

Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf,
Hemelrijken 171, 5612 WN EINDHOVEN



JAARVERSLAG

2021

JAARVERSLAG 2021

Voorwoord

Ook in 2021 werden onze activiteiten beperkt door de pandemie, onze besprekingen en vergaderingen werden uitsluitend digitaal gehouden. Huurdersbijeenkomsten zijn helaas niet georganiseerd in 2021. We realiseren ons dat we daarmee tekortgeschoten zijn in onze informatieplicht naar onze achterban toe, maar de overheidsmaatregelen en ons gezond verstand hebben de doorslag voor deze beslissing gegeven.

Er is achter de schermen met veel energie gewerkt aan het vormgeven van het bestuur voor de komende jaren. Eind 2021 is het eindrapport van het project "Een stapje vooruit" door de Woonbond opgeleverd en zijn wij begonnen met de vertaling daarvan binnen onze organisatie.

Een tweetal bijeenkomsten voor mogelijk nieuwe bestuursleden heeft vier goede kandidaten opgeleverd: Claudia is per 1 september 2021 ingestroomd en de rest gaat in 2022 deelnemen. Iedereen zal in dat jaar zijn of haar plekje vinden. De overige bestuursleden zullen ook één of meerdere andere taken krijgen, daarmee verwachten we meer dynamiek in het bestuur en een nog betere belangenbehartiging.

Eind 2021 is ook de beslissing genomen om met een interim-voorzitter in zee te gaan die ons moet helpen om de conclusies van "Een stapje vooruit" in de praktijk te brengen.

Kortom: een jaar dat voor de achterban mogelijk wat stil is geweest, maar er is een hoop positiefs gebeurd.

Wij rekenen erop dat ook de normale themabijeenkomsten met vrijwilligers en alle huurders, in 2022, weer doorgang kunnen vinden en dat we elkaar weer veilig kunnen en mogen ontmoeten.

2021 is in veel opzichten een bijzonder jaar voor ons geweest. Van alle mooie plannen die wij hadden, is er door de pandemie en de regeringsmaatregelen, weinig van terecht gekomen. Voor ons was wel de grote vraag: hoe houd je contact met de huurders en hoe doe je dat veilig? Na onze nieuwjaarsbijeenkomst in het Ketelhuis op de Groote Beek was het onmogelijk om nog in groepsverband bijeenkomsten te organiseren.

Als bestuur zijn we ondertussen aardig bedreven in het digitaal vergaderen, maar dat brengt ook beperkingen met zich mee. Met veel mensen vergaderen via internet geeft soms verbindingsproblemen, er treden vertragingen in de verbinding op of mensen moeten opnieuw inloggen.

Achter de schermen zijn we nog steeds bezig met het wijzigen van het bestuur, vooral ook om in de toekomst nog sterker te kunnen staan. Dankzij de ondersteuning van de Woonbond is de nieuwe opzet al ver gevorderd. De nieuwe opzet vraagt wel een andere manier van werken en een andere taakverdeling binnen het bestuur, dus dat zal nog wat tijd vragen voordat we daaraan gewend zijn. We hopen rond de zomer de resultaten daarvan te kunnen presenteren.

Er staan inmiddels een 5-tal nieuwe bestuursleden te trappelen om aan de slag te gaan. Deze zullen na de kennismakingsgesprekken hopelijk aan de slag kunnen gaan om ons bestuur te versterken. In de eerstvolgende ledenvergadering zal de formele toetreding worden voorgelegd aan de huurders.

De samenwerking met Woonbedrijf is in het voorjaar van 2021 vastgelegd in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Daarin zijn de wederzijdse verwachtingen, rechten en plichten geregeld.

Dit is een formeel stuk, wat waarschijnlijk niet uit de kast hoeft te komen, omdat we merken dat wij meer en meer bij het beleid van Woonbedrijf worden betrokken.

Zo hebben we samen met Woonbedrijf een nieuw en eerlijker huurbeleid vorm gegeven, waarbij voor sommige woningen de huren zelfs naar beneden worden bijgesteld.

Aandachtspunt voor heel 2021 was de bereikbaarheid van Woonbedrijf, of eigenlijk de moeilijke bereikbaarheid van Woonbedrijf. Enkele bestuursleden hebben dat zelf ook ervaren. Als huurdersvertegenwoordiging hebben wij ook veel klachten gehad over de lange wachttijden voordat de telefoon werd opgenomen, voordat er een e-mail werd beantwoord of voordat er werd teruggebeld. De enquête die wij hebben opgesteld gaf een treurig beeld en dat beeld is door ons meerdere malen met Woonbedrijf besproken.

Onze suggesties rondom de overgang naar Woonzie zijn grotendeels overgenomen. Hiermee hebben we geprobeerd de opgebouwde inschrijftijd bij Woonbedrijf voor de huurders te garanderen. Wel zijn er nog details die aandacht behoeven.

Door het toegenomen thuiswerken is het aantal 1-op-1 contacten met huurders van Woonbedrijf sterk toegenomen. Er werden en worden veel klachten gemeld over geluidsoverlast. Wij merken dat door het gedwongen thuis zitten van mensen, het thuiswerken en het ondersteunen van schoolgaande jeugd, de irritaties oplopen en dat daardoor meer leefbaarheidsklachten ontstaan.

Voor het komende jaar hebben we weer een flink aantal punten op ons verlanglijstje staan: meer woningen, stimuleren doorstroming ouderen, meer aandacht voor leefbaarheid, maatregelen om

langer thuiswonen mogelijk te maken, meer flexwoningen om de druk op de woningmarkt te verminderen, duidelijkheid over de kosten van het verduurzamen van de woningen en een eerlijkere verdeling van de woningen onder de verschillende doelgroepen.

Veel van deze onderwerpen zijn aan de orde geweest in het overleg m.b.t. het toewijzingsbeleid. Hierbij is afgesproken dat STHVW in een vroeg stadium betrokken zal worden bij de uitwerking.

In 2022 zullen we beslist niet stilzitten: er zijn voldoende uitdagingen om mee aan de slag te gaan.

Als voorzitter wil ik mijn overige bestuursleden danken voor hun kritische bijdrages en hun harde werk als vrijwilliger voor onze stichting. Ja, vrijwilliger, want ons bestuur bestaat helemaal uit vrijwilligers: mensen die uit betrokkenheid hun kennis, kunde en veel vrije tijd inzetten om voor alle huurders van Woonbedrijf hun uiterste best te doen om fijn en ongestoord wonen te kunnen waarmaken. Ook de twee vaste externe ondersteuners zijn goed ingespeeld in ons team en spreken en luisteren mee en doen vaak meer dan van ze verwacht mag worden. Allen hartelijk dank, we doen het samen voor ons allemaal, voor de Huurders van Woonbedrijf.

Henk Gernand (voorzitter 1 jan. t/m 31 aug.) en Jack Zegveld (voorzitter (a.i.) 1 sept. t/m 31 dec.).

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	5
Hoofdstuk 1. Het bestuur van StHVW	7
Hoofdstuk 2. Raad van Commissarissen (RvC) van de Stichting Woonbedrijf SWS-Hhvl	9
Hoofdstuk 3. Inrichting van de organisatie van StHVW	10
Hoofdstuk 4. De voorzitter StHVW	12
Hoofdstuk 5. De secretaris StHVW	13
5.1. Bestuursvergaderingen StHVW	13
5.2. Periodiek Overleg van het dagelijks bestuur met Woonbedrijf	16
5.3. Vergaderingen van het Dagelijks bestuur	16
5.4. Overige vergadercycli	16
Hoofdstuk 6. De penningmeester StHVW	18
Hoofdstuk 7. Commissies en Eigenaren	19
7.1. Commissie Externe Betrekkingen	19
7.1.1. Prestatieafspraken Eindhoven, Best, Nuenen, Son en Breugel, Geldrop/Mierlo, Veldhoven, Valkenswaard, Helmond en Waalre	19
7.1.2. Platform Eindhovense Klantenraden	20
7.2. Commissie Communicatie	21
7.2.1. Wijk- en Buurtcommissies	21
7.2.2. Website	21
7.2.3. Huurdersbijeenkomsten	22
7.2.4. Facebook	22
7.2.5. Telefoon antwoordservice	22
7.2.6. Achterban abonnement	22
7.2.7. Enquêtes	23
7.2.8. Corona	23
7.2.9. Huurdersgame	23
7.3. Commissie woonruimteverdeling (toewijzingsbeleid)	24
7.4. Commissie duurzaamheid	25
7.5. Commissie sloop, renovatie, groot onderhoud en servicekosten	26



7.6.	Commissie financiële zaken	28
7.7.	Commissie huurdersparticipatie	31
7.8.	Commissie wonen en zorg	32
7.9.	Commissie Leefbaarheid	33
7.10.	Woonbond.....	34
7.11.	Stichting Huurdersplatform Geldrop-Mierlo.....	35
7.12.	De Huurdersconsulent/Ombudsfunctie	35
Hoofdstuk 8.	Nawoord	36

Hoofdstuk 1. Het bestuur van StHVW

In januari 2021 had het bestuur een bezetting van 10 personen en bestond uit:

Henk Gernand	;	voorzitter / lid DB
Jack Zegveld	;	secretaris / lid DB
Frans Koller	;	penningmeester / lid DB
Gerard Peeters	;	2 ^e voorzitter / lid DB
Theo van den Broek	;	bestuurslid
Eefje Bogmans	;	bestuurslid 'wonen en zorg'
Cor van Dee	;	bestuurslid
Jessica Swinkels	;	bestuurslid
Alex Remie	;	bestuurslid
Reindert Franke	;	adviseur
Jetty van Gastel	;	managementassistent

In de loop van 2021 zijn de volgende wijzigingen in het bestuur aangebracht:

- Theo van den Broek is helaas op 15 januari 2021 overleden.
- Claudia Pieters is per 1 september 2021 gestart als aspirant bestuurslid en per 1 december als bestuurslid.
- Henk Gernand is per 1 september 2021 gestopt als voorzitter.
- Jack Zegveld is per 1 september 2021 gestart als voorzitter (a.i.)
- Gerard Peeters is per 1 december 2021 gestopt als 2^e voorzitter.
- Jessica Swinkels is per 1 december 2021 gestopt met haar werk voor het bestuur van StHVW.

