



JAAERVERSLAG

2016

Huurders, word wakker!

Inleiding

Het voor u liggende jaarverslag over 2016 geeft een overzicht van de activiteiten over het afgelopen jaar, waarmee het bestuur van Huurders Vereniging Woonbelang tevens verantwoording aflegt aan haar leden over het gevoerde beleid.

Woningwet 2015

2015 was een belangrijk jaar voor de volkshuisvesting en vooral voor huurdersorganisaties. De nieuwe Woningwet is op 1 juli 2015 in werking getreden. Deze wet geeft regels voor het taakgebied van corporaties, voor beter toezicht en voor een grotere rol van gemeenten en huurdersorganisaties. De positie van de huurders is hiermee verbeterd en verstevigd. Huurders hebben meer bevoegdheden gekregen en zijn sindsdien serieuze gesprekspartner voor de woningcorporatie en gemeente(n).

Deze ontwikkeling op het gebied van zeggenschap en de positie van de huurders(vereniging) beschrijven we in hoofdstuk 2 'zeggenschap en participatie'.

Woonvisie en prestatieafspraken

HV Woonbelang is nu gelijkwaardig gesprekspartner bij de prestatieafspraken. 2016 was het eerste jaar dat wij als partij bij de woonvisie en prestatieafspraken betrokken werden. Voor alle vier de partijen (de beide gemeenten, woningcorporatie en huurdersorganisatie) was het een zoektocht hoe hier met elkaar invulling aan te geven en de posities helder te krijgen. De prestatieafspraken betreffen een jaarlijks terugkerende cyclus. Als huurdersvereniging is het belangrijk om een visie te hebben op de thema's en ook legitimiteit te hebben bij de achterban. Op deze manier staan we sterk in de prestatieafspraken. Ook bij de woonvisies is dit van belang. Hier zetten we de komende jaren sterk op in.

Scheiding Daeb van niet-Daeb (Diensten van algemeen economisch belang)

De kerntaken van de woningcorporaties vallen onder Daeb-activiteiten, waaronder het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed zijn niet Daeb activiteiten. Woningcorporaties moesten voor 1 januari 2017 een voorstel bij de Autoriteit woningcorporaties indienen voor administratieve scheiding of juridische splitsing van Daeb en Niet Daeb activiteiten. Huurdersorganisaties moesten hierop hun zienswijze geven. Dit betreft een eenmalige activiteit in 2016.

De scheiding en de prestatieafspraken voor 2017 behandelen we in hoofdstuk 3 'lokale volkshuisvestelijke opgave'.

Thema's

In hoofdstuk 4 en 5 behandelen we de thema's die HV Woonbelang van belang acht: 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' respectievelijk 'duurzaamheid en kwaliteit'. Deze thema's hebben voortdurend onze aandacht in de gesprekken die wij voeren met Oosterpoort en de beide gemeenten.

Zeggenschap en participatie

Inleiding

HV Woonbelang behartigt de belangen van en vertegenwoordigt de huurders van Stichting Oosterpoort Wooncombinatie en woningzoekenden uit de gemeente Heumen en de gemeente Berg en Dal. HV Woonbelang is een onafhankelijke vereniging, dat wil zeggen dat HV Woonbelang zelfstandig opereert, los van Oosterpoort. HV Woonbelang is dus geen verlengstuk van Oosterpoort. HV Woonbelang voert overleg met Oosterpoort en de gemeenten Heumen en Berg en Dal. Zeggenschap en participatie voor huurders wordt geregeld via de Wet op het overleg huurders verhuurder, de Woningwet 2015, het Burgerlijk Wetboek de samenwerkingsovereenkomst met Oosterpoort.

Woningwet 2015

De zeggenschap van huurders is enorm versterkt met de op 1 juli 2015 van kracht geworden nieuwe Woningwet 2015.

Huurdersorganisaties zijn sindsdien volwaardige gesprekspartner bij lokale prestatieafspraken. Hierdoor kunnen huurders echt invloed gaan uitoefenen op het gemeentelijke woonbeleid. Het gaat om de aanpak van krimp dan wel schaarste, om de voorraad en het aanbod van betaalbare huurwoningen, om plannen voor herstructurering van wijken en nieuwbouwplannen. Dit is een nieuwe uitdagende rol voor HV Woonbelang.

Wet op het overleg huurders verhuurder

Tegelijk met de Woningwet is ook de Wet op het overleg huurders verhuurder (in de volksmond de Overlegwet) aangepast om faciliteiten van huurdersorganisaties in overeenstemming te brengen met de eisen die aan hen gesteld worden.

HV Woonbelang vindt dat het huurbeleid in overeenstemming tussen verhuurder en huurdersorganisatie vastgesteld moet worden. HV Woonbelang is niet slechts een klankbord voor Oosterpoort, maar een belangenbehartiger van huurders en een onderhandelingspartner. Om dit waar te maken zijn goede faciliteiten en verdere professionalisering onontbeerlijk.

Dit betekent dat HV Woonbelang een inhoudelijke sterke inbreng levert, maar ook dat HV Woonbelang strategisch kan opereren bij de onderhandelingen. Belangrijk daarbij is dat HV Woonbelang als echte representant van huurders en woningzoekenden fungeert. Een sterkere positie van een huurdersorganisatie hangt nauw samen met voldoende representativiteit. Door beter contact met de achterban kunnen wij de representativiteit vergroten.

Samenwerkingsovereenkomst met Oosterpoort

De samenwerking met Oosterpoort is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De actuele samenwerkingsovereenkomst dateert van 26 mei 2011 en is dus nog afgesloten tussen Oosterpoort en onze voorgangers (HV Het Tegenwicht, HBV Het BLOK Ubbergen en HBV Heumen).

Een samenwerkingsovereenkomst bevat de invulling van het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie(s) en de invloed van de huurdersorganisatie(s) op het beleid en beheer van de verhuurder. Hierin staat onder andere omschreven hoe vaak we met elkaar overleg voeren en over welke onderwerpen.

De Overlegwet vormt de ondergrens voor de afspraken, maar het staat de partijen uiteraard vrij om meer bevoegdheden toe te kennen.

Overlegvergaderingen met Oosterpoort

HV Woonbelang had het afgelopen jaar 8 keer beleidsoverleg met Oosterpoort op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder, of wel de Overlegwet.

Het bestuur werd afgevaardigd door het dagelijks bestuur aangevuld met andere bestuursleden, afhankelijk van de te bespreken onderwerpen.

Tot en met 13 april 2016 werden de overlegvergaderingen voorgezeten door de manager Klant en Wijken van Oosterpoort. Sinds 30 mei 2016 is de directeur-bestuurder van Oosterpoort de voorzitter. De agenda wordt afgestemd met de bestuurssecretaris van Oosterpoort.

De notulen van deze vergaderingen werden verzorgd door bureau Stand-by uit Groesbeek en de vergaderlocatie was het hoofdkantoor van Oosterpoort.

Bestuursvergaderingen

De reguliere vergaderingen van het algemeen bestuur van de vereniging zijn afgestemd op de planning van de overlegvergaderingen met Oosterpoort. Het algemeen bestuur vergadert een week eerder om het beleidsoverleg voor te bereiden. De vergaderingen van het dagelijks bestuur (voorzitter, secretaris en penningmeester) vinden weer een week eerder plaats.

Overleg met de Raad van Toezicht van Oosterpoort

Op 11 november 2016 was het jaarlijks overleg van de huurdersvereniging met de Raad van Toezicht en de directeur-bestuurder van Oosterpoort. Op de agenda stonden de volgende onderwerpen: de gevolgen van de Woningwet 2015 voor Oosterpoort, het gekwalificeerd adviesrecht huursom 2017 / huurverhoging 2017, de verbeteringsuggesties uit het visitatierapport van maart 2015, de bedrijfslasten van Oosterpoort die in 2015 hoger zijn dan die van de referenten, de resultaatmeting van de besparingen door de ketensamenwerking, de afwikkeling van de holding en de werkmaatschappijen, de benoeming van de nieuwe accountant en het werkplan 2017 van HV Woonbelang.

De gevolgen van de Woningwet 2015 voor Oosterpoort

We spraken de gevolgen van de Woningwet 2015 voor Oosterpoort, zoals de scheiding van DAEB en niet-DAEB, de invloed van huurders en de gemeenten, de andere aanpak van de prestatieafspraken en het daaruit voortvloeiende 4-partijenoverleg, de veranderde wijze van waardering van het vastgoed, de aanscherping van het jaarverslag, de gewijzigde regelgeving rond benoeming en herbenoeming van RvT-leden, de inperking van het takenpakket van woningcorporaties, het herzien van statuten en andere belangrijke reglementen.

Het gekwalificeerd adviesrecht huursom 2017 / huurverhoging 2017.

Vanuit de huurdersvereniging werd erop gewezen dat HV Woonbelang gekwalificeerd adviesrecht heeft op de huursom c.q. huurverhoging 2017. HV Woonbelang verwachtte daarom een adviesaanvraag vóór 1 januari 2017 conform de Overlegwet en niet, zoals nu geagendeerd, pas in het eerste kwartaal van 2017. Het gekwalificeerd advies is dan mosterd na de maaltijd. In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst wil de huurdersvereniging dan ook instemmingsrecht op het huurbeleid en op de verkoop van woningen. Daarnaast hebben de gemeenten naar de mening van HV Woonbelang geen stem in de huurverhoging daar alleen de huurdersvereniging gekwalificeerd adviesrecht heeft. Dit was bijna een breekpunt geworden in de prestatieafspraken 2017. Er is echter een compromis bereikt waarbij het standpunt van de huurdersvereniging is opgenomen in de prestatieafspraken 2017.

Provinciale vergaderingen

HV Woonbelang is lid van de Nederlandse Woonbond.

Vier keer per jaar wisselt de Woonbond met zijn leden van gedachten. De leden bespreken de koers ten aanzien van actuele onderwerpen op provinciale vergaderingen (pv's) en in de Verenigingsraad van de Woonbond.

