

# *Huurdersvereniging Weidelanden*

## Jaarverslag 2016

### **Wat doet de Huurdersvereniging Weidelanden?**

Huurdersvereniging Weidelanden behartigt sinds 1 april 2013 de belangen van alle huurders van GroenWest. Dat doen we door u als huurder te informeren over alle zaken waar u als huurder mee te maken kunt krijgen. Zoals de jaarlijkse huurverhoging, het onderhoud van uw woning, de servicekosten, leefbaarheid, renovatie of verbetering van uw woning. Wanneer u over bovenstaande onderwerpen vragen heeft, kunt u deze via de website [www.hv-weidelanden.nl](http://www.hv-weidelanden.nl) stellen. Naast onze adviesrol aan huurders, overleggen we over alle belangrijke ontwikkelingen met de directie van GroenWest. We adviseren de corporatie bijvoorbeeld over het huurbeleid en het onderhoudsbeleid. In de wet is geregeld hoe we als huurdersvereniging mee kunnen praten over belangrijke beslissingen door GroenWest en over sommige onderwerpen ook mee kunnen beslissen.

De huurdersvereniging is sinds 1 juli 2015 gelijkwaardige gesprekspartner in de prestatieafspraken tussen Gemeenten en GroenWest.

Deze afspraken vinden in vier gemeenten plaats, Woerden, Montfoort, Utrecht en De Ronde Venen.

### **Hoe houden wij contact met onze huurders?**

Wij onderhouden onze contacten via onze website, op onze pagina's van het kwartaalblad ThuisBest, het overleggen met de bewonerscommissies, de contacten met de Algemene Leden Vergadering.

### **Lid worden van de huurdersvereniging**

Lid zijn van de huurdersvereniging is belangrijk. Hoe meer huurders lid zijn, hoe sterker we staan in het overleg met GroenWest. Maar ook volgen we kritisch de effecten van nieuwe overheidsmaatregelen voor onze huurders. Zo nodig protesteren we hiertegen, eventueel samen met andere huurdersverenigingen en doen we voorstellen voor betere alternatieven. De contributie voor het lidmaatschap bedraagt sinds 2013 € 0,50 per maand. Om het u gemakkelijk te maken wordt dit bedrag maandelijks automatisch door GroenWest met de huur geïnd. De contributie komt ten goede aan de activiteiten van de huurdersvereniging. Meldt u aan door het invullen van het formulier op de website.

Het bestuur bestaat uit de volgende personen:

Jan Peltenburg, voorzitter,  
Aad Kruys, secretaris,  
Louis Dolmans, penningmeester,  
Jannie Kreeft, bestuurslid,  
Ank Jansen, bestuurslid,  
Mia Maijenburg, bestuurslid.  
Jan Duijs, bestuurslid

De vergaderingen, bijeenkomsten en het overleg met GroenWest:

- Zeven bestuursvergaderingen
- Zevenmaal overleg met GroenWest
- Zevenmaal agenda overleg tussen Dagelijks Bestuur HV-Weidelanden en GroenWest
- Tweemaal overleg met de twee RvC-leden die onze belangen behartigen in de Raad van Commissarissen
- Twaalfmaal Bestuurlijk overleg met de gemeenten Utrecht, Woerden, Montfoort en De Ronde Venen.
- Zesmaal overleg met De Bundeling, bewonersplatform voor Utrechtse woonvraagstukken.

Op 1 januari 2016 zijn verschillende wetten en regels aangepast die huurders en woningzoekenden kunnen raken. Vooral in de toewijzing van sociale huurwoningen verandert veel. Ook in de regels voor huurtoeslag zijn er wijzigingen. Hoe de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2016 eruit gaat zien is op dit moment nog niet duidelijk.

13 januari was de eerste vergadering.

De vernieuwde Samenwerkingsovereenkomst tussen GroenWest en HV-Weidelanden is ondertekend. Hierbij is ook het reglement Bewonerscommissie van kracht. Tevens is er een bijlage bij; Bevoegdheden van Huurdersvereniging Weidelanden en Bewonerscommissies.

GroenWest gaat samenwerken met 16 gemeenten in de provincie Utrecht onder de naam U16. Gemeenten kunnen gezamenlijk en in samenspraak met corporaties en huurdersverenigingen een voorstel doen voor een woningmarktregio.

27 januari:

De voortgang ten aanzien van de huisvesting van vergunninghouders is gepresenteerd. De inzet wordt vooral gestoken in de gemeenten waar 'de energie op zit', zijnde de gemeenten Woerden en Montfoort.

