

Jaarverslag 2020



Voorwoord

Dit jaar heeft de Huurdersbelangenorganisatie Vecht en Omstreken (hierna HBO) haar voltooiing bereikt. Het voorlopig (oprichting)bestuur is geruisloos vervangen door een vast bestuur waarin aanvankelijk dezelfde bestuursleden zitting hebben. Echter, per 1 januari 2021 zal de secretaris/penningmeester Drs. K.J.C.P. de Weert uit het bestuur treden. Daarnaast zal het bestuur door fusie van de HBO en Stichting Huurdersbelang Kockengen worden uitgebreid door Wout van Vreeswijk. Naar aanleiding van deze mutaties is de rolverdeling binnen het bestuur gewijzigd. Per 1 januari 2021 zal het bestuur bestaan uit de volgende personen:

Elmar de Ridder (voorzitter);
Astrid Knoop (secretaris);
Martin van der Schagt (penningmeester);
Henk Bomas (algemeen bestuurslid);
Marcel de Kruijff (algemeen bestuurslid);
Judith de Ruiters (algemeen bestuurslid);
Wout van Vreeswijk (algemeen bestuurslid)

Tevens zijn de werkgroepen Woning- en huurprijsbeleid, Dienstverlening, onderhoud, leefbaarheid en duurzaamheid en Communicatie en participatie in het afgelopen jaar afzonderlijk aan de slag gegaan wat hierna verder wordt toegelicht. Helaas heeft Covid-19 een schaduw geworpen op het activiteitenplan van 2020. Naast de huurdersbijeenkomst in het voorjaar van 2020 is het daarna niet meer gelukt om dergelijke bijeenkomsten nog voor andere thema's te organiseren. In het najaar is slechts nog één digitale huurdersbijeenkomst georganiseerd via Zoom. Daarbij was het aantal deelnemers lager dan bij reguliere bijeenkomsten. Het bestuur hoopt dan ook dat 2021 een beter jaar mag worden op dit punt. Verder is het niet gelukt om de werkgroepen aangevuld te krijgen met vrijwilligers. Het bestuur heeft dan ook besloten om gedurende de periode dat de Covid-19 maatregelen van kracht blijven de betreffende werkgroepen even op "on hold" te zetten en per project een aantal bestuursleden aan te wijzen die dat verder gaan oppakken c.q. uitwerken.

In 2020 heeft het bestuur aan MAGIS de opdracht gegeven voor een huurdersonderzoek over de thema's van de werkgroepen en hoe de huurders denken over Vecht en Omstreken. Het doel was (is en nog steeds) om beter contact te leggen met de huurder en inzicht te krijgen in de denkwijze en behoefte van de huurder. Het onderzoek dient als onderbouwing voor de visie 2020/2021. Het bestuur hecht veel waarde aan dit onderzoek. 25,2% van de huurders heeft deelgenomen aan het onderzoek waarbij een betrouwbaarheid van 99% en een foutmarge van 5% zijn gehanteerd. Uit het onderzoek zijn zeer waardevolle inzichten naar voren gekomen. Op basis hiervan heeft het bestuur besloten om een visieplan voor de komende jaren op te stellen.

Woning- en huurprijsbeleid

In het voorjaar heeft het bestuur in overleg met de Woningbouwstichting Vecht en Omstreken (hierna Wbs) het proces van de jaarlijkse huursomverdeling 2020 afgerond. Het proces verliep niet helemaal soepel. Het bestuur had als aanvullende voorwaarde voorgesteld om in situaties, waarbij het inkomen relatief laag is ten opzichte van de huurprijs, zo'n huishouden in aanmerking dient te komen voor huurbevriezing of zelfs huurverlaging, een en ander conform het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond d.d. 17 december 2019. De Wbs heeft het punt van huurverlaging overgenomen, maar huurbevriezing niet. Ook de communicatie hierover verliep niet altijd goed. Dat was/is voor het bestuur een ontwikkelpunt.