In maart 2016 spraken de aanwezige huurdersorganisaties over hun rol bij het maken van prestatieafspraken. Daarnaast is vooruitlopende op de scheiding van Daeb en niet-Daeb bezit geschetst wat huurdersorganisaties kunnen verwachten.

In juni 2016 kwam onder meer de inzet voor de verkiezingen in 2017 en de verhuurderheffing aan bod. Ook het huurbeleid op basis van de huursombenadering is besproken en het contributiebeleid van de Woonbond. De provinciale vergadering van september 2016 bood ruimte op de agenda om een eigen gekozen thema te agenderen. De provinciale vergadering Gelderland stond in september 2016 in het teken van het project huurdersorganisatie+ (ho+). In de provinciale vergadering hield de Woonbond een presentatie over vernieuwde vormen van huurdersparticipatie. Daarbij werden veel vragen gesteld. Vragen als: hoe kritisch moet een huurdersorganisatie zijn op zichzelf, het blijft immers vrijwilligerswerk? Welke eisen stel je aan een nieuw bestuurslid? Wanneer heeft een huurdersorganisatie het niveau ho+ bereikt? Kunnen we dat wel aan met ons allen? Veel huurdersorganisaties weten dat ze stappen moeten gaan maken. Dus het bewustwordingsstadium is gepasseerd, maar we merken ook dat we niet te snel moeten willen. Dat kwam tijdens de provinciale vergadering Gelderland ook weer naar voren. Het is vrijwilligerswerk en het moet ook leuk blijven.

Op de provinciale vergadering van november 2016 werd gesproken over het thema 'goed bestuur'. Deze principes van 'goed bestuur' gaan om zaken als het betrekken van de achterban, scholing, vergoedingen en financieel beheer.

Gedurende het hele jaar 2016 is het onderwerp 'de inzet op de komende Tweede Kamerverkiezingen' meerdere keren aan de orde geweest. Daarbij zijn de inhoudelijke speerpunten gekozen. De Woonbond zet stevig in op het afschaffen van de verhuurderheffing, verbetering van de betaalbaarheid, vergroting van de beschikbaarheid en zeggenschap van huurders.

Project Huurdersorganisatie 3.0

Veel huurdersorganisaties, waaronder HV Woonbelang, zijn onvoldoende in staat hun rol als tegenspeler van de verhuurder waar te maken. Ook de Parlementaire Enquêtecommissie concludeerde dat huurdersorganisaties nauwelijks een vuist hebben kunnen maken tegen de volkshuisvestelijke misstanden bij corporaties. De Woonbond heeft daarom een project opgezet om te investeren in versterking van huurdersorganisaties. Onderdelen van dit project zijn gericht op (verdere) professionalisering van het huurderswerk, een goede communicatie met de achterban en een stevige advies- en onderhandelingspositie ten opzichte van de verhuurder én de gemeenten.

Inspiratiebijeenkomst met Oosterpoort

Op 6 april 2016 werd tijdens een 'heidag' de samenwerking met Oosterpoort geëvalueerd. Tijdens deze bijeenkomst gaf de afvaardiging van HV Woonbelang aan wat wij onder participatie verstaat en hoe wij over nieuwe vormen van participatie denken.

Participatie

Participatie is een dynamisch proces waarbinnen huurdersorganisatie en verhuurder samen op een gelijkwaardige manier, en ieder vanuit eigen perspectief, tot een gezamenlijk gedragen beleidsthemaontwikkeling komen.

Nieuwe vormen van participatie

Participatieraden, klantenraden en panels kunnen nooit onafhankelijke huurdersorganisaties vervangen, vanwege inhoudelijke redenen en vanwege de basiseisen uit de Overlegwet.

Nieuwe vormen van participatie (bewonersadviesgroepen, werkgroepen, panels e.d.) zijn een noodzakelijke aanvulling op de participatie, maar dan onder regie van de huurdersorganisatie of onder een gezamenlijke regie van huurdersorganisatie en corporatie. HV Woonbelang moet dus de touwtjes in handen hebben. Voorkomen moet worden dat Oosterpoort sterke sturing heeft over het proces en de uitkomst.

Het gebruik van het woord 'klant' is wat dat betreft wel illustratief. Het is vergelijkbaar met de manier waarop commerciële partijen klantpanels gebruiken om hun aanbod goed op de vraag aan te laten sluiten.

Wat HV Woonbelang betreft is de vervanging van de huurdersorganisatie door de introductie van deze nieuwe vormen van participatie niet in de letter, maar ook niet in de geest van de Overlegwet. Het is onjuist als een zelfstandig werkende huurdersorganisatie die voldoet aan de Overlegwet buitengesloten wordt of door de verhuurder niet serieus genomen wordt, omdat er een andere vorm van participatie is opgezet. Formele huurdersparticipatie is juist een noodzakelijke vorm van tegenkracht die de corporatie op de vingers kan tikken en voor huurdersbelangen opkomt. Zeker in tijden van groeiende armoede en schrijnende ongelijkheid op de woningmarkt is een krachtige stem van huurders hoognodig.

Formele huurdersparticipatie

HV Woonbelang ontleend haar bestaansrecht aan de Overlegwet.

HV Woonbelang behartigt hoofdzakelijk de collectieve belangen van de huurders van Oosterpoort en woningzoekenden in het werkgebied van Oosterpoort in de vorm van het recht op informatie, advies en instemming op het beleid van Oosterpoort. HV Woonbelang zit op het niveau van adviseren, met de ambitie om een hogere trede op de participatieladder te bereiken, zoals coproduceren. Bij coproduceren bepalen corporatie en huurdersorganisatie samen de agenda en zoeken samen naar oplossingen.

De huurders kunnen vanuit hun eigen deskundigheid meedenken en meepraten over hun woning, hun complex, hun wijk of buurt door lid te worden van HV Woonbelang. Leden kunnen vanuit hun eigen deskundigheid het bestuur ondersteunen als taakvrijwilliger of commissielid.

Individuele belangenbehartiging beperkt zich hoofdzakelijk tot het beantwoorden van vragen van huurders en het wijzen van de weg.

Daarnaast ondersteunt HV Woonbelang de diverse permanente en tijdelijke commissies.

Permanente en tijdelijke commissies

Bewoners- en complexcommissies

HV Woonbelang bevordert het tot stand brengen van (permanente) commissies in complexen, buurten, straten, wijken, projecten, of kerkdorpen. Zij zijn de ogen en oren voor ons van onze achterban en zijn zelfstandige commissies die handelen in de zin van de samenwerkingsovereenkomst waarin een protocol bewonerscommissie is opgenomen. Een protocol dat de commissies ondersteunt in hun participatierol. Indien nodig kan de commissie voor ondersteuning een beroep doen op de huurdersvereniging. Ook worden commissieleden in de gelegenheid gesteld om deel te nemen aan cursussen.

Op 18 februari 2016 en 21 november 2016 vergaderde het bestuur van HV Woonbelang met de bewonerscommissies.

Bestuursadviescommissie

Het huurderswerk kent een zeer breed scala aan thema's. Op bepaalde thema's heeft de huurdersvereniging onvoldoende kennis is huis. Voor dergelijke thema's wil de huurdersvereniging een beroep gaan doen op bestuursadviescommissies. Een bestuursadviescommissie kan het bestuur gevraagd en ongevraagd adviseren over bepaalde onderwerpen.

Aan drie voorzitters van complexcommissies heeft het bestuur van HV Woonbelang gevraagd om met een voorstel te komen hoe zo'n bestuursadviescommissie vorm zou kunnen krijgen. Op 4 april 2016 ontvingen wij een schriftelijk advies.

Projectcommissies

Voor renovatie of herstructureringsprojecten hebben de (tijdelijke) projectcommissies in samenwerking met de betrokken partijen een belangrijke rol bij de vormgeving en uitvoering van de projecten. Een projectcommissie opereert zelfstandig, maar is onderdeel van de huurdersvereniging.

Na 6 jaar is het project Stekkenberg-West (Groesbeek) afgerond. Dat werd gevierd met een opleverfeest in voorzieningenhart Op den Heuvel. Een aantal vereffenaars van HV Het Tegenwicht (in liquidatie) was hierbij aanwezig.

Algemene ledenvergaderingen

Rooster van aftreden

Het bestuur van HV Woonbelang bestaat uit minimaal 3 en maximaal 15 bestuursleden.

<i>Jaar</i>	<i>Functionaris</i>	<i>Functionaris</i>	<i>Functionaris</i>	<i>Functionaris</i>
2016	secretaris	bestuurslid	bestuurslid	bestuurslid
2017	vicevoorzitter	bestuurslid	bestuurslid	bestuurslid
2018	penningmeester	bestuurslid	bestuurslid	bestuurslid
2019	voorzitter	bestuurslid	Bestuurslid	

De algemene ledenvergadering benoemt de voorzitter. Het bestuur voorziet zelf in de verdeling van de overige functies.

Per 1 januari 2016 werd de huurdersvereniging bestuurd door 9 bestuursleden uit de gemeente Berg en Dal. Op 29 februari 2016 trad Hans van Overbeek voortijdig af. Hans van Overbeek was gespecialiseerd in leefbaarheid. Hans van Overbeek was bovendien verantwoordelijk voor de website.

Algemene ledenvergadering 21 maart 2016

Op de agenda van de ledenvergadering in het voorjaar staan altijd het jaarverslag, de jaarrekening, het verslag van de kascontrolecommissie, de verkiezing van de kascontrolecommissie en de bestuursverkiezing. Na het officiële gedeelte van de ledenvergadering gaf HV Woonbelang een toelichting op het per 1 oktober 2015 van kracht zijnde huurprijsbeleid van Oosterpoort.

Kort voor de algemene ledenvergadering werd Jan Rutten, voorzitter, opgenomen in het ziekenhuis. Theo Rensen, vicevoorzitter, zat de algemene ledenvergadering voor. Theo Rensen nam tot aan de zomer het voorzitterschap waar.

Geert-Jan Leenders, secretaris, was aftredend en herkiesbaar. Geert-Jan Leenders werd herkozen. Vanuit de algemene ledenvergadering kwamen er geen nieuwe kandidaten voor het bestuur naar voren. Dat betekent dat er geen leden uit de gemeente Heumen zitting hebben in het bestuur.

