woonbond en Webinars die door de woonbond worden gegeven. Zo proberen we zo goed mogelijk op de hoogte blijven van de rechten en plichten waar wij als huurders mee te maken hebben.

Al deze activiteiten pasten helaas niet meer in de bezigheden van ons gewaardeerd lid Frank Veraart, waarvan we straks dan ook afscheid nemen. We zijn dringend op zoek naar mensen die ons team willen komen versterken. Eventuele geïnteresseerden kunnen altijd contact opnemen met een van ons.

Het woord is nu aan de nieuwe directeur van PeelrandWonen, Karin Priems.

Karin stelt zichzelf voor aan de vergadering. 1 september 2023 heeft zij de nieuwe functie bij PeelrandWonen aanvaard. Karin is al vele jaren werkzaam in de volkshuisvesting.

Zij geeft aan het gevoel te hebben dat ze in een leuke club terecht is gekomen. Haar eerste werkzaamheden samen met het team van PeelrandWonen heeft zij als zeer positief ervaren.

Karin is getogen in Brabant en blij met de gewoontes van de Brabanders. Zij vertelt over haar privéomstandigheden en als blijkt dat Karin de dag ervoor 50 jaren jong is geworden wordt er spontaan voor haar gezongen. Een mooie felicitatie van de aanwezige huurders.

Voor Karin is het belangrijk dat alle betrokken partijen steeds in gesprek blijven met elkaar.

Vragen voor Karin:

Er is een brief ontvangen i.v.m. het verduurzamen van woningen. Er schijnt een Flora-Fauna Check plaats te vinden. Wat betekent dit voor de huurders?

Dit moet eerst plaats vinden voordat er bepaalde ingrepen gedaan mogen worden aan de woningen. Over het algemeen merk je als bewoner niet veel van dit onderzoek. Zo wordt echter in kaart gebracht of er goed met beschermde flora en fauna om wordt gegaan. b.v vleermuizen aanwezig of niet voordat men muurisolatie toe kan passen. Alles moet in kaart gebracht worden om te kijken wat mogelijk is. Hier kan zelfs per adres verschil in zijn.

Binnenkort moet iedereen laten weten of hij of zij ingeschreven wil blijven. Elke 2 jaar dient dit dan opnieuw bevestigd te worden. Men hoeft zich echter niet steeds opnieuw in te laten schrijven. Het aantal jaren dat je bent ingeschreven blijft gewoon gelden. Is inschrijving echter niet meer nodig dan wordt men verwijderd uit het bestand. Zo krijgt PeelrandWonen een actueel overzicht van de inschrijvingen. Men krijgt hier tijdig bericht van. Het is dan ook duidelijk hoe men hierop kan reageren.

Er zijn meerdere exemplaren van de nieuwe Peelkrant aanwezig. Diegene die hem nog niet ontvangen of gelezen hebben kunnen een exemplaar pakken. Ze zijn namelijk nog niet bij alle huurders bezorgd.

Anne van den Elzen van PeelrandWonen neemt nu het woord.

Zij gaat proberen om in begrijpelijke taal uit te leggen wat de huuraanpassingen in 2023 betekenen voor onze huurders en hoe de nieuwe huurprijs tot stand komt. Iedere huurder heeft bij aanvang getekend voor een bepaalde huurprijs en voor een jaarlijkse aanpassing van die huurprijs.

Voor de aanwezige huurders is het niet altijd duidelijk welke huurprijs bij hun woning hoort.

Dit is niet altijd even makkelijk. Bij aanvaarding van de woning is men afhankelijk van het aantal punten waarop een woning beoordeeld is en aan de hand daarvan wordt een streefhuur (aanvangshuur) overeengekomen.

PeelrandWonen rekent ongeveer 70% van de maximale huurwaarde van de woning. De huurverhoging bedraagt per jaar max. 2,6%

Daarnaast is dit nog afhankelijk van het inkomen van de bewoners van de woning. Men kan te maken krijgen met een inkomensafhankelijke huuraanpassing. Er wordt dan uitgegaan van de belastinggegevens uit 2021.

Anne legt uit dat zij zich ook moeten houden aan de wet. De overheid heeft bepaalde spelregels opgelegd waar PeelrandWonen zich aan dient te houden. Al met al is het een complexe materie en moeilijk op een makkelijke manier begrijpelijk te maken. Huurders die alsnog met vragen zitten over dit onderwerp kunnen altijd terecht op het kantoor van PeelrandWonen.

Voor de woningen die gerenoveerd worden wordt geen hogere huurprijs gevraagd als de werkzaamheden klaar zijn. Zo profiteren de huurders van het verduurzamen van de woning doordat de energiekosten dalen.

Anne geeft nogmaals aan dat PeelrandWonen niet het maximale vraagt van wat mogelijk en toegestaan is.

Anne gaat ook proberen enige duidelijkheid te scheppen in het gebruik van zonnepanelen.

PeelrandWonen wil verduurzamen en tegelijkertijd de huurders helpen hun woonlasten te verlagen. Daarvoor werkt PeelrandWonen samen met de stichting Wocozon.

Voor alle nieuwbouw wordt dit automatisch meegenomen in de bouwplannen. Bestaande huurwoningen kunnen met toestemming of op aanvraag van de huurder voorzien worden van zonnepanelen.

