

JAARVERSLAG 2022

Huurders van Woonbedrijf



Voorwoord

In 2022 heeft ondergetekende op verzoek van het bestuur ad interim de voorzittershamer ter hand genomen om samen met het bestuur in 2022 binnen het project “Stapje vooruit” een verdere professionalisering in gang te zetten. De laatste jaren liggen er op de vele deelterreinen van de HvW veel uitdagingen die voor de bestuursleden soms een te groot beslag legden op de tijd en mogelijkheden die een vrijwillig bestuurslid feitelijk heeft. Door met elkaar na te denken over nieuwe werkwijzen en bestuursvormen, willen we verbeteringen aanbrengen en dit in 2023 verder ten uitvoer brengen. De Overlegwet stelt duidelijke eisen aan een huurdersvertegenwoordiging waaraan we op deze wijze willen blijven voldoen.

Het jaar 2022 is ook het jaar dat na Covid de activiteiten van het bestuur en commissies weer fysiek achter de bestuurstafel werden besproken en voorbereid! Daarmee waren ook de verschillende commissies in staat om met de huurders en bewonerscommissies persoonlijk in contact te treden om de ervaringen, wensen en problemen van huurders te bespreken. Voor de HvW is dit belangrijke input om in gesprek met Woonbedrijf en gemeenten een inhoudelijke bijdrage te kunnen leveren aan de verschillende beleidsterreinen van Woonbedrijf en gemeenten in de regio. Veelal samenkomend in de jaarlijkse prestatieafspraken, waarbij de HvW een belangrijke en wettelijke partner is voor gemeenten en Woonbedrijf om de belangen van huurders te kunnen behartigen.

Ook werden we in 2022 geconfronteerd met een oorlog in Oekraïne wat een enorme impact had, niet alleen voor de inwoners aldaar, maar ook voor alle ingezetenen in Europa. Daardoor stegen de energiekosten explosief wat een enorme invloed heeft gekregen op de energietransitie en daarmee de behoefte om een versnelling toe te passen op de duurzaamheidsaanpak. De gevolgen van de torenhoge energielasten voelen huurders direct in hun portemonnee. Daarmee wordt de druk op projecten renovatie en groot onderhoud voor Woonbedrijf vergroot, terwijl de capaciteit aan de voorbereidings- en uitvoeringskant in de knel dreigt te geraken. Er liggen dus grote uitdagingen in het verschieft voor het jaar 2023 en volgende jaren. De snelle stijging van energielasten voor onze huurders heeft er mede aan bijgedragen dat de “Energiedag” die de HvW voor haar huurders heeft georganiseerd in de maand oktober een groot succes werd. Dit geeft nog maar eens de noodzaak aan om vanuit de HvW druk uit te oefenen op Woonbedrijf en gemeenten om prioriteit en invulling te geven aan de duurzaamheidsaanpak.

Het jaar 2022 hebben we afgesloten met aan de ene kant een positief gevoel, als het gaat om de wens en energie binnen het bestuur om verder te professionaliseren, en aan de andere kant om voldoende aandacht te blijven geven aan het beleid van Woonbedrijf in het belang van onze huurder en samen te zoeken naar oplossingen zoals bijvoorbeeld de toenemende woningnood in onze regio.

Voor de inzet van bestuurs- en commissieleden, huurders en overige vrijwilligers, wil ik iedereen hartelijk bedanken en natuurlijk ook Woonbedrijf en onze stakeholders voor de prettige samenwerking. Samen blijven we zoeken en ondernemen naar goede woon- en leefomstandigheden van onze huurders en potentiële huurders in de toekomst.

Krien van Splunder, voorzitter (a.i.)

