

Huurdersoverleg Nederweert Notulen

Datum overleg: 11 april 2024

Aanvang: 19.00 uur

Einde: 21.00



Aanwezig: Mevr. Beek-Adriaans, heer Beelen, heer Bosch, mevr. van den Brand, heer van den Brand, heer van Eijk, mevr. Faessen, heer Knapen, heer Korsten, mevr. Korsten, heer Kusters, mevr. Kuyl, heer Kuyl, mevr. Linders, mevr. Linders, heer Linssen, mevr. van der Looy, heer Palmen, mevr. van de Rieth, mevr. Gofers, heer Smolenaers, mevr. Smolenaers, heer Smolenaers, mevr. Smolenaers, heer Smolenaers, mevr. Stienen, heer Strijbos, mevr. Swinkels, heer Vaes, heer Vereijken, mevr. Verhees, mevr. Wijen, heer Heijblom, mevr. Coolen
Afgemeld: heer Scheffers, mevr. Smeets, mevr. Stockmans

1. Opening, welkomstwoord door de voorzitter

Will Knapen (voorzitter) opent de vergadering en heet iedereen welkom. Hij bedankt Domus Bona Ventura voor het beschikbaar stellen van hun Atrium. Er is voor deze locatie gekozen omdat de Pinnenhof gesloten is vanwege de herbouwplannen.

2. Vaststellen notulen vergadering 19 april 2023

Opmerking dat er te weinig terugkoppeling is geweest van genoemde punten in de vorige algemene ledenvergadering. Bestuur zal dit meenemen in het aankomende jaar.

3. Vaststellen agenda

Agenda wordt vastgesteld, ter aanvulling komen agenda punten vanuit de leden.

* Communicatie binnen Woonik

* Klachten afhandeling

* Rosa

Deze punten komen terug in het overleg en de rondvraag

4. Bestuurlijk rooster van aftreden

2026 Voorzitter-> Will

2027 Secretaris en lid -> Wendy en Marie-José

2028 Penningmeester en lid -> Peter en Marc

5. Jaarverslag

Selectie procedure nieuw Raad van Commissarissen (RvC)

Will heeft in de selectie procedure gezeten voor een nieuw lid van RvC. Er waren 5 kandidaten. Jeroen Band is de nieuwe RVC. Een 45 jarige man uit Tilburg. Hij heeft ervaring in de corporatie sector.

Daarmee is de RvC weer compleet met 2 mannen en 2 vrouwen

Richard Hijlkema voorzitter, Karen van Mulken vicevoorzitter, Doenja Urlings en Jeroen Band.

Herbenoeming Richard Hijlkema.

HON en HAG (Huurdersadviesgroep Stramproy) heeft een aanbevelingsbrief ingediend voor een nieuwe benoemingstermijn van 4 jaar.

Hierop is Richard voor een nieuwe termijn benoemd als voorzitter RvC.

Stadswandeling Nederweert/Stramproy, we zijn door de verschillende straten gelopen en hebben sommige gebouwen van binnen kunnen bekijken zodat we een beter zicht hebben van de complexen en bouwstijlen. Het was ook bedoeld om een beetje elkaars buurt te verkennen voor ons als HAG en HON.

Overleg Woonik/HAG/HON

Thema's zoals:

Huurverhoging, Wij krijgen jaarlijks de cijfers gepresenteerd met daarbij een toelichting HAG en HON brengen gezamenlijk een advies uit.

Communicatie binnen Woonik en Woonik naar huurders (dit is en blijft een probleem binnen Woonik) Vanuit de zaal worden een tal van voorbeelden gegeven van slechte communicatie intern maar ook tussen Woonik en ketenpartners die reparatieverzoeken komen uitvoeren. Op dit moment is er vanuit Woonik geen inzicht in de casus van een reparatie verzoek. Een reparatie verzoek komt bij Rosa binnen, zij beoordelen urgentie. Daarna benadert Rosa de ketenpartners, die kunnen op hun beurt weer zelf hun aannemer of ZZP-ers inhuren en dit alles buiten het "zicht" van Woonik. Woonik is bezig met een nieuw systeem zodat zij gedurende het hele traject de status van het reparatieverzoek kunnen inzien. Voor het invoeren van dit systeem is een jaar de tijd nodig. Na dat jaar willen wij duidelijk verbetering zien en ook meer inzicht hebben in cijfers van concrete afhandelingen en statussen.

