



Huurdersbelangenvereniging Heuvelrug Wonen

Jaarverslag 2021 HBV-HW

Kort na onze fusie van de drie HBV-verenigingen eind 2019, was er in 2020 Covid-19 en zijn onze werkzaamheden doorgegaan, alleen in een andere vorm, via de digitale snelweg en dat heeft zich voortgezet in 2021. Dit was niet wat het bestuur van de HBV-HW zich had gewenst. Het contact met de huurder is minimaal geweest, en dat hadden wij ons anders voorgesteld. Er kon bijvoorbeeld geen ALV vergadering gehouden worden. Veel overleggen die wij hadden gebeurde digitaal en dat heeft zijn beperkingen. Opschalen, afschalen enzovoort deed niemand goed. Iedereen heeft er kennis mee kunnen maken hoe het ging en uiteindelijk waren er veel beperkingen. Gezondheid van ons allen en daarmee ook van huurders die wij vertegenwoordigen is een groot goed.

1. Bestuur en werkgroepen

De HBV-HW begon met vier bestuursleden, waarvan drie leden het dagelijks bestuur vormden in de functie van voorzitter, secretaris en penningmeester. Het penningmeesterschap is overgedragen aan medebestuurder 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 2021 beperkt. De werkgroepen Huurbeleid en Prestatieafspraken waren in 2021 het meest actief. Overleggen vonden voornamelijk digitaal plaats.

De werkgroep Communicatie is tweemaal 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. 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 heeft een schriftelijk reactie aan HW gegeven en diverse punten benoemd die van belang zijn voordat de fusie kan plaatsvinden. De HBV is akkoord gegaan met de fusie onder de voorwaarde dat de fusie niet nadelig zou uitvallen voor de huidige huurders van HW.

5. Jaarverslag en -rekening

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

6. 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. Naast individueel contact met huurders, is in 2021 gestart met het periodiek contact hebben met de bovengenoemde bewonerscommissies. Zij worden door ons gezien als belangrijke informatiebron voor de HBV om onderwerpen van algemeen belang voor huurders bij HW bespreekbaar te maken. Een voorbeeld is de kwaliteit van de dienstverlening van HW en de wensen van huurders op dat gebied.

7. Website HBV-HW

Deze website is in 2021 verder ontwikkeld, maar zal verder uitgebouwd in het jaar 2022 moeten worden met betrekking tot het verbeteren van informatievoorziening richting de huurder o.a. door een actiever gebruik van onze website hbv-heuvelrugwonen.nl

8. Geen ALV

De HBV heeft geen fysieke algemene ledenvergadering (ALV) gehouden dit jaar vanwege de strenge door het kabinet

9. 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 genotuleerd 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 huurbevrozing. Dit sluit aan op het Sociaal Huurakkoord. Heuvelrug Wonen heeft hiervoor in april ongeveer 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; ongeveer 200 mensen deden deze aanvraag. Bij 100 huishoudens is het verzoek toegekend.

10. 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.

11. 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