

Verslag van het overleg tussen bestuur HVM en MT Wonen Meerssen d.d. 12 juli 2017

Aanwezig namens bestuur HVM:

dhr. Roumans
dhr. Cabo
dhr. Dejong
mw. Planidina
dhr. Vermeeren
dhr. Cortenraad

Aanwezig namens MT Wonen Meerssen:

Luc Van den Bergh
Frans Gärtener

Notulist: Sanne Scholten

Afwezig:

dhr. Colson

Agenda

1. Opening
2. Mededelingen
3. Goedkeuring agenda
4. Notulen HVM – MT Wonen Meerssen d.d. 20 maart 2017
5. Jaarverslag 2016
6. Evaluatie samenwerkingsovereenkomst
7. Hoe om te gaan met bewonerscommissies?
 - representativiteit
 - functioneren
8. Rondvraag
9. Sluiting

1. Opening

Dhr. Roumans opent de vergadering.

2. Mededelingen

Dhr. Cabo overhandigt Wonen Meerssen de factuur van educatiecommissie limburg voor deelname aan de basiscursus volkshuisvesting met het verzoek deze te betalen.

3. Goedkeuring agenda

De agenda wordt goedgekeurd. In de rondvraag zal Wonen Meerssen de projecten toelichten.

4. Notulen HVM – MT Wonen Meerssen d.d. 20 maart 2017

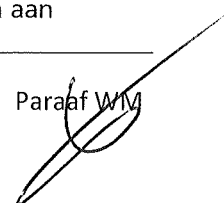
7. Actielijst 2017 beleidsplan Wonen Meerssen

Dhr. Cabo vraagt of HVM geen advies- of instemmingsrecht heeft betreft de verkoop van woningen. Dit is niet het geval, wel heeft HVM adviesrecht over het verkoopbeleid. Dit zal aan HVM worden toegezonden en in een volgende vergadering worden besproken. Wonen Meerssen verkoopt slechts heel beperkt woningen, zo'n één tot vier per jaar. Het betreft woningen die niet goed in de portefeuillestrategie passen. In het verleden zijn woningen onder bepaalde voorwaarden complexgewijs te koop aangeboden aan

Paraaf HVM



Paraaf WM



zittende huurders. Doorgaans worden woningen voornamelijk bij mutatie verkocht. Geïnteresseerden kunnen bieden vanaf een bepaald minimumbedrag. Hierbij worden de geïnteresseerden ingedeeld in categorieën: huurders, woningzoekenden en derden. De woning wordt verkocht aan de hoogste bieder in de categorie huurders. Heeft er geen huurder een bod uitgebracht, dan geldt het hoogste bod in de categorie woningzoekenden en als ook in die categorie geen bod is uitgebracht, dan geldt het hoogste bod in de categorie derden. Het kan dus voorkomen dat een woning verkocht wordt aan een huurder, terwijl een woningzoekende of derde een hoger bod heeft uitgebracht.

12. Past. Dom. Hexstraat 80-134

HVM geeft aan het jammer te vinden dat niet ook alle woningen van particuliere eigenaars wit zijn geschilderd. Wonen Meerssen heeft de eigenaren aangeboden om de woningen op kosten van Wonen Meerssen te laten schilderen, mits het voegwerk in orde was. De reden hiervoor was de garantie. Ook heeft Wonen Meerssen de eigenaren in contact gebracht met de aannemer en gewezen op de mogelijkheid om tegen dezelfde kosten die Wonen Meerssen betaalt mee te doen. Ook gewezen op de mogelijkheid voor een voordelige lening via de provincie Limburg voor woningonderhoud. Wonen Meerssen kan eigenaren niet dwingen mee te doen.

HVM adviseert Wonen Meerssen om het project te evalueren om hiervan te leren alvorens de volgende woningen aan te pakken. Wonen Meerssen is dit ook van plan.


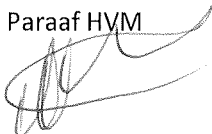
De notulen worden vastgesteld.

Actielijst

2017-07	De beleidsnotitie ten aanzien van het speerpunt inkomsten / betaalbaarheid is toegezonden aan HVM.
2017-08	Het jaarverslag geschillencommissie Wonen Meerssen 2016 is toegezonden aan HVM.
2017-09	De afspraak met HVM en gemeente Meerssen inzake prestatieafspraken heeft plaatsgevonden.
2017-10	HVM heeft een praatstuk opgesteld m.b.t. de samenwerkingsovereenkomst.
2017-11	De huidige samenwerkingsovereenkomst is toegezonden aan HVM.
2017-12	HVM heeft een positief advies uitgebracht over het abonnement huurdersonderhoud.
2017-13	Het abonnement huurdersonderhoud is toegelicht in de INFO.