Op 4 april 2016 trad Els Schamp voortijdig af. Zij was verantwoordelijk voor de ledenwerving en PR. André Cillessen heeft de werkzaamheden van Hans van Overbeek en Els Schamp op zich genomen. André Cillessen verzorgde al de ledenadministratie en de eindredactie van de nieuwsbrief. In de loop van het jaar heeft hij bovendien steeds meer taken van de secretaris overgenomen.

Algemene ledenvergadering 30 november 2016

Op de agenda van de ledenvergadering in het najaar staan altijd het activiteitenplan en de begroting voor het volgende jaar. Naast deze vaste agendapunten werd op 30 november 2016 het concept huishoudelijk reglement behandeld.

Na het officiële gedeelte van de ledenvergadering hield HV Woonbelang een themabijeenkomst over 'wonen en zorg'.

Op 31 december 2016 is Theo Rensen uitgetreden als bestuurder. Theo Rensen was, naast vice-voorzitter, coördinator projectcommissies.

Vierpartijenoverleggen (met Oosterpoort en de gemeenten)

Sinds de invoering van de Woningwet 2015 overlegt HV Woonbelang regelmatig met Oosterpoort, de gemeente Heumen en de gemeente Berg en Dal. Topprioriteit in 2016 was het scheiden of splitsen van het bezit van Oosterpoort. Op de tweede plaats stonden de prestatieafspraken voor 2017.

Lokale volkshuisvestelijke opgave

Inleiding

Als huurdersorganisatie nemen wij deel aan het overleg over de woonvisie, prestatieafspraken en woonruimteverdeling.

De gemeente legt de hoofdlijnen van het gemeentelijk huisvestingsbeleid vast in de woonvisie.

In de prestatieafspraken staan concrete afspraken over doelstellingen.

Kaderbrief 2017

De kaderbrief vormt de financiële vertaling van de doelstellingen uit het ondernemingsplan. In de kaderbrief 2017 is de basis gelegd van de begroting 2017 en meerjarenbegroting 2018-2026.

De bezuinigingen in de voorgaande jaren hebben wel de financiële situatie verbeterd, maar ten koste van de volkshuisvestingsprestaties op langere termijn. Dat betekent dat Oosterpoort meer moet doen om haar woningbestand kwalitatief op peil en bij de tijd te houden. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden. Daarbij staan 3 speerpunten voorop: woningvoorraad, kwaliteit van wonen en betaalbaarheid van wonen.

Substantiële heffingen, zoals de verhuurderheffing, leggen een groot beslag op de beschikbare middelen.

Daarnaast is sprake van relatief hoge beheer- en onderhoudskosten. Het verdienmodel was aan revisie toe.

Het nieuwe verdienmodel zal inzicht moeten geven in de samenhang van het langetermijnbeleid (visie over 50-75 jaar), de meerjarenbegroting (10 jaar) en de voortdurende (aanpassingen aan) actuele ontwikkelingen.

Maatschappelijke trends

Er zijn veel ontwikkelingen in de maatschappij die gevolgen hebben voor de woningmarkt in het algemeen en de huursector in het bijzonder.

Verkleining sociale sector

Er blijft een krachtige tendens bestaan om de sociale huursector in te perken. Niet alleen door het blijvend fiscaal stimuleren van de koopsector, maar ook door het vergroten van de kansen voor commerciële verhuurders. Corporaties krijgen nadrukkelijk de taak mee om vooral de primaire doelgroep van betaalbare huisvesting te voorzien. De verhuurderheffing in combinatie met de passendheidstoets zijn beleidsmiddelen die deze richting versterken. Sociale huur wordt zo steeds meer een sociale voorziening. Gemeenten zullen geneigd zijn deze voorziening te gaan koppelen aan andere sociale voorzieningen. Ook zien we een groeiende wens om mensen die niet meer tot de doelgroep behoren te prikkelen of zelfs te verplichten om toe te treden tot de vrije huursector of te gaan kopen.

Voorkomen moet worden dat we naar een hele smalle sociale huursector gaan als een minimum voorziening voor armen.

In het jaarverslag 2015 gaven wij aan dat sinds 2012 betaalbaarheid de hoogste prioriteit heeft. Wij spraken de verwachting uit dat de komende jaren de nadruk waarschijnlijk op beschikbaarheid zal komen te liggen.

Die staat voor de groepen aan de onderkant van de samenleving enorm onder druk. De vraag neemt toe door de verarming bij onder meer de mensen met een minimum inkomen, het langer zelfstandig wonen van ouderen en de toename van het aantal statushouders. Intussen neemt het aanbod af, doordat er structureel te weinig wordt gebouwd en de sociale huursector kleiner wordt. Onder de bezielende leiding van minister Blok is een uitverkoop van de sociale voorraad begonnen.

Scheiding en splitsing van sociale en commerciële activiteiten

Inleiding

Woningcorporaties moesten in 2016 een voorstel opstellen voor scheiding en splitsing van hun sociale en commerciële activiteiten. Voor 1 januari 2017 moest het scheidingsvoorstel door woningcorporaties worden ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Het voorstel moest voorzien zijn een van zienswijze van de gemeenten en de huurdersorganisaties. Dit is geregeld in de Woningwet 2015.

Kerntaak

Vanaf 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. De Woningwet 2015 is er op gericht om corporaties te laten werken aan hun kerntaak, namelijk het bouwen en verhuren van woningen in de sociale sector (kale huur tot en met € 710,68) om mensen met een bescheiden beurs te huisvesten. De kerntaak wordt 'diensten van algemeen economisch belang' (daeb) genoemd en de commerciële activiteiten 'niet-daeb'. 'Speeltjes', zoals maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed, behoren niet tot de kerntaak.

Commerciële activiteiten

Commerciële activiteiten betreffen onder andere geliberaliseerde huurwoningen (kale huur boven de € 710,68), koopwoningen, maatschappelijk vastgoed, commercieel vastgoed en grondposities. De

commerciële activiteiten moeten per 1 januari 2018 worden gescheiden van de kerntaak en mogen ook niet met door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde leningen worden gefinancierd. Het rijk en de gemeenten staan weer garant voor het WSW.

De afgelopen jaren hebben veel woningcorporaties zich gestort in financiële avonturen, vaak met desastreuze afloop. Denk aan het aanschaffen van een stoomschip door corporatie Woonbron (verlies € 230 miljoen) of het beleggen in derivaten door corporatie Vestia (verlies minstens € 2 miljard).

Overigens heeft het de belastingbetaler tot dusverre niets gekost, omdat de overheidsgaranties nooit zijn ingeroepen. Alle gemaakte verliezen zijn door de corporaties individueel of gezamenlijk gedragen en daarmee alleen op de huurders afgewenteld.

Vorm en inhoud

Woningcorporaties kunnen kiezen uit twee soorten scheidingen van hun bezit en activiteiten.

De vorm van de scheiding kan administratief of juridisch zijn.

Bij de inhoud van het splitsingsvoorstel gaat het om de keuze welke woningen in welke tak komen.

Alle geliberaliseerde huurwoningen en al het andere commerciële bezit moeten naar de niet-daeb tak.

Woningen die 'te liberaliseren zijn' op basis van het puntenaantal kunnen ook in de niet-daeb-tak worden geplaatst met als doel deze bij mutatie te liberaliseren. De prikkels om niet geliberaliseerde woningen naar het niet-daeb deel te brengen, zijn groot. Niet alleen brengt dat op termijn meer huur op, het verlaagt ook de kosten voor de verhuurderheffing. Voorkomen moet worden dat dit soort prikkels leidend worden voor de keuzes die de corporatie maakt bij het bepalen van de doelgroep en de bijpassende voorraad.

Dat maakt dat het splitsingsplan gebaseerd moet zijn op een goede analyse van wat nodig is voor de doelgroep.

- Wie is de doelgroep?
- Welk type woningen en welke huurprijzen horen daarbij?
- Welke kwaliteit van de voorraad streven wij na en waar staat die?

Bijkomende vragen gaan over het streefhuurbeleid en over de vraag hoe beide takken gefinancierd worden. Welke deel van het vermogen gaat naar daeb en naar niet-daeb? Voorkomen moet worden dat maatschappelijk vermogen weglekt en gebruikt wordt om commerciële activiteiten te steunen.

Keuze van Oosterpoort

Oosterpoort heeft gekozen voor een administratieve scheiding. HV Woonbelang staat achter deze keuze, omdat de woningen die verdwijnen naar een woningvennootschap vervolgens kunnen worden verkocht aan beleggers en dus voor altijd verloren zijn voor de sociale sector.

Woningen die eenmaal in de niet-daeb tak zijn geplaatst moeten namelijk als verloren voor de sociale sector worden beschouwd. Gezien het oplopend tekort aan betaalbare huurwoningen is dat onwenselijk. Daarom moet een rem gezet worden op de overheveling van sociale huurwoningen naar de niet-daeb tak. Ook bij de nieuwbouwactiviteiten moet de focus liggen op het toevoegen aan de sociale voorraad, in plaats van bouwactiviteiten gericht op koopwoningen en geliberaliseerde huurwoningen.

Zienswijze van HV Woonbelang

De visie op de volkshuisvestelijke opgave van de corporatie moet leidend zijn voor de zienswijze van de huurdersorganisatie. Hierover nadenken past geheel bij de nieuwe taken die huurdersorganisaties hebben gekregen bij invoering van de Woningwet.

Op 13 november 2016 heeft Huurders Vereniging Woonbelang een positieve zienswijze op het concept scheidingsvoorstel van 27 september 2016 gegeven. Dit voorstel past namelijk bij de ambitie van Oosterpoort om de focus te leggen op verduurzaming en betaalbaarheid en bij de visie van HV Woonbelang.

