



Huurdersbelangenvereniging Heuvelrug Wonen

Jaarverslag 2020 HBV-HW

In het jaarverslag van 2019 is beschreven hoe we tot een fusie zijn gekomen tot één huurdersvertegenwoordiging met een nieuwe naam: HBV-HW (Huurdersbelangenvereniging Heuvelrug Wonen).

De samenwerkingsovereenkomst met Heuvelrug Wonen is getekend in december 2019 en daarmee hebben alle formele formaliteiten plaatsgevonden voor een nieuwe start van de huurdersvertegenwoordiging in 2020. Er is voldoende ambitie om met elkaar zaken aan te pakken die nader besproken worden in dit verslag. In maart 2020 kwam dit voor een deel tot stilstand. Overleg en het bijeenkomen kon niet meer vanwege covid-19. We kwamen in een andere, nieuwe werkelijkheid terecht, waarbij de overlegvorm digitaal werd. Dat was voor iedereen wennen. Een nieuwe werkelijkheid en net gestart als nieuwe organisatie, dat vroeg veel van het bestuur en haar leden.

1. Bestuur en werkgroepen

De HBV-HW begon met zes bestuursleden, waarvan drie leden het dagelijks bestuur vormden in de functie van voorzitter, secretaris en penningmeester. Het lopende jaar hebben twee bestuursleden hun functie neergelegd. Het penningmeesterschap is overgedragen aan medebestuurlid Hans van den Hoek. De HBV-HW telt nu vier bestuursleden.

Binnen de HBV-HW zijn werkgroepen actief voor onderwerpen als: prestatieafspraken, huurbeleid, duurzaamheid, communicatie en bouw. Deze werkgroepen worden voornamelijk bezet door bestuursleden. De wens is dat hier ook huurders van buiten het bestuur aan deelnemen. Onder de huidige omstandigheden is dat lastig. Door covid-19 waren de activiteiten van deze werkgroepen in 2020 beperkt. De werkgroepen Huurbeleid en Prestatieafspraken waren in 2020 het meest actief. Overleggen vonden voornamelijk digitaal plaats.

De werkgroep Communicatie is éénmaal bij elkaar geweest voor het blad 'Op de Hoogte' en de HBV-HW heeft een column geschreven voor het blad, met als onderwerp 'Digitaal het nieuwe normaal'.

2. Overleggen

Ondanks covid-19 heeft de HBV-HW vier officiële vergaderingen gehad met de manager Wonen van Heuvelrug Wonen. Deze vergaderingen waren voornamelijk digitaal. De onderwerpen die aan de orde kwamen, waren: prestatieafspraken, duurzaamheid, communicatie en de voortgang bij lopende projecten.

Met de raad van commissarissen wordt jaarlijks minimaal eenmaal formeel overleg gevoerd. Desgewenst kan daarnaast informeel worden gesproken met de commissarissen met een

huurderszetel. De HBV-HW heeft éénmaal digitaal overleg gevoerd aan het eind van 2020. In het overleg zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest: prestatieafspraken, voortgang van de commissie Volkshuisvesting en de voorgenomen fusie met de woningcorporatie Woningbouwstichting (Wbs.) Cothen. In december 2020 heeft de huurderscommissaris Mechteld van der Vleuten aangekondigd per 1 januari 2021 haar zetel ter beschikking te stellen. Er wordt in 2021 een procedure gestart voor een nieuwe huurderscommissaris waar de HBV bij betrokken is.

3. Leefbaarheid

Heuvelrug Wonen werkt aan beleidsuitgangspunten voor leefbaarheid. HBV-HW draagt hieraan bij. Hiervoor is overleg geweest met de bestuurder, medewerkers van Heuvelrug Wonen en twee leden van de raad commissarissen (met huurderszetel).

Leefbaarheid is een thema dat ook terugkomt bij de prestatieafspraken. Het blijft een lastig onderwerp, omdat leefbaarheid door mensen (huurders) gemaakt wordt in hun wijk of buurt en niet een specifieke groep. We moeten het met elkaar doen. Heuvelrug Wonen kan de voorwaarden scheppen. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft hier ook een duidelijke rol te vervullen. Het is een stuk dat bijdraagt aan het ondernemingsplan 2022-2025.

