



Verslag huurdersraad Destion

Vergadering 5 juni 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 (notulist)
Margot Zeegers-Kauffman
Khadija Mohammad

Destion

Germa Knuver (directeur-bestuurder)
Diana Geene (manager Mens en omgeving)

Afgemeld RvC: Michel Gusing, Jan van Baars

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering met gebak. Dit in het kader van afscheid van 3 leden, te weten Karel Versteegen, Wim Rossen en Thijs Spikmans.

Astrid de Sonnaville (bestuurssecretaris en vaste notulist) is bevallen van een dochter en met verlof. Vervangster Marjoleine Alberse verhinderd. Notulist vandaag is Ingrid Hendrix.

2. Verslag 28 februari 2024

Mededeling; de R.v.C heeft nu ook formeel besloten te stoppen met het R.v.C. leefbaarheidsfonds.

Na een voorselectie, in overeenstemming met de R.v.C. en de huurdersraad, is een nieuwe kandidaat gekozen voor de R.v.C. in de persoon van Joost Adams uit Eindhoven. Hij neemt een positieve ervaring mee op het gebied van wonen met zorg en is werkzaam bij ActiZ, een branchevereniging van zorgorganisaties waar hij zich bezighoudt met zorginnovatie. Joost liep stage als toezichthouder bij Cello, een instantie voor mensen met een verstandige beperking. Hij heeft geen ervaring als commissaris bij een woningcorporatie, wel als toezichthouder bij een zorgorganisatie. 20 juni is hij aanwezig bij de partnerbijeenkomst belanghouders Destion. Zijn formele aanstelling is per 1 juli aanstaande. Ronald Caminada treedt na 8 jaar af als commissaris bij Destion.

Het verslag 28 februari 2024 wordt vastgesteld en ondertekend.

3. Ingekomen stukken

Het jaarverslag 2023 van de regionale geschillencommissie Noord en Midden Limburg is bijgevoegd.

Destion heeft geen geschillen, dat is een mooi gegeven, dit is echter niet helemaal duidelijk in het verslag. Destion gebruikt de voorbeelden om van te leren. Opmerkelijk geven de jaren '21, '22, '23 meer klachten weer. Dit heeft te maken met de Coronaperiode waarin mensen meer thuis waren.

Wanneer je lid wilt worden van de geschillencommissie kan dit niet in combinatie met huurdersraadslid zijn. Dit om belangenverstrengeling te voorkomen.

Voordat een klacht door de geschillencommissie (of Huurcommissie) in behandeling wordt genomen, moet eerst bij Destion zelf de klacht ingediend zijn.

Er is een klacht via de mail binnengekomen bij een van de huurdersraadsleden. Dit betrof een ondergelopen woning met materiële schade en persoonlijke hinder door noodgedwongen 3 weken elders te moeten verblijven. De aangever belde het callcenter en zou niet zijn geholpen of doorverwezen. Via de gemeente is verdere hulp gezocht.

Bij calamiteiten kan het callcenter TAS (Telefoon Antwoord Service) 24/7, na kantooruren, gebeld worden en kan men doorverwezen worden naar de betrokken instantie. Denk aan Feenstra, Giessen, Van der Velden e.d. Het callcenter kan doorschakelen naar de privénummers van het M.T. en kan met spoed, in uiterst geval, hen bereiken. Bij ernstige regenval kunnen rioleringen verstopt raken en valt dit onder rioolbeheer. Tot de voortuin is Destion betrokken, daarna is het een gemeentelijke kwestie. Diana bekijkt deze situatie nader.

4. Mededelingen voorzitter Huurdersraad

a. Overgang Huurdersraad naar nieuwsbrief

Het dagelijks bestuur geeft toelichting op dit besluit. Men vond het blad en het maken ervan omslachtig en er was weinig respons van de huurdersraadsleden. In een nieuwsbrief, nader te bepalen hoe vaak per jaar en in afstemming met de Destion versie, kunnen actuele onderwerpen aan bod komen zoals besproken stukken, wetgeving, brandveiligheid, interviews, een huurder aan het woord, 'wist u datjes', ervaringen wonen in een woon-zorgcomplex, wonen in een aangepaste woning, etc.

Voor de puzzelaar kan een denkpuzzel worden gemaakt. Dit zijn enkele voorbeelden.

In een boekje van de woonbond staan ook interessante onderwerpen die de huurder aangaat en die gebruikt kunnen worden. Er wordt ook een idee gegeven te kijken bij Mijn Overheid en de woningwet voor thema's. Ideeën en naam zijn welkom, mogelijk is de naam: "van de Huurdersraad" al goed.

