



Algemeen jaarverslag 2022

Huurders Vereniging Woonbelang

Postadres: Postbus 75, 6560 AB Groesbeek

Telefoon: 024-7853631

E-mail: info@hv-woonbelang.nl

Website: www.hv-woonbelang.nl

Lid van de Woonbond

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Bewonerscommissies	4
2. Visitatierapport Oosterpoort	4
3. Gesprekspunten met directie van Oosterpoort	5
4. Adviesaanvraag huurverhoging	5
5. Symposium VTW/Woonbond energiearmoede	6
6. RvC in relatie tot HV Woonbelang	6
7. Prestatieafspraken 2023	6
8. Overleg HV Woonbelang met Oosterpoort	7
9. Afsluiting jaar 2022	8

Auteur: Branko Petkovsek, secretaris HV Woonbelang

Voorwoord

Bij deze, voor onze leden, het Secretarieel Jaarverslag van HV Woonbelang voor het jaar 2022. Het jaar 2022 was voor HV Woonbelang en haar leden een belangrijk jaar. Opkrabbelend uit het dal van de coronapandemie was er veel werk aan de winkel. Er konden eindelijk weer fysieke overleggen plaatsvinden zonder de gebruikelijke beperkingen en het contact met de huurders-achterban en Oosterpoort kon verder worden geïntensiveerd.

Belangrijk daarin was, en is, het contact met bewoners- en complex-commissies. Deze ontstaan vaak wanneer er sloop en/of nieuwbouw “dreigt” en worden daarna vaak inactief. Gelukkig zijn er ook bewonerscommissies die actief zijn/blijven ongeacht of er sloop- of renovatieplannen zijn. Daarover meer in dit verslag.

Ook het goede contact en de samenwerking met Oosterpoort is zeer van belang, daarop volgt verder in het verslag een terugblik voor het jaar 2022.

Wij als huurdersvereniging zijn er voor de huurders; dat is onze kerntaak! Het is veelal een uitdaging om het huurders-standpunt goed onder de aandacht te brengen bij Oosterpoort. Vandaar dat samenwerking tussen Oosterpoort en HV Woonbelang essentieel is. Enkel een goede samenwerking kan leiden tot haalbare en vooral houdbare afspraken aangaande het huurders-standpunt en alles wat daarmee samenhangt. Wij als huurdersvereniging worden, en zijn ook betrokken, bij de prestatieafspraken tussen Oosterpoort en de betrokken gemeenten.

In het jaar 2022 is leefbaarheid een uitgelicht thema geworden. Leefbaarheid in zijn algemeen, maar vooral ook overlast, waar elke corporatie en huurdersvereniging mee te maken hebben. HV Woonbelang heeft hemel en aarde bewogen, en blijft dat doen, om alle vormen van overlast tussen huurders kenbaar te maken bij Oosterpoort. Samen met Oosterpoort zal er in de nabije toekomst een nieuw overlastprotocol worden opgesteld.

Ook voor een huurdersvereniging geldt dat zij de zaken goed op orde dient te hebben en dat kan men terugzien in de vorm van een akkoord van een erkend administratiekantoor na een grondige boeken- en kascontrole van het jaar 2022.

HV Woonbelang wenst u veel informatief leesplezier!

1. Bewonerscommissies

In het jaar 2022 is de noodzaak van bewonerscommissies duidelijk gebleken bij een aantal sloop- en renovatieprojecten. De Ericastraat in Malden, waardoor de sloop uiteindelijk geen doorgang vond, maar vooral ook de Chopinstraat waar er uiteindelijk wel een definitief sloopbesluit genomen werd.

