



## Jaarverslag 2015 Huurdersbelangenvereniging Doorn.

### Inleiding

2015 was het jaar van de nieuwe Woningwet. Veranderingen voor de verhuurder, woningcorporatie Heuvelrug Wonen, maar ook zeker voor huurders en woningzoekenden. Als huurdersorganisatie worden wij nu meer dan in het verleden erkend als volwaardige partij. Betrokken bij het maken van verplichte prestatieafspraken op het gebied van (sociale) huisvesting tussen gemeente en corporaties. En gesprekspartner op diverse beleidsterreinen. Wat ons betreft een goede ontwikkeling, passend in deze tijd van participatie en meer betrokkenheid.

In het afgelopen jaar werkten wij als huurdersbelangenvertegenwoordiging verder aan onze eigen professionalisering. Bijvoorbeeld door scholing, het verbeteren van de samenwerking binnen de collectieve huurdersbelangenvereniging en in het overleg met woningcorporatie Heuvelrug Wonen.

De vernieuwingen hebben er voor gezorgd dat ons werk als vrijwilligers fors is toegenomen. Uw stem en steun zijn daarbij onontbeerlijk. We horen graag wat u bezighoudt en/of wellicht wilt u uw steentje bijdragen. Tenslotte zijn wij een huurdersbelangenvereniging "Voor en door huurders van Heuvelrug Wonen".

### Interne organisatie en activiteiten

Het bestuur van de Huurdersbelangenvereniging (HBV) Doorn bestaat uit vier vrijwilligers. Albert van Zandt (voorzitter), Jaap Groeneveld (secretaris), Arja van Rein (penningmeester) en Aalt Petersen. Diverse oproepen voor nieuwe bestuursleden hebben helaas nog niet tot resultaten geleid.

De HBV richt zich in eerste instantie op de lokale huurders. Zij onderhoudt contacten met hen, behartigt hun belangen op het gebied van huurdersaangelegenheden en geeft waar nodig advies. Zo is de HBV momenteel onder andere betrokken bij de renovatie van de Sitiesflats in Doorn.

Op de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering (ALV) worden de huurders bijgepraat over actuele ontwikkelingen zoals het huurbeleid. In de ALV van april 2015 is onder andere een statutenwijziging voorgesteld met als doel meer zelfstandigheid voor de HBV Doorn in relatie tot de Collectieve HBV Heuvelrug Wonen. Tijdens deze ALV konden huurders informatie krijgen van diverse lokale organisaties zoals Welnuh en de gemeente.

In 2015 is gestart met een eigen website [www.hbv-doorn.nl](http://www.hbv-doorn.nl) waarop huurders worden geïnformeerd over huurdersaangelegenheden.

Naast actuele berichtgeving van de HBV, kunnen huurders op deze site doorklikken naar websites van bijvoorbeeld de Woonbond of de overheid. Ook kunnen zij ons e-mailen: [info@hbv-doorn.nl](mailto:info@hbv-doorn.nl). Komend jaar wordt de website verder verbeterd.

Verder maakte in 2015 opnieuw een bestuurslid van de HBV Doorn deel uit van de redactie van Op de Hoogte, het huurdersmagazine van Heuvelrug Wonen.

Doorn, Driebergen en Leersum kennen ieder een eigen huurdersbelangenvereniging (HBV); HBV Doorn, HBV Driebergen en HBV Leersum.

Per dorp zitten twee bestuursleden van de lokale HBV-en in de Collectieve HBV Heuvelrug Wonen; kortweg het Collectief genoemd. Voor de HBV Doorn zijn dat Albert van Zandt en Jaap Groeneveld. De Collectief is de gesprekspartner richting Heuvelrug Wonen.

Sinds december 2015 is het Collectief als rechtspersoon een vereniging met eigen statuten en staat ze ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

### **Vergaderingen met Heuvelrug Wonen**

De in 2015 gewijzigde woningwet, waarin huurdersorganisaties meer bevoegdheden hebben gekregen, heeft er voor gezorgd dat de frequentie van het contact met Heuvelrug Wonen aanzienlijk is toegenomen.

