



HuurdersBelangenVereniging Heuvelrug Wonen

Verslag huurdersvertegenwoordiging 2023

De bestuursleden van de huurbelangenvereniging heeft een jaar achter de rug waarin veel zaken plaatsvonden waaronder de fusie tussen Heuvelrug Wonen met RK Zeist tot een nieuwe woningbouwcorporatie Nabij Wonen. Een ALV vergadering en een bijeenkomst over de fusie waar onze formele zeggenschap aan de orde kwam. Daarnaast gingen de reguliere werkzaamheden van de HBV-HW door zoals deze verder in dit jaarverslag beschreven staan. Ook zijn we op zoek gegaan naar nieuwe leden voor het bestuur. We zijn gestart met het oprichten van een bewonersadviesgroep. Kortom een jaar van de veranderingen die nader beschreven staan.

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 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. Deze drie bestuursleden zijn:

Jaap Groeneveld	voorzitter HBV-HW
Hans Hillebrand	Secretaris HBV-HW
Hans van den Hoek	Penningmeester

Ondanks een beperkte bezetting van het bestuur, moest er op veel vlakken geacteerd worden. Hierbij staat steeds het belang van de huurders voorop in diverse kernen, Leersum, Doorn, Cothen en Driebergen-Rijsenburg. In 2023 is het bureau Atrivé uit Utrecht geconsulteerd om het bestuur van de HBV-HW te ondersteunen met een aantal activiteiten. Het bureau is o.a. gespecialiseerd in het ondersteunen van huurdersbelangenorganisaties.

1. Ledenwerving voor nieuwe bestuursleden;
2. Het oprichten van een klankbordgroep voor het ondersteunen van activiteiten;
3. Het organiseren van diverse bijeenkomsten met huurders;
4. Organisatie van een algemeen ledenvergadering (ALV);
5. Het oprichten van een 'bewonersadviesgroep' (BAG)
6. Ondersteunen bij de fusie tussen RK Zeist en Heuvelrug Wonen.

Het doel is om een brede vertegenwoordiging tot stand brengen en onafhankelijk van de HBV-HW zijn er ook nog bewonerscommissies waar het contact mee wordt onderhouden. Bewonerscommissies hebben rechtstreeks contact met de verhuurder.

Ledenwerving heeft geleid tot twee nieuwe bestuursleden, Alphons de Lange en Remko Zuidema en de laatste is ook de nieuwe beoogd voorzitter van de HBV-HW. Er volgt een inwerkingsperiode en tijdens de ALV vergadering die gepland staat in het voorjaar van 2024 worden de nieuwe leden voorgesteld aan de vereniging en met eventuele instemming kunnen zij aan de slag gaan binnen het bestuur van de HBV.

Het bestuur heeft zich bezigheden gehouden met het huurbeleid en prestatieafspraken en communicatie. Daarnaast heeft de HBV-HW vier kwartaal overleggen gehad met de manager wonen van Heuvelrug Wonen. Er zijn totaal acht bijeenkomsten gehouden voor het fusieproces van Heuvelrug Wonen en RK Zeist. Er is een formeel overleg geweest met de leden van de RvC, los van de diverse individuele contacten over de onderwerpen die ook bij de prestatieafspraken aan de orde kwamen waaronder het fusieproces en de samenwerking.

Er is ook een ledenbijeenkomst geweest voor huurders om zich te laten bijpraten over de fusie door de directeur-bestuurder Jos Sleyfer om daarmee in te stemmen. De bijeenkomst werd beperkt bezocht, maar wel door zeer betrokken huurders.

Er zijn twee columns samengesteld door de HBV voor het blad 'Op de Hoogte'. HBV-HW heeft een column geschreven voor het blad met als onderwerp "Wat ga je doen met een miljoen? Dit gaat over geld dat Heuvelrug Wonen extra inzet voor de verduurzaming van woningen. En een column "Belofte maakt schuld!" Deze column heeft te maken met de fusie en waarop de fusie gebaseerd is. Daarnaast is in samenwerking met Heuvelrug Wonen een artikel geschreven over het huurbeleid hoe het tot stand komt en het proces wat er aan ten grondslag ligt.