In Utrecht wordt de STUW, Stichting Utrechts Woningcorporaties, gevolgd. Wij zijn hier minder proactief. In De Ronde Venen zijn we in gesprek, maar de voortgang verloopt langzamer dan in Woerden en Montfoort.

17 februari:

De uitnodigingen voor het tekenen van de prestatieafspraken 2017 – 2020 zijn vastgesteld. 2 maart was de ondertekening in Utrecht en 24 maart in Woerden.

De evaluatie prestatieafspraken in De Ronde Venen en Montfoort hebben plaats gevonden op 1 en 10 maart.

Een nieuwe website is in wording, webdesigner Av@ant uit Papendrecht gaat deze maken.

1 maart:

Bestuurlijk overleg Gemeente De Ronde Venen, gemeentehuis Mijdrecht.

GroenWest en de gemeente De Ronde Venen hebben in februari 2014 samenwerkingsafspraken getekend. Hierin hebben partijen afgesproken dat zij jaarlijks samen de vorderingen van de samenwerkingsafspraken monitoren, aan de hand van een door GroenWest opgestelde rapportage. Hierin wordt een focus gelegd op de aandachtsvelden duurzaamheid, kernvoorraad/inkomensverdeling, woonruimteverdeling/doorstroming en middeninkomens. In 2015 is ook de nieuwe Woningwet van kracht geworden, waarin prestatieafspraken (en daarmee ook de monitoring daarvan) een belangrijke rol spelen.

9 maart:

Verantwoording Financieel verslag HV-Weidelanden.

Jaarverslag GroenWest.

HV-Weidelanden heeft een positief advies over het voorstel: Huurverhoging 2016.

0% huurverhoging voor de doelgroepen met een inkomen tot € 44.360.

4,6% huurverhoging voor de inkomens vanaf € 44.360

0,6% (inflatie) huurverhoging voor de vrije sector huurwoningen

Mocht het niet mogelijk zijn om een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen, dan wordt de huurverhoging in principe voor alle huurders gelijk aan inflatie (0,6%). Mocht deze situatie zich voor doen dan hoort u dat van ons.

10 maart:

Bestuurlijk overleg gemeente Montfoort, gemeentehuis Montfoort.

In 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden, waarin prestatieafspraken een belangrijke rol spelen. In deze notitie zijn de resultaten van 2015 weergegeven

We zijn in 2015 continu met elkaar in gesprek gebleven via ambtelijke en bestuurlijke contacten/overleggen op diverse vlakken.

16 maart:

Algemene Jaarvergadering in de Willisstee, Wilnis.

Op voordracht van het bestuur en met goedvinden van de Algemene Ledenvergadering is Jan Duijs als 7<sup>e</sup> bestuurslid aangetreden.

Nieuwe website gepresenteerd, Facebook volgt later.

De voorzitter vertelt dat de huurverhoging dit jaar voor de huurders met een inkomen tot +/- € 44.000,- nul procent is, dus ook geen inflatieverhoging.

De puntentelling voor de woningen zijn op de schop gegaan, nu telt ook de WOZ-waarde mee voor het vaststellen van de huur.

Teammanager KCC, geeft uitleg over de werking van het KCC (Klanten Contact Centrum) via een PowerPointpresentatie.

Via een quiz heeft zij een duidelijke uitleg gegeven over het werk wat het team van medewerk(st)ers aangeboden krijgt door en voor de huurders.

Een gewone week levert ongeveer 1200 contacten die allemaal verwerkt worden.

26 april:

De stand van zaken over de huurverhoging is als volgt, GroenWest kiest, na overleg met HV-Weidelanden, dit jaar voor een huurverhoging van nul procent. Er is duidelijk gekozen voor de huishoudens met een inkomen beneden de € 44.360,=.

Met het aanpassen van de procedure voor huurverlaging wordt invulling gegeven aan de wens om te kunnen inspelen op individuele situaties van huurders.

Het beleid "invulling bijzondere doelgroepen" heeft HV-Weidelanden positief advies uitgebracht.

Met dit beleid wordt de wens gegeven aan onze belanghouders om meer duidelijkheid te geven over de rol van GroenWest bij bijzondere doelgroepen. De input van belanghouders, die zij hebben geleverd tijdens de belanghoudersbijeenkomsten die dit jaar zijn gehouden, is meegenomen in dit stuk. Dit beleid vormt de basis voor uitwerking van het beleid woningaanpassing en onderzoek naar de mogelijkheden in woonruimteverdeling.