5. Jaarverslag 2016

Het jaarverslag bestaat uit drie delen: het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening. Daarnaast moet Wonen Meerssen verantwoordingsinformatie aanleveren aan het ministerie van binnenlandse zaken (de Verantwoordingsinformatie, afgekort dVI). Bijzonder afgelopen jaren waren een stelselwijziging betreft de waardering van het vastgoed. Tot vorig jaar werd het vastgoed gewaardeerd op basis van historische kostprijs, tegenwoordig gebeurt dit op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Daarnaast was het accountantsprotocol pas laat bekend, waardoor de accountantscontrole dit jaar erg hectisch is verlopen. Wonen Meerssen heeft alle deadlines gehaald, maar bijna de helft van de corporaties heeft uitstel aangevraagd. En dat terwijl het oorspronkelijk de bedoeling was dat corporaties hun jaarverslag dit jaar



twee maanden eerder zouden indienen. Daarnaast moesten corporaties een definitief scheidingsvoorstel indienen voor hun DAEB en niet-DAEB vastgoed. Wonen Meerssen heeft gekozen voor het verlichte regime. Tenslotte was er de dreiging van de OOB-status. Afgelopen week is echter bekend gemaakt dat de ondergrens hiervoor is verhoogd naar 2.500 woningen en dat de OOB-status dus niet voor Wonen Meerssen gaat gelden.

HVM heeft een aantal vragen verzameld naar aanleiding van het jaarverslag. Deze worden behandeld.

Revitalisering Meerssen-West; waarom is een aantal van de woningen in particulier bezit niet meegenomen in de verfraaiing?

Deze vraag is reeds beantwoord bij de behandeling van de notulen.

Heeft de statutenwijziging plaatsgevonden voordat het nieuwe bestuur van HVM is benoemd?

Dat is inderdaad het geval geweest. Wonen Meerssen zal er echter voor zorgen dat HVM een exemplaar van de statuten krijgt.

Kan Wonen Meerssen werkzaam zijn in de gehele woningmarktregio Limburg?

De hele provincie Limburg is aangemerkt als één woningmarktregio. Wonen Meerssen mag in deze hele woningmarktregio werkzaam zijn, maar opereert op dit moment alleen in de gemeente Meerssen en is niet van plan daar verandering in te brengen.

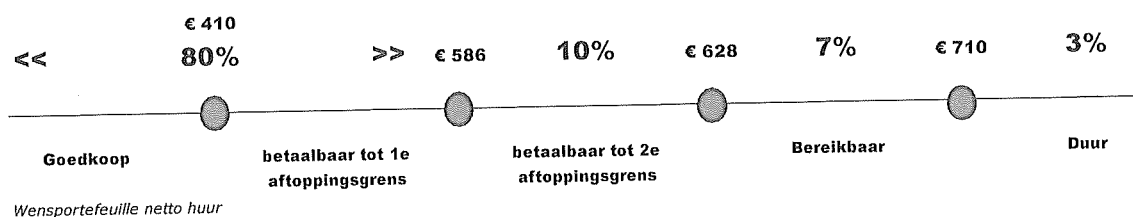
Hoe wil Wonen Meerssen de afhankelijkheid van de zorgsector beperken?

Wonen Meerssen wil de afhankelijkheid van de zorgsector beperken door langdurige contracten af te sluiten met zorgpartijen, geen nieuwe complexen meer te verhuren aan zorgaanbieders en door regelmatig overleg met haar zorgpartners, zodat duidelijk is wat hun plannen zijn en Wonen Meerssen niet voor verrassingen komt te staan.

HVM vraagt naar een exemplaar van de portefeuillestrategie.

Wonen Meerssen zal HVM een exemplaar overhandigen en de portefeuillestrategie toelichten. Wonen Meerssen vraagt HVM om hier vertrouwelijk mee om te gaan.