Op dit onderwerp hebben wij slechts een adviesrecht en hebben wij ons moeten conformeren met wat de Wbs uiteindelijk heeft beslist. We willen hierbij wel opmerken dat wij in de basis akkoord waren met de huursomverdeling, waarbij het zwaartepunt van de huurverhoging lag in de categorie minder dan 60% van maximaal redelijke huur. Wij hebben de Wbs wel kenbaar gemaakt dat wij dit betreuren. Als reden hebben wij daarbij meegedeeld dat de huurbevriezing voor ons als HBO een essentieel punt c.q. voorwaarde is. Door toepassing van huurbevriezing zou een beroep erop een escape kunnen zijn voor huurders die in de knel komen. Daarom was/is de voorwaarde huurbevriezing onlosmakelijk verbonden met de andere punten in ons advies. De Wbs heeft daarop gereageerd met de mededeling dat zij voor de huursomverdeling over 2021 de mogelijkheid voor huurbevriezing gaan onderzoeken.

Verder heeft het bestuur een advies gegeven over de gewijzigde huurovereenkomst.

Met de regeling "Van groot naar beter" is er nu voor (meestal oudere) huurders een mogelijkheid gecreëerd om door te stromen naar een kleinere woning waarbij de huurprijs maximaal € 50 hoger is dan de oude huurprijs. Het is de HBO (nog) niet gelukt om met Wbs een lager huurprijs voor de nieuwe kleinere woning overeen te komen. Het verhuizen naar een kleinere woning waarbij de huurprijs hetzelfde blijft wordt door de betreffende huurders als onrechtvaardig ervaren waardoor zij toch besluiten in hun (te grote) huurhuis te blijven. Dit belemmert de doorstroming.

In principe is de HBO tegen de verkoop van huurwoningen. Omdat dit in de praktijk toch voorkomt, heeft de HBO aan Wbs verzocht om deze woningen eerst aan te bieden aan de huurders. De huurders kunnen dan doorstromen en komt er een sociale huurwoning vrij. Wij zijn dan ook verheugd dat Wbs ons verzoek heeft ingewilligd en de voormalige huurwoningen voortaan eerst aan de huurders worden aangeboden.

Dienstverlening, onderhoud, leefbaarheid en duurzaamheid

De HBO heeft in 2020 verder gewerkt aan de verbetering van de dienstverlening en onderhoud van Wbs. Per 1 januari 2020 heeft de Wbs een nieuw onderhoudscontract (voor onderhoud bij reparatie en mutatie) afgesloten met een aannemingsbedrijf waardoor de dienstverlening zal worden c.q. is verbeterd. Bij de aanbesteding hiervan hebben twee bestuursleden van de HBO hierin geparticipeerd.

De betreffende werkgroep had het voornemen om de benodigde kennis te vergaren op gebied van de energietransitie en de besparing die het oplevert om zo de voor- en nadelen en kostenplaatje voor de huurders in kaart te brengen. Door Covid-19 is dit helaas nog niet gebeurd. De Wbs heeft de ambitie om alle woningen in 2050 CO2-neutraal te hebben. De woningen die daarvoor in aanmerking komen worden (beter) geïsoleerd, worden zonnepanelen geplaatst en wordt er onderzoek gedaan naar nieuwe warmtebronnen. Betaalbaarheid voor de huurder is daarbij een belangrijk uitgangspunt. De Wbs zal een deel van de investering terugvragen via de huurprijs. De HBO is zich hiervan bewust en zal zodra het mogelijk is hier meer aandacht aan schenken c.q. kennis over opdoen.

Verder heeft de HBO met de Wbs samengewerkt in het tot stand komen van de dakgotenservice waarbij wij voor de huurders in Loosdrecht hebben gezorgd dat zij een huurverlaging krijgen indien zij geen gebruik meer wilde maken van de dakgotenservice die voorheen verplicht was. Dit, omdat de bijdrage voor een verplichte dakgotenservice in de huurprijs was verdisconteerd.

Voorts heeft de HBO met de Wbs samengewerkt in het tot stand komen van de “Sociale regeling bij groot onderhoud en renovatie” en “Sociaal reglement bij sloop” Het was voor beide partijen een gekoesterde wens. Op 12 oktober 2020 heeft de ondertekening plaatsgevonden. De reglementen worden gebruikt bij alle toekomstige sloop en onderhouds-/renovatieprojecten. Het voordeel van een sociaal reglement is dat de regelingen per project al voor 90% vastliggen. De overige 10% is maatwerk. Bij een project zal een bewonerscommissie worden samengesteld waarin ten minste één bestuurslid van de HBO zal participeren om de belangen van de huurders te waarborgen en dat de Wbs zich bij de uitvoering van de projecten aan voornoemde reglementen zal houden.

