



harmonisch  
wonen

# Algemene Huurdersavond

---

23 september 2017

Aanwezig:

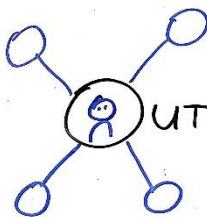
Harmonisch Wonen: Radbout Matthijssen, voorzitter, Bernadette van Zuidam, notulist  
Raad van Commissarissen: Arnaud Vlak  
Huurdersorganisatie: Anne Vink, Jacqueline Reesinck  
en 19 huurders

20.15 uur Radbout opent de avond en heet iedereen welkom in het Vegetarisch Restaurant.

De huurders dragen de gespreksonderwerpen aan voor de avond:

1. Uitbesteding van de financiële administratie / personeelwisseling
2. Marketing van het woningaanbod, urgentie en behouden van de identiteit
3. Onderhoud en badkamerrenovatie
4. Energierenovatie en zonnepanelen
5. Onkruid openbare weg, veiligheid en WhatsAppgroep
6. Relatie tussen SHW en de gemeente
7. Vredeswijk en identiteit Sidhadorp
8. Huurverhoging

## 1. Uitbesteden van de financiële administratie



*Achtergrond: Komend jaar vindt er een personeelwisseling plaats op de financiële administratie. Kleine woningcorporaties zoals Harmonisch Wonen zijn relatief duur en moeten efficiënter gaan werken. Het financieel toezicht kost veel tijd. Als kleine organisatie loopt SHW een groot risico dat de eigen controle ontglipt. Hoe gaan we mee in de maatschappelijke trend van digitalisering en*

*online werken en communiceren? Bij uitbesteden van de back-office denkt SHW aan de functies van een controller, boekhouder en om bijv. facturen te verwerken. Uitbesteden kan aan een gespecialiseerde accountancy, een softwarebedrijf of een andere woningcorporatie. Vanaf 2018 komt er een standaard format voor het aanleveren van de jaarrekening, wat uitbesteden makkelijker maakt.*

ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad  
TELEFOON 0320-218077  
E-MAIL [info@harmonischwonen.nl](mailto:info@harmonischwonen.nl)  
WWW [www.harmonischwonen.nl](http://www.harmonischwonen.nl)  
BANK NL62RABO 03376 77 085  
HUUR NL28RABO 03376 83 808  
KVK 41023459  
BTW 006199793B01

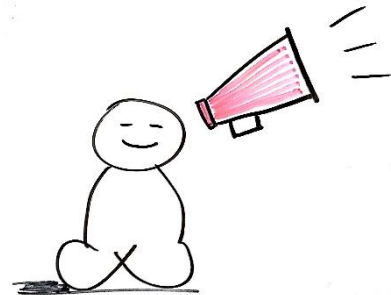
Huurders maken zich zorgen:

- Werkgelegenheid: als iemand in het dorp de financiële administratie overneemt blijft de arbeidsplaats binnen het Sidhadorp, evt. kiezen voor een administratiekantoor binnen het dorp.
- Bij uitbesteding lopen we risico dat eigen procedures niet meer gevolgd kunnen worden. Wat gebeurt er met bijv. betalingsregelingen op maat? Blijven we baas over het eigen beleid? Risico op overname door een andere woningcorporatie en opheffing moeten we klein houden.
- Schaalvergroting levert niet altijd besparingen op. Het wordt vaak te rooskleurig voorgesteld. Een langdurig contract afsluiten is nodig om de vermindering van lasten en kosten op de lange termijn in de hand te houden.
- De betrokkenheid bij uitbesteden tegen geld en inkopen van kennis is kleiner, terwijl we die juist willen versterken.

*Arnaud (RvC) merkt op dat de aangedragen punten zo uit een RvC vergadering zouden kunnen komen. We willen de klantencontacten lokaal houden en het beleid zelf kunnen afstemmen en bepalen in de wijk. We willen de wijk zelf beheren.*

## **2. Marketing van het woningaanbod, urgentie en behouden van de identiteit.**

*Achtergrond: de eigenheid van het dorp behouden en versterken. SHW werkt samen in de promotiecommissie met o.a. de TM-organisatie (SOWCI). De aandacht ligt bij zowel verbinding binnen het dorp als verbinding met de TM-doelgroep buiten het dorp.*



Huurders:

- SHW heeft weinig aan PR gedaan. Gaat SHW een actieve rol spelen en coördineren?
- SMART maken van doelen PR-commissie.
- Wat is het beleid om niet-TM-meditierenden te mijden als huurder? Wat kan je doen met niet-meer-meditierenden? De identiteit van het dorp is heel belangrijk. En daarmee de instroom van nieuwe mediterende huurders met voorrang en de toetsingsrol van SOWCI. We willen geen opvangnetwerk worden voor urgenten die een cursus doen voor alleen een woning.
- Als voorbeeld voor het Sidhadorp noemt iemand een wijk in Zeist met eigen identiteit en toelatingseisen.

