



Huurdersbelangenvereniging Heuvelrug Wonen

Jaarverslag 2022 HBV-HW

De HBV-HW heeft een druk en bewogen jaar achter de rug met de nodige veranderingen in het bestuur. Het jaar begon nog met beperkende maatregelen vanwege COVID, maar later het jaar kwamen weer fysieke overleggen en vergaderingen tot stand met onder andere Heuvelrug Wonen en de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het was ook het eerste jaar na de fusie met woningbouwstichting Cothen. 2022 was ook een periode waarin de energiekosten stijgen, evenals de inflatie, waardoor het leven voor iedereen duurder is geworden en daarmee ook voor huurders. Huurders die niet of met moeite hun huur kunnen betalen, daar stonden diverse maatregelen voor klaar en daar stond de deur voor open bij Heuvelrug Wonen. Centraal stond en staat, hoe helpen we elkaar of verwijzen we door naar andere instanties, waaronder het Sociale Dorpsteam van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Hiermee werd steeds maatwerk geleverd aan de huurders.

1. Bestuur en werkgroepen

De HBV-HW heeft drie bestuursleden, waarvan drie leden het dagelijks bestuur vormen in de functie van voorzitter, secretaris en penningmeester.

In april 2022 heeft een bestuurswisseling plaatsgevonden. Onze voorzitter, Henny Kievith, is afgetreden. Jaap Groeneveld heeft het voorzitterschap overgenomen. Het penningmeesterschap is in 2021 overgedragen aan Hans van den Hoek. Hij heeft dat in 2022 voortgezet.

Ondanks een beperkte bezetting van het bestuur, moest er op veel vlakken geacteerd worden.

Hierbij staat steeds het belang van de huurders voorop. In 2022 hebben we geen ALV-vergadering gehouden. We merken dat de belangstelling voor de HBV-HW onder huurders zeer beperkt is.

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. Er is een oproep gedaan in het regioblade en in bewonersblad 'Op de Hoogte' voor huurders van Heuvelrug Wonen. Er was echter nauwelijks belangstelling en het is niet gelukt om de juiste mensen daarvoor te vinden.

De werkgroepen Huurbeleid en Prestatieafspraken waren in 2022 het meest actief. Overleggen vonden na het eerste kwartaal van 2022 voornamelijk fysiek plaats.

De werkgroep Communicatie is tweemaal bij elkaar geweest voor het blad 'Op de Hoogte'. HBV-HW heeft een column geschreven voor het blad met als onderwerp "Geeft u 4.000 huurders een stem" en een column over "Grip op uw dagelijks leven over alle regelingen, mochten huurders in de knel komen."

2. Overleggen

De HBV-HW heeft vier officiële vergaderingen gehad met de manager Wonen van Heuvelrug Wonen. De onderwerpen die aan de orde kwamen, waren: prestatieafspraken, duurzaamheid, communicatie met huurders en de voortgang bij lopende projecten waaronder het verduurzamen van woningen.

Met de raad van commissarissen (RvC) wordt jaarlijks minimaal eenmaal formeel overleg gevoerd. Desgewenst kan daarnaast informeel worden gesproken met de commissarissen met een huurderszetel. De HBV-HW heeft een overleg gevoerd aan het eind van 2022. Er vond een kennismakingsgesprek plaats met de komende nieuwe voorzitter van de RvC, Dirk Dekker, en de nieuwe huurderscommissaris; Minko de Weerd. In het overleg zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest: prestatieafspraken, voortgang van de commissie Volkshuisvesting en de wens van de HBV-HW om het contact met de RvC te intensiveren naar twee bijeenkomsten per jaar.

Op 11 mei 2022 heeft de HBV-HW gesproken met de commissie Volkshuisvesting, directeur-bestuurder, manager Wonen en de strategisch beleidsadviseur van Heuvelrug Wonen over participatie. Hierbij zijn de verschillende participatievormen besproken en is expliciet stilgestaan bij 'Kracht in de wijk' en de traditionele participatie in de vorm van een vereniging, zoals bij de HBV-HW.