Zuivere woningcorporatie

HV Woonbelang is van mening dat Oosterpoort er naar moet streven om op termijn, doch uiterlijk 1 januari 2025, een 'zuivere' woningcorporatie te zijn, namelijk een woningcorporatie met uitsluitend sociale huurwoningen. Oosterpoort kan een zuivere daeb-corporatie worden door alle commerciële activiteiten (alles wat niet-daeb is) te verkopen en geliberaliseerde huurwoningen onder de daeb-definitie te brengen (door de kale huur te verlagen tot de liberalisatiegrens). Zo werkt Oosterpoort langzaam toe naar de door HV Woonbelang gewenste 'zuivere' woningcorporatie.

Het bod van Oosterpoort aan de beide gemeenten

Woningwet 2015

Vanaf 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Woningcorporaties gaan terug naar hun kerntaak: het bouwen en beheren van sociale huurwoningen om mensen met een bescheiden beurs te huisvesten in betaalbare en energiezuinige woningen van goede kwaliteit. Gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheid en kunnen meer dan voorheen de woningcorporaties aansturen. Oosterpoort, werkzaam in de gemeente Heumen en de gemeente Berg en Dal, moet op grond van de Woningwet een bod uitbrengen op de maatschappelijke opgave die is opgenomen in de lokale woonvisie.

Onze reactie op het bespreekvoorstel

Op 8 juni 2016 gaven we onze reactie op het bespreekvoorstel van het bod aan de gemeenten tijdens een vierpartijenoverleg. HV Woonbelang vond het positief dat het bod vrij concreet is. Wat minder naar voren kwam, zijn de ambities van Oosterpoort. Bijvoorbeeld: Wat is de wensportefeuille?

De vraag blijft in hoeverre prestatieafspraken gerechtvaardigd zijn, aangezien de wettelijke basis, de woonvisie, ontbreekt. Daarmee ontbreken ook de kaders voor de prestatieafspraken.

Onze reactie op het definitieve bod

Op 29 juni 2016 deed Oosterpoort het definitieve bod aan zowel de gemeente Heumen als de gemeente Berg en Dal. Op 1 oktober 2016 gaf HV Woonbelang haar reactie op het bod.

Ontbreken gemeentelijke woonvisie groot gemis

Om als gemeente te kunnen sturen op de woningmarkt is een duidelijke visie nodig. Huurders Vereniging Woonbelang betreurt het dan ook zeer dat de gemeente Heumen en de gemeente Berg en Dal niet beschikken over een actuele woonvisie. Dat betekent dat de gemeente eigenlijk niet kan sturen en dus nog niet klaar is voor de nieuwe Woningwet. Want juist een actuele woonvisie en actuele prestatieafspraken zijn van evident belang voor de sturende rol van de gemeente op de lokale woningmarkt.

Voor de beide gemeenten, maar ook voor Huurders Vereniging Woonbelang, een vervelende situatie: geen woonvisie, geen afdwingbare prestatieafspraken, geen ministeriële interventie bij geschillen.

Prestatieafspraken voor beperkte duur

De nieuwe Woningwet ziet prestatieafspraken als hét middel om afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging vast te leggen. Oosterpoort, de gemeente Heumen en de gemeente Berg en Dal en HV Woonbelang hebben daarom de intentie uitgesproken om prestatieafspraken te maken.

De prestatieafspraken kunnen wat de huurdersvereniging betreft slechts voor een beperkte periode (maximaal 1 jaar) worden vastgesteld, omdat de woonvisie ontbreekt en daardoor ook de doorvertaling van die visie naar de prestatieafspraken ontbreekt.

In onze reactie op het bod gaven wij aan dat het de inzet van HV Woonbelang is om alleen prestatieafspraken te maken voor 2017. Hierbij wordt de opbouw van het bod van Oosterpoort gevolgd. Er kan pas een raamovereenkomst voor meerdere jaren worden opgesteld als de woonvisies van de gemeenten gereed zijn. Tijdens de eerste bijeenkomst van de werkgroep prestatieafspraken bleek dat de gemeente Heumen ook deze opvatting heeft, dat Oosterpoort begrip voor deze opvatting heeft en dat de gemeente Berg en Dal hierover een andere mening heeft. Wij vinden het dan ook zeer vreemd dat in het verslag van deze bijeenkomst staat dat er is afgesproken om ook een raamovereenkomst te maken.

Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad

Nieuwbouw en verwerving sociale huurwoningen

HV Woonbelang is van mening dat nieuwbouw gepleegd moet worden waar de vraag het grootst is.

De vraag is in welke prijs categorie de nieuwbouw verhuurd wordt. Is nieuwbouw toegankelijk voor huurtoeslaggerechtigden?

In 2017 heeft Oosterpoort geen nieuwbouw gepland in de gemeente Berg en Dal. In de gemeente Heumen staat nieuwbouw gepland in Malden en stond nieuwbouw gepland in Overasselt.

Zuivere woningcorporatie

Oosterpoort geeft in het concept scheidingsvoorstel aan dat zij op termijn niet-deeb woningen willen verkopen. Zo werkt Oosterpoort langzaam toe naar de door HV Woonbelang gewenste zuivere woningcorporatie.

HV Woonbelang is van mening dat Oosterpoort uiterlijk 1 januari 2020 een zuivere woningcorporatie zou moeten zijn: een woningcorporatie met uitsluitend sociale huurwoningen. Oosterpoort kan een zuivere daeb-corporatie worden door alle commerciële activiteiten (alles wat niet-daeb is) te verkopen of onder de daeb-

definitie te brengen (door de kale huur te verlagen tot de liberalisatiegrens). Dit moet worden geregeld in het scheidingsvoorstel. Bovendien moet Oosterpoort zich bij nieuwe activiteiten ook houden aan de daeb-definitie.

Bescheiden middeninkomens

Het is de vraag waar huishoudens met een inkomen tussen de € 35.739,- en € 39.874,- terecht kunnen op de huurmarkt. Deze huishoudens behoren niet meer tot de primaire doelgroep van Oosterpoort, maar kunnen gezien de relatief hoge huizenprijzen vaak geen koopwoning kopen.

Belangrijke vragen in dat kader zijn: Hoe gaat het met de verhuurbaarheid van middeldure woningen met een huur tussen de tweede aftoppingsgrens (€ 628,76 in 2016) en de liberalisatiegrens (€ 710,68)? En hoe met dure woningen (met een huur boven de liberalisatiegrens)?

Verkoop

In 2017 wil Oosterpoort in de gemeente Berg en Dal 10 sociale huurwoningen verkopen en 5 dure huurwoningen. In de gemeente Heumen wil Oosterpoort 2 sociale huurwoningen verkopen.

HV Woonbelang ziet bij voorkeur dat er geen sociale huurwoningen verkocht worden.

Onze inzet: de verkoop van sociale huurwoningen stopzetten en de verkoop van dure huurwoningen verhogen. Dit past in de ambitie van Oosterpoort zoals omschreven in het scheidingsvoorstel en bij de visie van HV Woonbelang.

Woningvoorraad

Onze inzet: voor 2017 concreet maken in de prestatieafspraken hoeveel woningen tot de daeb-categorie gaan behoren.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad

Betaalbaarheid

Oosterpoort verstaat onder de betaalbare voorraad woningen met een kale huur tot de aftoppingsgrenzen. HV Woonbelang is van mening dat het ook belangrijk is dat er voldoende goedkope en betaalbare huurwoningen in bezit blijven. HV Woonbelang ziet echter dat op termijn het aantal goedkope huurwoningen (een kale huur tot de kwaliteitskortingsgrens, in 2016 was dat € 409,92) afneemt en dat het aantal middeldure en dure woningen toeneemt. Hoe is dat te verklaren?

Onze inzet: voldoende woningen in de laagste huurprijscategorieën en voldoende differentiatie in huurprijs.

HV Woonbelang is er pertinent op tegen dat de gemeenten ook invloed hebben op de huurverhoging. De jaarlijkse huurverhoging is een onderwerp dat Oosterpoort samen met Woonbelang dient te bespreken. HV Woonbelang is er niet mee akkoord dat voor 2017 wordt opgenomen dat de huursomstijging inflatie + 1% betreft. Naar onze mening dient over de exacte invulling van de huursom 2017 / huurverhoging 2017 overleg plaats te vinden zonder de gemeenten (gekwalificeerd adviesrecht conform de Wet overleg huurders verhuurder).

Woonlastenonderzoek

Een betaalbare woonplek is voor iedereen van belang. Maar wanneer is een woning eigenlijk betaalbaar?

Om een goed inzicht te krijgen in de betaalbaarheid van het wonen voor huurders van Oosterpoort is lokaal onderzoek nodig. HV Woonbelang wil graag in 2017 een woonlastenonderzoek om zo in beeld te brengen wat voor huurders in de gemeente Heumen en de gemeente Berg en Dal betaalbaarheid is.

Hoe groot het aantal huishoudens is dat moeite heeft met het betalen van de woonlasten zal moeten blijken uit het lokale woonlastenonderzoek.

Beschikbaarheid

De vraag naar huurwoningen is bepalend voor de beschikbaarheid.

Onze inzet voor de prestatieafspraken 2017 is niet om aantallen woningen te formuleren, maar een gemiddelde wachttijd van een actief woningzoekende. Alleen de mutatiegraad zegt niet voldoende.

Wij willen in 2017 in ieder geval halfjaarlijks de woningtoewijzing tripartite evalueren om zo meer inzicht te krijgen in de effecten van passend toewijzen.

Van welke complexen is de streefhuur onder de aftoppingsgrenzen gebracht?

Heeft dit ook effect op de leefbaarheid?

Huisvesting van specifieke doelgroepen

Huisvesten van urgente groepen

Dit betreft het huisvesten van statushouders, bijzondere bemiddeling en medische/sociale urgentie.

Door het huisvesten van statushouders neemt de druk in 2017 op de huurwoningmarkt toe. In de gemeente Berg en Dal betreft het huisvesten van urgente doelgroepen 48 á 53 verhuringen, wat overeenkomt met 28 á 31% van de nieuwe verhuringen. In de gemeente Heumen betreft het 37 verhuringen, wat overeenkomt met 55% van de nieuwe verhuringen. De kans op verdringing is groot.

Onze inzet: in 2017 minimaal monitoren wat het huisvesten van specifieke doelgroepen betekent voor regulier woningzoekenden. Eventueel nu aan de voorkant al de ambities bijstellen.

