

## Jaarvergadering Bedum (11 april 2023) en Loppersum (25 mei 2023)

Op de jaar vergadering in Bedum waren 6 huurders aanwezig en op de jaarvergadering in Loppersum waren 7 huurders aanwezig.

De voorzitter en 2<sup>e</sup> voorzitter hebben afwisselend de agendapunten uitgelegd. Middels een aantal vragen tussendoor met betrekking tot de kennis van onze huurdersorganisatie was er interactie met de zaal.

Er zijn diverse vragen gesteld welke wij hieronder weergeven:

- **Is er al wat meer bekend over de woningen aan de Walfriduslaan, Coendersstraat en Ludgerstraat?**  
Op de jaarvergadering was dat niet bekend. Deze woningen hebben achterstallig onderhoud en de meeste woningen hebben een slecht energielabel. Zoals het nu lijkt wordt op 19 en 22 juni een informatiemiddag georganiseerd door Wierden en Borgen. Alle 80 huurders van de WLC worden uitgenodigd, het zijn nog ruim 40 woningen die een woningverbetering moeten krijgen. Op deze middag zal opgehaald worden waar de bewoners mee zitten en zal ook een planning zichtbaar zijn voor de bewoners.
- **Hebben slecht geïsoleerde woningen voorrang?**  
Ja en Nee, er is nu een aanbesteding voor de EFG-labels, dit gaat om ongeveer een kleine 800 woningen in het gebied van Wierden en Borgen. Deze woningen moeten voor 1 januari 2028 label A of hoger hebben indien mogelijk. Na 1 januari 2028 mag er voor woningen met een EFG-label geen huur meer gevraagd worden.
- **In de Nationale prestatieafspraken (NP) wordt gesproken over sociale huur in de gemeente waar de gemeente verantwoordelijk voor is. Zijn hier aantallen van bekend?**  
Nee, deze aantallen zijn niet bekend. De Nationale prestatieafspraken worden nu uitgewerkt door de provincies en de gemeenten.
- **Waarom mogen huurders die een wisselwoning betrekken van de NCG niet van tevoren kijken? Dit mag nu niet en dat is heel vervelend omdat je niet weet waar je aan toe bent en wat er nodig is in de woning. Er zijn nu extra kosten gemaakt, de ongelijkheid houdt stand.**  
Dit zullen we moeten navragen waarom dit niet mogelijk is. Op de NCG heeft ook de woningcorporatie heel weinig invloed.
- **Kan er bij de Terugblik 2022 ook de datum gezet worden wanneer het Sociaal Plan is geëvalueerd?**  
Dat gaan we doen 😊!
- **Hoe gaat het met de complexen wanneer daar zonnepanelen op geplaatst worden? Gaat dit via de centrale ruimte of via de eigen meter of gaat het mee in de servicekosten?**  
Op dit moment is Wierden en Borgen dat aan het uitwerken. De intentie is om zonnepanelen te plaatsen en dit via de eigen meter te laten verlopen. Soms heeft Wierden en Borgen ook te maken met een VVE (Vereniging van Eigenaren). Daar moet Wierden en Borgen mee in gesprek, dit zal dan wel lopen via de VVE en daar zal ook de verantwoordelijkheid komen te liggen. Er is nu 1 complex waar zonnepanelen gelegd zijn in overleg met de VVE, dit wordt verrekend in de

servicekosten waarbij de teruglevering voor het hele complex geldt waarbij het bedrag wat de teruglevering opbrengt wordt verrekend in de servicekosten. Er komt nog een duidelijk beleid hierover.

- **Komt de presentatie ook bij ons?**

De presentatie zal in PDF op onze website worden gezet en ook de vragen/opmerkingen vanuit de jaarvergadering. De huurders die aangegeven hebben een nieuwsbrief van ons te ontvangen, zullen de presentatie en vragen ook per mail ontvangen.

- **Een taakstelling van een gemeente voor asielzoekers zijn aantallen in mensen en niet in woningen.**

Gemeente Eemsdelta heeft nog een achterstallige taakstelling om asielzoekers te plaatsen, dit zijn 31. Conform de opmerking hierboven gaat het om mensen. Als een gezin van 5 mensen geplaatst worden dan is de taakstelling nog 26 voor de gemeente.

- **Hoe bereiken jullie huurders die geen computer of mobiele telefoon hebben?**

Dit kan lastig zijn. Na de fusie is er gekozen om digitaal informatie te verspreiden via Social Media (Facebook en Instagram) en onze website. De uitnodigingen voor de jaarvergaderingen komen ook in de lokale krantjes te staan conform onze statuten. We beseffen dat we niet alle huurders kunnen bereiken. We hebben aan de woningcorporatie Wierden en Borgen gevraagd om de huurders in ons gebied uit te nodigen via de mail en diegene die geen mail hebben via de post te versturen. Wierden en Borgen heeft hierin toegestemd en daar zullen we volgend jaar ook gebruik van gaan maken.