In maart 2022 is er in Cothen een kennismakingsbijeenkomst geweest tussen huurders, medewerkers van Heuvelrug Wonen en het bestuur van de HBV-HW. Huurders in Cothen zijn erg betrokken en er is een grote belangstelling vanuit hun gemeenschap.

Dit jaar heeft er ook een overleg plaatsgevonden met de visitatiecommissie waarbij is teruggekeken op de periode 2018 tot en met 2021. Het rapport is uitgebracht op 7 juli 2022. Uit het rapport blijkt dat Heuvelrug Wonen zich ruim voldoende tot goed inzet voor alle volkshuisvestelijke thema's uit de prestatieafspraken. En dat Heuvelrug Wonen zich goed inspant op het gebied van specifieke doelgroepen, betaalbaarheid en duurzaamheid.

3. Leefbaarheid

HBV-HW heeft bijgedragen aan het formuleren van de beleidsuitgangspunten voor leefbaarheid. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in het ondernemingsplan 2022-2025 (thuis in de wijk) en bij de prestatieafspraken.

Leefbaarheid blijft een lastig onderwerp, omdat leefbaarheid gemaakt wordt door de mensen in de wijk of buurt. We moeten het met elkaar doen. Heuvelrug Wonen kan de voorwaarden scheppen. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft hier ook een duidelijk rol te vervullen.

4. Jaarverslag en -rekening

De HBV-HW is betrokken bij het opstellen van de jaarrekening en het jaarverslag van Heuvelrug Wonen. Heuvelrug Wonen investeert veel in onderhoud en verduurzaming binnen de grenzen van haar mogelijkheden. Heuvelrug Wonen voert een goed rentmeesterschap uit en is een gezonde woningcorporatie.

5. Bewonerscommissies

Samen met Heuvelrug Wonen heeft de HBV-HW gekeken hoeveel bewonerscommissies actief zijn. Hieruit bleek dat nog drie bewonerscommissies actief zijn in de gemeente Utrechtse Heuvelrug: de Groene tuinen, de Basis en Blauwvoet. En één contactpersoon bij de Vijverflat (Groenhoeke). In de gemeente Wijk bij Duurstede hebben we in Cothen één actieve bewonerscommissie; WOZOCO. Naast individueel contact met huurders, is de HBV-HW in 2021 gestart met periodiek contact met genoemde bewonerscommissies (in de gemeente Utrechtse Heuvelrug). Zij worden door ons gezien als belangrijke informatiebron om onderwerpen van algemeen belang voor huurders bij Heuvelrug Wonen bespreekbaar te maken. Het contact met deze bewonerscommissies was in 2022 beperkt, gezien onze bezetting van het bestuur.

6. Website HBV-HW

Onze website is in 2022 niet verder ontwikkeld. In 2023 wordt de website - www.hbv-heuvelrugwonen.nl – actiever gebruikt en verder ontwikkeld met betere informatievoorziening richting de huurder.

7. Geen ALV

De HBV-HW heeft geen fysieke algemene ledenvergadering (ALV) gehouden in 2022. Deze vindt in 2023 weer plaats.

8. Extern overleg

In het najaar van 2021 heeft de HBV-HW contact gezocht met lokale politieke partijen. Met verschillende partijen hebben we de visie op de lokale sociale huisvestingssituatie gedeeld. Dit is – ingegeven door de gemeenteraadverkiezingen in maart 2022 - voortgezet in 2022. Het heeft ons duidelijk en inzichtelijk gemaakt hoe ingewikkeld het is om tot concrete afspraken te komen, omdat de politiek een bepalende rol heeft in het proces. Ons doel is om voor de huurder duidelijk te blijven maken welke afspraken er gemaakt worden op termijn om tot goede huisvesting te komen voor de huidige huurders en toekomstige huurders.

9. Huurbeleid (huurbeleidskader)

Er is door Heuvelrug Wonen een huurbeleidskader voorgesteld voor een langere periode van 2022 tot 2026, waarbinnen de jaarlijkse huurverhoging plaatsvindt. De HBV-HW maakt bij de jaarlijkse huurverhoging geen gebruik van haar gekwalificeerd adviesrecht, mits de huren niet boven de overeengekomen kaders uitkomen. Als dat wel het geval is, dan hebben Heuvelrug Wonen en de HBV-HW opnieuw overleg met elkaar. Het huurbeleidskader gaat uit van een inflatievolgend huurbeleid.