Het bestuur was per 31 december 2021 als volgt samengesteld:

Jack Zegveld	;	secretaris/voorzitter a.i
Frans Koller	;	penningmeester
Cor van Dee	;	bestuurslid
Henk Gernand	;	bestuurslid
Eefje Bogmans	;	bestuurslid 'wonen en zorg'
Gerard Peeters	;	bestuurslid
Alex Remie	;	bestuurslid
Claudia Pieters	;	bestuurslid
Jetty van Gastel	;	managementassistent

Het Dagelijks Bestuur van StHVW bestond eind 2021 uit:

Jack Zegveld	;	secretaris/voorzitter (a.i.)
Frans Koller	;	penningmeester
Cor van Dee	;	toegevoegd bestuurslid

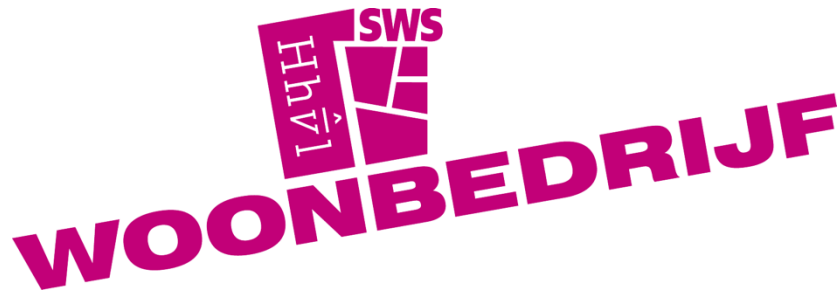
Verder kan via Teams elk bestuurslid, indien gewenst, toevoorder zijn bij de DB-overleggen.

Continuïteit in het bestuur van de stichting blijft een van de grote zorgpunten van StHVV. Voortdurend zal via de geijkte kanalen, als advertorial, facebook en website gezocht worden naar kwalitatief geschikte bestuursleden om het zittende bestuur te versterken. Maar het ligt ook voor de hand om uit de actieve huurders, bijvoorbeeld de bezoekers van de infobijeenkomsten of de vrijwilligers, nieuwe bestuursleden te werven en/of meer te betrekken. Daarnaast wordt gezocht naar actieve huurders voor projecten en hand- en spandiensten, om de slagkracht van de huurdersvertegenwoordiging te vergroten.

De managementassistent, die als betaalde kracht aan StHVV is toegevoegd, fungeert als geheugen voor de bestuursleden en als aanjager van de activiteiten, welke StHVV namens de huurders heeft neer te zetten. In 2021 heeft dit zijn nut ten volle bewezen.



Hoofdstuk 2. Raad van Commissarissen (RvC) van de Stichting Woonbedrijf SWS-Hhvl



De Raad van Commissarissen beoordeelt het beleid van Stichting Woonbedrijf SWS-Hhvl in de meest ruime zin van het woord. De Raad mag het Woonbedrijf gevraagd en ongevraagd dwingend, maar onderbouwd, adviseren met betrekking tot haar doen en laten.

Volgens de Woningwet 2015 wordt één op de drie commissarissen door StHVV voorgedragen. In de praktijk betekent dit voor 2021 vier commissarissen. Deze "huurderscommissarissen" zijn onafhankelijk en zitten op persoonlijke titel in de concernraad. Drie van hen kijken met nadruk naar de belangen van de huurders en naar het beleid van Woonbedrijf.

Op 1 januari 2021 waren, voorgedragen door de huurders, lid van de Raad van Commissarissen:

Guy Buck	;	lid RvC
Jan Maarten van der Meulen	;	lid RvC (tevens voorzitter)
Nicole van Gorp	;	lid RvC
Wibo van Hekken	;	lid RvC

Er hebben zich gedurende het jaar geen wijzigingen voorgedaan. Jan Maarten van der Meulen is formeel geen huurderscommissaris meer.

Hoofdstuk 3. Inrichting van de organisatie van StHVW

De beslissingen binnen StHVW worden in de reguliere bestuursvergaderingen genomen. De frequentie van de vergaderingen is in 2021 vierwekelijks. Het Dagelijks Bestuur (DB) vergadert wekelijks en houdt zich bezig met de lopende zaken, onderhoudt de contacten met Woonbedrijf en bereidt de bestuursvergaderingen voor. Het werk dat StHVW heeft te behappen, wordt over de bestuursleden verdeeld naar onderwerp en op basis van kennis, affiniteit en beschikbare tijd.

De onderwerpen waaraan door het bestuur prioriteit is gegeven, zijn aan individuele bestuursleden toebedeeld. Het betreffende bestuurslid is “eigenaar” van het probleem of onderwerp. Van de “eigenaar” wordt verwacht, dat proactief met het onderwerp wordt omgegaan en dat hij of zij eigen verantwoordelijkheid in de behandeling ervan neemt.

In 2018 heeft StHVW een vijfjarig beleidsplan geschreven op basis van haar missie-visie-strategie. Jaarlijks worden aan de hand van het bijgestelde beleidsplan van StHVW de onderwerpen geëvalueerd op noodzaak en actualiteit. De speerpunten uit het bijgestelde beleidsplan 2020 bepalen de inzet van energie en tijd van de bestuursleden. Jaarlijks worden de highlights van het bijgestelde beleidsplan als speerpunten van StHVW gepubliceerd.

In december 2021 waren de taken binnen Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf als volgt verdeeld:

<u>Dagelijks Bestuur (DB):</u>	voorzitter a.i. /	
	secretaris:	Jack Zegveld
	penningmeester:	Frans Koller
	bestuurslid:	Cor van Dee
	managementassistent:	Jetty van Gastel
<u>Externe Betrekkingen:</u>	eigenaar:	Jack Zegveld
	lid/vervanger:	Henk Gernand
	lid/vervanger:	Frans Koller
<u>Prestatieafspraken:</u>	eigenaar:	Jack Zegveld
	-Prestatieafspraken	lid/vervanger: Henk Gernand
	-PEK	lid/vervanger: Jack Zegveld en Henk Gernand
	-Gemeente Veldhoven/Son en Breugel	lid: Gerard Peeters
	-Gemeente Geldrop/Mierlo	lid: Cor van Dee

<u>Duurzaamheid:</u> onderdeel van prestatieafspraken	eigenaar: lid/vervanger:	Jack Zegveld Cor van Dee
<u>Leefbaarheid:</u>	eigenaar: lid/vervanger:	Alex Remie vacature
<u>Communicatie:</u> -Redactie Commissie Social Media -Public Relations (PR)	eigenaar: lid/vervanger: lid/vervanger:	Henk Gernand vacature vacature
<u>Huurdersparticipatie:</u>	eigenaar: lid/vervanger: lid/vervanger:	Henk Gernand Jack Zegveld Frans Koller
<u>Verhuurbeleid/huurbeleid:</u> -Verhuurbeleid -Jaarlijkse huuraanpassing -Toewijzingsbeleid	eigenaar: lid/vervanger:	Gerard Peeters Alex Remie Henk Gernand
<u>Sloop, renovatie, groot onderhoud en servicekosten:</u>	eigenaar: lid/vervanger:	Gerard Peeters Cor van Dee
<u>Wonen en Zorg:</u>	adviseur: lid/vervanger:	Eefje Bogmans vacature
<u>-Financiële Zaken:</u> -Investeringsstrategie -Jaarbegroting Woonbedrijf -Bod prestatieafspraken -Woningwaarderingstelsel	eigenaar: lid/vervanger: lid/vervanger:	Henk Gernand Jack Zegveld Frans Koller
<u>Woonbond:</u> -Provinciale vergaderingen -Woonbond afdeling Brabant-O	eigenaar: afgevaardigde: vervanger: Voorzitter	Secretariaat Alex Remie Cor van Dee Henk Gernand
<u>Huurdersconsulent:</u> -Inlooppreekuur -Klantencontact -Huurderstelefoon	eigenaar: telefoondienst: vervanger: vervanger:	Bestuursleden managementassistent vacature vacature

Hoofdstuk 4. De voorzitter StHVV

In 2013 heb ik mij gemeld als bestuurslid bij de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf en sinds februari 2018 ben ik, Henk Gernand, door het bestuur gevraagd om voorzitter te zijn. Het was het afgelopen anderhalf jaar best lastig om deze functie met mijn meer dan fulltime baan te combineren. Door de reisbeperkingen rondom de Corona-maatregelen heb ik onverwacht meer tijd tot mijn beschikking gekregen. Tijd die ik grotendeels aan het vrijwilligerswerk bij StHVV heb besteed.