2. Overleggen

In het verslag van de huurdervertegenwoordiging (2.8.1) staat kort uitgelegd welke overleggen er dit jaar hebben plaatsgevonden met Heuvelrug Wonen.

De belangrijkste overleggen ging dit jaar over de fusie tussen Heuvelrug Wonen en RK Zeist. In het kader van de fusie hebben de nodige overleggen plaatsgevonden waarbij we betrokken zijn bij het fusieproces. Immers de huurdersvertegenwoordiging heeft instemmingsrecht om tot een fusie te komen. Er zijn twee procesgangen, een procesgang naar de huurders en een procesgang naar de deelnemers van dat overleg directie en leden van de RvC. Dit alles werd gecoördineerd/begeleid door het bureau Andersson Elffers Felix (AEF) uit Utrecht. Drie belangrijkste punten voor de huurdersvertegenwoordiging zijn, de toegevoegde waarde van beide organisaties aan elkaar en het moet een gezonde financiële basis hebben, dat in het belang van huurders zodat doorstroming op gang kan komen tegen een aanvaardbare en betaalbare huurprijs voor de nieuw te ontwikkelen woningen in het stationsgebied Driebergen-Zeist.

We hebben tijdens het fusieproces ook kennis gemaakt met de huurdersorganisatie Prisma van RK Zeist, ook daar zijn diverse overleggen mee geweest die uiteindelijk hebben geleid tot wederzijdse instemming over de fusie tot één nieuwe organisatie Nabij Wonen. Ook hebben we kennis gemaakt met de nieuwe RvC leden voor de nieuwe organisatie van Nabij Wonen en met name met de huurderscommissarissen. De nadere kennismaking zal in 2024 worden vervolgd om met elkaar werkafspraken te maken die we van belang achten.

Nadat de fusiegesprekken waarbij we aanwezig waren voltooid waren is ons gevraagd om een zienswijze te schrijven en de instemming voor de fusie. De HBV-HW heeft ingestemd met de fusie en haar zienswijze gegeven. We hebben wel een aantal opmerkingen gemaakt voor toekomst die Nabij Wonen in haar proces moet meenemen en nader moet uitwerken. Ambitie en beloftes voldoende om het steeds beter te doen, dat proces gaat in

januari 2024 van start en zal gaandeweg zijn vorm krijgen waarbij de HBV-HW betrokken is op afstand en zal volgen.

We hebben daarnaast de nodige overleggen gehad met de 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. Dit zal verder in 2024 worden uitgerold met als doel meer nadrukkelijker in de wijk aanwezig te zijn.

3. Leefbaarheid

Zoals we vorige jaar schreven in het jaarverslag heeft de HBV-HW 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. Gebleken is, dat de veiligheid in de wijk (Groenhoek Driebergen) onder druk is komen te staan door ongewenste activiteiten en daar zijn maatregelen getroffen door extra cameratoezicht, wat tot meer veiligheid moet leiden. Het is vaak een kleine groep die het onaangenaam maken voor huurders. Gebleken is tot op heden dat de rust en meer veiligheid het resultaat is.

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 en bewonersadviesgroep

Samen met Heuvelrug Wonen heeft de HBV-HW gekeken hoeveel bewonerscommissies actief zijn. Actieve bewonerscommissies zijn in de gemeente Utrechtse Heuvelrug: de Groene tuinen, de Basis en Blauwvoet. En één contactpersoon bij de Vijverflat (Groenhoek). In de gemeente Wijk bij Duurstede hebben we in Cothen één actieve bewonerscommissie; WOZOCO. In Doorn is een groep bewoners actief van het complex de Vrijheid dat eind 2023 is opgeleverd.

We zijn aan het einde van dit jaar gestart met een bewonersadviesgroep en hebben met elkaar de eerst contouren geschetst en dat wordt in 2024 voortgezet. Het doel is, dat zij in de breedte op onderwerpen het bestuur van de HBV adviseert. In 2024 zullen we hier meer verslag van doen.