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave.....	3
Hoofdstuk 1. Het bestuur.....	4
Hoofdstuk 2. Raad van Commissarissen (RvC) van de Stichting Woonbedrijf SWS-Hhvl.....	6
Hoofdstuk 3. Inrichting van de organisatie van HvW.....	8
Hoofdstuk 4. De voorzitter HvW ad interim	9
Hoofdstuk 5. De secretaris HvW	11
5.1. Bestuursvergaderingen HvW.....	11
5.2. Periodiek overleg van het dagelijks bestuur met Woonbedrijf.....	13
5.3. Vergaderingen van het dagelijks bestuur	13
5.4. Overige vergadercycli	13
Hoofdstuk 6. De penningmeester HvW	15
Hoofdstuk 7. Commissies en Eigenaren.....	16
7.1. Commissie externe betrekkingen	16
7.1.1. Prestatieafspraken 2023 Eindhoven, Best, Son en Breugel, Geldrop/Mierlo, Veldhoven, Valkenswaard, Helmond en Waalre	16
7.1.2. Platform Eindhovense Klantenraden	17
7.2. Commissie Communicatie	18
7.2.1. Wijk- en Buurtcommissies	18
7.2.2. Website	19
7.2.3. Huurdersbijeenkomsten	19
7.2.4. Facebook.....	19
7.2.5. Telefonische bereikbaarheid	19
7.2.6. Nieuwsbrief.....	20
7.2.7. Enquêtes	20
7.3. Commissie woonruimteverdeling (verhuurbeleid).....	21
7.4. Commissie duurzaamheid	22
7.5. Commissie sloop, renovatie, groot onderhoud en servicekosten	24
7.6. Commissie financiële zaken.....	25
7.7. Commissie bewonersparticipatie	25
7.8. Commissie wonen en zorg.....	25
7.9. Woonbond.....	27
7.10. Stichting Huurdersbelangen Geldrop-Mierlo	27
7.11. De huurderslijn	28
Hoofdstuk 8. Nawoord.....	29

Hoofdstuk 1. Het bestuur

In **januari 2022** had het bestuur een bezetting van 11 personen en bestond uit:

Naam:	functie:
Krien van Splunder	voorzitter (a.i.)
Jack Zegveld	secretaris / lid DB
Frans Koller	penningmeester / lid DB
Henk Gernand	bestuurslid / lid DB
Cor van Dee	bestuurslid / lid DB
Claudia Pieters	bestuurslid
Gerard Peeters	bestuurslid
Eefje Bogmans	bestuurslid
Alex Remie	bestuurslid
Maarten Prinsen	adviseur
Jetty van Gastel	managementassistente

Jetty van Gastel is per 1 maart 2022 gestopt als managementassistente. Manon van den Oetelaar is per 8 maart 2022 gestart als managementassistente. Fred van Etten en Linda Julies zijn 1 september aangetreden als bestuurslid. Peter van der Maas is per 1 december aangetreden als tweede penningmeester. Claudia Pieters is tot en met 31 december bestuurslid geweest en heeft per 1 januari 2023 haar bestuurslidmaatschap beëindigd als gevolg van de woningruil met WoonInc. (lees: haar huurcontract werd beëindigd met Woonbedrijf en gestart bij Wooninc.).

Het bestuur was per **31 december 2022** als volgt samengesteld:

Naam:	functie:
Krien van Splunder	voorzitter (a.i.)
Jack Zegveld	secretaris / lid DB
Frans Koller	eerste penningmeester
Peter van der Maas	tweede penningmeester
Henk Gernand	bestuurslid
Cor van Dee	bestuurslid
Claudia Pieters	bestuurslid tm 31 december 2022
Gerard Peeters	bestuurslid
Eefje Bogmans	bestuurslid
Alex Remie	bestuurslid
Fred van Etten	bestuurslid
Linda Julies	bestuurslid
Maarten Prinsen	adviseur
Manon van den Oetelaar	managementassistente

In 2022 zijn 2 bestuursleden aangesloten bij de overleggen van het DB. Het Dagelijks Bestuur van de HvW bestond **eind 2022** uit:

Naam:	functie:
Krien van Splunder	voorzitter (a.i.)
Jack Zegveld	secretaris / lid DB
Frans Koller	eerste penningmeester / lid DB
Peter van der Maas	tweede penningmeester / lid DB
Henk Gernand	bestuurslid
Cor van Dee	bestuurslid

Elk bestuurslid mag toehoorder of deelnemer van zijn van het DB, afhankelijk of het onderwerpen betreffen die hem of haar aangaan.