Commissie Chopinstraat Groesbeek

De bewonerscommissie van de Chopinstraat heeft zich sterk gemaakt om informatie, omtrent wel of geen sloop, te krijgen van Oosterpoort. Daar deze informatie in het begin onduidelijk was, heeft de commissie Chopinstraat samen met HV Woonbelang zich sterk gemaakt om haar vragen bij Oosterpoort kenbaar te maken. Dit heeft erin geresulteerd dat er in het jaar 2022 en 2023 periodieke overleggen hebben plaatsgevonden tussen Oosterpoort en de commissie Chopinstraat waar HV Woonbelang veelal ook aanwezig was. Uiteindelijk heeft deze samenwerking tussen de drie partijen ertoe geleid dat er een meer dan positieve werking van het sociaal plan werd ingesteld.

Het hierboven beschrevene maakt duidelijk dat huurders zelf ook succesvol actie kunnen ondernemen om hun standpunten naar voren te brengen bij Oosterpoort of HV Woonbelang. Het enkel aan de zijlijn staan heeft zelden tot iets geleid; wij vragen huurders dan ook om zelf (en met hulp van HV Woonbelang) voor hun rechten op te komen, immers van positieve actie krijgt men positieve reactie.

Bewonerscommissie KF2

Ook een groot compliment gaat naar bewonerscommissie KF2 (Kwakkenbergflat2) van het voormalige Vijverhof terrein. Deze commissie maakt zich hard voor de algemene leefbaarheid in en rondom Kwakkenbergflat 2. Een krachtige commissie die ook in het debat met Oosterpoort overeind blijft aangaande de vele issues die daar rondom de flat spelen. HV Woonbelang zal deze commissie dan ook blijven ondersteunen en is ook geregeld aanwezig bij overleggen waar deze commissie aan deelneemt.

2. Visitatierapport Oosterpoort

Met de visitatie legt Oosterpoort verantwoording af over haar maatschappelijke prestaties en haalt input op voor de nieuwe strategische koersnota. De visitatiecommissie spreekt naast medewerkers van Oosterpoort, met de huurdersorganisatie, de gemeenten Berg en Dal en Heumen, zorg- en welzijnsinstellingen en overige belanghebbenden.

Tijdens het visitatiegesprek stelt de visitatiecommissie vragen over de prestaties en het functioneren van Oosterpoort over de afgelopen vier jaar, het gaat hierbij om welk “rapportcijfer” HV Woonbelang geeft aan Oosterpoort over de geleverde prestaties, hoe tevreden is HV Woonbelang over de relatie met Oosterpoort en met de manier van communiceren vanuit Oosterpoort. Ook de mate van tevredenheid over de manier waarop HV Woonbelang door Oosterpoort betrokken wordt bij het beleid van de corporatie en verbeterpunten wil meegeven voor de toekomst.

De visitatiecommissie vraagt ook onze mening over de prestatieafspraken met behulp van een enquête over onze tevredenheid en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken in de lokale driehoek: gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie.

Verder wordt er door de visitatiecommissie bij HV Woonbelang geïnformeerd naar de tevredenheid over de inhoud van de prestatieafspraken als ook welke verbeteringen HV Woonbelang ziet voor het maken van de prestatieafspraken naar inhoud en proces.

3. Gesprekspunten met directie van Oosterpoort

Oosterpoort heeft in het jaar 2022 een samenwerkingsovereenkomst met HV Woonbelang gesloten. In deze overeenkomst zijn veel punten opgenomen waarin HV Woonbelang vanaf het begin meegenomen wordt en ook inspraak heeft. De gesprekspunten worden hieronder kort beschreven.

Brochure Veranderingen in en aan de woning

HV Woonbelang was tot op dat moment niet gekend en bekend in de opstelling van de brochure en wordt vanaf de nieuwe samenwerkingsovereenkomst betrokken bij dit onderwerp.

Energie-labels

De partner van Oosterpoort, dat gespecialiseerd is in het verstrekken van energie-labels van woningen van Oosterpoort, heeft in eerste instantie in een aantal gevallen de controle niet juist uitgevoerd. Deels had dit te maken met de wijziging van de normering (wijze van controleren), deels met personeel dat de controle niet volgens de richtlijnen uitvoerde.

