



Huurdersbelangenvereniging Heuvelrug Wonen

Jaarverslag 2019 HBV-HW

De huurdersbelangenvereniging (HBV) heeft als rol om op te komen voor alle huurders en soms praktische zaken om te zetten tot een gezamenlijk beleid met Heuvelrug Wonen. Het HBV Collectief heeft besloten dat één huurdersorganisatie het meest effectief werkt voor de huurders. Lokale aanspreekpunten achten wij van belang voor woonwijken. Het proces om tot één vereniging te komen, heeft langer geduurd dan in 2018 werd voorzien. De eerste drie kwartalen van 2019 was de oude structuur van het HBV Collectief nog van toepassing en het laatste kwartaal in 2019 is de nieuwe structuur en naam HBV-Heuvelrug Wonen van toepassing geworden. Hierdoor lopen de namen HBV Collectief en HBV-Heuvelrug Wonen in dit verslagjaar door elkaar heen.

1. Fusie

Een ALV (algemene ledenvergadering) is het hoogste orgaan binnen een vereniging en deze besluiten met meerderheid van stemmen of iets doorgang kan vinden wat het bestuur voorlegt of niet, zo ook de fusie van de drie verenigingen tot één vereniging.

Op 8 oktober 2019 heeft de ALV van de HBV plaatsgevonden.

Voorgaand aan de ALV zijn de leden (huurders) van de verenigingen geïnformeerd over de fusieplannen tot één huurdersbelangenvereniging. In meerderheid is tijdens de ALV besloten om de fusie van de drie lokale huurdersbelangenverenigingen Doorn, Leersum en Driebergen te laten fuseren tot één vereniging met een nieuwe naam, HBV-Heuvelrug Wonen (kortweg HBV-HW).

De HBV werd voor dit proces juridisch geadviseerd/begeleid door het notariskantoor Heuvelrug Notarissen Driebergen-Rijsenburg. Zij hebben de juridische documenten van de fusie, zoals de nieuwe statuten, samengesteld.

2. HBV op z'n best

Er is over het proces, het samengaan van de verenigingen en haar werkwijze een rapport gemaakt met de titel "HBV op z'n best". In het rapport zijn als bijlagen juridische documenten en de samenwerkingsovereenkomst tussen de HBV-HW en Heuvelrug Wonen opgenomen. De samenwerkingsovereenkomst is vooraf opnieuw juridisch getoetst en daar waar onduidelijkheden over waren, aangepast. Het document gaat over de rechten en plichten jegens elkaar.

De samenwerkingsovereenkomst is op 19 december 2019 getekend door Heuvelrug Wonen en de HBV-HW. Het document is te vinden op de website van www.hbv-heuvelrugwonen.nl

3. Bestuur en werkgroepen

De HBV-HW heeft 6 bestuursleden, waarvan drie leden het dagelijks bestuur vormen in de functie van voorzitter, secretaris en penningmeester. Daarnaast zijn er werkgroepen opgericht voor onderwerpen als de prestatieafspraken, het huurbeleid, duurzaamheid, communicatie en bouw. In

elke werkgroep is tenminste één bestuurslid vertegenwoordigd. Het werken met deze werkgroepen wordt in 2020 verder uitgewerkt.

4. Overleggen

Het bestuur van de HBV had in 2019 4 officiële vergaderingen met de manager Wonen. Van alle bijeenkomsten is een verslag gemaakt zodat eenieder terug kan kijken op de onderwerpen en de voortgang die wordt geboekt. Sommige onderwerpen zoals prestatieafspraken, duurzaamheid, communicatie en bouw blijven langlopende projecten en onderling wordt de voortgang afgestemd.

Met de raad van commissarissen wordt jaarlijks minimaal eenmaal formeel overleg gevoerd. Desgewenst kan daarnaast informeel worden gesproken met de commissarissen met een huurderszetel. In 2019 heeft de HBV, na de HBV-fusie, formeel overleg gehad met een afvaardiging van de raad van commissarissen. Hiervoor werden door de raad van commissarissen de volgende agendapunten aangedragen: onderlinge samenwerking en éénwording van de HBV en hoe ziet de HBV de rol van de commissarissen. De HBV bracht onderwerpen in als: zienswijze van de RvC op de prestatieafspraken, huurbeleid en de voortgang van de commissie volkshuisvesting. Het was constructief gesprek; er was een goede dialoog tussen de leden van de RvC en de bestuursleden van de HBV.