Om te voorkomen dat er te veel werkzaamheden door een en dezelfde persoon worden uitgevoerd en de overige bestuursleden zich als een vijfde of zesde wiel aan de wagen gaan voelen, heb ik per 1 september het voorzitterschap van de stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf terug gegeven. Voor een deel heeft dat te maken met de nieuwe rol van de voorzitter, zoals die is beschreven in het plan: "Een stapje vooruit". Maar het heeft ook te maken met de rol die ik voor de komende tijd op mij wil nemen: meer huurderscontacten, de communicatie met de huurders intensiveren en verbeteren en meer kleinschalige bijeenkomsten organiseren, kortom, ik wil meer voor de huurders zichtbaar zijn. Als voorzitter van de communicatiecommissie heb ik een rol gevonden die beter bij mij past.

Ook aan weving en selectie van nieuwe bestuursleden heb ik de afgelopen periode veel gedaan en met succes. We zijn erin geslaagd om maar liefst vier nieuwe, goede kandidaten te vinden en te laten instromen in ons bestuur. Daarmee is de huurdersvertegenwoordiging van Woonbedrijf voorlopig weer toekomstbestendig en kunnen we werken aan fijn en ongestoord wonen.

Hoofdstuk 5. De secretaris StHVW

De secretaris heeft zitting in het Dagelijks Bestuur. Hij is verantwoordelijk voor de notulen van de Bestuursvergaderingen, Periodieke Overleggen met Woonbedrijf en de puntenlijsten van de vergaderingen van het Dagelijks Bestuur. Hij beheert de in- en uitgaande post en concipieert de namens StHVW uitgaande brieven en rapporten. Hij bewaakt de afspraken, die worden gemaakt in de vergaderingen en rappelleert, indien acties uitblijven. Hij wordt hierbij ondersteunt door de managementassistent, die de feitelijke werkzaamheden verricht en welke door hem wordt aangestuurd.

5.1. Bestuursvergaderingen StHVW

Het bestuur heeft in 2021 dertien maal vergaderd. In verband met Corona vonden veel vergaderingen online plaats. De meest relevante vergaderpunten waren:

- a. In 2021 heeft StHVW Woonbedrijf ten aanzien van 7 zaken - gevraagd en ongevraagd – geadviseerd:
 1. 3-2-2021 advies Vestiadeal;
 2. 29-3-2021 uitgangspunten bod t.b.v. prestatieafspraken 2022;
 3. 12-4-2021 huurverhoging 2021 en eenmalige huurverlaging;
 4. 26-4-2021 ongevraagd advies zonnepanelen;
 5. 26-4-2021 ongevraagd advies beveiligingscamera's;
 6. 21-12-2021 verhogen sleutel/tagprijs;
 7. 22-12-2021 huurbeleid 2022.
- b. De werving en introductie van nieuwe bestuursleden.
Zie hiervoor Hoofdstuk 1 en paragraaf 7.7.
- c. Het inrichten van de organisatie met eigenaren en vervangers met verwerking van de optredende bestuur mutaties en het bijhouden van het rooster van aan- en aftreden. Zie hiervoor hoofdstuk 3.
- d. De bewaking van de financiële functie.
De penningmeester doet elke bestuursvergadering verslag van inkomsten en uitgaven, zodat de vergadering haar verantwoording in deze kan nemen. Zie hoofdstuk 6.
- e. Prestatieafspraken met gemeenten.
Woonbedrijf heeft woningbezit in negen gemeenten: Eindhoven, Veldhoven, Geldrop/Mierlo, Waalre, Nuenen, Son en Breugel, Best, Helmond en Valkenswaard. Volgens de nieuwe Woningwet 2015 moeten jaarlijks met elk van deze gemeenten prestatieafspraken worden gemaakt. Zie hiervoor hoofdstuk 7.1.1.

- f. Deelname aan het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK)
Zie hiervoor hoofdstuk 7.1.2.
- g. Contacten met de Woonbond. Zie hoofdstuk 7.10.
- h. Overleg met Woonbedrijf.
De onderwerpen uit de agenda van de vergaderingen met Woonbedrijf worden in de bestuursvergaderingen besproken en de uitkomsten worden naar het bestuur teruggekoppeld.
Zie ook hoofdstuk 5.2.
- i. Inrichting Website. Zie hoofdstuk 7.2.3 en 7.2.5.
- j. Huurdersbijeenkomsten.
Om contact te houden met onze achterban organiseert StHVV normaliter drie maal per jaar een huurdersbijeenkomst.
In verband met de beperkende maatregelen hebben deze dit jaar geen doorgang kunnen vinden.
Voor het jaarverslag en het beleidsplan e.d. is dit jaar via digitale kanalen aandacht gevraagd.
Zie paragraaf 7.2.4. en 7.7.
- k. Missie-Visie-Strategie 2018.
In oktober 2017 heeft StHVV haar beleidsplan voor 2018 - 2022 opgesteld. Deze Missie-Visie-Strategie is voor het eerst een voldragen document. De M/V/S is een levend stuk, dat door het bestuur gaande het jaar geëvalueerd wordt en desgewenst tijdens de looptijd op onderdelen bijgestuurd.
- l. De invoering van de Woningwet 2015 per 1 juli 2015.
De nieuwe Woningwet en de overlegwet liggen nu ten grondslag aan het plan: “Een stapje vooruit” en daarmee aan de nieuwe structuur. De finale invulling zal in de loop van 2022 plaats moeten vinden. De Huurdersvertegenwoordiging neemt haar verantwoordelijkheden en stelt zich op als volwaardig partner in het overleg tussen gemeente, corporatie en huurder.
- m. Warmtewet
De warmtewet is weer terug bij af. Werd de Corporatie eerst gezien als energieleverancier, dan is nu die functie weer neergelegd bij het energiebedrijf. De energiekosten worden weer rechtstreeks verrekend met het energiebedrijf of via de servicekosten.
- n. ICT/Facebook/telefonische antwoord service.
Zie hiervoor hoofdstuk 7.2.3, 7.2.5, 7.2.6, 7.2.9, 7.2.10 en 7.7.

o. Huurprijsaanpassing in 2021.

In 2021 werd de huursector compleet verrast door de motie Nijboer (Pvda) over een huurbevrozing en zelfs huurverlaging voor de sociale huurwoningen. De huren werden niet verhoogd, behalve die van de vrije sector en er werd een flinke huurverlaging doorgevoerd voor hoge huurprijzen voor mensen met een laag inkomen. Zelfs de VVD stemde in met deze motie, bijzonder, want de huurstijging van de afgelopen jaren werd vooral veroorzaakt door de maatregelen van dit VVD-ministerie.

Met betrekking tot de huurprijsaanpassing per 1 juli 2022 hebben wij in oktober een voorstel tot huurmatiging gedaan en opgeroepen om de woningen met slechte energielabels van huurverhoging uit te sluiten.

p. De rapportage van de financiële adviseur over 2021 en de begroting van StHVW voor 2022.
Zie hiervoor hoofdstuk 6.



5.2. Periodiek Overleg van het dagelijks bestuur met Woonbedrijf

Om de zes weken vergadert het DB met de bestuurssecretaris van Woonbedrijf, de heer Wilbert van Bakel. De vergaderingen worden voorbereid in de DB- en bestuursvergaderingen.

In acht vergaderingen zijn onder meer volgende punten aan de orde gekomen:

- a. prestatieafspraken Eindhoven en de negen andere gemeenten;
- b. huurdersparticipatie;
- c. verhuurbeleid;
- d. huurbeleid;
- e. renovatie en groot onderhoud;
- f. klachtencommissie;
- g. adviezen, zie punt 5.1.a;
- h. communicatie Woonbedrijf;
- i. interne organisatie StHVV en de mutaties in het bestuur.

5.3. Vergaderingen van het Dagelijks bestuur

Het Dagelijks Bestuur (DB) zorgt voor de dagelijkse gang van zaken en is daarnaast het voorbereiding- en controleorgaan van StHVV. Het is een driemanschap bestaande uit de voorzitter, de secretaris, de penningmeester en een bestuurslid, waaraan een managementassistent is toegevoegd. Het DB vergadert alle dinsdagen waarop geen Periodiek Overleg of Bestuursvergadering staan gepland. Van de vergaderingen worden puntenlijsten gemaakt, die aan alle leden van het bestuur worden verstrekt. Het DB heeft in 2021 achtentwintig maal vergaderd.