Omdat Destion ook heeft besloten tot de uitgave van een nieuwsbrief is gezamenlijk afstemmen en overleg nodig. Beleidsonderwerpen kunnen door de huurdersraad kort worden aangegeven, dit zijn eerder thema's voor Destion. Het samenstellen van een actielijst is aan de orde.

De nieuwsbrieven worden met hulp van Gaby vormgegeven en er op is het logo van Destion en de huurdersraad herkenbaar. Riet en Ingrid zijn van de actualiteitencommissie en verzamelen onderwerpen. Per post wordt de brief fysiek aan de huurder aangeboden, prettig leesbaar en laagdrempelig. In de nieuwsbrief kan de huurdersraad benadrukken dat zij een zelfstandig en onafhankelijke stichting is van Destion.

b. Overgang naar stichting Huurdersraad Destion

De huurdersraad wordt een stichting met een zelfstandig beheer van een jaarlijks budget. Een projectgroep, met ondersteuning vanuit Destion, gaat zich bezighouden met het op de rit zetten van de stichting. De groep bestaat uit Wim Wijnhoven, Riet van de Louw, Margot Zeegers en Chris de Graaf.

Eerder was de directeurbestuurder enig bestuurslid van de stichting. Om de onafhankelijkheid te waarborgen moet de stichting een ander bestuur en statuten krijgen. Via de notaris zal de akte worden vastgelegd.

De zelfstandige stichting vraagt de nodige voorbereiding en verandering. Dit neemt veel werk met zich mee.

Reglementen aanpassen, samenwerkingsovereenkomst met Destion. Het D.B.(dagelijks bestuur), M.T. en de directeurbestuurder gaan in overleg hierover.

Korte uitleg waarom niet gekozen is voor een vereniging; moeten huurders lid worden en daar behoort een verplichte ledenvergadering toe. Bij een stichting kan het stichtingsbestuur vrij beslissen, is er hoofdelijke instemming.

Huurdersraden van corporaties in Nederland zijn meestal georganiseerd in een stichting of vereniging. Er kan eventueel informatie worden opgevraagd of ervaringen bij andere huurdersraden. De directeurbestuurder geeft aan dat de werkzaamheden tot het ten uitvoer brengen van de stichting trapsgewijs gaat in de juiste volgorde; oprichting en statuten opstellen, (compact houden) en samenstelling bestuur. Niet alles hoeft notarieel vastgelegd te worden. Denk hierbij aan de samenwerkingsovereenkomst, het doel van de stichting en het budget.

Er wordt een opmerking gemaakt over mogelijk ontstaan van eilandjes binnen een eiland waarin een kleine achterban van het D.B. behoefte heeft aan verslaggeving van overleg van het D.B., feedback en informatie. Er wordt uitgelegd dat

alle beslissingen alleen in de vergaderingen worden genomen met deelname van ieder (aanwezig) lid. Het D.B. legt uit wat zij voorbespreken: met name wat er geagendeerd wordt. Hiervan volgt verslaglegging in de vergadering. Het vooroverleg is bedoeld als voorbereidende informatie voor de vergadering. Commissies brengen ook verslag uit in een vergadering. Om niet nog meer werkzaamheden aan het bestuur toe te spelen is de huidige overlegsituatie afdoende. Een andere opmerking gaat over 8 leden van de raad en het bij stemming een even aantal personen. Streven is om naar 9 leden te gaan. In eigen omgeving werven van nieuwe, geschikte kandidaten en hen persoonlijk benaderen. In de nieuwsbrief volgt ook een oproep aan nieuwe kandidaten.

c. voortgang sollicitaties Huurdersraad (o.a. penningmeester)

Er zijn een drietal sollicitaties geweest waarvan 2 zijn afgewezen en met 1 persoon is een prettig vervolgesprek geweest. Mevrouw Gwen ten Haaf heeft op financieel gebied ervaring, heeft een indrukwekkend C.V. en is een geschikte kandidaat voor de huurdersraad. Op eigen verzoek wil zij een proefperiode tot het einde van dit jaar, waarna een evaluatie wordt gehouden over de voortgang van haar lidmaatschap bij de Huurdersraad.

Momenteel zijn er nog heel wat taken om de financiën van de jonge stichting in kaart te brengen, daarna zal er weer meer overzicht zijn met routine. D.B. praat haar bij. Zij ontvangt tevens een uitnodiging voor 10 en 20 juni. Mevrouw ten Haaf was vandaag helaas verhinderd. Zij had er al graag bij willen zijn.

d. rol **D**agelijks **B**estuur

Regelmatig heeft het D.B. op verzoek overleg met de directiebestuurder en het M.T., vooral ter voorbereiding van de vergaderingen van de huurdersraad.