Ook is de HBO door Wbs uitgenodigd om een nieuw beleid te ontwikkelen voor renovatie van keukens, badkamers en toiletten (hierna KBT). Het beleid om te bepalen welke keukens, badkamers en toiletten in aanmerking komen voor renovatie bleek tot nu toe onduidelijkheid en ontevredenheid op te roepen bij zowel huurders als Wbs. Overigens stond dit punt ook op de agenda van de HBO. In de zomer is er een overleg geweest waarin de HBO haar wensen, suggesties en voorstellen op dit punt kenbaar heeft gemaakt. Discussie is er nog over de te hanteren afschrijvingstermijnen van tegelwerk, toiletpot, wastafel (36 jaar) en keukenblok (24 jaar). De Wbs zal een pilot (Hunthum) uitvoeren om te komen tot nieuwe beleidsregels. Daaruit volgt nieuw beleid met duidelijke voorwaarden en heldere afspraken voor renovatie van keukens, badkamers en toiletten.

Op 17 december 2020 heeft de HBO heeft op verzoek van Wbs advies gegeven over een project sloop/nieuwbouw. Hoewel het niet gemakkelijk was een advies te geven over een project wat nog opgestart moet worden, zijn wij toch akkoord gegaan met het starten van het traject. Hierbij hebben wij de Wbs geadviseerd om met een aantal punten rekening te houden die gericht zijn op de belangen van de betrokken huurders maar ook op de belangen van de huurders in de omgeving. Daarnaast hebben wij kenbaar gemaakt dat wij graag zouden zien dat de “meerdere woningen” (dus nadat de woningen zijn toegewezen aan de oorspronkelijke huurders) in eerst instantie worden toegewezen aan de woningzoekenden in de gemeente Stichtse Vecht. Nog voor het einde van het jaar heeft de Wbs hierop positief gereageerd.

Tot slot is er in samenwerking met de Wbs een aanvang gemaakt met het serviceabonnement. Helaas is er een patstelling ontstaan over de prijs ad € 6,50 per maand. De HBO vindt de prijs in verhouding tot het in serviceabonnement genoemde huurdersonderhoudswerkzaamheden te hoog. Ons standpunt hierin wordt enigszins ondersteund door het feit dat andere woningbouwcoöperaties het serviceabonnement voor een lagere prijs kunnen aanbieden. De Wbs blijft op haar standpunt dat zij het niet tegen een lager prijs kunnen aanbieden. Het zou voor de Wbs tot een verlies leiden. In verband met Covid-19 is deze discussie doorgeschoven naar 2021.

Communicatie en participatie

Met betrekking tot de interne communicatie is het bestuur in het afgelopen jaar maandelijks bijeengekomen met uitzondering van november en augustus om de lopende zaken te bespreken. Daarnaast zijn de werkgroepen afzonderlijk een aantal keren bij elkaar gekomen om inhoud te geven aan het activiteitenplan waaronder het organiseren van de huurdersbijeenkomst, voorbespreking en tussentijds overleg inzake de “Sociale regeling bij groot onderhoud en renovatie” en “Sociaal reglement bij sloop” en voorbespreking wijziging beleid renovatie keukens, badkamers en toiletten.

Op 19 februari hebben twee bestuursleden als afgevaardigden van het bestuur de demo's van het huurdersportaal bijgewoond die WBS wenst in te voeren. In juni heeft een bestuurslid als afgevaardigde een bijdrage geleverd aan gesprekken met de kandidaten voor de positie van huurderscommissaris.

In het voorjaar zijn er twee huurderbijeenkomsten georganiseerd, één in Breukelen d.d. 24 februari (circa 50 huurders) en één in Nieuw-Loosdrecht d.d. 5 maart (circa 30 huurders). Deze avonden begonnen met een inloop waarbij koffie en gebak werd geserveerd. Huurders konden zo al met ons kennis maken. Na een algemene presentatie door de voorzitter (in Breukelen) en vicevoorzitter (Nieuw-Loosdrecht) werd er vervolgens over diverse onderwerpen gediscussieerd in afzonderlijke groepen (gesprekstafels). Dat heeft veel informatie opgeleverd. De bijeenkomsten werden afgesloten met een borrel en hapjes.