In januari 2019 heeft de HBV met de commissarissen met een huurderszetel, Margrieta Haan en Mechteld van der Vleuten, gesproken over het huurbeleid 2019-2020.

Medio februari was een 'pop-up woning' in Driebergen te bezichtigen op de Prins Bernardlaan in het kader van de verduurzaming. In deze woning zijn alle duurzaamheidsmaatregelen toegepast om deze woning geschikt te maken voor de toekomst. Burgermeester Frits Naafs, wethouder Hans Nijhof en directeur Jos Sleyfer van Heuvelrug Wonen gaven met het aansnijden van een taart het startsein voor de verduurzaming van de woningen in deze wijk. Omwonende huurders werden ook uitgenodigd om zich op de hoogte te stellen van het resultaat van de verduurzaming.

Heuvelrug Wonen heeft de HBV uitgenodigd om met elkaar te kijken hoe in de toekomst de onlinedienstverlening van de corporatie aan de huurders beter kan. De HBV heeft haar ideeën over effectievere en sneller dienstverlening aangedragen en uitgewisseld. Deze ideeën worden verder uitgewerkt door HW.

Voor de fusie zijn drie lokale algemene ledenvergaderingen gehouden en zijn huurders geïnformeerd over de samenvoeging. In 2019 was de HBV actief op de beleidsterreinen prestatieafspraken, huurbeleid en duurzaamheid. Hierover is in de lokale algemene ledenvergaderingen door de lokale HBV's van Doorn, Driebergen en Leersum verantwoording afgelegd aan de achterban. Daarnaast hebben de drie HBV's financiële verantwoording afgelegd over de ontvangen gelden van Heuvelrug Wonen.

De HBV is betrokken bij het opstellen van de jaarrekening en het jaarverslag.

De HBV heeft in 2019 diverse gesprekken gevoerd met de verschillende bewonerscommissies. In het laatste kwartaal van 2019, heeft Heuvelrug Wonen in het reguliere overleg aan de HBV gevraagd mee te denken en te adviseren over het schoonmaken van alle flatcomplexen die in het beheer zijn van Heuvelrug Wonen. De groenconsulent van Heuvelrug Wonen heeft een initiatief ontplooit waarmee meer duidelijkheid moet komen in het totale beheer van de groenvoorziening en tuinen. Schoonmaak en groenvoorziening hebben invloed op de leefbaarheid. De HBV houdt maandelijks in Driebergen een spreekuur voor bewoners/huurders. Hier is nauwelijks belangstelling voor.

Deze activiteit wordt begin 2020 geëvalueerd. Gekeken wordt hoe (ook) op een andere wijze de communicatie met huurders verbeterd kan worden.

In 2019 had iedere HBV zijn eigen website, waar bewoners informatie konden vinden. Na de fusie zijn de websites samengevoegd tot één website: www.hbv-heuvelrugwonen.nl. Huurders kunnen via de site contact opnemen met de HBV-HW als zij vragen hebben over huurderszaken. In het bewonersblad Op de Hoogte, dat wordt uitgebracht door Heuvelrug Wonen, worden bewoners/huurders geïnformeerd. De HBV heeft in het blad Op de Hoogte een column en schrijft over actuele thema's. In 2019 gaf de HBV in haar column openlijk aan het geen goed idee te vinden dat de gemeente vrijwillige brandweerlieden aanmerkt als een bijzondere doelgroep en met urgentie te willen huisvesten in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, waar de woning schaarste groot is. En in de tweede column in Op de Hoogte informeerde de HBV alle huurders over 'de geboorte' van één HBV.

Verder hebben huurders de mogelijkheid om via de ALV vragen te stellen over huurdersaangelegenheden. In 2019 zijn 3 lokale ALV-vergaderingen gehouden en daarin werd teruggeblikt op activiteiten van het afgelopen jaar en financiële verantwoording afgelegd door de lokale HBV's. Huurders konden vrij hun vragen stellen aan de HBV-bestuursleden, ook waren vertegenwoordigers van Heuvelrug Wonen en leden van de RvC aanwezig waaraan vragen konden worden gesteld. Huurders die aanwezig waren zijn betrokken en stellen het op prijs om met elkaar het gesprek aan te gaan. Na afloop kon op een informele wijze met elkaar van gedachten worden gewisseld.

