

Verslag directieoverleg HBV - WP

Tijd: Dinsdag 22 november 2016, 19.30 uur

Locatie: Oostende 149A



Aanwezig:

HBV: Jan van Bruggen, Roos Kerren, Wim Boonstra, Ad Adriaansen, Berry van Stratum, Fred van den Eijnden, Jan Terbeek, Tom Manders, Jolanda Knoops.

Woonpartners: Peter van Heeswijk, Paul Geurts, Germa Knuver, Mieke Elzinga (verslaglegging).

1. Opening

P. van Heeswijk opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. J. van Bruggen wordt in het zonnetje gezet door P. van Heeswijk. Dit vanwege het feit dat Jan al 17 jaar lid is van de HBV en daarnaast ook al 12,5 jaar de voorzittershamer hanteert. Er zijn attenties, bloemen en gebak. De manier waarop Jan zijn rol vervult wordt breed gewaardeerd: betrokken, bevlogen, als een luis in de pels, met scherpte en altijd met het belang van de huurder voorop. Dat dit veel uurtjes vraagt, mag duidelijk zijn nu de rol van de HBV ook steeds omvangrijker wordt. R. Kerren feliciteert J. van Bruggen ook namens de HBV. De verrassing was groot: J. van Bruggen was hierop niet voorbereid. Ook aan de echtgenote van J. van Bruggen werd gedacht; voor haar wordt een boeket met envelop meegegeven.

2. Scheidingsvoorstel

G. Knuver overhandigt de HBV-leden een brief met meer uitleg over het scheidingsvoorstel van niet-daeb op complexniveau. De HBV is akkoord met het scheidingsvoorstel en zal dit z.s.m. schriftelijk aan de corporatie meedelen.

Er wordt nog gediscussieerd over de financiële consequenties van daeb / niet-daeb. G. Knuver zegt dat er op termijn wellicht een aftopping kan plaatsvinden, maar dat is nu nog niet aan de orde. P. van Heeswijk geeft nog uitleg over de visie van Woonpartners waarbij het verkopen van bestaande duurdere woningen en aftoppen tot de mogelijkheden behoren. Dit om te investeren in goedkopere woningen. Hierover is nog geen besluit genomen. Als verkopen aan de orde komt wordt dit met de HBV besproken. De prestatieafspraken zijn in lijn met de wensportefeuille. P. van Heeswijk licht nog toe dat Woonpartners terughoudend is met het benoemen van verkoopwoningen en sloop en moet uitgaan van de huidige stand van zaken. Als het aftoppen of verkopen aan de orde is komt het terug bij de HBV.

De parkeergarage onder de voormalige Citysporthal is bedoeld voor parkeergelegenheid van de nieuwe woningen die daar komen.

Het scheidingsvoorstel is complex waarbij o.a. de huur van woningen, na mutatie, naar beneden bijgesteld wordt. T. Manders merkt hierbij op dat er dan woningen zijn die geen huurverhoging krijgen, maar omdat de totale huursom bereikt moet worden, moeten de overige huurders van woningen met een percentage van 60% maximaal redelijk of lager, dit ophoesten. In de huurverhoging besprekingen met de HBV komt dit jaarlijks terug. De puntentelling is leidend. Er liggen afspraken over een gematigde huurontwikkeling, in combinatie met asbest en energiebesparing. Woonpartners wil investeren in de betaalbare kant van de woningmarkt.

3. Wensportefeuille, begroting en scheidingsvoorstel.

De HBV heeft hierop advies gegeven maar wil nog opmerken dat het ouderenbeleid niet voldoende hierin verwoord is. P. van Heeswijk reageert hierop door te zeggen dat ouderenhuisvesting geen onderdeel hoeft te zijn van de wensportefeuille. In de prestatieafspraken is opgenomen dat er voldoende doorstroming is en dat woningen levensloopbestendig moeten zijn. Woonpartners komt begin 2017 met een memo ouderenbeleid. G. Knuver merkt nog op dat ca. 75% van de nieuwe huurders van Woonpartners op dit moment 1 of 2 persoonshuishoudens zijn.

