



# Verslag Huurdersraad Destion

## Vergadering 28 februari 2024

### *Huurdersraad*

Wim Wijnhofen (voorzitter)  
Jos Koenen (vicevoorzitter)  
Riet van de Louw-van Kuppeveld (secretaris)  
Thijs Spikmans  
Wim Rossen  
Chris de Graaf  
Karel Versteegen  
Ingrid Hendrix  
Margot Zeegers-Kauffman

### *Destion*

Germa Knuver (directeur-bestuurder)  
Astrid de Sonnaville (bestuurssecretaris en notulist)

Afgemeld: Khadija Mohammad

---

### **1. Opening**

De voorzitter heet iedereen welkom.

Enkele zaken waarover de nieuwe directeur-bestuurder eerder heeft gesproken met een delegatie van de Huurdersraad en waarover een e-mail aan alle leden is gestuurd, worden behandeld bij het agendapunt 'mededelingen van en vragen aan de directeur-bestuurder'.

De nieuwe directeur-bestuurder vertelt kort over haar ervaringen bij Destion tot nu toe.

### **2. Verslag 21 november 2023**

Het verslag wordt vastgesteld en ondertekend.

### **3. Ingekomen stukken**

Er zijn wat boekjes binnengekomen van de Woonbond. Wie hiervoor belangstelling heeft, kan ze lenen.

Mevrouw van de Louw-van Kuppeveld zal de boekjes als eerste lenen.

Er zijn weer klachten binnengekomen via de website van de Huurdersraad. Deze klachten heeft de voorzitter, zoals gewoonlijk, doorgestuurd naar Destion.

Er is een e-mail van de voorzitter van de RvC binnengekomen over de bestuurswisseling.

### **4. Mededelingen voorzitter Huurdersraad**

Op 10 januari zijn de prestatieafspraken met de gemeente Mook en Middelaar ondertekend.

Enkele huurdersraadsleden hebben een mutatiewoning in Nieuw Bergen bezocht.

Ook hebben verschillende leden nieuwbouwwoningen van Destion bezichtigd.

Daarnaast hebben diverse huurdersraadsleden en RvC-leden gezamenlijk een gesprek gevoerd over het RvC-leefbaarheidsfonds.

Ook is er door huurdersraadsleden onder andere gesproken over het magazine Huurderspraad, diverse reglementen, en de website van de Huurdersraad.

Er heeft een voorselectie voor een vacature binnen de RvC plaatsgevonden waar de voorzitter van de Huurdersraad bij betrokken was. De directeur-bestuurder licht toe hoe het proces van werving en selectie is verlopen. Inmiddels is er een kandidaat gekozen.

Een delegatie van de Huurdersraad heeft een kennismakingsgesprek gevoerd met de nieuwe directeur-bestuurder.

## **5. RvC-leefbaarheidsfonds**

De gedachte achter het RvC-leefbaarheidsfonds is dat de commissarissen een deel van hun bezoldiging schenken aan het fonds van waaruit bestedingen aan de leefbaarheid in het werkgebied van Destion kunnen worden gedaan.

Er is onduidelijkheid ontstaan over de vraag of het fonds ook daadwerkelijk geld ontvangt van de commissarissen of dat dit geld toch van Destion afkomstig is. In de vergadering wordt gesteld dat dit laatste het geval is.

Daarbij is gebleken dat er uitgaven werden gedaan vanuit het fonds die niet pasten binnen de wet- en regelgeving.

Destion heeft daarnaast zelf al een budget voor leefbaarheid. Daarom is afgesproken om te stoppen met het RvC-leefbaarheidsfonds. De leefbaarheidsfondscommissie houdt daardoor ook op te bestaan.

Voortaan kunnen aanvragen met betrekking tot de leefbaarheid bij Destion worden gedaan. De directeur-bestuurder heeft aan de voorzitter een overzicht gestuurd van doelen die voor financiering in aanmerking komen.