Zoals eerder meegedeeld konden door Covid-19 geen andere huurdersbijeenkomsten worden georganiseerd. Uiteindelijk is er op 17 november nog één digitale huurdersbijeenkomst over de huursomverdeling georganiseerd. Na een algemene presentatie door de voorzitter werd er vervolgens gediscussieerd over het te geven advies van huursomverdeling in 2021. Deze discussie werd wel wat belemmerd door het video-vergaderen. Daarnaast was het aantal huurders wat deelnam gering en ligt er een wetsvoorstel over de huurverhoging 2021 dat nog behandeld moeten worden. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen hoopt het bestuur daarna fysieke huurdersbijeenkomsten te organiseren om dan meer reacties van huurders over de huursomverdeling te krijgen waarop het advies zal worden bepaald.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken tussen Stichtse Vecht, V&O en de HBO V&O zijn ondertekend. De volgende zaken zijn besproken in de werksessies:

- Duurzaamheid: transitie, verduurzamingsmogelijkheden
- Betaalbaarheid: o.a. effect van sociale huur vastleggen in bestemmingsplan
- Wonen en zorg: seniorencoaches, woonzorgvisie, woonwagendstandplaatsenbeleid, dakloosheid en MO/BW
- Taakstelling huisvesting statushouders in 2021
- De rol van huurdersorganisaties bij de prestatieafspraken

Tijdens het traject t.b.v. de prestatieafspraken 2020 met Wijdemeren zijn de volgende punten besproken:

- Zorgen voor betaalbaarheid van woningen in de sociale huurvoorraad;
- Zorgen voor betaalbaarheid sociale huurvoorraad inkomensafhankelijk toewijzen door de Alliantie en door Vecht & Omstreken;
- Gemeente en corporaties onderzoeken hoe samengewerkt kan worden in het ontwikkelen van een minimabeleid;
- De extra opbrengsten als gevolg van inkomensafhankelijke jaarlijkse huuraanpassing wordt door de corporaties gebruikt voor investeringen in de maatschappelijke opgave. Deze extra inkomsten tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging;
- Onderstaande afspraken zijn alleen van toepassing op Het Gooi en Omstreken, Wbs, huurdersorganisatie HGO en HBO:
 - o Gemeente en corporaties gaan samen het convenant 'Vroeg Eropaf' op basis van het model Hilversum toepassen;
 - o Tot de invoering van de regionale werkwijze kan de huidige werkwijze voor huurachterstanden binnen Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen worden aangehouden, desgewenst aangevuld met extra maatregelen vanuit de gemeente in afstemming met de corporaties. Gemeenten en corporaties onderzoeken (nog te bepalen wanneer) in hoeverre de huidige werkwijze met betrekking tot de huurachterstanden binnen het HMD-traject voldoende handvatten biedt om de schuldhulpverlening en vroeg signalering te verbeteren. Indien het onderzoek aanleiding geeft om extra maatregelen te treffen, wordt een regeling uitgewerkt die past bij de werkwijze van de gemeente Wijdemeren.

Politieke lobby in Stichtse Vecht

De HBO heeft eind 2019/begin 2020 nut en noodzaak van een gemeentelijke doelgroepenverordening over het voetlicht gebracht. Alle lokale fracties zijn benaderd en van informatie voorzien. In januari 2020 heeft het college besloten om alsnog een doelgroepenverordening op te stellen bij de actualisatie van de woonvisie.

Kennisdeling met andere huurdersorganisaties

Op 20 oktober heeft het bestuur een digitale bijeenkomst georganiseerd met andere huurdersbelangenorganisaties. Aanwezig waren Huurdersvereniging de Vechtstroom, Huurdersraad Portaal regio Utrecht en Stichting Huurdersbelang Kockengen. Het doel hiervan was en nog steeds is om meer kennis te krijgen hoe andere huurdersbelangenorganisaties tegen dergelijke zaken aankijken en welke oplossingen zij daarvoor hebben bedacht. Volgende bijeenkomst in het voorjaar.