Continuïteit van de doorstroom van het bestuur blijft één van de grote zorgpunten van de HvW. De managementassistente, die als betaalde kracht aan HvW is toegevoegd, heeft in 2022 een aantal taken overgenomen om het hiaat in de bezetting op te vangen, zoals bijvoorbeeld het aanleveren van de nieuwsbrief in de gewenste output en ondersteuning op het gebied van ICT. Daarnaast bereidt zij de vergadering in detail voor, voor de voorzitter (a.i.) en het bestuur.

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



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

Volgens de Woningwet 2015 wordt één op de drie commissarissen (en maximaal de helft) door de [Huurders van Woonbedrijf](#) voorgedragen. De RvC telt 6 leden van wie er 4 zijn benoemd op voordracht van HvW. Deze “huurderscommissarissen” zijn onafhankelijk en zitten op persoonlijke titel in de Raad. Zij kijken met nadruk naar de belangen van de huurders en naar het beleid van Woonbedrijf.

Op **1 januari 2022** waren, voorgedragen door de huurders, lid van de Raad van Commissarissen in de functie van huurderscommissaris:

Naam:	functie:
Guy Buck	lid RvC
Nicole van Gorp	lid RvC
Wibo van Hekken	lid RvC

Guy Buck is per augustus 2022 geen lid meer van de RvC wegens het behalen van zijn maximale zittingstermijn (van 8 jaar). In de loop van 2022 zijn er 2 nieuwe leden bij gekomen: Hans van der Molen en Rob van Dongen.



De huidige Raad van Commissarissen bestaat uit 6 leden.

Jan Maarten van der Meulen, Nicole van Gorp, Wibo van Hekken en Rob van Dongen zijn benoemd tot huurderscommissaris op voordracht van de [Huurders van Woonbedrijf](#). Jan Maarten van der Meulen is geen huurderscommissaris meer. Hij is nu voorzitter van de RvC.

Hoofdstuk 3. Inrichting van de organisatie van HvW

Iedere week wordt er tenminste één keer vergaderd. Binnen de Stichting vinden er 4 type soorten overleg plaats:

- de bestuursvergadering;
- het dagelijks bestuur overleg;
- het periodiek overleg;
- (overig) overleg.

Één keer per maand vindt de bestuursvergadering (BV) plaats waarbij iedereen binnen het bestuur aanwezig is, deelt en meebeslist. Binnen het dagelijks bestuur overleg (DB) wordt een groot deel van de bestuursvergadering voorbereid. Daarnaast vindt één keer in de zes weken het overleg met Woonbedrijf plaats: het periodiek overleg (PO).

Voor 2022 zijn er 3 prioriteiten naar voren gehaald, te weten: [prestatieafspraken](#), [duurzaamheid en bewonersparticipatie](#) (ook wel huurdersparticipatie genoemd). Voor iedere prioriteit is er een commissie samengesteld waarvoor één bestuurslid verantwoordelijk is of de kartrekker is. Welke commissies er zijn, komt in de volgende hoofdstukken aan bod inclusief een overzicht van de highlights van 2022.

Hoofdstuk 4. De voorzitter HvW ad interim

Onder begeleiding van de voorzitter a.i. hebben we in het afgelopen jaar hebben op verschillende momenten stilgestaan bij het verbeterproject “Stapje vooruit” naast de dagelijkse voortgang van bestuurswerkzaamheden, activiteiten en werkzaamheden binnen de verschillende commissies.

De verbetering richt zich met name op de werkwijze van het bestuur, het op sterkte brengen ervan en om haar taak conform de Overlegwet te kunnen blijven uitvoeren met behulp van externe ondersteuning. In de komende jaren staan we voor grote uitdagingen op volkshuisvestelijk gebied en is uitbreiding van het bestuur en verdere professionele ondersteuning gewenst.