3 mei en 17 mei:

Deelname aan Selectiecommissie werving lid RvC door het DB HV-Weidelanden.

Bespreking shortlist kandidaten voor de vacature lid Raad van Commissarissen.

30 mei:

Bestuurlijk overleg gemeente Montfoort, Kantoor GroenWest.

Een corporatie werkt bij voorkeur binnen één woningmarktgebied en bouwt en verhuurt sociale huurwoningen (Diensten van Algemeen Economisch Belang: DAEB). Daarnaast mag een corporatie op verzoek van gemeenten bijdragen aan stads- en dorpsvernieuwing, het verbeteren van achterstandswijken en het bouwen van middel dure huurwoningen in gemengde wijken waar commerciële partijen het laten afweten.

31 mei:

Het bestuur heeft de uitnodiging ontvangen voor het bijwonen van de Bewonersbijeenkomst op 2 juni in Haarzuilens. De secretaris heeft de gelegenheid gekregen om de website <[www.hv-weidelanden.nl](http://www.hv-weidelanden.nl)> voor het grote publiek te presenteren.

24 augustus:

Het vervolg van de Prestatieafspraken 2017 – 2020 met de gemeenten zijn in volle gang. Deze zijn gepland in de maanden juli, augustus en september. Daar wij, de huurdersvereniging, een gelijkwaardige gesprekspartner zijn, nemen wij deel aan deze besprekingen. De inbreng van ons is zeker waardevol en wordt door de gemeenten gewaardeerd.

Met zeven bestuursleden en vier gemeenten steken wij hier veel tijd in. Er is een verdeelsleutel gemaakt, ieder bestuurslid wordt hierin betrokken.

29 augustus:

Ambtelijk overleg Prestatieafspraken GroenWest, Utrecht en Weidelanden, stadskantoor Utrecht.

Op grond van de Woonvisie zijn met de STUW en de STUW-corporaties prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2016-2019. Afsproken is in een jaarlijkse, voortschrijdende cyclus deze afspraken te actualiseren.

7 september:

Informatie Dag van het Huren

GroenWest gaat voor de eerste keer deelnemen aan de Dag van het Huren. In gesprek gaan met huurders, luisteren naar wat hen bezig houdt en hoe GroenWest de dienstverlening verder kan verbeteren.

HV-Weidelanden was ook in twee gemeenten van de partij.

13 september;

Bestuurlijk overleg gemeente Montfoort, gemeentehuis Montfoort.

Op de agenda staat.

Bod op de woonvisie, Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB, Huisvesting statushouders

19 september:

Bestuurlijk overleg Stadskantoor in aanwezigheid van wethouder Utrecht dhr. Jansen, algemeen directeur Aedes dhr. Pepers en directeur bestuurder GroenWest mevr. Verdooren.

11 oktober:

Bestuurlijk overleg Prestatieafspraken 2017 – 2020 GroenWest - HV Weidelanden – gemeente Utrecht.

19 oktober

Het DB heeft een taakverdeling voor de bestuursleden opgesteld, dit om de werkzaamheden te verdelen. Dit moet zeker voor de prestatieafspraken met de vier gemeenten.

Benoeming nieuw lid van de RvC-GroenWest:

Louis en Aad zijn hier mee bezig geweest, het was een haastklus.

Als alle formaliteiten zijn afgehandeld kan het nieuwe lid per 1 januari 2017 aantreden.

Het bestuur heeft zijn goedkeuring gegeven, de secretaris geeft dit schriftelijk door aan de selectiecommissie.

In De Ronde Venen is het Doorstromingsproject van start gegaan.

De doelgroep voor dit project, 55plussers die een eengezinswoning achterlaten kunnen voor dit project in aanmerking komen. Er is een brief gestuurd, 40-45 personen werden hierover geïnformeerd.

Het is een prachtig verhaal van de Gemeente maar de praktijk wijst uit dat het niet werkt.

Er zijn nauwelijks woningen/appartementen die daarvoor in aanmerking kunnen komen.

De stakeholdersbijeenkomst was 9 november op de Oslolaan, het kantoor van GroenWest.

Enkele bestuursleden woonden deze bijeenkomst bij.

RvC-lid Koos van Oosten neemt afscheid, zijn termijn zit erop.

Koos was op afspraak van de Huurdersvereniging benoemd.

23 november:

Enkele bestuursleden hebben bijeenkomsten van Bewonerscommissies bijgewoond.