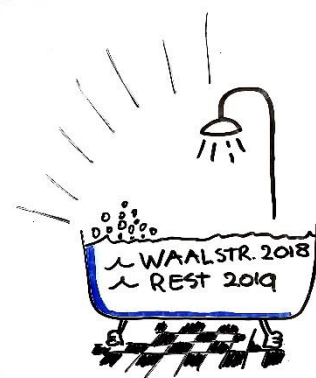
*SHW heeft een budget gereserveerd voor promotie en zal actief blijven coördineren.*

*Met het in 2017 ingevoerde 2-hurenbeleid is de huur afhankelijk van het inkomen en minder van de woning. Dit brengt per saldo meer huur op en er is minder kans op leegstand. Het doel van de PR-commissie is om eind 2018 vijftig actieve woningzoekenden op de wachtlijst te hebben. Op dit moment komen niet-mediterende woningzoekenden pas na drie maand leegstand in aanmerking voor een woning. Zittende huurders hebben volledige huurbescherming.*

### 3. Onderhoud en badkamerrenovatie

Huurders: Wanneer komt de Waalstraat aan de beurt voor renovatie van de toiletten en badkamers? Is het verplicht?

*In 2018 krijgen huurders in de Waalstraat een aanbieding. In 2019 zijn alle resterende houtskeletwoningen aan de beurt. Het is belangrijk om alle badkamers te renoveren binnen deze twee jaren, vanwege de kostenbesparing door het seriewerk. De badkamers in de Amer zijn al betegeld en hebben nog geen renovatie nodig.*



### 4. Energierenovatie en zonnepanelen

Huurders:

- Komt er een volgende aanbieding van zonnepanelen?
- Is er asbest?
- Kan het hout bewerkt en geleverd worden?
- Voorbeeld van total cost of ownership en het huren van het gebruik.
- De houten planken van de eerste fase zitten hier en daar scheef, los of trekt krom. Hoe lang gaan die nog mee?
- Kan je in de woning blijven tijdens de renovatie?

*In plaats van alleen zonnepanelen aanbrengen, richt SHW zich breder op het energieneutraal maken van de woningen (volgens het landelijk streven in 2050). Het planmatig onderhoudsschema is al aangepast, van verspreid onderhoud naar renovatiegericht. Volgens de eerste voorlopige planning is in 2021 is het eerste houtskeletblok aan de beurt voor renovatie, het liefst in combinatie met opwaardering naar energieneutrale woningen. Dit zou dan kunnen omvatten bijv.*

*zonnepanelen, warmtepomp, afkoppelen van de stadsverwarming, kortom nul-op-de-meter woningen. De extra investering voor deze opwaardering kost echter meer geld. SHW gaat de mogelijkheden doorrekenen. Aandachtspunten daarbij zijn onzekerheid rond saldering en de mogelijkheid van energieprestatievergoedingen (EPV: betalen aan SHW in plaats van aan energiebedrijven). Huurders kunnen in de woning blijven tijdens de renovatie.*

*Er zit geen asbest in de huizen. Het zelf bewerken van de houten gevelplanken is niet aan te raden. Gebruik geen schuurmachine of hogedrukspray in verband met mogelijke vervuiling. Bij normaal gebruik is er verder geen gezondheidsrisico volgens eerder (bodem)onderzoek. De planken zijn sierbekleding, daarachter zit de waterdichte bekleding.*

Huurder: "Huizen zijn niet om op te eten."

## **5. Onkruid openbare weg, veiligheid en WhatsApp buurtpreventiegroep**

Huurders:

- Er is teveel groen over het pad naar de koepel gegroeid.
- Rondhangende onbekenden bij de ingang van het dorp geven gevoel van onveiligheid.
- WhatsApp buurtpreventie groep oprichten. Een lid van de huurdersorganisatie pakt dit op.

*Over het groen kan je bellen naar servicepunt van de gemeente. SHW zal het in dit geval ook doorgeven.*

*Melden van mogelijke overlast kan ook rechtstreeks bij de politie of wijkagent. Er is een maandelijks breed overleg met politie en welzijn voor als er zaken spelen. We zullen de genoemde zaken daar inbrengen*

## **6. Relatie tussen SHW en de gemeente**

Huurder: hoe kijkt de gemeente tegen Harmonisch Wonen aan? Wanneer nodigen we de burgemeester uit?