Bij de start van het project “Stapje vooruit” zijn in eerste instantie onder begeleiding van de Woonbond eind 2021 de belangrijkste taken van een bestuur besproken samen met de meer specifieke taken van het dagelijks bestuur - en opnieuw vastgelegd. Vervolgens zijn de commissies ingericht en zijn de plannen van aanpak gemaakt en in 2022 verder uitgewerkt. De voortgang wordt bepaald door bezetting en tijdfactoren en is steeds onderwerp van gesprek geweest tijdens alle bestuursvergaderingen in 2022. De belangrijkste conclusies zijn:

- voor Woonbedrijf is het belangrijk dat de continuïteit gewaarborgd blijft met een kwalitatieve inbreng van een huurdersorganisatie;
- werkgroep bestuur: de profielen van het dagelijks bestuur zijn vastgesteld en de profielen van de overige bestuursleden, veelal gekoppeld aan commissies, worden uitgewerkt;
- bestaande commissies werken plannen van aanpak uit;
- er is een toename van de vraag voor ondersteuning door bewonerscommissies. De rol en de taak van HvW wordt beter in beeld gebracht om aan verwachtingen te voldoen;
- verbetering van de communicatie met onze achterban om belangen beter te kunnen behartigen. Er liggen erg veel taken en vragen op het bordje en uit te voeren door bestuur, commissies en managementondersteuning. Daarom leggen we maximaal 3 prioriteiten voor 2023 vast, te weten; duurzaamheid, prestatieafspraken en bewonersparticipatie;
- de invulling van de vacature van de voorzitter en overige bestuursleden vraagt de nodige aandacht. Binnen enkele jaren verloopt o.a. de zittingsduur van enkele zeer ervaren bestuursleden;
- actualiseren van het huishoudelijk reglement en de procedures rondom advisering en het samenwerken met Woonbedrijf en gemeenten;
- behoefte aan professionele ondersteuning op de verschillende beleidsterreinen om een volwaardige partner te kunnen zijn in de driehoek corporaties, gemeenten en huurdersorganisatie wat samenkomt in de prestatieafspraken;
- behoefte aan uitbreiding in uren van onze managementassistente voor de nodige ondersteuning van de vrijwilligers in het bestuur en commissieleden;
- de noodzaak voor uitbreiding van het bestuur om verder professionalisering mogelijk te maken en om te blijven voldoen aan de Overlegwet en daarmee meer aandacht voor de scholingsmogelijkheden.

- Meer gebruik maken van externe bureaus op het terrein van financiën, ICT, webhosting, communicatie, scholing etc. en dit samenbrengen in het idee van een bedrijfsbureau. Daarmee ligt de gewenste focus van een bestuur meer op de belangen van huurders waarvoor de HvW uiteindelijk is opgericht en ligt deze minder op bijkomende zaken die voor vrijwilligers erg veel extra tijd en energie kosten waarvoor de nodige kennis in huis moet zijn.

Op basis van deze conclusies is op het eind van het jaar afgesproken om het ad interim voorzitterschap nog tot maximaal medio 2023 te laten voortduren en te komen met een concreet aanpakvoorstel, mede in overleg met Woonbedrijf, om de gewenste doelen te bereiken.



Hoofdstuk 5. De secretaris HvW

De secretaris heeft zitting in het dagelijks bestuur (DB) en voert binnen het bestuur de volgende werkzaamheden uit:

1. de administratie en correspondentie;
2. de voorbereiding en het beleggen van alle vergaderingen;
3. het notuleren van alle vergaderingen;
4. het verschijnen van publicaties en periodieken;
5. het beheer van de eigendommen (geldmiddelen daarvan uitgesloten).

De secretaris wordt ondersteund door de managementassistente, die in de praktijk de feitelijke werkzaamheden verricht.