4. Fusie Wbs. Cothen

Heuvelrug Wonen heeft een voorgenomen fusiebesluit aangekondigd met Wbs. Cothen, per 2022. Over de fusie heeft de HBV-HW instemmingsrecht. Formeel is er een verzoek aan de HBV-HW gericht met de vraag welke punten van belang zijn vanuit het huurdersperspectief voor de fusie. De HBV-HW heeft Heuvelrug Wonen daarover schriftelijk geïnformeerd. Inmiddels heeft de HBV-HW kennis gemaakt met de huidige directeur van Wbs. Cothen.

5. Aedesbenchmark

Er is begin 2020 een bijeenkomst geweest bij Heuvelrug Wonen met vrijwel alle medewerkers en de leden van de HBV-HW om de resultaten te vernemen van het Aedesbenchmarkonderzoek 2019. Het onderzoek wordt in heel Nederland uitgevoerd op tal van onderwerpen die voor corporaties en huurders van belang zijn. Een programmaleider van Aedes gaf een toelichting op de resultaten van het onderzoek en verklaarde hoe Heuvelrug Wonen scoorde ten opzichte van andere woningbouwcorporaties van een vergelijkbare omvang in de regio.

6. Inbreidingslocaties; Valentijn Driebergen en de Kwartellaan Leersum

De gemeente Utrechtse Heuvelrug wees de locaties van Heuvelrug Wonen, Valentijn en de Kwartellaan, aan als inbreidingslocaties. Dit werd publicitair gemaakt door de gemeente zonder dat Heuvelrug Wonen en de HBV-HW daarvan op de hoogte waren. Hierdoor ontstond veel rumoer bij huurders van beide locaties.

Heuvelrug Wonen heeft twee bijeenkomsten georganiseerd om de bewoners van deze locaties te informeren over de huidige stand van zaken en om de huurders gerust te stellen over het voorgenomen besluit van de inbreiding. Er is nog geen plan ontwikkeld voor beide locaties, en dat gaat de komende vijf jaren ook niet gebeuren. Wel wordt er nagedacht over de toekomst van beide wijken. Het belang van huurders wordt daarin meegenomen. De HBV-HW is steeds geïnformeerd over de ontwikkelingen en wordt in de toekomst meegenomen in de verder ontwikkelingen rondom de inbreidingslocaties.

7. Jaarverslag en -rekening

De HBV-HW is betrokken bij het opstellen van de jaarrekening en het jaarverslag van Heuvelrug Wonen.

8. Bewonerscommissies

Samen met Heuvelrug Wonen heeft de HBV-HW gekeken hoeveel bewonerscommissies actief zijn. Hieruit bleek dat nog maar drie bewonerscommissies actief zijn, te weten: de Groene Tuinen, Vijverflat (Groenhoek) en Blauwvoet.

9. Spreekuur Driebergen

De HBV-HW heeft het spreekuur in Driebergen beëindigd, omdat hiervan geen gebruik wordt gemaakt door huurders. Huurders kunnen digitaal terecht op de website of per e-mail hun vragen stellen. Desgewenst kan er altijd een bijeenkomst worden gepland met huurder(s). In de plaatsen Doorn en Leersum is wel animo voor de spreekuren.

10. Vroegsignalering

De incassomedewerker van Heuvelrug Wonen heeft voorlichting gegeven over het project 'Vroegsignalering'. Dit project heeft als doel huurders te helpen met betalingsproblemen. Dit wordt in samenwerking gedaan met het Sociaal Dorpsteam en de RSD-afdeling schuldsanering.

11. Website HBV-HW

Na de samenvoeging van drie huurdersbelangenverenigingen naar één, is de website van de HBV-HW actief geworden. Deze website wordt in 2021 verder ontwikkeld. HBV-HW wisselt interessante, actuele huurdersinformatie uit met Heuvelrug Wonen, door te linken naar elkaars website. Daarnaast wordt er informatie vermeld over actuele thema's voor huurders, waaronder duurzaamheid en huurbeleid. Heuvelrug Wonen werkt ook aan een nieuwe website. Deze gaat begin 2021 live.