5.4. Overige vergadercycli

1. Drie maal per jaar vergadert het Dagelijks Bestuur met de huurdersafgevaardigden van de Raad van Commissarissen. Onderwerpen van gesprek waren o.a. Aedes-Benchmark, communicatie Woonbedrijf, wijk- en bewonerscommissies.
2. Een- á tweemaal per jaar heeft het volledige bestuur een informeel (lunch)overleg met de bestuurder van Woonbedrijf. Hier kunnen alle onderwerpen, die partijen bezig houden, aan de orde komen. Wel wordt vooraf aangegeven wat aan de orde gaat komen, zodat enige voorbereiding mogelijk is.
3. Viermaal per jaar woont een afvaardiging van de Commissie Externe betrekkingen een reguliere vergadering van het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK) bij. Vanuit StHVV zijn dat in 2021 Jack Zegveld en Henk Gernand geweest. Indien de omstandigheden dit wenselijk maken, wordt ad hoc een extra vergadering uitgeschreven.

De vergadering besluit niet met meerderheid van stemmen, maar zoekt naar gezamenlijke standpunten om daarmee als huurdersplatform sterk te staan. De vergadering geldt mede

ter voorbereiding aan de vergaderingen met de wethouder (5.4.5.) en het Bestuurlijk Overleg Wonen van de gemeente Eindhoven (5.4.4.)

4. Twee leden van het PEK, met Jack Zegveld als afgevaardigde namens StHVV, nemen deel aan het Bestuurlijk Overleg Wonen (BOW) van de gemeente Eindhoven. In deze stuurgroep worden de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurders vastgesteld. Het BOW heeft dit jaar zeven keer vergadert.
5. Vier maal per jaar heeft de Commissie Externe betrekkingen als deelnemer aan het PEK een gesprek met de wethouder wonen en wijken van Eindhoven, Yasin Torunoglu. In deze gesprekken komen onderwerpen als prestatieafspraken, wonen en zorg, leefbaarheid en duurzaamheid aan de orde en worden de standpunten van de gemeente en de huurders aan elkaar getoetst.
6. StHVV wordt in het platform Stichting Huurdersbelangen Geldrop Mierlo (SHGM) vertegenwoordigt door Cor van Dee. Hij woont hiertoe de maandelijkse bestuursvergaderingen bij. De vergaderingen om te komen tot prestatieafspraken voor Geldrop/Mierlo worden ook door Cor van Dee bijgewoond. Zie ook hoofdstuk 7.11.
7. In 2021 heeft de Commissie Externe Betrekkingen ook de prestatieafspraken met de gemeenten Nuenen, Valkenswaard, Helmond en Veldhoven begeleid. Voor Helmond, Veldhoven en Geldrop-Mierlo zijn daarvoor een aantal bijeenkomsten bijgewoond. In Waalre, en Son en Breugel zijn in 2021 geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Voor de overige gemeenten heeft StHVV haar momenten gekozen om invloed uit te oefenen op de prestatieafspraken. Zie ook hoofdstuk 7.1. De gemeente Best heeft prestatieafspraken voor 2018 t/m 2021 gemaakt en stuurt deze per jaar met een notitie bij.

Voor 2021 heeft Woonbedrijf zich ingespannen om met alle negen Gemeenten waar zij bezit heeft prestatieafspraken te maken. Dit is gelukt, hoewel bij enkel Gemeenten dit is beperkt gebleven tot het accorderen van de biedingen.

8. Viermaal per jaar wordt door een afgevaardigde van StHVV de Regionale vergadering van de Woonbond bijgewoond. Zie ook hoofdstuk 7.10.
9. Indien dit door omstandigheden noodzakelijk is, is er bilateraal overleg tussen de bestuurder van Woonbedrijf en de voorzitter van StHVV.



Hoofdstuk 6. De penningmeester StHVW

De penningmeester heeft zitting in het Dagelijks Bestuur en draagt de verantwoording over de financiële huishouding van Stichting HVW. Hij is verantwoordelijk voor de daarbij behorende administratie. De penningmeester doet tijdens elke bestuursvergadering verslag van de financiële activiteiten in de voorgaande periode en van de actuele financiële situatie. In 2021 is de penningmeester na elke bestuursvergadering decharge verleend voor het gevoerde financiële beleid. Daarnaast wordt de jaarrekening gecontroleerd door een extern financieel adviesbureau.

Inkomsten

Het totaal aan inkomsten was begroot op ca. € 166.760 inclusief het batig saldo op de Rekening Courant en inclusief de kosten van een managementassistente, maar exclusief het Saldo van de Spaarrekening. Het eindsaldo van de Spaarrekening werd begroot op € 30.005. Het totaal aan inkomsten van de Rekening Courant is uitgekomen op ca. € 233.573 hetgeen ca. € 66.813 boven de begroting was. Het saldo van de Spaarrekening kwam uit op € 40.003 hetgeen € 9.998 boven de begroting was.

Uitgaven

Het totaal aan uitgaven was begroot op ca. € 164.710 inclusief de kosten van een managementassistente, maar exclusief het saldo van de Spaarrekening. De uitgaven van de Rekening Courant zijn uitgekomen op ca. € 181.363 hetgeen een negatief resultaat inhoudt van ca. € 16.653 op de begrootte uitgaven. Het eindsaldo van de Rekening Courant resulteert daarmee op € 52.210, hetgeen ca. € 50.160 boven de begroting is. Het eindsaldo op de Spaarrekening werd begroot op € 30.005 en is uitgekomen op € 40.003 hetgeen een positief resultaat oplevert van € 9.998.

De oorzaak van de hogere uitgave dan begroot, ligt in het laten drukken en verspreiden van de huurkrant, een éénmalige uitgave van ca: 35.000 exemplaren met een uitleg over de huurprijzbevroezing en de mogelijkheid tot huurverlaging. Deze uitgave heeft mede bijgedragen aan de ruim 1700 huurverlagingen bij huurders van Woonbedrijf.

De volledige financiële verantwoording zal aan het administratiekantoor worden voorgelegd. Deze zal te zijner tijd een verklaring met bevindingen opmaken welke daarna aan de belanghebbenden wordt aangeboden. Het financiële jaarverslag is voor belanghebbenden als bijlage bij het Jaarverslag 2021 te verkrijgen. In deze opsomming treft u slechts de metagegevens aan.



Hoofdstuk 7. Commissies en Eigenaren

7.1. Commissie Externe Betrekkingen

Commissievoorzitter: Jack Zegveld
Commissieleden: Henk Gernand
Frans Koller

[7.1.1. Prestatieafspraken Eindhoven, Best, Nuenen, Son en Breugel, Geldrop/Mierlo, Veldhoven, Valkenswaard, Helmond en Waalre](#)

StHVV maakt jaarlijks prestatieafspraken in de 9 gemeenten waar Woonbedrijf woningbezit heeft. Prestatieafspraken worden per gemeente tripartiet (tussen drie partijen) gemaakt tussen de gemeente, de woningcorporaties die in deze gemeente werkzaam zijn en hun huurdersvertegenwoordigingen.

De afspraken worden gemaakt op thema's, die enerzijds worden voorgeschreven door het Ministerie van BZK en anderzijds worden aangevuld door gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordigingen.

De basis voor het maken van prestatieafspraken is de Visie op Wonen van de gemeente. Voorwaarde voor het maken van prestatieafspraken is dus een actuele Woonvisie van de gemeente.

De mening van StHVV over de thema's, waarover prestatieafspraken worden gemaakt, verandert natuurlijk niet met het overschrijden van een gemeentegrens. De differentiatie in de afspraken met elke gemeente wordt veroorzaakt door de Visie op Wonen van de betreffende gemeente.

Jaarlijks houdt StHVV haar inzet voor de prestatieafspraken tegen het licht en stuurt deze zo nodig bij. In 2021 zijn de prestatieafspraken voor 2022 gemaakt.

De actuele Inzet van de Huurders van Woonbedrijf voor de prestatieafspraken staat gepubliceerd op de site van StHVV.

Het zwaartepunt voor het maken van prestatieafspraken de komende jaren zal liggen bij de thema's "duurzaamheid" en leefbaarheid.



7.1.2. Platform Eindhovense Klantenraden

Het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK) is een samenwerkingsverband van de huurdersvertegenwoordigingen van de vier Eindhovense corporaties ('Thuis, Wooninc, Trudo en Woonbedrijf). Het is geen besluitvormende vergadering. Er worden standpunten uitgewisseld en over de onderwerpen waar overeenstemming over is, kan een gemeenschappelijk standpunt worden geformuleerd. StHVV wordt in het PEK vertegenwoordigd door Jack Zegveld en Henk Gernand, met Frans Koller als vervanger. De inbreng vooraf van de "huurders" met betrekking tot overkoepelende onderwerpen als prestatieafspraken en woonvisie wordt op verzoek van gemeente en corporaties geleverd door een delegatie van twee leden uit het PEK. In 2021 waren dit Hans Schouten (Wooninc) en Jack Zegveld (Woonbedrijf).