Er wordt gevraagd naar voorbeelden hiervan. Gedacht kan worden aan de aankleding van complexen aan de binnenkant of het groen rondom complexen. Ook het stimuleren of organiseren van een burendag kan vanuit leefbaarheidsbudget.

Er wordt gevraagd hoe toekomstige aanvragen kunnen worden ingediend bij Destion. Hier komt Destion zo snel mogelijk op terug.

Een huurdersraadslid kaart aan dat het brandveilig maken van de bergingen in haar complex voor onduidelijkheid zorgt. Er zou gekeken worden naar een plek buiten het complex waar fietsen en voertuigen gestald zouden kunnen worden. Toch wordt nu een ander plan geopperd, namelijk het minder steil maken van die hellingen in de bergingen. Destion geeft aan dat ze in het kader van de brandveiligheid aan het onderzoeken is hoe ervoor gezorgd kan worden dat mensen hun voertuigen veilig kunnen opladen. Daarnaast worden de hellingen minder steil gemaakt. Dit zijn twee aparte maatregelen, die los van elkaar moeten worden gezien. Het huurdersraadslid geeft aan dat het fijn zou zijn als dit plan van aanpak vooraf aan de bewoners van het complex bekend was gemaakt. Er wordt daarom gevraagd om beter te communiceren met de huurders. Dergelijke mededelingen zouden voortaan via borden in de complexen kunnen worden gedeeld.

## **6. Huurderspraad 2024**

Mevrouw van de Louw-van Kuppeveld en mevrouw Hendrix nemen het voortouw bij het samenstellen van de nieuwe uitgave van Huurderspraad. Er wordt gevraagd welke onderwerpen de huurdersraadsleden graag in het magazine zouden willen behandelen. Naar aanleiding daarvan wordt het volgende besproken:

- De heer Koenen stelt voor om iets te schrijven over zonnepanelen en warmtepompen, een interview met huurders over hun ervaringen.
- De heer Versteegen geeft aan dat het voor leden eerst niet mogelijk was om zelf een stuk te schrijven, maar dat zij geïnterviewd moesten worden. De heer Versteegen wil zelf graag de interviews houden en hiervan een verslag insturen. Dit is geen probleem.
- Er wordt geopperd om ook aandacht aan leefbaarheid of brandveiligheid te besteden. Eventueel kan de wijkconsulent over het onderwerp brandveiligheid geïnterviewd worden.
- Ook het jaarverslag kan in het magazine geplaatst worden.
- Mevrouw Hendrix zou een bewoner van een nieuw complex kunnen interviewen over hoe het wonen daar bevalt.
- Er wordt verzocht om minder grote foto's te plaatsen in het blad.

Aan de huurdersraadsleden wordt gevraagd om hun inbreng binnen nu en een aantal weken naar mevrouw van de Louw-van Kuppeveld en mevrouw Hendrix te mailen. Medio juni moet het blad de deur uitgaan.

## **7. Huurverhoging 2024**

De manager Mens en omgeving geeft aan de hand van een PowerPointpresentatie aan wat de mogelijkheden zijn voor een huurverhoging. De presentatie wordt als bijlage toegevoegd bij dit verslag.

De maximaal toegestane huurverhoging voor 2024 is voor individuele woningen 5,8 %, en voor de huursom 5,3 %.

Het volgende wordt naar aanleiding van de presentatie besproken:

Er zijn woningen die zeer laag in energielasten zijn, maar wat hoger in huur. Die hoge huurprijs schrikt soms af. Destion wil beter duidelijk maken aan woningzoekenden dat een dergelijke woning minder duur is dan dat hij lijkt.

Huurdersraadsleden geven aan dat het woonklaar maken van een nieuwbouwwoning wel meer geld kost dan het woonklaar maken van een oudere woning. Denk bijvoorbeeld aan het aanschaffen van een vloer en het inrichten van de tuin.