HV Woonbelang heeft dit middels een aantal overleggen kenbaar gemaakt aan Oosterpoort. Oosterpoort is vervolgens aan de slag gegaan om de controle op de verstrekking van de energie-labels beter te monitoren.

Toewijzingsbeleid

In de visie van HV Woonbelang kan Oosterpoort (binnen de wettelijke kaders) een extra stapje zetten in het checken van toekomstige huurders met een “rugzak(je)”. HV Woonbelang krijgt regelmatig te horen dat er soms geen prettige bewoners in de gemeente komen wonen. De vraag is of er ook een verhuurdersverklaring wordt opgevraagd over een nieuwe huurder. Ondanks een negatieve verhuurders-verklaring is het wettelijk toegestaan om een “lastige huurder” dan toch te huisvesten, hetzij dat dan wel zal moeten gebeuren onder speciale voorwaarden aldus in de visie van HV Woonbelang.

De verhuisbewegingen zijn vrij binnen de regio maar als een huurder van een andere corporatie hierheen komt, vraagt Oosterpoort altijd een verhuurdersverklaring: in deze verklaring zit een gedragscomponent opgenomen. Als een verhuurdersverklaring bijzonderheden laat zien kan hier een gesprek over worden gevoerd en worden er mogelijk aanvullende afspraken gemaakt. In een enkel geval kan de aanvraag ingetrokken worden.

Ketenpartners

HV Woonbelang geeft aan dat het voor huurders onduidelijk is wie bepaalt welke reparaties worden uitgevoerd. Oosterpoort geeft aan dat de ketenpartners werken binnen de kaders die Oosterpoort heeft vastgesteld. HV Woonbelang adviseert Oosterpoort om in haar blad Perspectief uitleg te geven over hoe de samenwerking met de ketenpartners tot stand komt en wat onze huurders daarvan merken. De ervaringen van huurders leren dat vooral ook na een technische klachtmelding er onduidelijk is wie beslist of, en op welke wijze een reparatie wel of niet uitgevoerd wordt.

4. Adviesaanvraag huurverhoging

In de adviesaanvraag van Oosterpoort staat dat alle huurders dezelfde huurverhoging krijgen en geen onderscheid wordt gemaakt in inkomen, leeftijd of huishoud-grootte, kwaliteit van de woning of anderszins. Oosterpoort houdt de ruimte om hierover in de toekomst in gesprek te gaan aangezien maatschappelijke veranderingen nu eenmaal niet te voorzien zijn. HV Woonbelang is pertinent tegen inkomensafhankelijke huurverhoging.

5. Symposium VTW/Woonbond energiearmoede

HV Woonbelang was aanwezig bij het bovengenoemd symposium van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties en de Nederlandse Woonbond. Hier is naar aanleiding van een enquête onder deelnemende huurderscommissarissen en huurdersorganisaties een rapport gepresenteerd over de relatie tussen de RvC en huurdersorganisaties, dit wordt verder uiteen gezet in het kopje RvC in relatie tot HV Woonbelang welke hieronder volgt.

Terugkomend op de energiearmoede het volgende. Onder de geënquêteerde huurderscommissarissen is naar voren gekomen dat zij de corporaties minder verantwoordelijk vinden voor de energiekosten dan dat de huurdersorganisaties dat vinden. Energiearmoede zit bij 75% van de sociale huurwoningen, 12% bij particuliere huur en 13% bij koopwoningen. Verder kwam uit het symposium naar voren dat er corporaties zijn die voor de energie-labels E en F geen huurverhoging doorvoeren. Het is een meer dan goede zaak dat huurdersvereniging Woonbelang haar gezicht laat zien en haar kennis deelt tijdens dit soort bijeenkomsten.

HV Woonbelang gaat dan ook door om deze bijeenkomsten in de toekomst bij te wonen.