In 2021 heeft de huurdersvertegenwoordiging van 'Thuis, net als in 2020, het voorzitterschap van het PEK gehad. De kosten van de ambtelijke voorzitter en secretaris van het PEK worden door de vier huurdersvertegenwoordigingen gezamenlijk en gelijkelijk gedragen. Ons kostenaandeel vindt u terug in het financieel jaarverslag.

Het PEK vergadert regulier vier maal per jaar en ad hoc wanneer dit wordt vereist. Deze vergaderingen zijn voorafgaand aan en ter voorbereiding op het overleg met de wethouder Wonen van de gemeente Eindhoven, Yasin Torunoglu. Om de werkdruk bij de voorzitter en secretaris weg te halen zijn in de loop van 2015 een ambtelijk voorzitter (Frits Broek) en een ambtelijk secretaris (Martien Busschers) aangesteld.



7.2. Commissie Communicatie

Voorzitter: Henk Gernand
Lid: vacature
Lid: vacature

De commissie Communicatie verzorgt de redactie van publicaties, initieert het PR-beleid en voert de regie over de Social Media. Naast de vaste leden wordt bestuursleden om input gevraagd wanneer dit relevant is. Een belangrijke uitdaging van de commissie was het in kaart brengen van de samenstelling van huurders en hun woonbehoeften.

Volgende kanalen zijn hiervoor gebruikt:

- website;
- Facebook;
- telefoon antwoordservice;
- 4 maal per jaar een nieuwsbrief inclusief magazine van de Woonbond.

In verband met de Coronamaatregelen waren dit jaar de periodieke huurdersbijeenkomsten helaas niet mogelijk.

7.2.1. Wijk- en Buurtcommissies

Onder de bezielende leiding van Henk Gernand probeert StHVW de contacten met buurt- en wijkcommissies nieuw leven in te blazen. De BC's worden normaliter uitgenodigd voor de buurtbijeenkomsten en op de hoogte gehouden van de activiteiten. De respons is echter erg laag. Toch blijft StHVW doorgaan met haar pogingen dit bestand uit te breiden. De oprichting van commissies in complexen wordt actief ondersteund door hen te adviseren m.b.t. de oprichting, statuten en Kamer van Koophandel. Woonbedrijf is gevraagd hierbij te helpen. StHVW wil graag weten met wie de districtsmanagers, klant- en gebiedsbeheerders van Woonbedrijf op buurt- of complexniveau contacten onderhouden. Er is een document opgesteld met een stappenplan voor huurders om zelf een bewonerscommissie op te richten. Voor 2021 is hiervoor een budget gereserveerd. Inmiddels is de positie van de bewonerscommissies ook formeel vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst tussen StHVW en Woonbedrijf.

7.2.2. Website

De website van StHVW is qua structuur gelijk gebleven. Er worden regelmatig updates geplaatst, waardoor de informatie actueel blijft. Alle voor de huurders relevante documenten, adviezen en rapporten van StHVW worden via de website gedeeld. De lay-out van de pagina en het uitdijende archief biedt kansen voor verbetering. In 2021 is het ontwerp en inhoud van de website geactualiseerd.

7.2.3. Huurdersbijeenkomsten

Om de binding met haar achterban te versterken en daarmee te voldoen aan de wettelijke bepalingen organiseert StHVV huurdersbijeenkomsten. In januari een nieuwjaarsbijeenkomst; in het voorjaar een bijeenkomst om terug te kijken op het afgelopen jaar en in het najaar een bijeenkomst om de plannen voor het volgende jaar te presenteren.

In 2021 hebben door de covid-19 pandemie deze bijeenkomsten helaas kunnen plaatsvinden. HVW heeft het contact met de achterban via de social media onderhouden. De extra waarde van het persoonlijk contact met onze achterban werd node gemist.

7.2.4. Facebook

Naast de website wordt door de commissie Communicatie een Facebook-pagina onderhouden. Hier worden links gedeeld naar voor huurders relevante artikelen en wetenswaardigheden. Ook kondigt StHVV via Facebook komende evenementen aan. Het aantal volgers blijft toenemen met enkele nieuwe volgers per maand.



7.2.5. Telefoon antwoordservice

De telefoon antwoordservice functioneert naar behoren. Via dienstverlener Bizziphone is StHVV bereikbaar tussen 8.00 en 22.00 door de week en van 9.00 tot 17.00 in het weekend. In de praktijk zijn er maximaal enkele tientallen oproepen per maand. De telefoonservice meldt de vragen van de huurders per mail aan de managementassistente. Deze belt de huurders terug. Blijft er dan nog een vraag over, dan wordt deze uitgezet bij het bestuurslid, dat de meeste affiniteit met de vraag heeft. De extra service die deze dienst biedt valt in goede aarde en werd daarom in 2021 ongewijzigd voortgezet. Het is een van de instrumenten om de ombudsfunctie van StHVV vorm te geven. Vragen die van facebook of website komen volgen hetzelfde traject.

7.2.6. Achterban abonnement

De nieuwsbrief van 2 A4 pagina's die viermaal per jaar per post wordt verspreid is succesvol gebleken. Deze nieuwsbrief wordt samen met het Woonbond magazine voor huurders verspreid. De primaire doelen zijn het informeren van huurders en het verzamelen van contactinformatie. De aanmeldingen blijven binnenkomen. Eind 2021 waren er 230 abonnees. Er is gekozen om per editie een aantal exemplaren eenmalig per adres te verzenden naar een groep of wijk waar op dat moment huurderszaken spelen.

7.2.7. Enquêtes

In 2021 zijn weer enkele enquêtes uitgevoerd via diverse kanalen: de nieuwsbrief, website en via Facebook. In Geldrop-Mierlo en bij de vrijwilligers van HVW werd een enquête uitgezet met als onderwerp 'fijn en ongestoord wonen'.

7.2.8. Corona

Sinds COVID-19 heeft StHVW diverse maatregelen genomen om op afstand te werken. Intern door te vergaderen via Teams en extern door de locatie op Hemelrijken te sluiten voor vrije inloop. De BuurtBabbel is op pauze gezet, externe communicatie gaat zoveel mogelijk via telefoon, mail en post waar mogelijk.



7.2.9. Huurdersgame

De voorzitter kwam met de suggestie om een huurdersgame te ontwikkelen. Dit idee viel in goede aarde bij het bestuur en ook bij externe partijen als de woningcorporaties, gemeenten en belangenorganisaties. Via de voorzitter werd gameontwikkelaar Blewscreen benaderd om dit project te realiseren. In 2019 is er een publieke testversie getest op het kantoor met vijf externe deelnemers /huurders.

Het was de bedoeling om het spel in het eerste kwartaal van 2020 uit te brengen voor PC, laptop en mobiele apparaten. De finale versie is inmiddels gereed, echter er dienen nog flink wat teksten geschreven te worden om de informatie aan de spelers inzichtelijk te maken, bijv. Waarom is het inkomen te hoog voor deze woning; Waar kan ik woonkostentoeslag aanvragen; Waarom kan de huurcommissie geen uitspraak doen. Leuk werk, maar erg tijdrovend. Pas daarna kan de game online worden gezet. Door drukke werkzaamheden en andere prioriteiten is het schrijven van de teksten even in de ijskast gezet. We gaan in de loop van 2022 het spel optimaliseren en gebruik maken van de ideeën van de nieuwe bestuursleden.



7.3. Commissie woonruimteverdeling (toewijzingsbeleid)

Eigenaar: Gerard Peeters

Lid: Alex Remie medio 2021

Over het toewijzingsbeleid is een eindrapport verschenen.

HVW is hier enige jaren bij betrokken geweest, maar helaas blijkt dat de input van HVW nauwelijks terug te vinden is in het eindrapport.

Positief is dat het basisprincipe dat de inschrijvingstermijn veelal leidend zal blijven, maar anderzijds zijn de mogelijkheden voor zittende huurders te beperkt en hierover zullen in 2022 verdere gesprekken gevoerd worden. Inmiddels heeft dit geleid tot verdere afspraken, waarbij STHVW in een vroeg stadium betrokken zal worden om mee te denken en vast te stellen hoe er op een duidelijke en transparante manier afgeweken kan worden van de formele toewijzingsprocedure.

De geplande toetreding tot Wooniezie heeft plaatsgevonden. De implementatie verliep niet helemaal geheel volgens wens. Veel huurders die ingeschreven stonden bij Woonbedrijf, werden niet automatisch opgenomen in het nieuwe systeem. Met name oude mail adressen werden niet herkend.

De reactie van Woonbedrijf was destijds onvoldoende. De steeds uitgestelde vraag, onzerzijds, om een enquête uit te zetten bij alle woningzoekenden en zittende huurders te benaderen staat nog open. De mogelijkheden om wellicht door te stromen op termijn, gaan nu onderzocht worden. Ook het eindrapport, wat in 2022 geëvalueerd zal worden, is op diverse punten nog discutabel.