Communicatieverbetering is een punt dat wij telkens weer op de agenda willen hebben in onze overleggen met Woonik. Wij blijven ze erop wijzen dat verbetering van communicatie noodzakelijk is.

Afhandeling reparatieverzoeken en call center Rosa (zie hierboven)

Prestatie afspraken, jaarlijkse overleg van woningcorporaties, gemeente, huurdersbelangenverenigingen om over zaken te spreken zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid, wonen (en zorg), leefbaarheid en duurzaamheid.

Toelichting op de begroting, hiervoor zitten HAG en HON jaarlijks bij Woonik.

Wel of niet samengaan van HAG en HON, op dit moment is van samengaan geen spraken. We hebben veel onderling contact en brengen in goed overleg gezamenlijk adviezen uit. Toch kiezen beide partijen ervoor om niet samen één te worden. Wij menen dat dit op dit moment niet ten gunsten van de huurders zou zijn.

Sloop Ospelseweg/Julianastraat

Overleg Sloop Julianastraat/Ospelseweg, in dit overleg was het eerste gedeelte van de avond voor de betrokken huurders, tweede ronde voor kopers en andere omwonende van het gebied. Volgens de Woonbond pakt Woonik het proces rondom de sloop goed aan,

dit zien ze wel eens anders. De Woonbond is er voor de belangen van de getroffen huurders bij in opdracht van Huurdersoverleg Nederweert.

Oplevering woningen Nolenstraat Stramproy, hierbij is de HON aanwezig geweest. Interessant om te zien hoe er (kleinschalig) gebouwd wordt aan woningen die ervoor zorgen dat verschillende generaties en mensen in verschillende levensfase, door elkaar vermengd worden.

Deelname maatschappelijk platform thema ondermijning, ondermijning het gedeelte waar onder wereld gebruik maakt van diensten van de samenleving (bovenwereld). Deze twee werelden raken daardoor met elkaar verweven. Criminelen kunnen druk uitoefenen op de samenleving en misbruik maken van mensen en voorzieningen.

Vereniging officieel opgericht bij de notaris vorige algemene ledenvergadering was dit aanstaande, inmiddels is dit allemaal officieel afgerond.

6. Wat hebben we bereikt

- Sterker toezicht op call center Rosa, Woonik gaat zoals gezegd naar een systeem dat ervoor zorgt dat ze de reparatie verzoeken beter kunnen volgen.
- Paul is met verschillende huurders in overleg gegaan, op ons verzoek
- “Cold cases” (langlopende reparatieverzoeken) opgepakt. Reparatieverzoeken die niet goed zijn gegaan of die al lang liggen worden beoordeeld en opgepakt. Hiervoor is een nieuwe medewerker aangenomen binnen Woonik, dit is de vervanger van Toine.
- Sterk Huurdersoverleg opgezet, wij blijven ons inzetten voor verbetering van ons Huurdersoverleg en nemen alle gegeven adviezen ter harte
- Herbekijken huurcontracten garageboxen, na een klacht van een huurder dat deze (al jaren) geen garagebox kan huren, omdat er ook niet huurders garageboxen huren en er kleine bedrijfjes hun opslag in hebben, hebben wij Woonik gevraagd hier eens in te duiken om te kijken welke afspraken er in het verleden gemaakt zijn en welke contracten er lopen. Helaas kunnen ze aan de lopende contracten niets doen, mits de regels nageleefd worden, maar bij leegkomende garageboxen krijgen huurders voorrang.
- Beter contact met de Woonbond, we hebben kennis gemaakt met onze nieuwe consulent en deze heeft een minder groot werkgebied dan de vorige wat contact maken met de Woonbond beter lukt.
- Nauw contact met de Huurdersadvies groep Stramproy, dit is eerder uitvoerig uitgelegd.

7. Financieel verslag

Peter (penningmeester) doet verslag van de inkomsten en uitgaven. Grote kostenpost is het lidmaatschap van de Woonbond en de aansprakelijkheidsverzekering. Deze laatste hebben wij op advies van de ledenvergadering van vorig jaar afgesloten.