Wel wordt eerst gekeken of de woning geschikt is voor het plaatsen van zonnepanelen. Zijn er renovatieplannen voor een bepaalde woning dan worden deze eerst uit gevoerd alvorens er zonnepanelen geplaatst worden. PeelrandWonen is geen eigenaar van de zonnepanelen. Dat is Wocozon. De huurder betaalt een voorschot voor de zonnestroom via de servicekosten, niet via de huur. PeelrandWonen heeft ervoor gekozen niet zelf in de zonnepanelen te investeren zodat gelden anders besteedt kunnen worden. De prijs voor de zonnestroom is een stuk lager dan de stroom die geleverd wordt door de energiemaatschappijen.

Hierdoor kunnen de huurders een mooi bedrag per jaar besparen.

Jaarlijks wordt door Wocozon een afrekening gemaakt. Naar aanleiding daarvan kan het voorschot worden bijgesteld.

Er worden vragen gesteld over de ligging van de zonnepanelen. Wie maakt uit waar de zonnepanelen geplaatst worden? Er wordt gesuggereerd dat dit efficiënter kan. Mag het ook over meerdere dakvlakken verdeeld worden? Wocozon is verantwoordelijk voor het onderhoud van de zonnepanelen. Moeten deze ook regelmatig schoongemaakt worden? Kan er ook voorkomen worden dat dieren onder de zonnepanelen terecht kunnen komen?

PeelrandWonen gaat bij Wocozon informeren over de mogelijkheden.

Zonnepanelen zijn geen reden om bomen te snoeien. Ook niet aan de Beuken. Het moge wel duidelijk zijn dat deze bomen extra veel overlast bezorgen voor de aanwonenden. PeelrandWonen wonen gaat kijken of er in overleg maatregelen genomen kunnen worden.

Mogen huurders ook op eigen initiatief zonnepanelen laten plaatsen?

Dit is mogelijk maar dan moet dit wel in goed overleg en met toestemming van PeelrandWonen.

Vragen of is er iets onduidelijk? Neem dan contact op met Wocozon. 085-7441058 of klantenservice@wocozon.nl.

Ton bedankt Anne voor haar presentatie en vraagt aandacht voor het afscheid van een lid van de huurdersraad.

Frank Veraart heeft aangegeven te stoppen. Hij kan het lidmaatschap en de daarbij behorende werkzaamheden niet meer combineren met zijn dagelijkse bezigheden. Ondanks de prettige samenwerking en de interessante onderwerpen heeft hij toch deze beslissing moeten nemen.

Op een gepaste manier wordt Frank bedankt voor zijn inzet door de voorzitter van de huurdersraad en de directeur van PeelrandWonen.

Pauze.

Na de pauze neemt Anita Govaerts van de woonbond het woord.

Anita ligt de vergadering in over de voortgang van de prestatieafspraken. Wat hebben we gedaan??

In eerste instantie heeft de huurdersraad samen met PeelrandWonen hun wensen voor de komende jaren op papier gezet.

Daarna proberen we gezamenlijk afspraken te maken met de gemeente waarin we overeenstemming bereiken over het aantal te bouwen huurwoningen in de komende jaren.

Door de landelijke prestatieafspraken, waar de gemeente en PeelrandWonen ook aan gehouden zijn, komen er meer mogelijkheden voor bouwactiviteiten. Van alle te bouwen woningen dient ten minste 30% bestemd te zijn voor sociale huur.

Zo komen er meer woningen beschikbaar voor de vele woningzoekenden bij PeelrandWonen. Beschikbaarheid en betaalbaar zijn belangrijke thema's voor ons als huurdersraad. Daarnaast is het belangrijk dat de ingeslagen weg van verduurzaming in stand blijft. Er wordt goed gekeken naar de woningen die hiervoor in aanmerking komen en aan de hand daarvan wordt de volgorde bepaald van de woningen die als eerste aan de beurt komen. Na de verduurzaming van een woning zal de energierekening van de huurder flink dalen en er zit geen huurverhoging aan vast.

Samen met PeelrandWonen en de gemeente Boekel maakt de huurdersraad afspraken voor langere tijd over de prestatieafspraken. Voor 15 december 2023 zullen handtekeningen gezet worden door alle partijen onder de nieuwe prestatieafspraken.

Voor ons voorjaarsoverleg met de huurders zullen wij degene die bij PeelrandWonen verantwoordelijk is voor de invulling en voortgang van de verschillende bouwprojecten uitnodigen.

De vergadering vraagt of er duidelijke afspraken gemaakt kunnen met de huurders wiens woning geïsoleerd en verduurzaamd wordt. Graag een duidelijke en tijdige communicatie. Die duidelijke communicatie wordt voor alle lopende zaken gevraagd. Op de klachten die er zijn kan beter en sneller gereageerd worden. Hieruit blijkt weer dat **samen in gesprek blijven** belangrijk is.

De onderaannemers die werkzaamheden verrichten voor PeelrandWonen stellen achteraf vragen over klantvriendelijkheid en tevredenheid. Gebeurt dit in opdracht van PeelrandWonen?

Energie labels voor de huurhuizen van PeelrandWonen blijken niet te kloppen. Kunnen deze geactualiseerd worden?

De mensen van PeelrandWonen nemen de vraagstukken mee en gaan deze bespreken.

Niets meer aan de orde zijnde neemt voorzitter Ton Constant het woord. Hij dankt iedereen voor hun bijdrage en alle huurders voor hun aanwezigheid. We gaan als huurdersraad nog nadenken over het

aantal bijeenkomsten met onze huurders en kijken op welke locaties we dit willen en kunnen organiseren.

Tot ziens en iedereen is welkom in de bowling waar we gezamenlijk van een borreltje kunnen genieten.

Namens de Huurdersraad onder de Pannen;

Ad van Dooren.