Wonen met zorg/ouderenhuisvesting

HV Woonbelang stelt voor in 2017 beleid te ontwikkelen voor aanpassingen aan woningen om langer thuis blijven wonen mogelijk te maken.

Wat is de opgave, hoeveel woningen dienen op korte en lange termijn aangepast te worden?

Wat valt er nog onder de Wet Maatschappelijke Ondersteuning?

Wat zou Oosterpoort voor huurders kunnen betekenen?

Mogelijk onderzoek door HV Woonbelang onder de achterban naar woningaanpassingen in het kader van 'wonen en zorg'.

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen en woonomgeving

Onderhoudskwaliteit

Voor 2017 op hoofdlijnen opnemen welk onderhoud wordt gepleegd en welke kosten daarmee gemoeid zijn.

Duurzaamheid

Voor 2017 concreet opnemen in de prestatieafspraken hoeveel woningen verduurzaamd gaan worden en welke kosten daarmee gemoeid zijn.

Investerings in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

HV Woonbelang is van mening dat Oosterpoort geen maatschappelijk vastgoed meer moet ontwikkelen, omdat dat niet past binnen de kerntaak.

Voor de prestatieafspraken 2017 tripartite kijken welke problemen er zijn ten aanzien van de leefbaarheid om vervolgens tripartite te kijken hoe het leefbaarheidsbudget het beste ingezet kan worden.

Prestatieafspraken 2017

Bij het opstellen van lokale prestatieafspraken zijn drie partijen betrokken: de gemeente, de woningcorporatie en de huurdersorganisatie.

Over de volgende onderwerpen zouden in ieder geval afspraken gemaakt moeten worden:

- Voldoende aanbod van woningen die geschikt zijn voor ouderen en gehandicapten;
- Nieuwbouwprojecten en aanpassing van bestaand vastgoed;
- Betaalbaarheid van de woningen;
- Stimuleren en ondersteunen van bewonersinitiatieven;
- Goede informatievoorziening.

Als huurdersorganisatie hebben wij op basis van de Overlegwet (Wet op het overleg huurders verhuurder) adviesrecht over de inzet van de corporatie bij het maken van afspraken met de gemeenten. Wij kunnen Oosterpoort dus adviseren over prioriteiten. Verder kunnen wij aandacht vragen voor procesafspraken, waarbij de betrokkenheid van bewoners en hun organisaties wordt vastgelegd. Bijvoorbeeld bij wijkvernieuwingprojecten, bij nieuwbouw, bij buurtgerichte plannen voor verbetering van de leefbaarheid en de sociale veiligheid, en bij het 'opplussen' van woningen (het geschikt en toegankelijk maken van woningen voor bewoners met beperkingen, waaronder ouderen).

Woningwet 2015

De Woningwet 2015 gaat ervan uit dat huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeenten op gelijkwaardige basis zogenaamde 'prestatieafspraken' maken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied.

In de prestatieafspraken wordt aandacht gegeven aan de vier rijksprioriteiten. Voor de periode 2016-2019 zijn dit betaalbaarheid, energiezuinige sociale huurwoningvoorraad, huisvesten van urgente doelgroepen, realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

Huurders Vereniging Woonbelang vraagt hierbij vooral aandacht voor de betaalbaarheid, beschikbaarheid en de kwaliteit van het wonen.

Werkgroep

Om tot prestatieafspraken te komen werd een werkgroep geformeerd. Deze werkgroep besprak onder andere de volgende onderwerpen:

- omvang en beschikbaarheid van de sociale voorraad;
- betaalbaarheid voor verschillende doelgroepen;
- liberalisatie van huurwoningen en voornemens tot verkoop van sociale huurwoningen;
- plannen voor realisatie nieuwbouw;
- investeringsplannen voor duurzaamheid en kwaliteit van huurwoningen;
- huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen, studenten, zorgvragers, statushouders en herstructureringsurgente;
- inzet op leefbaarheid.

Oosterpoort, de beide gemeenten en HV Woonbelang hebben in 2016 prestatieafspraken voor het jaar 2017 gemaakt. Alle vier de partijen hebben gekozen voor een brede sociale huursector.

Over het thema 'beschikbaarheid' konden de vier partijen het eens worden. Dit in tegenstelling tot het thema 'betaalbaarheid' in het algemeen en de huurverhoging 2017 in het bijzonder.

Oosterpoort heeft in haar begroting 2017 een huursomstijging doorgerekend van inflatie plus 1 %, terwijl HV Woonbelang streeft naar een inflatievolgende huurverhoging. Beide standpunten zijn in de prestatieafspraken 2017 opgenomen, maar er is geen procesafpraak vastgelegd.

In de eerste helft van december 2016 werden de prestatieafspraken 2017 ondertekend. Voor 15 december 2016 diende Oosterpoort de overeengekomen prestatieafspraken aan de minister te sturen (en een kopie hiervan aan de andere partijen.)

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Inleiding

HV Woonbelang maakt zich grote zorgen over het tekort aan goedkope en betaalbare huurwoningen. De afgelopen jaren is het aantal sterk verminderd, terwijl de behoefte toenam.

Passend toewijzen

Met ingang van 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht om aan tenminste 95% van de woningzoekende huurders met (potentieel) recht op huurtoeslag een woning te verhuren met een huurprijs die niet hoger is dan de zogenaamde aftoppingsgrens. In 2016 was de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens € 586,68 en voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan € 628,76.

Deze verplichting volgt uit de per 1 juli 2015 in werking getreden herziene Woningwet.

Deze passendheidsnorm vervangt de passendheidstoets die tot 2008 plaatsvond op basis van de Wet op de huurtoeslag, met als doel een te sterke stijging van de huurtoeslaguitgaven tegen te gaan en tevens huurders te beschermen tegen (te) hoge huurlasten. Na de afschaffing van de vroegere passendheidstoets blijkt dat het aandeel huishoudens met huurtoeslag dat een huur boven de aftoppingsgrens betaalt, flink is toegenomen en dat het huurtoeslagbudget fors is gestegen, hetgeen reden is om opnieuw een passendheidsnorm in te voeren.

De nieuwe passendheidsnorm geldt voor de toewijzing van corporatiewoningen, omdat woningcorporaties specifiek tot taak hebben om de laagste inkomensgroepen betaalbaar te huisvesten. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties kunnen bij het maken van prestatieafspraken desgewenst nadere afspraken maken over de wijze waarop woningcorporaties hieraan concreet invulling geven. Een voorbeeld is het maken van een afspraak over het waarborgen van voldoende slaagkans op passende woonruimte voor de doelgroep van de huurtoeslag.

Het ministerie zal dit ook monitoren en zo nodig bezien of aanvullende maatregelen nodig zijn om de slaagkans van huishoudens binnen de huurtoeslagdoelgroep te waarborgen.

Op 15 november 2016 was er een regionale presentatie over de eerste resultaten van passend toewijzen in het zogenaamde 'Entree-gebied' (de regio Arnhem-Nijmegen). Er is een duidelijk signaal dat de slaagkans voor regulier woningzoekenden uit de primaire doelgroep is gedaald, doordat er meer vraag en minder aanbod via Entree is.

De eerste lokale resultaten staan voor 12 april 2017 op de agenda.

Woonlasten

Betaalbare woonlasten zijn het belangrijkste speerpunt voor Huurders Vereniging Woonbelang.

De afgelopen jaren heeft de verhuurderheffing de huurprijzen opgedreven. Door forse huurverhogingen zijn de huurprijzen zo hoog dat veel huurders de huur amper meer kunnen betalen. De armoede onder huurders is enorm gestegen. Een half miljoen huurders heeft een betaalarisico. Huurtoeslagontvangers besteden nu al gemiddeld bijna de helft van hun netto inkomen aan woonlasten. Voor de komende jaren is ten minste bevroering van de huursom nodig.

Uitgangspunt voor de keuzes voor invulling van de huursombenadering is de betaalbaarheid voor de huurders.

Het dure scheef wonen dient te worden aangepakt. Huurders met lage inkomens en huurders die in een veel te dure woning wonen, moeten worden ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging of dienen een huurverlaging te krijgen.

In 2016 had HV Woonbelang dezelfde prioriteiten als in 2013, 2014 en 2015.

Onze inzet huur(prijs)beleid

Ook in 2016 vroegen wij Oosterpoort om:

1. de basishuurverhoging van 1,5% niet toe te passen;
2. de harmonisatie bij mutatie te beteugelen;
3. geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen;
4. speciale maatregelen te treffen om de betaalbaarheid te bevorderen.

Ad. 1) Een huurverhoging boven inflatie tast de koopkracht van huurders aan, zeker nu veel huurders niet of nauwelijks een stijging van hun inkomen hebben.

Ad. 2) Tot 1 oktober 2015 verhoogde Oosterpoort de huur bij nieuwe toewijzingen fors, vaak tot boven de aftoppingsgrens. HV Woonbelang vindt het onwenselijk en onrechtvaardig om deze huren zo sterk op te trekken. Onwenselijk omdat het de doorstroming belemmert en onrechtvaardig omdat de prijs-kwaliteitverhouding tussen zittende en nieuwe huurders zo sterk uiteenloopt.

Ad. 3) HV Woonbelang blijft tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het is een oneerlijke maatregel die de privacy van huurders onevenredig hard schendt. Ook huurders met een middeninkomen moeten terecht kunnen in de sociale huursector. Als er toch een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast wordt, is het wenselijk om deze alleen toe te passen bij huurders met een hoger inkomen die relatief goedkoop wonen.

Ad. 4) HV Woonbelang is voorstander van een integrale woonlastenbenadering, waarbij niet alleen gekeken wordt naar de huurlasten, maar ook naar de energielasten en de gemeentelijke lasten.