Deze overleggen vinden tweemaal per jaar plaats, voor- en najaar. HV-Weidelanden was zeer welkom. Op deze wijze kan zowel de Bewonerscommissie als de Huurdersvereniging hun zienswijze kenbaar maken en eventuele hobbels wegnemen. Er zal een vervolg komen in 2017, mits daar gelegenheid voor is.

6 december werd de voltooiing van “De Melodie” feestelijk gevierd. Het is een mooi project op de rand van Utrecht op de Jazzsingel tegenover het St. Antonius Ziekenhuis Leidsche Rijn. Kees Geldof, wijkwethouder, en Joanne Lewis, bewoonster, onthullen de namen. De 44 huurwoningen vormen samen met 452 eengezinswoningen “De Melodie”. De namen Nina (Simone) en Nora (Jones) zijn dan ook zeer toepasselijk.

De advies aanvragen die in 2016 gepasseerd zijn:

2016.01.04.

Het voorstel voor het zo spoedig mogelijk starten van de werving en selectie van een nieuw lid voor opvolging in de RvC.  
Afhankelijk van de duur van het selectie/wervingstraject in 2016 zal de RvC tijdelijk uit zes leden bestaan.

2016.01.27.

Het vaststellen van Kwaliteit Nieuwbouw GroenWest.  
Referentie plattegronden nieuwbouw, basis en plus  
Algemeen woon technisch programma van eisen voor nieuwbouw  
Programma van prestatie-eisen nieuwbouw  
Standaarddetails badkamer, toilet en keuken nieuwbouw

2016.03.09.

Het instemmen van het Jaarverslag 2015 GroenWest.

2016.03.09.

Een advies te geven over de huurverhoging voor 2016 inhoudende:  
0% huurverhoging voor de doelgroepen met een inkomen tot € 44.360.  
4,6% huurverhoging voor de inkomens vanaf € 44.360  
0,6% (inflatie) huurverhoging voor de vrije sector huurwoningen

2016.04.26.

Kennis te nemen van de aangepaste procedure huurverlaging van GroenWest  
Overwegende dat: Met het aanpassen van de procedure voor huurverlaging invulling wordt gegeven aan de wens van het MT om meer in te kunnen spelen op individuele situaties van huurders die na een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen te maken krijgen met een daling van het inkomen.

2016.04.26.

Gekwalificeerd advies Beleid bijzondere doelgroepen

Met dit beleid wordt invulling gegeven aan de wens van onze belanghouders om meer duidelijkheid te geven over de rol van GroenWest bij bijzondere doelgroepen. De input van de belanghouders zijn hierin meegenomen Dit beleid vormt de basis voor uitwerking van het beleid woningaanpassing en onderzoek naar de mogelijkheden in woonruimteverdeling.

2016.04.26.

Bod 2017 van GroenWest op de Woonvisie' van de gemeenten Montfoort, Ronde Venen, Woerden en Utrecht.

Opgelegd door de nieuwe Woningwet:

GroenWest moet uiterlijk 1 juli a.s. een bod doen aan de gemeenten.

De HV wordt gevraagd om advies over het Bod 2017.

2016.09.07.

De huurdersvereniging Weidelanden is verzocht hun zienswijze kenbaar te maken en gekwalificeerd advies uit te brengen met betrekking tot het vaststellen van Administratieve Economisch Belang DAEB/niet-DAEB voor GroenWest om deze te kunnen gebruiken.

2016.09.07.

Kennis nemen van de hoofdlijnen 'programma zonnepanelen', inhoudende grootschalige toepassing van zonnepanelen op bezit van GroenWest in de periode 2017-2021.

GroenWest heeft de ambitie om in 2020 voor het hele bezit gemiddeld op energielabel B uit komen en zonnepanelen kunnen hierin een substantiële bijdrage leveren aan de realisatie van die ambitie

Duurzaamheid is een prioriteit van de rijksoverheid en de gemeenten in ons werkgebied.

Het aanbrengen van zonnepanelen kan een grote bijdrage leveren aan de betaalbaarheid.

Het 'experimenterstadium' voor zonnepanelen ligt inmiddels achter ons.

Wij hebben positief geadviseerd.

2016.11.09.

Positief advies adviseren op onderstaande uitbreiding van de mogelijkheden gebruik te maken van tijdelijke huurovereenkomsten:

Tijdelijke verhuur aan specifieke groepen;

Tijdelijke verhuur onzelfstandige eenheden. Daarnaast zal de mogelijkheid van het gebruiken van tijdelijke huurovereenkomsten bij jongeren worden onderzocht.

Mijdrecht 11 maart 2017,

Aad Kruys, secretaris HV-Weidelanden.