Zaken die voor het algemeen belang gelden en in de vergadering besproken moeten worden, kan ieder lid inbrengen, graag 3 weken vóór de vergadering indienen.

e. activiteiten introductie-actielijst

Idee is om een jaarlijks uitstapje te organiseren waarin wonen centraal staat. Een actielijst met datums ter introductie wie wat wanneer doet geeft duidelijkheid.

5. Mededelingen directiebestuurder

Germa geeft een presentatie met informatieve uitleg over de bijeenkomsten van 10 en 20 juni '24

Mededelingen:

-Aedes lidmaatschap: Destion is lid geworden van Aedes, de vereniging van woningcorporaties, spreekbuis, belangen behartigen wonen en betrokken bij de nationale afspraken.

-Bijeenkomst over de samenwerking 3 gemeenten over volkshuisvestelijke opgaven in de regio, waaronder 30% sociale huur bij nieuwbouw/projectinitiatieven. Aanwezigen waren beleidsambtenaren, wethouders wonen en sociaal domein. Destion kreeg waardering voor het organiseren van deze bijeenkomst.

Volkshuisvestelijke programma's besproken. Percentage sociale huur binnen de gemeenten ligt ver onder de norm van de nationale afspraken. Conclusie is meer samenwerking gewenst, Noord Limburg te weinig op de kaart, accent ligt op midden en zuid. We gaan een vervolgoverleg plannen, waar mogelijk met de gedeputeerde van de provincie. Op ambtelijk niveau gaan we alvast kijken op welke gebieden de gemeenten meer kunnen samenwerken.

-KWH label met 2 jaar verlengd. De kwaliteit van dienstverlening van Destion voldoet volgens de huurders aan de normen van het keurmerk KWH-Huurlabel.

-Huuraanpassing/-verhoging geen bezwaren; Destion voert een behouden beleid. Tot 2025 is de aanpassing gebaseerd op looninflatie, vanaf 2026 weer vanuit inflatie.

Er zijn 3 aanvragen binnengekomen van huurverlaging

- Autoriteit Wonen (AW) is een externe toezichthouder. Brieven zijn openbaar en terug te vinden op de website, ook van andere corporaties. De inspectie beoordeelt of je het als organisatie goed doet en wat een eventueel risico van de corporatie is. Statuten, bestuursreglement, procuratie moet herzien worden, risicomanagement wordt geactualiseerd. IJkpunten zijn de woningwet, controle binnen de organisatie, soft controles gaan over houding en gedrag. Germa geeft aan regelmatig overleg te hebben met de Autoriteit Wonen.

-VPB vennootschapsbelasting. Na 10 jaar komt er, verplicht, een nieuwe accountant en nieuwe fiscalist. Er blijkt de afgelopen jaren te weinig belasting te zijn betaald, samen met de rente een aanzienlijk bedrag. De R.v.C is op de hoogte, de Auditcommissie is geïnformeerd. Het terugrekenen gaat tot 2013. Een second opinion ligt bij Ernst & Young.

Een advocaat zal de vorige accountant aansprakelijk stellen voor advieskosten en rentekosten.

Na de second opinion volgt de strategie richting de belastingdienst.

De jaarrekening wordt goed bevonden en wordt 18 juni bij overleg R.v.C. vastgesteld.

-ERP project/website Til: omdat Destion overgaat naar een nieuw softwaresysteem moeten we ook over naar een nieuw woonruimteverdeelsysteem. Grofweg zijn er 2 keuzes: 1. Destion voert zelf een nieuw systeem in of 2. Aansluiten bij een platform van meerdere corporaties gezamenlijk: 'Thuis in Limburg'. Afgekort TiL.

TiL is een gebruiksvriendelijk systeem voor woningzoekenden en voor de collega's van Destion. Eén keer aanmelden bij TiL is makkelijker i.p.v. inschrijven/aansluiten bij meerdere websites. Alle aanbod is inzichtelijk, men neemt de inschrijfduur mee. Het geeft intern minder werk, zij ontvangen van TiL een kandidatenlijst. Voordeel is dat alle corporaties dezelfde definities hanteren.

Hanteren alle corporaties dezelfde toewijzingsregels? Nee. Destion heeft een eigen toewijzingsbeleid, dat wordt ook zo ingericht in TiL.

Verhuisbeweging binnen het nieuwe systeem zal in beginsel misschien meer toeloop geven, maar ook meer kansen voor onze ingeschreven woningzoekenden. 80-90% verhuist binnen de gemeente of een aangrenzende gemeente. Ook is de vrije vestiging van personen een grondrecht. Bij ingeschreven staan bij meerdere corporaties geldt de langste inschrijving. De huurdersraad krijgt een adviesaanvraag voor mogelijke aansluiting. Dit graag zsm besluiten zodat het systeem per volgend kalenderjaar kan aanvangen.