4. Ontwikkeling sanctie- en kansbeleid SGE.

Woonpartners werkt met kansenbeleid in Helmond. Bestuurders zien dit graag groeien naar afstemming in de regio en willen dit beleid op nette en sterke manier vorm geven en proberen te voorkomen dat mensen uit hun huis gezet wordt. Er zijn goede ideeën over en het overleg is geopend. De doelstelling moet duidelijk zijn.

5. Kaderbrief

De kaderbrief geeft richting aan Woonpartners. Het zijn de grote lijnen voor de begroting van het jaar 2018, bijvoorbeeld de huursom en jaarlijkse huurverhoging wordt genoemd. De HBV ontvangt hierover binnenkort meer informatie.

6. Beleidskader erfafscheidingen en schuttingen.

P. Geurts vertelt dat dit beleid nu bij Woonpartners uitgewerkt wordt. Als het gereed is komt het bij de HBV. Ook ontvangt de HBV binnenkort een stuk over outsourcing van blokverwarming van ca. 200 woningen in 6 complexen. De HBV vraagt rekening te houden met een adviestermijn van 6 weken.

7. Actualiteiten.

a. Afstemming prestatieafspraken, afstemming ontwikkelingen. J. Knoops merkt op dat de prestatieafspraken waarschijnlijk door de gemeenteraad voor kennisgeving worden aangenomen. In 2017 wordt een pilot gestart: ouderenproof in de wijk. Welke wijk in Helmond is nu nog niet bekend.

Ten aanzien van de vergadering van de Commissie Wonen merkt J. Knoops op het niet wenselijk te vinden dat de voorzitter van de vergadering ook gemeenteambtenaar is. Beter zou hier een onafhankelijk persoon de voorzitter zijn. De HBV vraagt hierbij de steun van Woonpartners: P. van Heeswijk vind dit een goed voorstel en gaat dit bespreken.

b. Uitbesteding beheer Kasteel Traverse 104. In dit gebouw, maar ook in het UWW-gebouw komt een nieuwe vorm van verhuur: gemeubileerde verhuur met kortlopende huurovereenkomsten voor een doelgroep die voornamelijk bestaat uit starters en andere mensen, die snel op zoek zijn naar een woning. Camelot is de partij die voor Woonpartners het beheer gaat doen in de eerste drie jaren. Zij hebben hierin ruime ervaring. Woonpartners stelt de huurprijzen vast en incasseert de huren. Het is geen commerciële verhuur. Omdat de leden van de HBV hier sceptisch tegenover staan stelt P. van Heeswijk voor om een project van Camelot te gaan bezoeken. De HBV wil het project dan uit zoeken.

c. **Statuten HBV.** Het concept is gereed. Wordt na de vergadering uitgereikt.

d. **Begroting HBV.** De begroting van de HBV is naar Woonpartners verzonden. Een forse bezuiniging is het niet meer aangesloten zijn bij De Woonbond.

e. **Aanvangstijd overleggen.** De vergaderingen van de HBV en het dienstverleningsoverleg moeten meer gespreid worden. Niet daags na elkaar. Aan J. Verbakel wordt gevraagd een nieuwe planning te maken.

f. **Bijeenkomst bewonerscommissies 7 december 2016.** W. Boonstra vertelt dat op de bijeenkomst van de bewonerscommissie op 7 december as geen doorgang vindt. Wordt verzet naar ergens in januari. G. Knuver vraagt om in de toekomst deze datum met Woonpartners af te stemmen zodat een afvaardiging aanwezig kan zijn.

g. **Veranderende bewonerssamenstelling buurten.** Opvallend is dat in de Van Riebeeckstraat een groot aantal personen van buitenlandse afkomst wonen (zo'n 40%). In het dienstverleningsoverleg is ter sprake gekomen dat corporaties kunnen sturen in Wooniezie. Dat meldden personen van andere corporaties. Ook werd daar verteld dat personen met een Poolse achtergrond heel actief zijn in het lotingsmodel van Wooniezie. De bijzondere doelgroepen en personen die via woonbegeleiding binnen komen vallen binnen de verplichtingen met de gemeente. Woonpartners zou achter lopen met het toewijzen van statushouders. G. Knuver zal bij A. Ehrismann navragen wat het verschil is tussen Woonpartners en de andere corporaties. Jammer dat het al lang geleden gemeld is en nu pas actie ondernomen wordt.