6. RvC in relatie tot HV Woonbelang

Wat is een RvC eigenlijk? De raad van commissarissen (RvC) is het toezichthoudende orgaan van een organisatie. Oosterpoort heeft uiteraard ook een RvC. In de RvC van Oosterpoort zitten onder meer twee huurderscommissarissen die door HV Woonbelang zijn voorgedragen. Deze huurderscommissarissen dienen er voor te zorgen dat huurders voldoende worden geïnformeerd over wat er speelt binnen de corporatie. Het voldoende informeren richting huurders gebeurt indirect via de huurdersorganisatie (in dit geval HV Woonbelang) richting de huurders. Via de omgekeerde weg haalt HV Woonbelang ook informatie op van huurders, waardoor het huurdersgeluid weer wordt teruggekoppeld naar de RvC en Oosterpoort.

HV Woonbelang heeft jaarlijks overleg met de RvC en periodiek met beide huurderscommissarissen. Het contact tussen HV Woonbelang en de RvC is derhalve van groot belang, immers: het huurdersbelang wordt hiermee recht gedaan. Op het bovengenoemde symposium is naar voren gekomen dat een klein percentage huurdersorganisaties nooit contact heeft met de betreffende RvC. De meeste huurdersorganisaties hebben tweemaal per jaar contact met de RvC. Opvallend is wel dat circa 40% van de huurdersorganisaties aangeeft dat bij het overleg tussen hen en de betreffende RvC de directeur-bestuurder aanwezig is. HV Woonbelang is vanaf het jaar 2022 voornemens om ook inzake prestatie corporatie, prestatieafspraken, uitvoering (nieuwe) projecten, functioneren directeur-bestuurder, in overleg/gesprek te gaan met de RvC. Deze thema's zijn dan ook op het eerstvolgende overleg met de RvC geagendeerd. Al met al kan geconcludeerd worden dat de relatie tussen HV Woonbelang en de RvC van Oosterpoort goed en constructief te noemen is.

7. Prestatieafspraken 2023

Aandachtspunten van HV Woonbelang zijn: duurzaamheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid. Inflatie-volgende huurverhoging kan in principe niet voor het jaar 2023 worden toegepast. Hierop komt naar verwachting een landelijke maatregel. Om de meerjarige prestatieafspraken behapbaar te maken zou een gezamenlijk jaarplan moeten worden toegevoegd. Hierin worden per jaar de concrete activiteiten beschreven die worden ontwikkeld en ondernomen. In de prestatieafspraken behoren niet alleen inspanningsverplichtingen maar ook resultaatverplichtingen te worden opgenomen. Tot nu toe ziet HV Woonbelang voornamelijk inspanningsverplichtingen aan het adres van Oosterpoort en niet zozeer wederkerig voor de gemeenten Berg en Dal en Heumen.

Uit de Landelijke Prestatieafspraken is vooral overgenomen dat, in afwijking van het inflatie-volgend beleid van afgelopen jaren de huursom in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-ontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5%.

Voor HV Woonbelang was in 2022 onduidelijk welke CAO-ontwikkeling concreet van toepassing is en maakt zich enigszins zorgen over de aanstaande huurverhogingen die de betaalbaarheid van veel huurders negatief zouden kunnen beïnvloeden.

HV Woonbelang rekent erop dat Oosterpoort als wooncorporatie niet direct de maximale stijging toepast. In ons volgens de Overlegwet nog uit te brengen advies over de huurverhoging komt HV Woonbelang hier nog nader op terug.

Het thema duurzaamheid krijgt te weinig aandacht in het concept, terwijl het toch maatschappelijk een “hot” item is en het voor alle betrokken partijen - zowel landelijk als lokaal - een speerpunt dient te zijn. Het aantal van 200 (150 Berg en Dal en 50 Heumen) woningen waarop zonnepanelen worden aangebracht is in de ogen van HV Woonbelang een ondermaatse doelstelling te noemen. Zeker gezien de stijgende energieprijzen zou hieraan een hogere prioriteit en taakstelling moeten worden gekoppeld.