Dit jaar hebben we 2 laptops aangeschaft, 1 voor de penningmeester en 1 voor de secretaris. Deze blijven eigendom van de HON. Bij aftreden van de functie penningmeester en secretaris worden deze doorgegeven aan de nieuwe bestuurders.

8. Kascontrole

Kascontrole is uitgevoerd door De heer Frans Smolenaers en de heer Peter Scheffers. De

heer Smolenaers geeft een toelichten en meldt dat de kas klopt. De vragen die ze na de controle hadden heeft Peter netjes beantwoord. De heer Smolenaers complimenteert Peter met het duidelijke overzicht.

9. Verkiezing kascontrole

De heer Smolenaers is aftredend lid van de kascommissie. Voor volgend jaar meldt Huub Bosch zich aan en daarmee is de kascontrole commissie weer voltallig.

10. Thema leefbaarheid

Harold van der Haar en Lilian Kwaspen zijn gastsprekers en houden een presentatie over hun werk als leefbaarheidsregisseur. Zij zijn zichtbaar in de wijk en kijken samen met inwoners naar goede ideeën en initiatieven. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de aanleg van een jeu de boules baan, crossveldje of een buurttuin. Maar ook repair café, de prikkelarme kermis en scootmobiel training zijn hier voorbeelden van. Deze initiatieven worden door inwoners bedacht en in samenspraak met de leefbaarheidsregisseurs en gemeente beoordeeld op haalbaarheid. Vanuit het leefbaarheidsfonds kan een bijdrage in de kosten aangevraagd worden. Mocht een u een leuk idee hebben dan kunt u contact opnemen met Harold: h.vanderhaar@nederweert.nl of [06-18115295](tel:06-18115295) (Nederweert en Leveroy)

Lilian : l.kwaspen@nederweert.nl of [06-25452376](tel:06-25452376) (Ospeldijk, Ospel, Budschop

en Nederweert-Eind)

11. Rondvraag

Vraag of er van het geld dat HON van Woonik ontvangt ook een deel beschikbaar gemaakt kan worden aan thema avonden. Thema avonden over dingen die huurders bezighouden zoals o.a. toewijzingsbeleid. Het thema van deze avond leefbaarheid werd ook als positief ervaren.

Waarom niemand van Woonik aanwezig was of dat Woonik niet uitgenodigd was. HON heeft er bewust voor gekozen om niemand van Woonik uit te nodigen zodat onze algemene ledenvergadering geen klaagzang gaat worden. De bijeenkomst is niet bedoeld om allerlei specifieke persoonlijke situaties te behandelen, die op die avond toch niet opgelost kunnen worden. HON haalt uit alle voorbeelden die genoemd worden de terugkerende patronen en kijkt waar het eventueel iets kan bijdragen aan een oplossing/verbetering.

Vanuit HON zal volgend jaar voor een andere locatie gekeken voor de ALV. In deze zaal was de verstaanbaarheid lastig en met maar 1 aanwezige microfoon niet handig. Wij zullen hier goed opletten volgend jaar.

Rapport woning voor energielabel, of dit door de huurder op te vragen is HON zal dit nagaan. Hier komen wij op terug. **Antwoord na navraag bij Woonik: Energie rapporten zijn in 2020 door NIBAG voor het hele bezit van Woonik opgesteld. Indien men deze wenst op te vragen kan dat via Woonik.**

Kan HON extra dingen toevoegen voor haar leden zoals eerder genoemd thema avonden of nieuwsbrieven, zodat er voor leden meer belang is om zich bij HON als lid aan te melden. Er zijn in Nederweert zo'n 1500 woningen van Woonik, hiervan zijn 145 huurders lid van HON. Hier kan HON misschien meer gebruik van maken om de interesse van mensen te wekken.

Heeft Woonik een zorgplicht voor mensen die niet meer in hun woning kunnen blijven wonen door ziekte? Deze vraag zou terug kunnen komen in een thema avond toewijzingsbeleid of thema avond langer toes. **Antwoord na navraag bij Woonik:** Landelijk is er geen wettelijke beleid. Woonik hanteert in dit soort gevallen maatwerk. Betreffende huurder kan via de verhuurmakelaars van Woonik een gesprek aanvragen en daarna wordt bepaald of urgentie van toepassing is.

12. Sluiting

Will sluit de vergadering om 21 uur en bedankt iedereen voor zijn of haar komst.