Woonlastenonderzoek

Een betaalbare woonplek is voor iedereen van belang. Maar wanneer is een woning eigenlijk betaalbaar? Om een goed inzicht te krijgen in de betaalbaarheid van het wonen voor huurders van Oosterpoort is lokaal onderzoek nodig. Tijdens de vierpartijenoverleggen heeft HV Woonbelang voorgesteld in 2017 een empirisch woonlastenonderzoek te doen om zo in beeld te brengen wat voor huurders in de gemeente Heumen en de gemeente Berg en Dal betaalbaarheid is. Hoe groot het aantal huishoudens is dat moeite heeft met het betalen van de woonlasten zal moeten blijken uit het lokale woonlastenonderzoek.

Huurprijscategorieën

Oosterpoort verstaat onder de betaalbare voorraad woningen met een kale huur tot de aftoppingsgrenzen. De betaalbaarheid van woonlasten is afhankelijk van verschillende factoren. Wat voor de één betaalbaar is, is niet per definitie ook betaalbaar voor een ander.

HV Woonbelang is van mening dat het belangrijk is dat er voldoende goedkope huurwoningen in bezit blijven. HV Woonbelang ziet dat op termijn het aantal woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 409,92 in 2016) afneemt en dat de middeldure en dure woningen toenemen. Hoe is dat te verklaren? Onze inzet: voldoende woningen in de laagste huurprijscategorieën en voldoende differentiatie in huurprijzen.

Gekwalificeerd adviesrecht

HV Woonbelang is er pertinent op tegen dat de gemeenten ook invloed menen te hebben op de huurverhoging. De jaarlijkse huurverhoging is een onderwerp dat Oosterpoort samen met Woonbelang dient te bespreken (Wet op het overleg huurders verhuurder).

Over de exacte invulling vindt overleg tussen HV Woonbelang en Oosterpoort plaats (gekwalificeerd adviesrecht).

Huursom

De huursombenadering is de methode om de huur (geleidelijk) passend te maken aan de kwaliteit van de woning.

De maximale stijging van de huursom is de inflatie plus 1%, maar een stijging met het inflatiepercentage of lager kan aan de orde zijn, gezien de hoogte van huidige huurprijzen en de betaalbaarheidproblemen bij veel huurders.

Onze inzet: inflatievolgend huurbeleid

Sociaal huurakkoord

HV Woonbelang is van mening dat de huur van een woning gerelateerd moet zijn aan de kwaliteit van de woning en dus niet aan het inkomen van de huurder.

Dit kan via een staffelgrens geregeld worden: woningen die gezien hun kwaliteit relatief goedkoop zijn, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die relatief duur zijn.

Inkomenafhankelijke huurverhoging

HV Woonbelang is geen voorstander van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Als daar toch toe besloten wordt, dan dient dit binnen de maximale huursom plaats te vinden om de lage inkomensgroep meer te ontzien.

Het huidige model van de inkomensafhankelijke huurverhoging leidt tot willekeur en een verschraving van de sociale huursector. Het gebruik van inkomensgrenzen lokt ook onwenselijk gedrag gericht op maximalisatie van grensvoordelen uit. Inkomensmaatregelen horen wat HV Woonbelang betreft, thuis in het fiscale stelsel.

De Woonbond heeft de Nederlandse Staat (Ministerie van Financiën/Belastingdienst), Aedes, Vastgoed Belang, IVBN en woningcorporatie De Key gedagvaard in het kader van de inkomensafhankelijke

huurverhoging. De Woonbond stelt zich via haar advocaat op het standpunt dat de Belastingdienst onrechtmatig heeft gehandeld bij de verstrekking van inkomensindicaties. Er hadden volgens de advocaat van de Woonbond namelijk geen inkomensindicaties door de Belastingdienst mogen worden verstrekt op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (W.B.P.) en de Algemene Wet inzake de Rijksbelastingen (A.W.R). Omdat volgens de advocaat van de Woonbond primair de Staat (Belastingdienst) onrechtmatig gehandeld zou hebben bij de verwerking van inkomensgegevens, wordt verhuurders nu ook verweten ook onrechtmatig gehandeld te hebben met de aan hen door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicaties.

Onze vijf belangrijkste argumenten tegen inkomensafhankelijke huurverhoging zijn:

1. Inkomensafhankelijke huurverhogingen leiden tot strategisch gedrag op de woningmarkt (splitsing van huishoudens, informatievervuiling) en de arbeidsmarkt.
2. Middeninkomensgroepen worden op de woningmarkt al jaren onderbedeeld. Deze onderbedeling wordt door inkomensafhankelijke huren en huurverhogingen sterk vergroot.
3. Het is geen (wettelijke) taak van woningcorporaties om inkomens van huishoudens te controleren. Bovendien zijn zij daartoe ook niet uitgerust.
4. Huishoudens met een forse woonduur zijn oververtegenwoordigd in de goedkope scheefheid. Vooral deze groep wordt door inkomensafhankelijke huren en huurverhogingen getroffen. Zij behoren tot de meest tevreden bewoners met de minste verhuisplannen. Als zij worden geconfronteerd met huurverhogingen die flink hoger zijn dan inflatie, wordt dat door hen ervaren als 'huurdertje pesten'.
5. Emancipatie van bewoners is een klassiek na te streven doel van woningcorporaties. Als er straf wordt opgelegd aan bewoners die enig maatschappelijk succes hebben, is dat niet te rijmen met het rechtsgevoel van bewoners en het emancipatiedoel van corporaties.

Huursom 2016 /huurverhoging 2016

Rond Pasen ontvingen alle leden van HV Woonbelang het huurverhogingsnummer van de Huurwijzer. In dit magazine van de Woonbond kon u lezen dat de maximale huurverhoging in 2016 net als in 2013, 2014 en 2015 afhankelijk is van het inkomen. Ook de hoogte van de basishuurverhoging (1,5%) en de inkomensafhankelijke huurverhoging (0,5% en 2,5%) komt overeen met de voorgaande drie jaren. De inflatie in 2015 was 0,6%.

Voor individuele huishoudens is de maximale huurstijging per 1 juli 2016 conform onderstaande tabel.

<i>Het huishoudinkomen over 2014</i>	<i>Huurverhoging per 1 juli 2016</i>	
Inkomens tot € 34.678,00	inflatie + 0,5%	(= verhoging van 2,1%)
Inkomens van € 34.678,00 tot € 44.360,00	inflatie + 2,0%	(= verhoging van 2,6%)
Inkomens vanaf € 44.360,00	inflatie + 4,0%	(= verhoging van 4,6%)

Advies huurverhoging 2016

Op 20 maart 2016 heeft de huurdersvereniging (na vier overleggen over de adviesaanvraag) wederom een negatief advies over het voorstel huurverhoging gegeven, omdat het bestuur van mening is dat Oosterpoort haar oor te gemakkelijk laat hangen naar het huurbeleid van minister Blok en Oosterpoort de verhuurderheffing te gemakkelijk doorrekent aan haar huurders. Om de verhuurderheffing te betalen, wordt Oosterpoort gedwongen de huren boven inflatie te verhogen. In feite is de verhuurderheffing een huurdersbelasting en laat het kabinet de woningcorporaties voor belastingkantoor spelen.

HV Woonbelang heeft principiële bezwaren tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Wij zijn van mening dat het kabinet het aanpakken van het zogenaamde scheef wonen niet moet delegeren naar de verhuurders, maar naar de Belastingdienst door middel van de inkomstenbelasting.

Onze inzet was een inflatievolgende huurverhoging voor alle huurders.

Op 30 maart 2016 ontvingen wij van Oosterpoort haar reactie op ons advies.

Uiterlijk 30 april 2016 ontving u van Oosterpoort het voorstel huurverhoging 2016.

Om de inkomensafhankelijke huurverhoging te kunnen bepalen heeft Oosterpoort een inkomensindicatie over het jaar 2014 opgevraagd bij de belastingdienst. Hierover hebt u in april 2016 een brief van de belastingdienst ontvangen, tenzij u een geliberaliseerd huurcontract hebt.

Servicekosten

Inleiding

Het huidige servicekostenbeleid is van 2007. In 2015 gaf Oosterpoort aan dit beleid te willen actualiseren. Oosterpoort wilde kijken of het nog aansluit bij de wet- en regelgeving en of het strookt met het huidige ondernemingsplan.

Daarnaast zijn bij Oosterpoort andere vormen van dienstverlening, zoals tuinonderhoud, gladheidsbestrijding en oplaadmogelijkheden van een scootmobiel niet onder de servicekosten ondergebracht. Oosterpoort streeft naar een zo groot mogelijke uniformiteit van dienstverlening en doorberekening van kosten bij alle woongebouwen.

Scrum

In de eerste helft van 2016 vonden er een aantal scrumsessies plaats. Hieraan namen een bestuurslid van HV Woonbelang, een huurder van een appartement en een aantal medewerkers van Oosterpoort deel. Doelstelling was actualisatie van het servicekostenbeleid en aanvulling met andere dienstverlening, waarbij gestreefd wordt naar zoveel mogelijk uniformiteit in dienstverlening bij de woongebouwen (naar kwaliteit, afspraken met leveranciers en naar kosten), zo laag mogelijke woonlasten voor de huurder, zo laag mogelijke beheerskosten voor Oosterpoort en heldere mogelijkheden voor huurders om zelf diensten uit te voeren. Gekeken werd hierbij of er bijvoorbeeld een basis-dienstverlening is vast te stellen met een plus-dienstverlening dat per woongebouw verschillend kan zijn.

Verzoek tot instemming

Op 29 november 2016 ontving HV Woonbelang een verzoek tot instemming op het beleid dienstverlening en kosten in en rondom woongebouwen met bijbehorende notitie. Hierin werd grofweg aangegeven op welke manier de dienstverlening wordt vormgegeven en hoe de kosten worden doorberekend aan huurders.

Op 6 december 2016 werd dit verzoek inclusief notitie ingetrokken, waarna op 21 december 2016 een nieuwe aanvraag volgde zonder notitie.

Op 6 februari 2017 zal HV Woonbelang een speciale bijeenkomst met de woordvoerders van de complexcommissies beleggen. Oosterpoort heeft ons gevraagd om uiterlijk 20 februari 2017 te reageren op het verzoek tot instemming.