12. Geen ALV

Er is dit jaar geen Algemene Leden Vergadering (ALV) geweest. Deze was wel noodzakelijk volgens de richtlijnen die destijds met de samenvoegingen van verenigingen is bepaald. Covid-19 weerhield ons om een dergelijke vergadering te plannen.

13. Huurbeleid

Aan de hand van het procesvoorstel dat in 2019 is gemaakt door de HBV-HW hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met de bestuurder, de manager Wonen en de beleidsadviseur over het huurbeleid. Deze gesprekken zijn genoteerd door Heuvelrug Wonen.

Het huurbeleid heeft als volgt vorm gekregen: Er wordt een inflatievolgende huurverhoging, van 2,6%, doorgevoerd voor alle huurders. De HBV is daarmee akkoord gegaan. Er is één uitzondering gemaakt voor huurders met een laag inkomen. Zij kunnen in aanmerking komen voor huurbevriezing. Dit sluit aan op het Sociaal Huurakkoord. Heuvelrug Wonen heeft hiervoor in april circa 1.100 huishoudens aangeschreven. Het is overigens mogelijk voor huurders om huurverlaging gedurende het hele jaar aan te vragen bij Heuvelrug Wonen. Het aantal reacties om voor huurbevriezing in aanmerking te komen was lager dan verwacht; circa 200 mensen deden deze aanvraag. Bij circa 100 huishoudens is het verzoek toegekend.

14. 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.

De prestatieafspraken 2021 Utrechtse Heuvelrug zijn een addendum op de meerjaren prestatieafspraken 2019-2024, waarin de afspraken op onderdelen vermeld staan.

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 29 juni 2020 het bod op de prestatieafspraken uitgebracht. De gemeente heeft hier schriftelijk haar zienswijze op gegeven. Het is, ondanks diverse overleggen, niet gelukt om in 2020 tot een gezamenlijk addendum 2021 op de prestatieafspraken 2019-2024 te komen. De Federaties en huurdersorganisaties vinden dat er, binnen het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid, onvoldoende woningen gerealiseerd kunnen worden in de gemeente. Afspraken hierover worden even geparkeerd. Op de andere thema's zijn er ook verschillen van inzicht, echter die verschillen zijn overbrugbaar. Naar verwachting wordt het addendum 2021 begin 2021 afgerond.

Volgend jaar zet de HBV-HW opnieuw in om afspraken te maken om meer woningen te realiseren. De huurdersorganisaties willen graag dat de prestatieafspraken en vooral de realisatie daarvan meer zichtbaar wordt voor de inwoners en dat er meer inzicht komt voor de inwoners wat deze afspraken behelzen.

15. Duurzaamheid

Dit jaar heeft de HBV-HW weinig overleg gehad als het gaat om het specifieke onderwerp 'duurzaamheid'. Duurzaamheid als thema blijft actueel, net als het hoge ambitieniveau van Heuvelrug Wonen om woningen van huurders te verduurzamen. Het doel is om het energieverbruik te beperken en daarmee lagere woonlasten voor de huurder. De Groenhoek is in 2020 het meest omvangrijke project in Driebergen.

Daarnaast wordt er deelgenomen aan het project 'transitievisie warmte', de route naar een aardgasvrije gebouwde omgeving. In 2020 is door middel van een aantal bijeenkomsten in kaart gebracht wat de kansen en belemmeringen zijn om een dergelijke omslag te kunnen maken. Hiervoor wordt door de gemeente Utrechtse Heuvelrug een plan opgesteld.

Alle belanghebbenden, waaronder ook huurders, hebben hun inbreng kunnen geven. Voor huurders is het van belang om te weten welke investeringen er op termijn moeten worden gedaan om bijvoorbeeld apparaten te vervangen. Guy Stanworth van huurdersvereniging Maarn-Maarsbergen heeft namens de huurdersorganisaties van de Federatie-corporaties deelgenomen aan het project en heeft daar verslag van gedaan aan de HBV-HW. Het komend jaar, 2021, wordt dat nader beschouwd.

Het bestuur HBV-HW