Doorstroming op gang krijgen is lastig. Huurders verhuizen vaak pas als er een medische urgentie is. Destion wil stimuleren dat huurders al eerder zelf een andere woning kiezen. Als huurders door medische urgentie moeten verhuizen moeten zij de woning accepteren die hen wordt aangeboden.

Er wordt gevraagd hoe de nieuwe huurprijs na mutatie tot stand komt. De woning wordt altijd door een medewerker van Destion in kaart gebracht. De informatie over de woning wordt daarna intern doorgezet en ingevoerd. Op basis hiervan komt een puntenaantal tot stand. Dit wordt doorgestuurd naar de financiële afdeling. Hier wordt een nieuwe huurprijs vastgesteld. Hoeveel punten een woning krijgt is niet gebaseerd op hoe nieuw de elementen in de woning zijn, maar op of deze goed functioneren en veilig zijn.

Huurders kunnen Destion vragen om tussentijds naar hun woning te laten kijken als ze vinden dat hun woning niet in orde is. Verschillende huurdersraadsleden geven aan dat zij de indruk hebben gekregen dat Destion hier niet erg voor openstaat.

Door huurdersraadsleden wordt aangegeven dat sommige uitkeringen weliswaar stijgen (zoals aangegeven in de presentatie), maar dat andere kosten ook stijgen.

De manager Mens en omgeving vraagt wat het voorstel voor de huuraanpassing 2024 van de huurdersraadsleden zou zijn, rekening houdend met de opgaven die er liggen. De huurdersraadsleden vinden een verhoging van 5,3 % erg hoog. Er wordt gesproken over een Inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit was eerder niet aan de orde bij Destion.

Destion geeft aan dat er bijvoorbeeld starters zijn die een hogere huur zouden kunnen betalen en dat het inkomen waarbij je een huurverhoging krijgt best hoog ligt.

Door een van de leden wordt als nadeel van de inkomensafhankelijke huur genoemd dat de huur hoog blijft als het inkomen omlaag gaat.

De directeur-bestuurder geeft aan zelf niet per se voorstander te zijn van inkomenspolitiek. Echter, Destion moet al onderscheid maken voor de laagste inkomens, dus waarom dan niet ook aan de bovenkant?

Verschillende huurdersraadsleden geven aan een inkomensafhankelijke huurprijs erg redelijk te vinden.

Er is een oproep geweest van demissionair minister Hugo de Jonge, om aan te sluiten bij de maximale huurverhoging van 5,3 %. Dit in verband met de gemaakte nationale prestatieafspraken. Woningcorporaties hoeven geen verhuurderheffing meer te betalen, maar moeten wel aan andere eisen voldoen.

Binnen het MT is alles uitgebreid afgewogen. Het voorstel van Destion is een algemene huurverhoging van 4,3 %. Daarbij stijgen de in 2023 verlaagde huren met de maximale stijging van 5,8 %.

Er wordt gevraagd of de huurverhoging in de toekomst ook 4 % of meer zal zijn. Destion geeft aan dat dit afhankelijk is van de cao-loonontwikkeling. In de loop van dit jaar gaat Destion verder aan de slag met eventuele plannen voor huurbeleid in toekomst.

Nu Destion dit huuraanpassingsvoorstel heeft gedaan, heeft de Huurdersraad zes weken de tijd om hierop te reageren. Er wordt gevraagd naar de eerste reactie van de Huurdersraad op het voorstel. Er wordt besloten om ter plekke te stemmen over het voorstel. Alle huurdersraadsleden stemmen in met de huurverhoging. Dit zal schriftelijk bevestigd worden door de voorzitter of secretaris.

De communicatie met betrekking tot deze verhoging moet zorgvuldig gebeuren. Uit de brief moet onder andere blijken dat huurders contact op kunnen nemen met Destion als zij door de huurverhoging verwachten in de problemen te komen.

Het voorstel voor de huuraanpassing gaat nog ter goedkeuring naar de RvC.