Kwaliteit

Projecten

Vanuit financiële overwegingen heeft Oosterpoort in 2011 de koers verlegd van herstructurering (sloop-nieuwbouw) naar levensduurverlenging (renovatie). Dit ontwikkelt Oosterpoort door in een aanpak voor de totale levensduur van de woningen, een zogenaamde levenscyclusaanpak (LCA). De LCA is een projectongebonden en effectieve bundeling van werkzaamheden door de ketenpartners die waarborgt dat het woningbezit van Oosterpoort op korte en lange termijn op een passend kwaliteitsniveau (woonkwaliteit, technische kwaliteit en energetische kwaliteit) verhuurd worden. Naar huidige inzichten bedraagt de levensduur van een huurwoning gemiddeld 75 jaar (voorheen was dat 50 jaar).

In drie stappen (c.q. jaren) werd het woningbezit overgedragen naar de ketensamenwerking. Op 1 februari 2016 werd ook het onderhoud van de woningen in het dorp Groesbeek aan de (strategische) ketenpartners overgedragen. Sinds 1 februari 2016 is de keten verantwoordelijk voor het onderhoud van alle woningen van Oosterpoort.

Projectmatig onderhoud en/of verbetering

Onderhoud en verbetering van een woning brengt veel met zich mee. Om huurders van te voren te laten weten waar ze aan toe zijn, is de notitie "Hier kunt u op rekenen...." opgesteld.

Deze notitie gaat over onderhoud en verbetering die:

- projectmatig uitgevoerd worden. Het heeft dus geen betrekking op een woning die individueel aangepakt wordt;
- meerdere werkzaamheden bevatten (altijd een combinatie van onderhoud en het aanbrengen van verbeteringen);
- werkzaamheden bevatten, zowel binnen als buiten de woning;
- niet zo ingrijpend zijn dat de bewoners hun woning (tijdelijk) moeten verlaten en in een wisselwoning gehuisvest moeten worden;
- wel zo ingrijpend zijn dat de uitvoering alleen maar succesvol kan zijn als alle partijen (de huurder, Oosterpoort en de aannemer) medewerking verlenen.

De laatste versie is op 12 juli 2010 vastgesteld.

Uit het verslag van het beleidsoverleg op 23 september 2015:

"De HV heeft dit onderwerp geagendeerd, omdat onder medewerkers en ketenpartners van Oosterpoort het document niet bekend is of niet van toepassing wordt verklaard voor een bepaald project.

De manager Klant en Wijken geeft aan dat het document nog steeds van kracht is en dat zowel medewerkers als ketenpartners dit dienen te hanteren.

Als de HV van mening is dat het document geheel of op onderdelen geactualiseerd moet worden, ziet zij een voorstel graag tegemoet."

Uit het verslag van het beleidsoverleg op 4 november 2015:

"De HV wenst de notitie te herijken. Totdat een gewijzigde versie is vastgesteld, blijft het huidige document geldig."

Normaal gesproken stuurt Oosterpoort een notitie aan HV Woonbelang en geeft het bestuur een advies.

Deze keer heeft het bestuur van HV Woonbelang zelf het initiatief genomen om een notitie te schrijven. Op 8 maart 2016 hebben wij ons voorstel aan Oosterpoort gestuurd. Op 9 maart 2016 ontvingen wij een ontvangstbevestiging. Op 22 maart 2016 gaf Oosterpoort aan dat in verband met de planning en werkzaamheden ze helaas geen kans ziet om ons voorstel voor de zomervakantie op te pakken. Vanaf september 2016 heeft Oosterpoort de notitie "Hier kunt u op rekenen...." ingepland, waarna het in 2017, bij nieuwe renovatieprojecten, geëffectueerd kan worden.

Het bestuur van HV Woonbelang, een aantal vrijwilligers dat zo gek is om in hun kostbare vrije tijd zich in te zetten voor de huidige en toekomstige huurders van Oosterpoort, moet binnen 6 weken reageren op het bombardement aan beleidsstukken en andere documenten van Oosterpoort, terwijl goed betaalde professionals van Oosterpoort pas na 6 maanden tijd hebben om een voorstel van HV Woonbelang op te pakken.

Tijdens het beleidsoverleg op 13 april 2016 geeft de huurdersvereniging aan geen voorstander van het uitstellen van de actualisatie van de notitie daar er diverse projecten lopen. HV Woonbelang zou graag zien dat de regeling over de kosten van het verwijderen en terugplaatsen van zelf aangebrachte veranderingen wordt aangepast. Er wordt overeengekomen om vóór de zomer de 2 grootste knelpunten in de notitie aan te passen (voor alle onderhoud- en renovatieprojecten in 2016) en na de zomer de volledige notitie "Hier kunt u op rekenen" te actualiseren (voor alle onderhoud- en renovatieprojecten in 2017).

Projectmatig onderhoud en/of verbetering in 2016

Op 28 april 2016 heeft HV Woonbelang schriftelijk voorgesteld om de bestaande afspraken ten aanzien van vergoedingen aan te passen voor alle onderhoud- en renovatieprojecten in 2016.

Het eerste knelpunt: Tegemoetkoming voorziene schade

Voorafgaand aan de werkzaamheden aan de woning binnen het project moet worden bepaald welke voorzieningen in de woning als gevolg van de werkzaamheden zullen beschadigen en om die reden vernieuwd of hersteld moeten worden. De voorziene schade wordt gewaardeerd op de nieuwwaarde of de vervangingskosten. Wij stellen een tegemoetkoming van 50 procent voor.

Op grond van prijzen en standaarden die door verzekeringsexperts gehanteerd worden stelt HV Woonbelang de volgende standaard m2 prijzen en tegemoetkomingen voor:

Element	de m2 prijs (prijspeil 2016)	tegemoetkoming per m2
Herinrichting tuin	€ 17,70	€ 8,85
Sauswerk en plafond	€ 14,76	€ 7,38
Pleisterwerk wand en plafond	€ 29,50	€ 14,75
Binnenschilderwerk	€ 41,28	€ 20,64
Behang	€ 17,70	€ 8,85
Gordijnen, vitrage en jaloezieën	€ 29,50	€ 14,75
Vloerafwerking	€ 41,28	€ 20,64

Het tweede knelpunt: Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Als de ZAV voor de onderhoud- en verbeterwerkzaamheden niet in de weg zit, mag de ZAV blijven zitten. Als de ZAV wel in de weg zit, moet de huurder zelf de ZAV (laten) verwijderen of er voor zorgen dat de ingeschakelde aannemer het onderhoud en de verbetering kan uitvoeren.

HV Woonbelang is van mening dat Oosterpoort voor het verwijderen (en wellicht terugplaatsen) van de ZAV (zoals zonwering) een tegemoetkoming in de kosten moet geven. De huurder moet de gemaakte kosten door middel van rekeningen aantonen. Ook hier stellen wij een tegemoetkoming van 50 procent voor.

Op 23 juni 2016 volgde de reactie van Oosterpoort, nadat ons voorstel op 13 juni 2016 was besproken. Ons voorstel zou geen reële wijze van het verstrekken van vergoedingen zijn, omdat:

- Oosterpoort zo efficiënt mogelijk werkt en daarom zo min mogelijk vierkante meter prijzen hanteert;
- de huurder niets extra betaalt voor de door Oosterpoort aangebrachte energetische verbeteringen.

Oosterpoort kwam met het volgende tegenvoorstel:

Reactie Oosterpoort: Tegemoetkoming voorziene schade

Oosterpoort verstrekt vergoedingen voor de volgende beschadigingen ten gevolge van geplande werkzaamheden:

- Oosterpoort herstelt beschadigingen aan stucwerk van wanden en plafonds (en werkt deze glad en sausklaar af).
De huurder krijgt daarnaast een vaste vergoeding voor de verdere afwerking.
 - € 25,-- per wand voor sausklaar,
 - € 50,-- per wand voor behang/spachtelputz/granol e.d.Dit geldt alléén voor de wanden en plafonds waar aan gewerkt is en die daadwerkelijk beschadigd zijn.
- Gordijnen, vitrages en jaloezieën:
Indien deze niet meer passen, krijgt de huurder een vast bedrag van:
 - € 100,-- per raam, voor ramen breder dan 1,75m
 - € 50,-- per raam, voor ramen smaller dan 1,75mOosterpoort beoordeelt dit en vergoedt tot een maximum van € 300,--
- Vloerafwerking:
De huurder krijgt een vergoeding van € 20,-- per vierkante meter.
Oosterpoort beoordeelt dit en vergoedt tot een maximum van € 500,--.

De nieuwe vergoedingen zijn van toepassing voor de woningen die in de periode vanaf 1 mei 2016 in uitvoering zijn gegaan.

Reactie Oosterpoort: Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Voor het verwijderen en/of weer aanbrengen van een ZAV krijgt de huurder geen vergoeding. Oosterpoort verwijdert de ZAV geheel of gedeeltelijk. Oosterpoort vernietigt de ZAV en voert deze af. Hiervoor worden geen kosten in rekening gebracht aan de huurder.

Projectmatig onderhoud en/of verbetering in 2017

Op 19 en 26 september 2016 volgden de overleggen om tot een aangepast document "Hier kunt u op rekenen...." voor de projecten in 2017 te komen. We vroegen Oosterpoort in haar concept van september 2016 onder andere de volgende aanpassingen door te voeren: begrippenlijst toevoegen, 70%-regeling toepassen, ZAV vanuit WMO, renovatie van badkamer, toilet en keuken toevoegen, tijdelijke opslag voor individuele gevallen toevoegen, reactietermijn bij schademelding vermelden, mogelijkheid tot enquête toevoegen en evaluatie.

Op 6 oktober 2016 vroeg Oosterpoort ons om gekwalificeerd advies uit te brengen. Bovengenoemde aanpassingen waren echter niet in het nieuwe concept doorgevoerd. Op 10 oktober 2016 stuurde HV Woonbelang een ontvangstbevestiging naar Oosterpoort. We stelden Oosterpoort meteen de volgende vragen: Wat is er gebeurd met de versie die HV Woonbelang in februari 2016 heeft opgesteld (en op 6 maart 2016 naar Oosterpoort heeft gestuurd)? Waarom hebben we geen schriftelijke reactie op het door ons ingediende concept ontvangen?