-Portefeuillestrategie. Er is geen actuele portefeuillestrategie. Dat gaat over de gewenste toekomstige woningvoorraad. Door bijvoorbeeld slopen, nieuwbouw, aankoop kun je de samenstelling van de woningportefeuille wijzigen. Er is een nieuwe functie binnen Destion: portefeuillemanager/strategisch adviseur. Rob Vermeulen is per 1 juni in dienst en gaat zich hier mee bezighouden. Op basis van woningmarktinformatie, nationaal, provinciaal en lokaal beleid en eigen informatie van Destion gaat hij strategisch adviseren en de vastgoedportefeuille sturen. De huurdersraad zal betrokken worden in het proces om te komen tot de nieuwe portefeuillestrategie.

-Verkoop woningen. Er is een wetwijziging (naar aanleiding van de nationale prestatie-afspraken) waarbij huurders voorrang krijgen bij de aankoop van een woning. Dit geeft een betere doorstroom van huurwoningen. De zittende huurder krijgt de eerste voorrang. Dan huurders van Destion, daarna huurders van corporaties binnen de gemeentegrenzen (Mooiland en Woonzorg Nederland), daarna overige belangstellenden.

Destion verplicht kopers minimaal 2 jaar zelf in de woning te gaan wonen. Er is een boeteclausule van €35.000 wanneer dit niet wordt nageleefd. Dit om te voorkomen dat beleggers de woning opkopen en (duur) gaan verhuren.

Formeel moet dit beleid gewijzigd worden. De Huurdersraad heeft hierover adviesrecht. De Huurdersraad geeft tijdens de vergadering aan geen behoefte te hebben aan verdere informatie of schriftelijk advies en geeft unaniem aan geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen wijziging van het verkoopbeleid ten aanzien van de voorrangsvolgorde.

-Duurzaamheidsprijs. Destion heeft een duurzaamheidsprijs gewonnen. Republiq, een gerenommeerd bureau, dat ook berekeningen maakt voor nationale afspraken, heeft deze prijs toegekend aan corporaties die het afgelopen jaar de grootste CO2-reductie hebben gerealiseerd. Destion is eerste geworden in de categorie kleine corporaties.

Koersplan:

De nieuwe koers van Destion heeft een looptijd van ongeveer 5 jaar. Het vorige plan liep tot 2022. Eens in de 4/5 jaar is een nieuw plan nodig; waar richt je je op als corporatie.

Input van nieuwe ideeën komen voort uit gesprekken met medewerkers, Huurdersraad, RvC, gemeenten, collega-corporaties, zorgpartijen/ maatschappelijke partners, onderhoudspartners. 10 juni vindt hier een gesprek over met de Huurdersraad. De input uit alle gesprekken wordt 20 juni a.s. besproken met een brede afvaardiging. Ook dan wordt verdere input opgehaald.

Het maken van de strategische keuzes met M.T. en R.v.C. volgt in augustus. In het najaar zal het koersplan gereed zijn.

Visitatie:

Dit is een onderzoek naar de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Het is een verplicht onderzoek. Een gespecialiseerd en onafhankelijk bureau toetst eens per 4 jaar ervaringen/bevindingen van maatschappelijke prestaties. Deze keer moet het rapport uiterlijk 7 december gereed zijn. Stichting Visitaties Nederland: resultaten van visitaties zijn openbaar in te zien via de website.

Pentascopie is een geaccrediteerd bedrijf dat de visitatie uitvoert. Niet alleen via bureau-onderzoek, maar juist de dialoog, het gesprek, aangaat met belanghebbenden, terugkijkend en vooruitkijkend. Nieuwe methodiek; beleidsdocumenten en drie opgaven (huiskamers, Libermannhof/Spiritijnenhof, betaalbaarheid) Er wordt terug gekeken, maar ook geleerd voor de toekomst. Men kan het zien als aanbevelingen. Er volgt een rapport met beoordeling en aandachtspunten. De visitatie is verplicht, maar een kostbaar onderzoek. De huurdersraad wordt betrokken bij het onderzoek.

6. Rondvraag

De prestatie-afspraken met Gennep zijn niet goed gecommuniceerd. Het huurdersraadslid die de contacten had is geen actief lid meer. Inmiddels is het goed geregistreerd.

Er komt een vraag over de code die nodig is voor aanmelden bij de Woonbond. Wanneer iemand een cursus wil volgen, webinar o.i.d., wat van belang is voor de werkzaamheden bij de Huurdersraad, informatie opvragen en aangeven bij Marlene. Zij kan voor de aanmelding zorgen.

7. Vaststellen volgende vergadering

7 Augustus 2024 om 15.00 uur bij Destion Gennep

8. Sluiting

Namens de voorzitter iedereen een fijne vakantie gewenst