6. Oplevering van woningen

De HBV is aanwezig geweest bij de oplevering van 8 duurzame eengezinswoningen in Cothen. Het was een feestelijke bijeenkomst met de directeur-bestuurder Jos Sleyfer en wethouder Hans Buijtelaar en huurders en waren zeer tevreden over het resultaat. Ook waren we (HBV) aanwezig bij de oplevering in Driebergen-Rijsenburg, daar zijn 20 moderne appartementen en twee studio's opgeleverd. Het is een mooi complex en kent een lange aanloop dat is gestart in 2017.

7. Website HBV-HW

De activiteiten van HBV-HW staan vermeld op de website. Onze website is in 2023 niet verder ontwikkeld. In 2024 wordt de website - www.hbv-heuvelrugwonen.nl - actiever gebruikt en verder ontwikkeld met betere informatievoorziening richting de huurder. Het blijft lastig om dat toch een groep huurders niet digitaal actief is, en het blijkt dat er ook sprake is bij sommige huurder laaggeletterdheid en dat heeft onze aandacht hoe we dat beter kunnen doen richting deze groep huurders.

8. ALV-vergadering

De HBV-HW heeft op 7 juni 2023 een fysieke algemene ledenvergadering (ALV) gehouden in het cultuurhuis Doorn. De notulen van deze vergadering staan op de website van de HBV-HW. In 2024 vindt er weer een ledenvergadering plaats.

9. 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 en dat heeft zich ook weer voorgezet in 2023. In 2023 is de woonzorgvisie gemaakt door het adviesbureau STEC Groep (in opdracht van de gemeente Utrechtse Heuvelrug) en o.a. voorgelegd huurdersorganisaties. We hebben de nodige input geleverd in 2 afzonderlijke bijeenkomsten, kernboodschap is, bouw flexibel en laat ouderen doorstromen naar nieuwe betaalbare woningen. De huurprijs moet gelijkwaardig zijn aan woning die huurders verlaten. Het moet uiteindelijk woningen opleveren voor jonge gezinnen die nu bezet worden door ouderen.

10. 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. In 2023 is de grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging de CAO-ontwikkeling, en niet langer de inflatie. De voorgestelde huurverhoging door Heuvelrug Wonen is 2,6%. Adeas richtlijn ligt op 3,1%. De HBV-HW heeft voorgesteld 2% en uiteindelijk heeft dat geresulteerd in het volgende:

- Vrije sector woningen 2,6% verhoging
- Circa 2.200 huurders 2,0% verhoging
- Circa 900 huurders hebben een huurverlaging van € 63,- ontvangen
- Circa 400 huurders, huurverhoging van 2,6%

Maatregelen, zoals de uitzondering die gemaakt is voor huurders met een laag inkomen, blijven van kracht. Zij kunnen in aanmerking komen voor huurbevrozing. 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.

11. 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. 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. In 2023 zijn meer de resultaten zichtbaar en deze lopen in lijn met de ambitie en mogelijkheden.

12. Prestatieafspraken Wijk bij Duurstede (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. De nadruk ligt in betaalbaarheid, doorstroming en leefbaarheid in de wijken en het huisvesten van statushouders.

13. Duurzaamheid

Naast de gebruikelijke uitgaven van Heuvelrug voor duurzaamheden is er dit jaar een extra miljoen geïnvesteerd in duurzaam om meer woningen te verduurzamen dat moet leiden tot lagere woonlasten voor huurders. 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.

14 Tenslotte

Wij wensen Nabij Wonen in het nieuwe jaar veel succes in 2024 met het samenvoegen van diensten en haar ambities Er vindt ook een bestuurderswissel plaats en ook de nieuwe bestuurder Camiel Schuurmans wensen wij veel succes om met al die medewerkers een tijdperk in te luiden van de nieuwe Woningbouwcorporatie Nabij Wonen.

Met dank aan HBV-HW