De per 1 mei 2016 ingegane vergoedingen gelden ook in 2017.

Er is geen vergoeding voor ZAV. Bewoner moet deze zelf verwijderen en weer terugplaatsen.

Op 11 januari 2017 ontvingen wij een nieuwe notitie (versie 1 januari 2017), waarin de meeste in september 2016 door ons voorgestelde aanpassingen alsnog verwerkt zijn. In deze versie staat: " Deze brochure is tot stand gekomen in goed overleg tussen huurdersvereniging HV-Woonbelang en Oosterpoort."

HV Woonbelang kan zich echter niet vinden in de wijze waarop deze versie samengesteld is, evenmin met de inhoud hiervan. HV Woonbelang zal deze versie dan ook niet onder huurders van Oosterpoort verspreiden. Om toch in het bezit te komen van deze versie kunnen huurders zich wenden tot Stichting Oosterpoort Wonen.

Onderhoudskader

Het onderhoudskader van mei 2012 voldeed niet meer. Op een aantal punten was dit onderhoudskader onduidelijk, waardoor er interpretatieverschillen waren over de gewenste kwaliteit. Tevens was er de wens om onderdelen aan te passen aan nieuwe inzichten. Daarom wilde Oosterpoort medio 2016 komen met een aangepast en duidelijk onderhoudskader.

De werkgroep kreeg de volgende kaders meegekregen:

- prioriteit aan veiligheid en functionaliteit;
- kosten neutraal.

De onduidelijkheid werd voornamelijk veroorzaakt door een aantal punten die betrekking hebben op binnen onderhoud. Het betreft: wanden, schouwen, vloeren, deuren, trappen, binnen schilderwerk, water, gas, ventilatie en renovatie van badkamer, toilet en keuken. In het plan van aanpak is besloten voor deze punten zo snel mogelijk duidelijkheid te krijgen en hiermee niet te wachten tot medio 2016.

Op 28 april 2016 bracht het bestuur van HV Woonbelang advies uit over het binnen onderhoud. Onze opmerkingen hadden voornamelijk betrekking op het onderhoud bij mutatie en het klachtenonderhoud.

Onderhoud bij mutatie

Bij een aantal bouwdelen zijn voor de klantprocessen 'woning verlaten' en 'woning betrekken' specifieke aspecten weergegeven.

'Woning verlaten' heeft betrekking op hoe een vertrekkende huurder de woning moet achterlaten.

'Woning betrekken' heeft betrekking op hoe een nieuwe huurder de woning krijgt, dus niet op wat een nieuwe huurder zelf moet doen.

HV Woonbelang zou graag zien dat in het onderhoudskader duidelijk wordt vermeld dat de punten die onder 'woning verlaten' staan voor rekening van de huurder zijn en dat de punten die onder 'woning betrekken' staan voor rekening van Oosterpoort zijn.

Op deze manier voorkom je verwarring wie voor wat wel en niet verantwoordelijk is.

Woning betrekken

HV Woonbelang vindt het van belang dat er aan het begin van de huurperiode duidelijkheid bestaat over de toestand van (en de voorzieningen in) de woning. De huurder en Oosterpoort inspecteren daarom samen de woning. Van de gezamenlijke inspectie wordt een rapport opgemaakt. Dit rapport wordt door beide partijen ondertekend. De huurder ontvangt daarvan direct een exemplaar. In het rapport worden afspraken gemaakt over de wijze waarop en de termijn waarbinnen de geconstateerde gebreken worden verholpen.

Woning verlaten

HV Woonbelang vindt het van belang dat er aan het einde van de huurperiode duidelijkheid bestaat over de toestand van (en de voorzieningen in) de woning. De huurder en Oosterpoort inspecteren de woning zo spoedig mogelijk na de huuropzegging. Van de gezamenlijke inspectie wordt een rapport opgemaakt. Zo spoedig mogelijk na deze voorinspectie stelt Oosterpoort de huurder schriftelijk op de hoogte van welke werkzaamheden Oosterpoort nog van de huurder verwacht en welke kosten daarmee eventueel samenhangen. De huurder wordt in de gelegenheid gesteld om de gebreken of tekortkomingen binnen een redelijke termijn te verhelpen.

Klachtenonderhoud

Door beperkingen van investeringen in huurwoningen ontstaat er steeds meer achterstallig onderhoud. Dit is nadelig voor de gezondheid en het wooncomfort van huurders.

Schimmel

Bij de bouwonderdelen 'wanden' en 'plafond' komt schimmel aan de orde.

Schimmel is het gevolg van vochtproblemen, wat kan duiden op lekkage.

Van belang is dat de oorzaak van het vochtprobleem wordt vastgesteld, zodat vastgesteld kan worden wie het vochtprobleem moet oplossen en voor wiens rekening de kosten zijn.

Is de schimmel op muren en/of plafond veroorzaakt door de huurder, dan is dit voor rekening van de huurder.

Is de schimmel veroorzaakt door een technische oorzaak, dan moet Oosterpoort dit oplossen. HV Woonbelang is van mening dat niet alleen de kosten van de reparatie (van bijvoorbeeld de lekkage) voor rekening van Oosterpoort zijn, maar ook de kosten van het texwerk. De inboedelverzekering van de huurder dekt de kosten van het texwerk namelijk niet, omdat het geen schade aan de inboedel betreft.

Scheuren

Ook constructieve scheuren vallen niet onder de inboedelverzekering. HV Woonbelang vindt daarom dat ook de kosten van het stucwerk voor rekening van Oosterpoort zijn.

Advies

Op 21 juli 2016 ontvingen wij de adviesaanvraag.

Op 30 september 2016 brachten wij ons voorlopige advies uit over het onderhoudskader. 'Voorlopig', omdat de huurcommissie bezig was met het actualiseren van het "beleidsboek huurverhoging na woningverbetering". Dit document heeft de huurcommissie op 5 oktober 2016 gepubliceerd. Na bestudering van het beleidsboek wilden wij (rond 19 oktober 2016) het definitieve advies over het onderhoudskader uitbrengen. Aangezien de reactietermijn al eens was uitgesteld, heeft Oosterpoort ons advies als 'definitief' behandeld.

Afschrijvingstermijnen

De afschrijvingstermijnen komen niet overeen met de door de huurcommissie gehanteerde richtlijnen. HV Woonbelang vindt het opmerkelijk dat Oosterpoort afwijkt van de afschrijvingstermijnen die door een door de overheid ingestelde onafhankelijke organisatie zijn opgesteld.

In de adviesaanvraag vermeldde Oosterpoort dat de afschrijvingstermijnen geen richtlijn meer zijn voor vervanging, maar dat de rapporteur zijn beoordeling baseert op de technische staat en functionaliteit en kwaliteit van de materialen. Daar er toch afschrijvingstermijnen worden gehanteerd in het document adviseerde HV Woonbelang om de uniforme termijnen van de huurcommissie te hanteren.

Schildercyclus

Oosterpoort wil de woningen voortaan om de 8 jaar schilderen, terwijl tot op heden om de 7 jaar wordt geschilderd en enige jaren geleden nog om de 6 jaar. Deze besparing op de korte termijn levert ons inziens hogere kosten op de lange termijn op. HV Woonbelang adviseerde daarom om de woningen weer om de 6 jaar te laten schilderen.

Isolatie

Het concept onderhoudskader zegt dat er geen mogelijkheid voor de huurder is om woningisolatie aan te vragen. Dit is in strijd met de wet- en regelgeving (BW 7-artikel 243) dat aangeeft dat de huurder recht heeft op het aanbrengen van isolatie.

Het uiteindelijke doel van energetische maatregelen is het verminderen van CO2 uitstoot en verlaging van de energie-uitgaven. Het is van wezenlijk belang dat de huurder door meteropname zijn besparing kan zien. Nog beter zou zijn om het woonlastenwaarborg-systeem toe te passen. Het is van belang dat de woningcorporatie monitoort wat de besparingen zijn na de energetische werkzaamheden en of deze overeenkomen met de gestelde prognoses.

HV Woonbelang is van mening dat het thema isolatie, een bijgevoegd protocol behoeft in het document.

Energetische maatregelen, zoals isolatie, zijn een wezenlijk onderdeel van het woonlastenbeleid. Na de huur zijn de energiekosten namelijk de grootste kostenpost voor de huurders.

Keuzevrijheid toiletput

HV Woonbelang is voorstander van keuzevrijheid van de huurder bij het vervangen van de toiletput. De huurder zou moeten kiezen uit een hangend of staand model, diep of vlakspoel, het aanbrengen van hulpmiddelen i.v.m. ouder worden en langer zelfstandig wonen.

Tijdsplan werkzaamheden

Het is voor de huurder van belang dat vooraf een tijdsplan wordt voorgelegd over de duur van de werkzaamheden.

Overlast tijdens de werkzaamheden

Wij adviseren de bewoners te betrekken bij de maatregelen om de overlast zo mogelijk te beperken als in bewoonde staat wordt gerenoveerd.

Naleving

Oosterpoort moet er voor zorgen dat de onderhoudsbedrijven het onderhoudskader hanteren. In de praktijk blijkt dat namelijk heel vaak niet te gebeuren.

Definities

Definities ontbreken. Onduidelijkheid is er daardoor bijvoorbeeld bij dakgootreiniging.

Reactie op ons advies

Op 11 oktober 2016 reageerde Oosterpoort op ons advies. Alleen met betrekking tot de punten 'isolatie' en 'keuzevrijheid toiletput' heeft Oosterpoort naar aanleiding van ons advies het concept onderhoudskader aangepast.

Ten slotte

Leuker kunnen we het niet maken, maar met uw inbreng wel socialer! Huurders wordt wakker! Ga niet langs de zijlijn staan, maar wordt een actieve huurder! U bent aan zet! Zonder u zijn wij nergens!

Eerste druk: Groesbeek, 27 maart 2017

Tweede, gewijzigde druk: Groesbeek, 27 november 2017

Het bestuur van Huurders Vereniging Woonbelang.