5. Huurbeleid

In 2019 zijn er inhoudelijk verschillende gesprekken gevoerd over het huurbeleid met de manager Wonen. We verkennen met elkaar wat de juiste methode is om tot afspraken te komen. Het verzoek van het HBV Collectief was om het meer procesmatig aan te pakken. De HBV heeft hier in augustus 2019 een voorstel voor gemaakt. Hier wordt samen met Heuvelrug Wonen invulling aan gegeven. De eerste gesprekken over de huurverhoging 2020 hebben plaatsgevonden in het laatste kwartaal van 2019.

Voor 2019 heeft Heuvelrug Wonen aan het HBV Collectief schriftelijk verzocht om een gekwalificeerd advies te geven en ook dit jaar is een advies afgegeven. De jaarlijks huurverhoging wordt vastgesteld binnen het vastgestelde huurbeleidskader. Het kader volgt dezelfde cyclus als het ondernemingsplan. In 2020 wordt een nieuw kader vastgesteld voor de periode 2021 tot 2025. Voor 2019 was de huurverhoging inflatievolgend.

6. Prestatieafspraken

Prestatieafspraken is een gezamenlijke activiteit van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug (GUH), woningcorporaties Heuvelrug Wonen, Woningbouwvereniging Maarn en Rhenam Wonen (samen de Federatie) en de huurdersvertegenwoordiging HBV Heuvelrug Wonen, Huurdersplatform Amerongen en Omstreken en huurdersvereniging Maarn -Maarsbergen.

Er zijn afspraken gemaakt om gezamenlijk te werken aan voldoende passende en duurzame sociale huurwoningen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Daarbij is nadrukkelijk oog voor leefbaarheid. De kwaliteit van woningen hangt immers samen met de kwaliteit van de woonomgeving.

De thema's zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Duurzaamheid
- Huisvesting specifieke doelgroepen
- Leefbaarheid

- Wonen en zorg

De Federatie heeft samen met de drie huurdersorganisaties op 28 juni 2019 een Bod op de Prestatieafspraken ingediend bij de Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het betreft een addendum voor 2020; aanvullend op de Prestatieafspraken 2019-2024 die er nu liggen.

Hierop heeft de gemeente een zienswijze geschreven. Het is echter nog niet gelukt om tot gezamenlijke prestatieafspraken te komen. De huurdersorganisaties hadden nog een aantal vragen die door de GUH beantwoord moesten worden. Deze vragen zijn inmiddels beantwoord. Hierop is het document, in een gewijzigde vorm, begin 2020 alsnog getekend.

7. Duurzaamheid

Heuvelrug Wonen heeft een hoog ambitieniveau om woningen van huurders te verduurzamen. Duurzaamheid wordt ook gezamenlijk omschreven in de prestatieafspraken met als doel het energieverbruik te beperken en daarmee lagere woonlasten voor de huurder.

Er is een start gemaakt met het verduurzamen van 800 woningen. Het project loopt de komende jaren door. Een project in Driebergen-Rijsenburg “de Klaproos” waar ouderen wonen is gerealiseerd in 2018 en opgeleverd in 2019. De Vijverflat die geplaatst is in de Groenhoek is ook verduurzaamd in 2019 en opgeleverd eind 2019. De Groenhoek en het Centrumplan zijn gestart in 2019 en zullen nog verder doorlopen in 2020.

Verspreid over het woningbezit van Heuvelrug Wonen worden zonnepanelen geplaatst als huurders daar een aanvraag voor doen met als doel verlaging van de energielasten. De HBV volgt deze projecten en heeft ook gesprekken met bewoners over de voortgang en hun ervaringen. Daarnaast vond er een evaluatie plaats met de bewonerscommissie van de Vijverflat, HBV en het bureau KAW dat het duurzaamheidsprogramma voor Heuvelrug Wonen uitvoert. Over het algemeen zijn de bewoners tevreden over de uitgevoerde werkzaamheden. De HBV streeft ernaar om inzichtelijk te krijgen wat het rendement is van de verduurzaming in relatie tot de verlaging van de woonlasten.

Het bestuur HBV-HW