In het concept Landelijke Prestatieafspraken staat dat, zolang de woningbouw niet op gang komt, de sociale woningvoorraad afneemt wanneer er een woning wordt verkocht. Het verbaast dan ook dat in 2023 maximaal 11 sociale huurwoningen worden verkocht. In de Landelijke Prestatieafspraken staat dat verkoop en sloop geen doel op zich zijn maar noodzakelijk onderdeel van een gezonde bedrijfsvoering en een gebalanceerd voorraadbeleid. Partijen committeren zich niet aan expliciete doelen ten aanzien van sloop en verkoop. Het is aan de gemeenten, corporaties en de huurdersorganisaties om hier in de lokale prestatieafspraken nadere invulling aan te geven.

Oosterpoort zelf heeft onvoldoende eigen grondposities om sociale huurwoningen extra te realiseren. In de Landelijke Prestatieafspraken staat dat corporaties op basis van de regionale woondeals van de gemeenten mogen verwachten dat er gezorgd wordt voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. De grondstukken voor de sociale huurwoningen dienen door de gemeenten tegen een passende sociale grondprijs te worden aangeboden.

8. Overleg HV Woonbelang met Oosterpoort

Overleg Team Wijken

HV Woonbelang heeft periodiek overleg met de teamleider Wijken. Daarbij was ook de huisadvocaat van Oosterpoort een keer aanwezig. Het thema tijdens dit overleg was overlast en vooral de aanpak daarvan. Oosterpoort beschikt niet over een overlast-protocol, daarnaast is er een schrijnend tekort aan juridische basiskennis binnen de corporatie; de aanwezigheid van de huisadvocaat bevestigt deze bevinding. Wel is er bij HV Woonbelang het gevoel dat de inmenging van de huurdersorganisatie ervoor gaat zorgen dat er meer aandacht komt voor de aanpak van overlast en het streven naar leefbaarheid.

Interview HV Woonbelang in perspectief van Oosterpoort

Door de goede samenwerking met Oosterpoort heeft er ook een kort interview met het bestuur van HV Woonbelang plaatsgevonden in het blad Perspectief van Oosterpoort, waarin HV Woonbelang zich in het kort heeft geprofileerd. Hierin is door Oosterpoort fijne medewerking verleend en getuigt het van vertrouwen tussen huurdersorganisatie en corporatie.

Samenwerkingsovereenkomst tussen Oosterpoort en HV Woonbelang

Oosterpoort heeft het initiatief genomen een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met HV Woonbelang af te sluiten. Op grond hiervan kan de huurdersorganisatie meedenken en in sommige gevallen meebeslissen over het door Oosterpoort te voeren beleid.

Denk hierbij aan gesprekken met teamleiders, evaluatie jaarverslagen van Oosterpoort, de reeds genoemde visitatie en ook zeker mee praten over aanpak overlast en het verkrijgen en behouden van een fijne leefomgeving (leefbaarheid). Maar ook duurzaamheid (procedure zonnepanelen), stand van zaken rondom nieuwbouwprojecten en het toewijzingsbeleid komen voor in de onderlinge samenwerking tussen Oosterpoort en HV Woonbelang.

9. Afsluiting jaar 2022

Een goede verantwoording van de administratie en jaarstukken is inherent aan een goed functionerende huurdersorganisatie. Hierin vindt HV Woonbelang in een lokaal administratiekantoor de expertise die nodig is om de algehele administratie van het jaar 2022 te kunnen verantwoorden voor haar leden en voor Oosterpoort.

Over het jaar 2021 is dit ook geschied en deze stukken zijn door de Algemene Vergadering van 2022 dan ook goedgekeurd.

Tot slot

HV Woonbelang wenst haar leden een fijne jaarwisseling toe en vooral veel Geluk en Gezondheid in het nieuwe jaar 2024 en voor de leden die aanwezig zullen zijn op de Algemene Vergadering van 18 december aanstaande: tot volgende week!

Met veel toewijding,

Bestuur van HV Woonbelang

Martien Geurts
Branko Petkovsek
Jan Rutten