De huurdersvertegenwoordigers worden vanaf 2015 meer gevraagd, soms geacht, mee te denken of te adviseren over (beleids)onderwerpen. In het overleg met Heuvelrug Wonen stonden in 2015 het huurbeleid, (bewoners)participatie en professionalisering centraal (zie "Speerpunten").

Het Collectief heeft in 2015 zeven keer vergaderd met Heuvelrug Wonen. Eerste aanspreekpunt van Heuvelrug Wonen is de manager Wonen. Hij is gesprekspartner tijdens alle vergaderingen. Op onderwerpen schuiven ook andere medewerkers van de organisatie aan. Zo licht de manager Financiën jaarlijks de jaarrekening en de begroting toe, heeft een medewerker Verhuur in 2015 uitleg gegeven over het Verhuurproces en heeft de medewerker Incasso de werkwijze van huurincasso toegelicht. De resultaten van het onderzoek onder huurders naar het wijzigen van de openingstijden van het kantoor, is uitgelegd door de medewerker die dit onderzoek in 2014 heeft uitgevoerd. In 2015 was tijdens elke vergadering een medewerker van de afdeling Bewonerszaken aanwezig.

Andere onderwerpen die aan de orde kwamen waren onder andere:

- De website van Heuvelrug Wonen
- De websites van de lokale HBV-en
- Jaarverslag Heuvelrug Wonen
- Jaarplan Heuvelrug Wonen
- Financiële verslaglegging van de Collectieve HBV
- Het woonbehoefteonderzoek in de gemeente Utrechtse Heuvelrug
- Klantcontactmonitor
- Kwaliteit van de dienstverlening
- Het uitvoeren van groot onderhoud
- Energiebesparende maatregelen.

Verder was er voldoende ruimte voor contact met de directeur-bestuurder en diverse medewerkers van Heuvelrug Wonen, zowel tijdens als buiten de reguliere vergaderingen.

### **Raad van Toezicht**

De HBV-en spreken niet alleen met de directie en medewerkers van Heuvelrug Wonen, maar ook met de leden van de Raad van Toezicht. Onderwerpen van gesprek waren in 2015 onder andere de opzet van de algemene ledenvergaderingen, professionalisering van de huurdersbelangenverenigingen, de samenwerking met Heuvelrug Wonen. Verder is gesproken over de gevolgen van wijzigingen in de nieuwe woningwet voor het werk en de verantwoordelijkheden van zowel de huurdersbelangenvertegenwoordiging als de leden van de Raad van Toezicht.

### **Gemeente Utrechtse Heuvelrug**

Als gevolg van de nieuwe Woningwet is de HBV/het Collectief nu ook gesprekspartner bij het maken van prestatieafspraken tussen de lokale woningcorporaties en de gemeente Utrechtse Heuvelrug op het gebied van het gemeentelijke huisvestingsbeleid. Onderwerpen zijn onder andere: betaalbaarheid en beschikbaarheid van (huur)woningen, duurzaamheid en huisvesting van specifieke doelgroepen.

## Speerpunten

Voor 2015 formuleerden wij samen met de HBV-en Leersum en Driebergen drie speerpunten, te weten huurbeleid, (bewoners)participatie en professionalisering.

### Huurbeleid

Eind 2014 is een aparte werkgroep ingesteld voor het huurbeleid. Zij heeft de eerste gesprekken gevoerd met Heuvelrug Wonen over de huuraanpassingen in 2015. Ter voorbereiding daarop heeft de werkgroep zich uitgebreid georiënteerd op en informatie verzameld over het huurbeleid. Landelijk wetgeving, gevolgen van huurverhogingen van de afgelopen jaren voor huurders, informatie van organisaties als de Woonbond en het Nibud en de financiële positie van Heuvelrug Wonen maakten daar onderdeel van uit. In februari heeft Heuvelrug Wonen een voorgenomen besluit kenbaar gemaakt waarbij de huren in 2015 tussen de 2,5 % en 5,0% zouden stijgen.

De HBV-en konden zich hierin niet vinden en hebben daarop een actie-café georganiseerd om huurders bij te praten over het voorgenomen huurbeleid 2015 en hun mening daarover te horen.