De druk van buitenaf door de toenemende vraag betekent dat de situatie voor de zittende huurders er niet perse makkelijker op wordt. Wij blijven onverminderd aangeven dat, een sturing op basis van alleen website-bezoeken niet meer van deze tijd is.

HVW is nog steeds van mening, dat zittende huurders meer betrokken moeten worden bij de toekenning van een andere woning en dat maatschappelijke veranderingen meer aandacht verdienen.

Dat ruim 50% van de vrijgekomen woningen niet op Wooniezie verschijnen is inmiddels besproken en de ontwikkelingen op dit gebied zullen meer transparant te worden.

7.4. Commissie duurzaamheid

Voorzitter: Jack Zegveld (tijdelijk)
Lid: Cor van Dee
Jessica Swinkels

Duurzaamheid wordt door het bestuur van StHVW erg belangrijk geacht. De commissie is in september 2018 van start gegaan. Uit de aanmeldingen van vrijwilligers in de loop van 2018/2019 en de training energicoaches in 2019 zijn hiervoor voldoende aanmeldingen gekomen. Omdat duurzaamheid een belangrijk onderwerp is binnen prestatieafspraken heeft de voorzitter van deze commissie tijdelijk de trekkersrol inzake duurzaamheid op zich genomen.

Het is een complexe materie met veelomvattende onderwerpen, waarop men zich moet inlezen en zijn kennis moet ontwikkelen.

Denk hierbij aan:

- aardgasloos in 2050;
- het woningbezit gemiddeld label B in 2023;
- zonnepanelen;
- circulair bouwen: alle materialen, die vrijkomen bij sloop kunnen hergebruikt worden;
- het opleiden van energicoaches, die worden geselecteerd uit de vrijwilligers enz.. enz..

In haar inzet bij prestatieafspraken hanteert StHVW volgende criteria:

- het belangrijkste voor een huurder is een dak boven zijn hoofd, dus op de eerste plaats komt beschikbaarheid;
- onmiddellijk daarna volgt betaalbaarheid;
- dan Leefbaarheid en Wonen en Zorg;
- pas daarna volgt duurzaamheid/kwaliteit.

Toch vinden de Huurders van Woonbedrijf duurzaamheid en het lot van de aarde, dat daaraan verbonden wordt, erg belangrijk. Maar alle duurzaamheidsmaatregelen bij elkaar kunnen duurzaamheid onbetaalbaar maken. De bewoners van sociale woningen moeten op de kleintjes passen. StHVW verwacht van Woonbedrijf, dat zij duurzaamheidsmaatregelen voor haar huurders minimaal kostenneutraal doorvoert. Zelfs vindt zij, dat als het om energetische maatregelen gaat waarbij energiewinst geboekt wordt, dat een flink deel van deze maatregelen naar de huurder moet vloeien. Deze maatregelen dienen uiteindelijk te leiden naar vermindering van woonlasten. Dit is een belangrijke inzet van de huurdersvertegenwoordiging in de prestatieafspraken.



Binnen de prestatieafspraken Eindhoven hebben de Huurdersplatformen van Eindhoven deelgenomen aan de opstelling van een Duurzaamheidspact en de huurders hebben dit Duurzaamheidspact ook omarmt. Het regelt voor Eindhoven het gezamenlijk optrekken van gemeente, corporaties en huurders om de landelijke afspraken te halen.

De Huurders van Woonbedrijf willen in een vroeg stadium betrokken worden bij de energietransitie binnen de woonwijken waar Woonbedrijf bezit heeft. Zij willen meedoen aan de maatschappelijke discussie met betrekking tot de energievoorziening van de woonwijken. Windparken, zonneparken, bio centrales, warmtenetten e.d. in je omgeving hebben zware impact en de Huurders van Woonbedrijf willen niet geconfronteerd worden met reeds vastgestelde oplossingen.

Door de Wooncrisis en de pandemie is de betaalbaarheid van de duurzaamheidsmaatregelen sterk onder druk komen te staan en zal StHVV heel alert moeten blijven op het voorgenomen beleid in deze.

7.5. Commissie sloop, renovatie, groot onderhoud en servicekosten

Contactpersoon : Gerard Peeters

Lid: Theo v.d. Broek (overleden); vervangen door Cor van Dee

Deze commissie was en is, binnen StHVV, het aanspreekpunt van de individuele huurder, klankbordgroep of wijk- en buurtcommissies en Woonbedrijf.

In 2021 hebben veel renovatieprojecten, als gevolg van Corona, vertraging opgelopen. Ook werd dit jaar duidelijk, dat de reorganisatie bij Woonbedrijf ook hier impact heeft gehad.

Eind van het jaar werd duidelijk dat Woonbedrijf de aanpak van renovaties, zonder echt overleg en/of consensus, doorgeschoven heeft naar m.n. de aannemers. De nieuwe aanpak is uitvoerig “intern” besproken en StHVV werd erbij betrokken toen het in feite al ingevoerd was.

Omdat StHVW pas later werd geïnformeerd, zijn hierover heel veel vragen gekomen vanuit de achterban. StHVW begrijpt dat er oorzaken aan te wijzen zijn, waarom dit heeft kunnen gebeuren. maar Toch is het gevoel ontstaan, dat men niet serieus genoeg genomen is bij de opzet van deze nieuwe werkwijze. Met name het niet gebruik maken van klankbordgroepen heeft StHVW verbaasd.

In 2022 gaan er vervolgesprekken plaatsvinden met de verantwoordelijk managers om dit opnieuw in kaart te brengen en met name de eerder gemaakte afspraken in het 'sociaal plan voor renovaties in bewoonde staat' wat ooit door StHVW, onder voorbehoud, als start voor renovaties was geaccepteerd, opnieuw te toetsen.

Zover bekend hebben er in 2021 geen grote sloopactiviteiten plaatsgevonden.

Bij lopende en/of nieuw opgestarte renovatielocaties zijn veel geplande bezoeken uitgesteld en/of hebben niet plaatsgevonden. Ook de nieuwe organisatie bij Woonbedrijf heeft hier een rol gespeeld. StHVW vindt het wel een positieve wijziging, dat renovatieprojecten niet per district, maar centraal worden aangestuurd. Dit gaat automatisch leiden tot meer standaardisatie en het zal uiteindelijk in de toekomst tot veel minder discussie leiden.

Verdere definities over de indicatie 'Renovatie' en/of 'Groot Onderhoud' moeten ook verder, opnieuw, uitgewerkt worden, waarbij standaardisatie ongetwijfeld kan leiden tot meer duidelijkheid.

Gelukkig gaat eindelijk het project Coevering (Joris van Spilbergenstraat e.o.) in Geldrop van start. De huurders wachten al te lang op een deugdelijke renovatie. Toch is ook hier de nieuwe aanpak, met weinig betrokkenheid van de zittende bewoners, een groot vraagteken. StHVW zal de ontwikkelingen bij dit eerste grote project nauwgezet in de gaten houden.

De overzichten van de geplande projecten ontvangt StHVW weer op regelmatige basis.

De nieuwe ontwikkelingen baren ons zorgen, maar wellicht dat de nieuwe opzet van Woonbedrijf in combinatie met de te houden gesprekken over klantbetrokkenheid hier meer duidelijkheid over kunnen verschaffen.



Het verder optimaliseren van het bestaande document uit 2017 is nog steeds een must en nodig. StHVV wil o.a. de mogelijkheid bespreken om, voorafgaand aan nieuwe projecten, inzage te verkrijgen in de gemaakte afspraken, zodat correcties en/of commentaar vooraf en niet achteraf gegeven hoeft te worden.

Wat de servicekosten betreft zijn zover StHVV bekend de bestaande afspraken nagekomen. Wellicht kunnen in het komende jaar eventuele nieuwe ontwikkelingen besproken worden met Woonbedrijf.

7.6. Commissie financiële zaken

Voorzitter: Henk Gernand
Lid: Jack Zegveld
Lid: Frans Koller

De commissie Financiële Zaken is voor het bestuur van StHVV de eerste adviseur met betrekking tot de financiële consequenties van alle onderwerpen, die door het bestuur worden behandeld.

Het bestuur van StHVV is vanuit de financiële expertise geadviseerd door de werkgroep over:

1. de huurprijsaanpassing per 1 juli 2021; en 2022
2. de prestatieafspraken 2021 e.v.;
3. de biedingen m.b.t. de prestatieafspraken met negen gemeenten;
4. het financieel jaarverslag van Woonbedrijf;
5. de portefeuillestrategie.

Basis- en beoordelingscriterium blijft voor StHVV de krappe beurs van de huurders afgewogen tegen een gezond “huishoudboekje” van Woonbedrijf.

1. De huurprijsaanpassing per 1 juli 2021

Zoals hierboven al is genoemd heeft de motie Nijboer/ Beckerman in maart 2021 het huurprijsbeleid voor 2021-2022 sterk bepaald. Voor 2022 ligt er een voorstel om de huur met 2,3% te verhogen voor het sociale gedeelte van de huurwoningen van corporaties en met 3,3 voor het niet sociale deel daarvan en in 2023 wederom geen huurverhoging voor het sociale gedeelte van de huurwoningen van corporaties.