## **8. Vacature(s) Huurdersraad**

De heren Versteegen, Spikmans en Wijnhofen treden af als huurdersraadslid op 1 juni. De raad bestaat daarna dan nog uit zeven leden. Dit is het minimum aantal leden dat de huurdersraad wil hebben. Het zou daarom fijn zijn om weer een nieuw lid aan te trekken binnenkort. De Huurdersraad gaat een vacature uitzetten begin april. Er wordt voorgesteld om alvast te zoeken naar iemand die de rol van penningmeester op zich zou willen nemen.

Tijdens de aankomende huurdersraadsvergadering op 5 juni neemt de Huurdersraad afscheid van de drie aftredende leden. De vergadering wordt gehouden in MFC De Koppel in Middelaar. De vergadering begint al om 14.00 uur (in plaats van 15.00 uur), zodat er voldoende tijd is voor de borrel aansluitend aan de vergadering.

## **9. Jaarverslag Huurdersraad 2023**

Alle huurdersraadsleden zijn tevreden met dit verslag.

## **10. Mededelingen van en vragen aan de directeur-bestuurder**

Er wordt gesproken over de stichtingsakte van de stichting Huurdersbelangen Destion. De directeur-bestuurder is als bestuurder van deze stichting ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Er wordt opgemerkt dat er geen datum op de stichtingsakte staat. De huidige Huurdersraad is volgens de leden in 2008 ontstaan.

Er is onduidelijkheid over de stichtingsakte. Er wordt betoogd dat de stichting Huurdersbelangen Destion een overkoepelende organisatie is waar de Huurdersraad onderdeel van uitmaakt. Deze stichting heeft de Huurdersraad in dat geval ingesteld. Maar de akte zou ook het oprichtingsdocument van de Huurdersraad zelf kunnen zijn.

Het is mogelijk om de stichting op te heffen als deze nu geen functie blijkt te hebben. Het is wel van belang wat de status van de Huurdersraad precies is. Als hij een stichting is, dan kan de Huurdersraad namelijk zonder raadpleging van zijn achterban advies geven. Als dit niet zo is, dan heeft de Huurdersraad geen formele status. Dit komt tijdens de volgende vergadering weer aan bod. Mogelijk moet de samenwerkingsovereenkomst naar aanleiding van het voorgaande worden aangepast.

Er zal in de volgende vergadering ook een voorstel voor de vergoedingen voor de huurdersraadsleden worden ingebracht. De nieuwe vergoeding zal met terugwerkende kracht gelden vanaf 1 januari 2024.

In de toekomst kan de Huurdersraad zelf een begroting maken en zijn financiën beheren.

Voortaan zal er een vooroverleg plaatsvinden met het dagelijks bestuur van de Huurdersraad. Minimaal drie weken voorafgaand aan de vergadering kunnen huurdersraadsleden een agendapunt indienen bij de secretaris.

Er wordt gevraagd of Destion de Huurdersraad op de hoogte wil brengen van eventueel overleg met andere huurders. Een huurdersraadslid geeft namelijk aan het contact met de achterban te missen.

Een ander huurdersraadslid geeft aan dat zij in haar complex vaak het aanspreekpunt is bij problemen. Zij vraagt of Destion beschikt over een team van mensen dat kan bemiddelen bij problemen binnen een complex als dit nodig is.

De wijkconsulent kan bemiddelen. Eventueel kan ook buurtbemiddeling ingeschakeld worden. Er wordt afgesproken dat het beter is om buiten de vergadering over dit onderwerp verder te praten.

### **11. Rondvraag en sluiting**

De heer Rossen: ik ben al drie jaar bezig met de verlichting op de achterpaden Op de Wis.

Wellicht is dit een geschikt project dat gefinancierd kan worden vanuit het leefbaarheidsbudget van Destion.

De voorzitter dankt iedereen voor zijn komst en inbreng en sluit om 17.17 uur de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de huurdersraad op 5 juni 2024.

de voorzitter

de secretaris