h. **Starterslening.** A. Adriaansen heeft begrepen dat bewoners van bestaande huurwoningen die hun woning willen kopen niet in aanmerking komen voor de starterslening. Hij vraagt hierbij de steun van Woonpartners.

8. Nieuws uit de wijken

P. Geurts: C. 110 (Vondellaan), 142 (Parkgebouw), 636 (Oosterpark): De renovaties van deze complexen komen dit jaar gereed. C. 116 (Helmond Noord) valt tegen als gevolg van asbest. C. 368 (Molenbeek) heeft stagnatie vanwege slecht tegelwerk. De tegelzetter is hier 'naar huis gestuurd'. Verschillende wanden moeten opnieuw betegeld worden.

In het UWV-gebouw komt geen commerciële ruimte zoals de gemeente wilde. Volgende maand wordt de offerte van de aannemer verwacht. Kasteel Traverse 104 volgt in de planning na UWV. In het eerste kwartaal 2017 wordt hier actie verwacht.

Sloop maisonnettes Vondellaan: Huidige bewoners hebben aangegeven graag terug te komen op deze locatie. De condities waaronder moeten nog besproken worden.

Verkoop grond binnenstad: De verhouding koop en dure huurwoningen blijft gelijk. De grond wordt verkocht via een open aanbesteding met ondergrens.

9. Vaststellen verslag overleg 4 oktober 2016

Pagina 2, 1^e alinea: N.a.v. een opmerking van A. Adriaansen dat er momenteel een nieuwe strategisch verkoopbeleid in de maak is, is nu niet bekend hoe zich dat verhoudt met de afspraken uit 2003 voor het project Hindestraat eo. Komt terug in HBV. A. Adriaansen brengt dan de afspraken uit 2003 mee.

Pagina 3, punt 10: De nieuwe bellen in C. 288 voldoen goed.

Woonpartners gaat de zaak m.b.t. de kosten van de fontein communiceren met de bewoners. Wellicht dat zij hun geld terug willen hebben. De adviseur Wijk zal voorbereid worden op deze vraag.

Met deze opmerkingen wordt het verslag vastgesteld.

10. Rondvraag.

Met betrekking tot de wasbak in pergamon zal contact opgenomen worden met W. Smits.

Huub Niessen heeft geen andere functie (zijn taken zijn dus hetzelfde) maar zijn aandachtspunten zijn verlegd. Hij zit nu meer op communicatie en overlastproblemen. Per wijk zijn er accentverschillen en problematieken. Hij is minder in de wijk te zien. Handhaven is ook belangrijk. Het signaal van de HBV wordt meegenomen.

A. Adriaansen overhandigd een brief van de gemeente Helmond waarin gesteld wordt dat de veiligheid van de woningen aan de Bakelsedijk niet voldoet. P. Geurts neemt de brief mee en onderzoekt verder.

J. van Bruggen dankt iedereen voor de felicitaties en cadeau 's en maakt bekend dat op 19 januari 2017, om 19.30 uur, de nieuwjaarsreceptie van HBV gehouden wordt.

P. Geurts vertelt dat de oordeelsbrief van de ILT (Inspectie leefomgeving en transport) ter informatie aan de HBV verzonden is.

Op 16 en 30 maart zijn 2 ledenvergaderingen van de HBV. (nieuwe statuten en jaarlijkse vergadering)

11. Sluiting

P. van Heeswijk dankt de deelnemers voor hun inzet en complimenteert hen met de deelname aan deze complexe onderwerpen. J. van Bruggen vertelt dat ook hij regelmatig terug krijgt dat de HBV leden goed beslagen ten ijs komen.