*Vanuit de gemeente is er respect voor het Sidhadorp. Vorig jaar december zijn de prestatieafspraken ondertekend waarin dit verwoord wordt.*

*In het netwerk van woningcorporaties in Flevoland is er respect en goodwill, ook Centrada moedigt SHW aan.*

*Goed idee om de burgemeester uit te nodigen.*

*Arnaud: Als een van de weinige woningcorporaties bepaalt SHW de woonverdeling zelf. Een voorwaarde daarbij is dat de bewoners blijven werken aan de eigen identiteit en de zelforganisatie.*

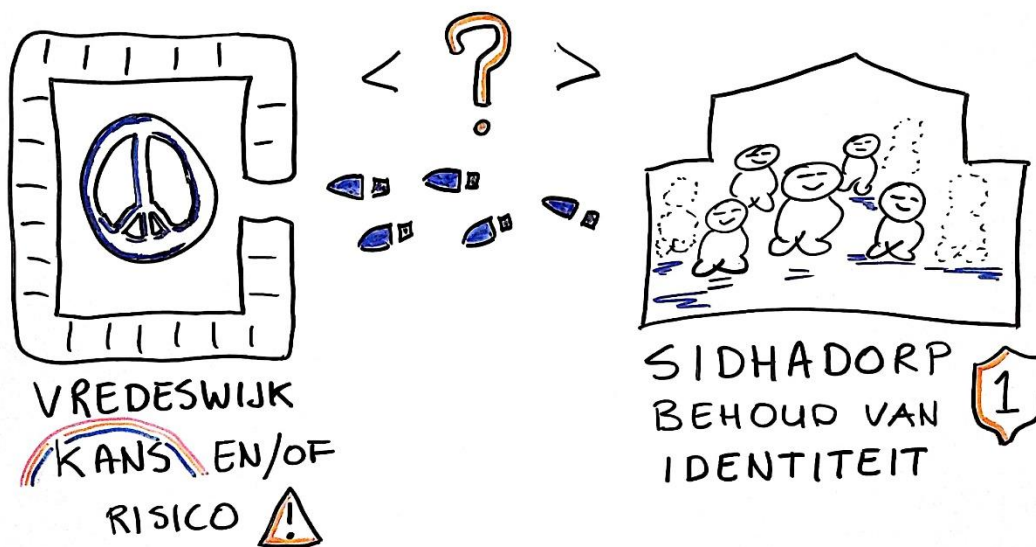
## **7. Vredeswijk en identiteit Sidhadorp**

Huurders vragen naar de status van de Vredeswijk.

- Bij leegloop van het Sidhadorp gaat er mogelijk een identiteitsprobleem spelen door het wegtrekken van huiseigenaren en de enthousiastere TM-meditatoren die de harde kern vormen.
- Voorstel om elders met het Sidhadorp als geheel opnieuw te beginnen. Er is bezorgheid dat het huidige Sidhadorpproject aflopend is.
- De Vredeswijk mag niet ten koste gaan van het huidige Sidhadorp.
- Twijfel over de Vredeswijk of mensen nog wel geïnteresseerd zijn als ze alleen via een omweg toegang hebben tot hun tuin vanwege de Vastu en last krijgen van alle sirenes in de buurt.
- Gaat SHW elders bouwen (plan B)?

*Achtergrond: de Vredeswijk is geen project van Harmonisch Wonen. Op dit moment loopt er een haalbaarheidsstudie door zes studenten. Het gaat niet snel, ook vanwege geldgebrek. De architect ontwerpt vrijwillig, tussen z'n werk door.*

SHW gaat praten met Stichting Vredeswijk en wil aangetoond zien dat er voldoende belangstelling is voor zowel het Sidhadorp als de Vredeswijk, ook op de lange termijn.



Als er in 2018 niet gebouwd en verkocht gaat worden door de Stichting Vredeswijk gaat SHW met de gemeente in gesprek over stapsgewijs bijbouwen. We denken hierbij aan het braakliggend terrein naast de Amer. Een hobbel daarbij is het bestemmingplan dat op dit moment geen ruimte geeft voor woningen op die plek. Daarmee kunnen we het huidige Sidhadorp versterken.

## 8. Huurverhoging

De inkomensafhankelijke huurverhoging blijft. De huur zal niet hoger worden dan de markthuurlgrens voor sociale huur. Dit blijft gelden voor de meeste woningen.

Bij een sterke inkomensdaling tot onder de inkomensgrens voor huurtoeslag is het mogelijk om de huur te laten aanpassen.

22.00 uur afsluiting en napraten