Als gevolg van regeringsmaatregelen heeft er in 2021 geen huurverhoging plaatsgevonden.

In 2021 heeft Woonbedrijf een aantal aanpassingen gedaan die ultimo 2022 geïmplementeerd zullen worden. Hierover meer bij de uiteenzetting van de Woonruimteverdeling (Toewijzingsbeleid). De in 2020 afgesproken criteria staan onder druk met name door de extreem toegenomen inflatie. De basisprincipes die we gezamenlijk, in principe, hebben onderschreven staan onder druk!

HVW blijft van mening dat:

- geen inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd moet worden;
- in het kader van het Sociaal huurakkoord, waar nodig huurbevrozing en/of verlaging van huren toegepast zal worden;
- investeringen in duurzaamheid woonlastenneutraal dienen te blijven;
- de jaarlijkse huursomverhoging inflatievolgend blijft voor DAEB woningen.

Met het element: 'De jaarlijkse huursomverhoging blijft inflatievolgend voor DAEB woningen', heeft StHVW meer moeite mee en hierover is inmiddels de discussie geopend omdat, voor veel huurders, het huren van een woning onbetaalbaar gaat worden.

De 90% streefhuur voor het niet-DAEB bezit lijkt, gegeven de omstandigheden, niet acceptabel. De discussie zal in 2022 voortgezet worden, even als de discussie over de effecten van het opheffen van de verhuurdersheffing. Onverkort blijft StHVW van mening, dat er voor het niet-DAEB bezit per wijk en/of stadsdeel afgeweken kan/zal worden en dat er geen aftoppingsgrenzen zullen worden overschreden. Het betreft hier 15% van de woningen.

2. De prestatieafspraken 2021 e.v.

De commissie beoordeelt de concept Prestatieafspraken op volgende punten:

- wie bouwt waar, wat en hoeveel. De mogelijkheden afgezet tegen de ambitie van de gemeente. De inzet van Woonbedrijf is nu van 450 naar 600 nieuwbouwstukjes gestegen. Dit betekent dat Woonbedrijf gaat interen op haar vermogen. StHVW zal dit kritisch volgen;
- wie, renoveert wat en waar; de inzet van Woonbedrijf is 550 woningen renoveren;
- wat doen we aan (betaalbare) duurzaamheid; Woonbedrijf zet in op een gemiddeld kostenneutrale oplossing voor de huurder;
- welke kansen en bedreigingen komen op ons af;
- welke experimenten en proefprojecten gaan we aan;
- hoeveel flexbouw en tijdelijke bouw;
- Wonen en Zorg;
- leefbaarheid in de wijken enz.. enz..

3. De biedingen m.b.t. de Prestatieafspraken met negen gemeenten

De mogelijkheden en inzet van Woonbedrijf worden jaarlijks per gemeente gekwantificeerd in de biedingen. Door gedegen voorbereidingen op de vergaderingen en goed onderbouwde adviezen is de belangrijkste winst, dat de huurdersvertegenwoordiging reeds in de voorbereidende besprekingen als volwaardig gesprekspartner aan tafel zit. Daarbij behoort vanzelfsprekend ook een kritisch oog op de financiële gevolgen voor corporaties en huurders. Deze materie is niet eenvoudig te doorgronden, maar betaalbaarheid van alle maatregelen staat voorop, geen onverantwoorde risico's lopen dus.

De Visies op Wonen:

Hoe zien deze er in de nabije toekomst uit? StHVV heeft geen voorspellende gave. Wij willen onze adviezen baseren op een degelijk woonbehoeftenonderzoek. Zullen gemeenten krimpen of groeien? Moeten er wooneenheden extra komen? Zo ja, hoeveel?

Nederland vergrijsst en de ouderen moeten langer zelfstandig blijven wonen. Meer aangepaste woningen voor onze senioren. Maar hoeveel? In de prestatieafspraken voor 2021 die in 2020 zijn gemaakt hebben de huurders hiervan een speerpunt gemaakt en afgedwongen dat hiervoor in 2021 door de corporaties beleid wordt gemaakt.

Kenniswerkers, arbeidsmigranten en uitgedoemde asielzoekers vragen om huisvesting. Maar hoeveel? Deze doelgroepen horen niet binnen de 25%/regeling voor bijzondere doelgroepen m.b.t. vrijkomende sociale huurwoningen Deze doelgroepen moeten via de reguliere kanalen in hun bewoning voorzien. De gemeente Eindhoven staat voor hiervoor een contingent van 1000 flexwoningen op jaarbasis te handhaven. Allemaal te vaag. Meten is weten. Voortdurend onderzoeken dus.

Daarnaast ligt de focus van StHVV sterk op de betaalbaarheid en beschikbaarheid en hebben wij een aantal malen voorstellen gedaan om doorstroming binnen de sociale woningvoorraad te bevorderen. Een woonvisie vraagt om voortgangsoptimisme, maar ook optimisme moet gestoeld worden op een zekere kennis.

4. Het financieel jaarverslag van Woonbedrijf

StHVV heeft zich gebogen over de begroting van Woonbedrijf. Onze vragen zijn door Woonbedrijf beantwoord. Sterker nog, er werd uitgebreid toelichting gegeven over de verschillende onderdelen van de balans, zoals:

- * de vaststelling van de waarde van het niet commercieel vastgoed;
- * de afschrijvingsmethode;
- * de reserves en reserveringen;
- * dubieuze debiteuren;
- * de posten structureel onderhoud en renovatie.

Al met al moeilijke materie omdat de verslaglegging volgens specifieke regels van de Autoriteit Wonen moet plaatsvinden. Daardoor is het vergelijken met oude jaarverslagen bijna ondoenlijk. Om deze materie goed te kunnen begrijpen zijn dan ook cursussen nodig en mogelijk ook expertise van buiten.

5. De Portefeuillestrategie

Ieder jaar vindt er met de portefeuillemanager en de assetmanagers een inhoudelijk gesprek plaats over de wensportefeuille (het gewenste woningbezit, de verwachte opbrengst, de investeringsmogelijkheden in renovatie, nieuwbouw en evt. aankoop). Deze informatie helpt ons om

inzicht te krijgen in de mogelijkheden van Woonbedrijf voor de komende jaren. Bij deze gesprekken hebben wij ons in het verleden laten bijstaan door deskundigen. Inmiddels is ons deze materie voldoende duidelijk en de volkshuisvestelijk adviseur van Woonbedrijf-en de portefeuillemanager beantwoorden onze vragen helder en volledig. Op basis daarvan kunnen wij gericht advies uitbrengen.



7.7. Commissie huurdersparticipatie

Voorzitter:	Jack Zegveld
Lid:	Frans Koller
Lid:	Henk Gernand

We mogen met tevredenheid constateren dat huurdersparticipatie is ingeslepen in de organisatie. De Commissie huurdersparticipatie in stand houden om het gedachtengoed te preservarven lijkt contraproductief. In 2020 heeft StHVW een nieuwe richting geven aan dit verworven goed.



7.8. Commissie wonen en zorg

Adviseur: Eefje Bogmans
Lid: vacature

De ouderen- en gehandicaptenzorg in Nederland vermaatschappelijkt. Zorg aan ouderen en mensen met een beperking wordt nu zo veel mogelijk thuis aangeboden. De opname in een woonzorgcentrum of focuswoning is alleen nog mogelijk voor mensen met een zware zorgbehoefte. Als mensen moeten verhuizen blijven ze vaak het liefst in hun eigen vertrouwde omgeving. De overheid wil dat de zorg en ondersteuning thuis is afgestemd op de individuele behoeften van ouderen en mindervaliden.

Enkele voorbeelden van maatregelen om meer geschikte woningen voor ouderen en mensen met een beperking te realiseren zijn:

- gemeenten krijgen hulp om vraag en aanbod van woningen voor ouderen en mensen met een beperking in kaart te brengen. Dit moet scherper in beeld komen om een visie te ontwikkelen op wonen met zorg;
- de bouw van meer geschikte woningen. Het ondersteunen van wooninitiatieven draagt bij aan toekomstbestendig wonen. Er zijn landelijke regelingen (bijvoorbeeld stimuleringsregeling Wonen en Zorg) om ideeën voor een nieuwe woonvorm een stap verder te brengen. Daarmee kan er voor gezorgd worden dat inwoners op een prettige manier kunnen (blijven) wonen op de manier die zij willen;
- gemeenten ontwikkelen een lokaal plan om ouderen en mensen met een beperking te helpen geschikt te wonen. Een toegankelijke omgeving met goede looproutes in een buurt die veilig en levendig is. Een sociale kring, een mantelzorger of aanspreekpunt voor steun en voorzieningen in de buurt zoals een arts, apotheek, buurthuis, supermarkt, een OV-halte of een plek om anderen te ontmoeten (subsidiering om ontmoetingsruimte in ouderhuisvesting te maken);
- Woonbedrijf zet *wooncoaches* in bij doorstroming van senioren. Woningcorporaties Woonbedrijf en 'Thuis sluiten vanaf medio januari 2022 met hun woningaanbod voor senioren aan bij klantencentrum WoonincPlusVitalis;
- ook het Innovatieprogramma Langer Thuis – Inclusieve wijk is gestart. Met dit programma krijgen gemeenten een beter beeld welke voorzieningen kwetsbare mensen nodig hebben in hun wijk. Het beste zou zijn als er voor elke vrijkomende woning een goede uitleg zou komen voor wie de woning geschikt is: is de woning geschikt voor visueel beperkte of lichamelijke beperkte huurders, voor mensen die rolstoel of bed gebonden zijn en niet te vergeten ook voor mensen met ademhalingsproblemen, zoals bijvoorbeeld Long COVID of ernstige COPD.