In maart 2015 is schriftelijk gereageerd richting woningcorporatie met het advies de huren niet te verhogen. Dit mede gelet op de goede financiële positie van Heuvelrug Wonen en de forse verhoging van de woonlasten van de afgelopen jaren waardoor veel huurders financieel in de problemen zijn gekomen. Ook is een beroep gedaan op de sociale betrokkenheid van de woningcorporatie richting haar huurders.

Na nieuw overleg met de huurdersorganisatie heeft Heuvelrug Wonen uiteindelijk tot onderstaande huurverhogingen besloten.

<b>Tabel huurbeleid 2015</b>	<i>Huishoudinkomen Lager dan € 34.229</i>	<i>Huishoudinkomen Hoger dan € 34.229 en lager dan € 43.785</i>	<i>Huishoudinkomen Hoger dan € 43.785</i>
<i>Huur &lt; € 403,06</i>	<i>2% tot max. € 403,06</i>	<i>3,0%</i>	<i>5,0%</i>
<i>€ 403,06 &lt; Huur &lt; € 618,23</i>	<i>1% tot max. € 618,23</i>	<i>2,5%</i>	<i>5,0%</i>
<i>€ 618,23 &lt; Huur &lt; € 710,68</i>	<i>1% tot max. € 710,68</i>	<i>2,0% tot max. € 710,68</i>	<i>5,0% tot max. € 710,68</i>
<i>Huur &gt; € 710,68</i>	<i>2,5% tot 93,9% maximaal redelijke huur</i>		

De HBV-en hebben als reactie, schriftelijk hun teleurstelling en ongenoegen over dat besluit kenbaar gemaakt richting de woningcorporatie.

### Participatie

Van groot belang voor het werk van de huurdersbelangenvertegenwoordiging is het onderhouden van contacten met huurders die een woning huren bij Heuvelrug Wonen. De afgelopen jaren was dit minimaal. Voor de HBV-en reden om zich in 2015 extra in te zetten om in gesprek te komen met huurders (bewonersparticipatie). Initiatieven daarin zijn geweest: het aanwezig zijn op bijeenkomsten van andere partijen/organisaties in Leersum, Doorn en Driebergen, thuis bezoeken van nieuwe huurders en het in gesprek proberen te komen met groepen huurders (actie-café).

De algemene ledenvergaderingen hebben een meer interactief karakter gekregen om ze daarmee aantrekkelijker te maken voor huurders. Dit heeft niet direct geleid tot een hogere opkomst maar misschien heeft dat ook tijd nodig.

Na Leersum zijn in 2015 de websites van de HBV-en Doorn en Driebergen van start gegaan. Dit moet bijdragen aan het verbeteren van het contact met de huurders.

Met Heuvelrug Wonen is een participatietraject in gang gezet met als doel de onderlinge samenwerking verder te optimaliseren. Aandachtspunten daarbij zijn: het helder maken van rollen en verantwoordelijkheden, timing en onderwerpen van gesprek.

### **Professionalisering**

Om efficiënter en professioneler te kunnen werken is in 2015 binnen de huurdersorganisatie, gekozen voor het instellen van werkgroepen op het gebied van communicatie, woonruimtebeleid, technische zaken, huurbeleid en financiën.

De bestuursleden van de drie HBV-en zitten in één of meer werkgroepen. Deze werkgroepen fungeren als eerste aanspreekpunt voor de eigen lokale HBV, de collectieve HBV en Heuvelrug Wonen, bij meer specifieke onderwerpen. Hun rol is het verzamelen en verstrekken van informatie en/of het geven van advies. En het mede voorbereiden van besluitvorming.

Om hun deskundigheid te vergroten c.q. te verbreden hebben in 2015 diverse bestuursleden cursussen gevolgd. Vanaf 2016 willen de HBV-en meer gebruik maken van de deskundigheid en ervaring van huurders. Zij kunnen bijvoorbeeld incidenteel deelnemen aan kortlopende projecten, zonder een bestuursfunctie te bekleden.

Namens de HBV Doorn  
Albert van Zandt, voorzitter