

JAARVERSLAG 2016

Vergaderingen

Met uitzondering van de maand september is het bestuur iedere maand bijeen geweest voor overleg. Namens de woningstichting Woensdrecht, was dhr. Van Haaren of dhr Mol op al onze maandelijkse vergaderingen aanwezig.

Bestuursleden hebben een aantal provinciale vergaderingen van de Woonbond in Goes, van de regio zuid West Brabant bijgewoond en vergaderingen over Prestatieafspraken in Bergen op Zoom en op het gemeentehuis in Woensdrecht.

Ook heeft de HBWW een aantal gesprekken gevoerd met sollicitanten voor de openvallende plaats in de Raad van Toezicht. Dhr. Plasmans was aftredend en de HBWW heeft 2 kandidaten voorgedragen wat heeft geresulteerd in de benoeming van dhr. van Loon.

Huurbeleid

Ook dit jaar heeft de HBWW met WSW onderhandeld over de huuraanpassing op 1 juli. Omdat WSW niet afhankelijk wil zijn van de verkoop van woningen en het bestaande woningbestand in goede staat wil houden, is voor onderhoud, nieuwbouw en renovatie veel geld nodig. Daarom wilde WSW de huren verhogen boven het inflatiepercentage. Evenals voorgaande jaren was de HBWW het hier niet mee eens. Na goed overleg zijn we tenslotte akkoord gegaan met een verlaging voor alle inkomens van 0,5%. Dit kwam neer op een huuraanpassing voor de laagste inkomens van 1,6%, voor de middeninkomens 2,1% en voor de hoogste inkomens 4,1%. Dit onder voorbehoud van de kant van WSW dat als de wet "doorstroming huurmarkt" nog tijdig zou worden aangenomen, deze overeenkomst zou vervallen en in dat geval de huren zouden worden verhoogd met respectievelijk 1%, 2,6% en 4,6%.

Nieuw dit jaar is "passend toewijzen". Het is een onderdeel van de nieuwe Woningwet die afgelopen jaar is ingegaan. Bij een mutatie werd de huur van een woning in de meeste gevallen, naar € 710,00 aangepast. Sinds 1 januari 2016 is dat niet meer het geval. Corporaties moeten er voor zorgen dat huishoudens met een laag inkomen een woning krijgen met een huurprijs onder de zogenaamde aftoppingsgrens. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dat € 586,68 en voor meerpersoonshuishoudens is dat € 628,76. Op deze manier sluit de huur van de woning aan bij het inkomen en wordt voorkomen dat huurders in betalingsproblemen komen.

Ongeveer 50% van de woningen van WSW komt voor passend toewijzen in aanmerking. Meer over dit onderwerp kon u lezen in het Woonbulletin van mei 2016.

Bij woningen die binnen de sociale huur vallen, die een energielabel A of B hebben en bewoond worden door mensen die geen huurtoeslag krijgen, mag de huur verhoogd worden tot boven de grens van de sociale huur. (€710,68). Per 1 juli kan die huur verhoogd worden tot € 711,00. Voor de huurder is dat een kleine verhoging, maar voor WSW scheelt dat enorm, omdat de woningen in dat geval niet meer onder de verhuurdersheffing vallen waardoor er minder moet worden afgedragen aan het Rijk. Woningen met een C label hebben een streefhuur van € 670,68 en woningen met een D label en lager hebben een streefhuur van € 660,68.



Sociaal plan Poelstraat-Aalbersestraat

In goed overleg is er door WSW en HBWW een sociaal plan opgesteld voor huurders uit deze straten. Deze woningen worden gesloopt dan wel grondig gerenoveerd. WSW heeft dit sociaal plan inmiddels met alle betrokkenen besproken. Enkele punten waar de HBWW nadrukkelijk heeft op aangedrongen zijn dat "scheefwoners" terug kunnen naar een sociale woning en dat er coulant wordt omgegaan met zelf aangebrachte voorzieningen waarvoor geen toestemming nodig was.

Jaarwerkplan 2017

1. De voornaamste taak voor het jaar 2017 zal opnieuw bestaan uit het goed uitvoeren van de Woningwet 2015.
2. Optimaliseren van informatie aan de leden van de HBWW
3. Informatief overleg met de Raad van Toezicht, de verschillende BC's en regio-overleg West Brabant
4. Overleg met de Woonbond.

Bestuur

Tot ons groot genoegen hebben we afgelopen jaar het bestuur kunnen versterken met mevr. Lenie Schober. Zij heeft zich op de vorige jaarvergadering kandidaat gesteld en dit jaar ingewerkt.

Voor dit jaar is geen van de bestuursleden is aftredend. Nieuwe leden zijn altijd welkom. Zij kunnen zich opgeven via het secretariaat.

Nieuwe Woningwet 2015

Het overleg over de nieuwe Woningwet 2015 heeft zowel de HBWW als WSW en gemeente Woensdrecht aardig wat extra werk opgeleverd. In samenwerking met het extern bureau FRAEY, is er een vergaderschema opgesteld en uitgevoerd, dat moest resulteren in akkoord tussen corporaties, gemeenten en huurdersverenigingen. Hoewel de HBWW niet bij al deze bijeenkomsten aanwezig is geweest, hebben we alles nauwkeurig proberen bij te houden. Na dit overleg heeft WSW een bod met afspraken neergelegd bij de gemeente Woensdrecht. Dit bod is inmiddels besproken en moet worden opgenomen in een jaarschijf met afspraken voor 2017.

A.Suijkerbuijk
secretaris