HVM vraagt om een nadere uitleg van onderstaande grafiek:



De genoemde bedragen zijn grenzen. Woningen tot € 410 worden goedkoop genoemd, woningen tot € 628 betaalbaar en woningen tot € 710 bereikbaar. Binnen de categorie betaalbare woningen wordt er onderscheid gemaakt tussen betaalbaar tot de eerste aftoppingsgrens en betaalbaar tot de tweede aftoppingsgrens. Deze aftoppingsgrenzen hebben te maken met passend toewijzen. Afhankelijk van inkomen, leeftijd en gezinssamenstelling kunnen wij woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huurprijs tot een van de twee aftoppingsgrenzen. Bovenstaande grafiek laat zien dat wij de huurprijzen van 80% van onze woningen

Paraaf HVM

Paraaf WM

onder de eerste aftoppingsgrens willen houden en de huurprijzen van nog eens 10% van onze huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens. Daarbovenop willen we nog eens 7% van onze woningen onder de liberalisatiegrens van € 710 euro houden en 3 % in het niet-DAEB segment. Dit komt ongeveer overeen met de werkelijke situatie.

HVM vraagt of Wonen Meerssen al weet welk deel van de indicatieve bestedingsruimte zij wil inzetten voor huidige prioriteiten en welke middelen beschikbaar moeten blijven voor volkshuisvestelijke wensen op langere termijn of als buffer in geval van tegenslag. Wonen Meerssen heeft een aantal prioriteiten benoemd in de voorzet voor de prestatieafspraken, maar hier nog geen concrete bedragen aan gekoppeld. Hierover zal onderhandeld moeten worden bij het maken van de prestatieafspraken. Een van de prioriteiten van Wonen Meerssen is echter om bestaande schulden af te lossen.

HVM vraagt of Wonen Meerssen inderdaad afstoting van niet-DAEB bezit overweegt. Het uitgangspunt van Wonen Meerssen is om ook in de toekomst te blijven voldoen aan de voorwaarden voor het verlichte regime. Daarvoor kan het nodig zijn om niet-DAEB bezit te verkopen. Zo is hotel-restaurant SamSam inmiddels verkocht.

HVM vraagt naar de visie van de Raad van Commissarissen op de toekomst van Wonen Meerssen.

Wonen Meerssen adviseert HVM om dit aan de Raad van Commissarissen zelf te vragen.

Kan het forse jaarresultaat van ruim 7 miljoen euro niet leiden tot huurmatiging of zelfs huurverlaging?

Jazeker, Wonen Meerssen heeft dit jaar een flink lagere huurverhoging doorberekend dan wettelijk is toegestaan en is dat ook voor het komend jaar van plan.

6. Evaluatie samenwerkingsovereenkomst

Wonen Meerssen zal de aanpassingen naar aanleiding van het praatstuk van HVM verwerken. Wonen Meerssen geeft verder aan de jaarlijkse indexering te willen schrappen. Dit gebeurt nu ook niet. Via de website van de Woonbond is een modelovereenkomst te downloaden. Wonen Meerssen raadt HVM aan dit ter vergelijking te doen. Tenslotte wijst Wonen Meerssen HVM op hetgeen er in de samenwerkingsovereenkomst is vermeld over de bewonerscommissies: deze hebben bij voorkeur vijf tot negen personen. Hier wordt bij het volgende agendapunt nader op ingegaan.

7. Hoe om te gaan met bewonerscommissies?

Wonen Meerssen heeft een verzoek ontvangen van een drietal huurders voor de heroprichting van bewonerscommissie 't Hwagveld. Het betreft echter een verzoek van drie personen, in plaats van de gewenste vijf tot negen, die bovendien ook nog alle drie in dezelfde straat wonen. Wonen Meerssen is bereid om met de bewoners in gesprek te gaan, maar niet als officiële bewonerscommissie. Zij vergelijkt de situatie met die in de Marie Koenenhof. Wonen Meerssen oppert of het geen idee is om bewonerscommissie Meerssen-West en 't Hwagveld samen te voegen tot één commissie. Dat is dan misschien wel een grote commissie, maar Wonen Meerssen heeft liever een paar grote commissies met voldoende bestuursleden die het commissie naar een hoger niveau kunnen tillen, dan een hoop kleintjes die met pijn en moeite een bestuur bij elkaar moeten houden. HVM is ook niet gelukkig met de situatie, maar pleit ervoor bewonerscommissie 't Hwagveld een kans te geven. HVM geeft verder aan dat er in Geulle toch langzaam zicht

komt op een echte bewonerscommissie die meerdere complexen vertegenwoordigt.

Wonen Meerssen heeft in ieder geval op 15 augustus een overleg met de nieuw op te richten bewonerscommissie 't Hwagveld. Van dit overleg zal een verslag worden gemaakt.