De commissie Wonen en Zorg wordt vertegenwoordigd door Eefje Bogmans, die naast vrijwilligerswerk voor StHVV, ook werkzaam is als regio coördinator pgb-ambassadeur en zo dus goed is ingevoerd in Wonen en Zorg. Ze ziet het als haar taak om huurders met vragen de juiste weg te wijzen.

7.9. Commissie Leefbaarheid

Eigenaar: Alex Remie

Lid/vervanger: vacature

Een groene, aantrekkelijke en sociale omgeving is óók veiliger

Nu gemeenten bestaande woonwijken moeten moderniseren én bijna 100.000 woningen per jaar



moeten bijbouwen, is het van groot belang om in een vroeg stadium na te denken over sociale veiligheid van de openbare ruimte.

Een sociaal veilige omgeving werkt preventief tegen criminaliteit, maar draagt vooral eraan bij dat iedereen zich prettig en veilig voelt. Bewoners én passanten. Overdag én 's avonds. De vuistregels en maatregelen vanuit Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED) bieden houvast, maar ook zaken als groen, kind vriendelijkheid en mogelijkheden om elkaar te ontmoeten, dragen bij aan een gevoel van veiligheid.

Bron: Centrum voor criminaliteitspreventie en veiligheid.

Wetgeving

De rijksoverheid heeft in 2015 de Woningwet aangenomen. In deze wet staan een aantal regels omschreven met betrekking tot Leefbaarheid welke uiteraard gelden voor alle woningbouwcorporaties. Elke corporatie vult deze opdracht naar eigen inzicht in. Logischerwijs vloeit hieruit voort, dat StHVW de taak heeft om de invulling van deze opdracht door Woonbedrijf kritisch te volgen.

StHVW en Leefbaarheid

In 2021 heeft de StHVW minder actie ondernomen op dit terrein in vergelijking met 2020. Wij staan nog steeds in contact met onze achterban om klachten en meldingen te verzamelen.

De klachten die wij ontvangen nemen wij serieus en we proberen om de individuele huurders op het juiste spoor te zetten door hen van informatie en adviezen te voorzien. StHVW kan echter niet optreden als belangbehartiger in een individuele casus. Dat valt niet binnen onze verantwoordelijkheid en taakstelling.

Wij zijn ook actief op wijk/complexniveau en op beleidsniveau. Daar kunnen we de meeste invloed uitoefenen en opkomen voor de belangen van alle huurders. Een goed voorbeeld hiervan is onze rol en invloed bij het samenstellen van de prestatieafspraken met Woonbedrijf en gemeentes.

Werk in uitvoering

Het thema Leefbaarheid was en blijft actueel. Naast betaalbaarheid en voldoende huurwoningen heeft dit onderwerp onze extra aandacht. Ook is dit thema onderdeel van de prestatieafspraken tussen StHVW, Woonbedrijf en gemeenten.

Op de website van Woonbedrijf kunt u via de zoekfunctie de betreffende gemeente/ prestatieafspraken intikken en de documenten downloaden en inzien.

7.10. Woonbond

Eigenaar:	secretariaat
Afgevaardigde:	Alex Remie
Vervanger:	Cor van Dee
Voorzitter afd. Brabant Oost:	Henk Gernand

StHVW is lid van de koepelorganisatie voor huurdersverenigingen: de Woonbond. De bond voorziet ons van informatie en advies om ons werk als belangenbehartiger nog beter uit te kunnen voeren. Viermaal per jaar vinden er bijeenkomsten plaats om de laatste ontwikkelingen uit te wisselen. Namens StHVW bezoeken Alex Remie en Cor van Dee veelal deze vergaderingen. Achteraf wordt de inhoud teruggekoppeld naar de andere bestuursleden.

Sinds maart 2020 is Henk Gernand voorzitter van de afd. Brabant Oost.

Ook biedt de Woonbond cursussen aan om ons kennisniveau op peil te houden, waaraan bestuursleden en vrijwilligers deelnemen.



7.11. Stichting Huurdersplatform Geldrop-Mierlo

Eigenaar:	DB
Afgevaardigde:	Cor van Dee

Op projectniveau zijn de Wijk- en Buurtcommissie de gesprekspartner van Woonbedrijf. Zodra echter items aan de orde komen met betrekking tot beleid of die het projectniveau overstijgen is dit de verantwoordelijkheid van StHVW. Een verantwoordelijkheid, die zij niet kan delegeren aan Wijk- en Buurtcommissies.

De gesprekspartner voor de Gemeente Geldrop-Mierlo is de Stichting Huurdersplatform Geldrop-Mierlo (SHGM). Bestuurslid Cor van Dee vertegenwoordigt StHVW binnen SHGM. StHVW wordt o.a. via verslaglegging op de hoogte gehouden van relevante zaken uit dit huurdersplatform. Cor van Dee neemt namens StHVW ook deel aan de vergaderingen om te komen tot prestatieafspraken voor de gemeente Geldrop-Mierlo.



7.12. De Huurdersconsulent/Ombudsfunctie

Eigenaar:	bestuursleden (klantencontact)
Telefoondienst:	managementassistent (verdeling)
Vervanger:	vacature

In december 2016 heeft het bestuur van StHVW besloten de ombudsfunctie, die zij zichzelf oplegt als volgt te reguleren:

- alle vragen van Huurders van Woonbedrijf, die binnen komen via de telefoondienst, de website, facebook of op andere wijze worden doorgesluist naar de management assistent, die per 1 januari 2017 is aangetreden;
- deze neemt via telefoon of email contact op met de betreffende huurder om de vraag duidelijk te krijgen;
- blijft na dit eerste contact nog een onbeantwoorde vraag over, dan schakelt de managementassistent de eigenaar of diens vervanger in, bij wie de inhoud van de vraag het beste aansluit;
- is niet duidelijk, wie de vraag moet beantwoorden, wordt deze voorgelegd aan het DB;
- de managementassistent maakt staat van de vragen en bewaakt de beantwoording daarvan;
- tevens is in 2018 gestart met een inloopspreekuur, waarbij enkele bestuursleden van StHVW aanwezig zijn om vragen van huurders te beantwoorden. Net als in 2020 heeft StHVW i.v.m. de Coronamaatregelen het inloopspreekuur in 2021 helaas tijdelijk moeten sluiten. Zie ook 7.2.6 en 7.2.9.

Hoofdstuk 8. Nawoord

Het bestuur van Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf (StHVV) kijkt redelijk tevreden terug op het jaar 2021. Ondanks alle beperkingen rondom de Corona-maatregelen hebben wij onze taak: het behartigen van de belangen van alle huurders van Woonbedrijf kunnen blijven uitvoeren. Meer huurders hebben ons weten te vinden. We hebben meer gesprekken met huurders gevoerd en meer huurders kunnen adviseren en helpen, zelfs als dit af en toe botste met Woonbedrijf.

Er is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen Woonbedrijf en StHVV tot stand gekomen. De vernieuwing van de structuur van ons bestuur is al veel stapjes dichterbij gekomen. Na afronding daarvan zal het Huishoudelijk reglement aangepast moeten worden en wellicht ook de statuten.

Ook hebben zich verschillende nieuwe kandidaten voor een bestuursfunctie gemeld, waarmee een behoorlijke bezetting van het bestuur is verzekerd. Huurdersparticipatie is inmiddels onderdeel van ons denken geworden: wat, voor wie en hoe zijn de kernvragen voor alles wat we doen.

Helaas hebben we door de Coronamaatregelen wat weinig zaken aan onze vrijwilligers over kunnen dragen. Wellicht dat dat in 2022 wat gemakkelijker gaat als de samenleving gewend is aan het nieuwe normaal. In 2022 gaan we samen verder bouwen aan een sterke huurdersvertegenwoordiging. Het doel is een slagvaardige organisatie die met vertrouwen kan werken aan fijn en ongestoord wonen, maar niet tegen iedere prijs.

Het motto van de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf is en blijft:

**DOOR HUURDERS
VOOR HUURDERS**

Vastgesteld door het bestuur van
Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf
1 juni 2022

Henk Gernand
Voorzitter.

Jack Zegveld
Voorzitter/Secretaris

Frans Koller
Penningmeester

.....

.....

.....