- **Aan de Duursumerweg te Loppersum zijn woningen opgeleverd aan huurders maar de terugkeer is stopgezet omdat de woningen te nat zijn. De huurders in de omgeving hebben daar niets meer van gehoord. Ze hebben wel gezien dat er gegraven is en dat er grind in is gegooid.**

De 2<sup>e</sup> voorzitter heeft hierover contact gehad met de projectconsulent maar daarna ook niets meer gehoord. Als organisatie gaan we dit nog navragen.

Donderdag 15 juni wordt einde van de middag uitleg gegeven aan 4 huurders door Friso. De oorzaak zal worden aangegeven en ook hoe het is opgelost. De woningen zullen volgende week (week 25) gepubliceerd worden op Woningnet boven Groningen.

- **Bij een huurachterstand krijgt een huurder een robot aan de lijn. Dit is toch niet menselijk? Waar is de menselijke maat dat je als huurder met iemand kunt praten? Hoe gaat het in zijn werk en hoe vaak komt het voor?**

Wij zullen deze opmerkingen terugleggen bij de woningcorporatie, de uitleg in Op Stee geeft het aan maar het persoonlijke is weg. We hebben als huurdersorganisatie gevraagd naar het proces, hieronder volgt het antwoord.

*De robotcall wordt ingezet door ons incassosysteem.*

*Dit gebeurt nadat bewoners 2 á 3 herinneringen hebben ontvangen en hier niet op hebben gereageerd.*

*Wanneer wij een herinnering sturen, wordt in de brief genoemd dat bij betalingsproblemen de bewoner contact op kan nemen met een medewerker.*

*De bewoner die geen contact opneemt, maar ook de achterstand niet voldoet, wordt gebeld middels een robotcall.*

*Daarnaast bellen onze incassomedewerkers actief met bewoners die een achterstand hebben. Helaas zijn niet alle bewoners via die weg bereikbaar.*

*We krijgen wel vaker te horen dat de robotcall als vervelend wordt ervaren.*

*Wellicht is dit in deze situaties effectief: bewoners nemen vaak ná deze robotcall wel contact met ons op om te praten over de huurachterstand.*

*Op die manier kunnen we samen zoeken naar een passende oplossing.*

- **Pomonaweg (nieuwbouw)**

**Het pad in de achtertuin ligt te hoog. Tegels zijn verzakt en ook het water blijft in de brandgang staan. Kan dit aangepakt worden? Er is al contact geweest maar Wierden en Borgen is er nog niet op teruggekomen.**

Als organisatie hebben we dit uitgezet naar de betreffende projectconsulenten, zodat hier antwoord op komt, zullen wij contact opnemen.

- **Is het een nieuwe trems dat de keukens aan de voorkant worden gebouwd?**

Dit is ons niet bekend, wij weten dat bij een aantal projecten dit het geval is en dat bij projecten het ook in het midden is geplaatst van de woning. De tekeningen worden voorgesteld aan de huurders en de huurders zullen dit ook moeten bespreken met Wierden en Borgen.

- **Is er een mogelijkheid voor nieuwbouwwoningen om waterontharders te plaatsen?**

We gaan dit uitzetten bij Wierden en Borgen. Deze vraag is uitgezet in de organisatie en we komen daar een volgende keer op terug.

- **Is er een mogelijkheid dat de woningen aan de Badweg worden gekapt? Ze staan erg dicht op de huizen en de wortels maken tuinen en paden kapot.**

Dit zal uitgezet worden naar Wierden en Borgen. Dit heeft vaak te maken met het aanzicht van een straat en daar heeft een gemeente ook wat over te zeggen. Als huurder kun je wellicht met andere huurders dit melden bij Wierden en Borgen.

Opmerking huurder: de gemeente heeft een uitspraak gedaan, de Welstandscommissie heeft deze bomen als beschermd aangemerkt.

Antwoord van Wierden en Borgen: er is voor een groot aantal bomen een kapvergunning aangevraagd, de gemeente wil een aantal houden.

- **Ik heb een vraag over onze juridische procedure over onze schadeclaim immateriële schade. Deze claim loopt via De Haan Advocaten. Mijn laatste bericht hierover is van datum 8 februari 2023.**

**Nu is mijn vraag weten jullie al iets meer hierover ?**

Op 8 februari 2023 is er een nieuwsbrief van De Haan advocaten gekomen. Op 20 april jl. heeft De Haan advocaten gereageerd op onze mail vanuit de HPAG (Huurdersplatform Aardbevingen Groningen) op wat de stand van zaken is.

Hieronder hebben wij het antwoord gezet. We hopen dat uiterlijk in 2024 overeenstemming wordt bereikt. We hebben eerder gevraagd om de immateriële



schade rondom de schades losgetrokken kan worden van het gedeerd woongenot  
en ze zijn nog steeds in onderhandeling.

*Wij zijn in onderhandeling met NAM om tot een eindoplossing te komen die voor iedereen passend is. Dat gaat stap voor stap, maar het gaat zeker de goede kant op. Ik kan helaas nog niet veel zeggen over de inhoud. Hopelijk komen we snel tot een deal en kunnen we dat voorleggen aan eenieder.*

*Met vriendelijke groet,*

*Pieter Huitema*

*Advocaat*