Wat betreft het functioneren van de bewonerscommissies heeft HVM het idee dat de bestuursleden onvoldoende weten wat hun taken en bevoegdheden zijn en waar zij terecht kunnen voor ondersteuning. Ook Wonen Meerssen heeft dit idee, de vergaderingen met de bewonerscommissies zijn vaak niet meer dan een klachtenuurtje. HVM wil daarom in september een bijeenkomst organiseren voor de bestaande bewonerscommissies om hen te informeren over hun taken en bevoegdheden en hun functioneren te bespreken.

8. Rondvraag

Luc Van den Bergh geeft een toelichting op de lopende projecten:

Centrumplan Ulestraten

Wonen Meerssen en gemeente Meerssen trekken samen op om het project te verkopen aan een projectontwikkelaar volgens eenzelfde constructie als het centrumplan Bunde. Men is met een aantal partijen in gesprek. Wordt het project verkocht aan een projectontwikkelaar verkocht, dan koopt Wonen Meerssen een aantal woningen terug. Wordt het project uiteindelijk niet verkocht, dan zal Wonen Meerssen hier zelf een aantal levensloopbestendige woningen ontwikkelen.

Centrumplan Bunde

Wonen Meerssen heeft de grond aan het Sint Agnesplein verkocht aan een projectontwikkelaar die het project gaat realiseren. Als het project klaar is, koopt Wonen Meerssen 18 appartementen terug voor de verhuur.

Luc Van den Bergh meldt dat het aantal leden van HVM per 1 juli 2017 443 bedraagt.


9. Sluiting

Dhr. Roumans sluit de vergadering.

Voor akkoord, Meerssen, d.d.

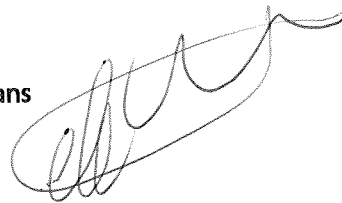
Namens Wonen Meerssen

L. Van den Bergh



Namens Huurders Vereniging Meerssen

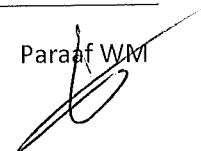
L. Roumans



Paraaf HVM



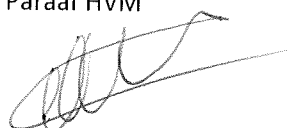
Paraaf WM



Actielijst

Nr.	Datum	Actie	Wie	Wanneer	Afgehandeld
2017-01	18-01-2017	Inplannen volgende overleg via afspreken.nl.	WM	maart	20-03-2017
2017-02	18-01-2017	Overzicht bijdrage Wonen Meerssen 2017 toezenden aan HVM.	WM		20-03-2017
2017-03	18-01-2017	Voorzet prestatieafspraken2017 toezenden aan HVM.	WM		20-03-2017
2017-04	18-01-2017	Voorstel huurverhoging toezenden aan HVM.	WM		20-03-2017
2017-05	18-01-2017	Aanmelding G. Colson in orde maken.	WM		20-03-2017
2017-06	18-01-2017	Advies Benefits opstellen.	HVM		20-03-2017
2017-07	20-03-2017	Beleidsnotitie ten aanzien van het speerpunt inkomsten / betaalbaarheid toezenden aan HVM.	WM		12-07-2017
2017-08	20-03-2017	Jaarverslag geschillencommissie Wonen Meerssen 2016 toezenden aan HVM.	WM		12-07-2017
2017-09	20-03-2017	Inplannen afspraak met HVM en gemeente Meerssen inzake prestatieafspraken.	WM	eind mei / begin juni	12-07-2017
2017-10	20-03-2017	Opstellen praatstuk m.b.t. samenwerkingsovereenkomst.	HVM	eind april	12-07-2017
2017-11	20-03-2017	Digitaal exemplaar huidige samenwerkingsovereenkomst toezenden aan HVM.	WM		12-07-2017
2017-12	20-03-2017	Advies over abonnement huurdersonderhoud uitbrengen.	HVM		12-07-2017
2017-13	20-03-2017	Abonnement huurdersonderhoud toelichten in INFO.	WM	april	12-07-2017
2017-14	12-07-2017	Verkoopbeleid toezenden aan HVM.	WM		
2017-15	12-07-2017	Statuten toezenden aan HVM.	WM		
2017-16	12-07-2017	Portefeuillestrategie toezenden en toelichten aan HVM.	WM.		

Paraaf HVM



Paraaf WM