Maatregelen, zoals de uitzondering die gemaakt is voor huurders met een laag inkomen, blijven van kracht. Zij kunnen in aanmerking komen voor huurbevoorziening. Dit sluit aan op het Sociaal Huurakkoord. Het is overigens mogelijk voor huurders om huurverlaging gedurende het hele jaar aan te vragen bij Heuvelrug Wonen. We blijven dat onder de aandacht brengen bij de huurders.

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.

Het gaat daarbij over het maken van afspraken over de lokale sociale volkshuisvesting met onderwerpen als beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen.

Over de geboekte resultaten van dat overleg was de HBV-HW niet tevreden. Dit hebben we in 2021 aan de betrokken partijen kenbaar gemaakt. Hierop zijn de meerjaren prestatieafspraken 2019-2024 eerder opgebroken en hebben we nieuwe afspraken gemaakt voor de periode 2023-2028.

Er waren afspraken op te gedetailleerd niveau, waardoor geen gesprek plaatsvond over de bijdrage aan de volkshuisvesting in algemene zin. Er werden wel resultaten geboekt, maar die werden te weinig gedeeld. Daarop is de aanpak gewijzigd. We hebben 2022 gebruikt om een gezamenlijke visie en ambitie te formuleren met de betrokken partijen.

De HBV-HW vindt het van belang 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. Met andere woorden, meer concreet worden. Tussen de prestatieafspraken en het daadwerkelijk realiseren van woningen geldt gemiddeld een termijn van ruim 7 jaar.

De HBV-HW en Heuvelrug Wonen hebben de ambitie om binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug kwalitatief goede en betaalbare woningen te realiseren en te behouden voor mensen met een bescheiden inkomen.

Daarnaast hebben we afgesproken de geboekte resultaten meer met elkaar te delen. In 2023 moet blijken of het werkt.

11. Prestatieafspraken Wijk bij Duurstede (Cothen)

Heuvelrug Wonen is per 1 januari 2022 gefuseerd met Wbs-Cothen. De HBV-HW heeft samen met Heuvelrug Wonen een bod uitgebracht op de woonvisie van Wijk bij Duurstede, waar Cothen een onderdeel van is. De nadruk ligt op volkshuisvesting in het dorp Cothen. Er is tot een meerjarige prestatieafspraken gekomen voor 2023 tot en met 2025.

Net als de prestatieafspraken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug, zijn ook deze prestatieafspraken opgesteld langs de lijn van de rijksprioriteiten met betrekking tot de volkshuisvesting over de periode 2021 tot 2025 zoals de rijksoverheid deze eind 2020 heeft voorgeschreven.

12. Duurzaamheid

Dit jaar heeft de HBV-HW weinig overleg gehad over 'duurzaamheid'. De HBV-HW is door Heuvelrug Wonen op de hoogte gebracht over de aantallen woningen die verduurzaamd worden en de benodigde acties die gepleegd worden. We hebben aandacht gevraagd voor de mensen die destijds het aanbod voor verduurzaming hebben afgeslagen, maar door de stijgende energieprijzen wel geïnteresseerd zijn.

Duurzaamheid 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.

13. Tenslotte

Het is voor de HBV-HW een lastig jaar gebleken. We hadden meer willen doen en ook meer zichtbaar willen zijn voor huurders. Corona en ook zeker de krappe personeelsbezetting van de HBV-HW hebben daar een rol in gespeeld. Daarnaast worden de onderwerpen waarover de HBV-HW een mening wordt gevraagd, steeds talrijker. Reden voor ons om het HBV-team te versterken, niet alleen met bestuursleden maar ook met huurders die incidenteel ons willen ondersteunen. Dat proces is ook dit jaar in gang gezet en blijft onze aandacht houden (ook in 2023) om tot een goed professioneel bestuur te komen en uit te breiden.

Het bestuur HBV-HW