5.1. Bestuursvergaderingen HvW

Het bestuur heeft in 2022 tien maal vergaderd. De meest relevante vergaderpunten waren:

- bij de start van dit jaar is Krien van Splunder als extern adviseur gevraagd tijdelijk de rol van interim voorzitter op zich te nemen om het bestuur in het komend jaar voor 8 uur per week te ondersteunen. Naast zijn rol als technisch voorzitter heeft hij op onderdelen het bestuur ook inhoudelijk ondersteund;
- het vertrek van Jetty van Gastel als managementassistente en de werving van een nieuwe managementassistente in de persoon van Manon van den Oetelaar;
- in 2022 hebben zich 3 nieuwe aspirant bestuursleden aangemeld. Dit zijn Linda Julies, Fred van Etten en Peter van der Maas. Alledrie zijn zij in dit jaar toegetreden als bestuurslid, van wie Peter van der Maas als tweede penningmeester. Hiermee heeft het bestuur de noodzakelijke versterking gekregen;
- eind 2022 hebben we afscheid genomen van Claudia Pieters vanwege een woningruil tussen WoonInc. en Woonbedrijf. Claudia wordt nu een huurder van WoonInc. en kan vanwege de huidige statuten geen zitting meer hebben in het bestuur van StHvW;
- het project “Stapje vooruit” is elke vergadering aan bod geweest waarin we met elkaar de taken en het beleid van de StHvW besproken hebben. Het afgelopen jaar hebben we op verschillende momenten stilgestaan bij dit project “Stapje vooruit”;
Vervolgens zijn in 2022 de commissies ingericht en plannen van aanpak voorbereid. De voortgang van de activiteiten in deze commissies wordt echter bepaald door bezetting en tijdsfactoren. Om te voorkomen dat er een te grote druk op bestuursleden wordt gelegd hebben we voor het komend jaar maximaal 3 prioriteiten vastgelegd. Dit zijn:
 1. prestatieafspraken;
 2. bewonersparticipatie;
 3. duurzaamheid;
- huurdersparticipatie en communicatie: de relatie met de achterban is een belangrijk thema binnen het bestuur. Als huurdersvertegenwoordiging worden we verwacht onze achterban te vertegenwoordigen. Zoeken naar goede input van onze huurders wordt een steeds belangrijker thema. Met externe deskundigen zoeken we naar de juiste wegen om de communicatie met hen te verbeteren;

- woningen uit de jaren 60 van Woonbedrijf worden versneld verduurzaamd onder de noemer “EGW60 aanpak”. Dat wil niet zeggen dat alle projecten naar wens verlopen, met name als het gaat over de bewonersparticipatie in deze projecten. Dit is dan ook een belangrijk thema geworden in 2022 en in overleg met Woonbedrijf zal er ook in 2023 gezocht worden naar de gewenste aanpak waarbij huurders voldoende worden gehoord en maximaal betrokken;
- de nieuwe inrichting van onze boekhouding is in 2022 opgepakt, samen met een onderzoekje naar de gewenste inrichting van ons ICT systeem wat onze vrijwilligers gaat ondersteunen;
- een terugkerend onderwerp in 2022 was de toename van individuele klachten van huurders over de dienstverlening van Woonbedrijf. Hierover zijn we met Woonbedrijf apart het gesprek aangegaan om tot verbeteringen te komen;
- de voorbereiding op onze huurdersbijeenkomst en in het bijzonder de organisatie van de Energiedag op 1 oktober, die mede door de toenemende energielasten een succes werd!;
- de prestatieafspraken tussen Woonbedrijf, gemeenten in de regio en de StHVW zijn geregeld onderwerp van gesprek, omdat binnen de prestatieafspraken de belangrijkste afspraken over de volkshuisvestelijke taken samen komen en worden vastgelegd. Denk hierbij aan duurzaamheid, bereikbaarheid, betaalbaarheid van woningen en het thema wonen en zorg;
- het bespreken van de aanstelling voor een nieuwe huurderscommissaris bij Woonbedrijf. HvW heeft hierin een voordracht gedaan op basis van de gesprekken in een sollicitatiecommissie. Woonbedrijf heeft een aantal commissarissen die het beleid toetst van Woonbedrijf. 1/3 van de commissarissen mag voorgedragen worden door de huurders;
- extra aandacht hebben we besteed aan een vrijwilligersbijeenkomst, waarin zij werden bijgepraat over de werkzaamheden van onze stichting. Dit in combinatie met een lunch op een inspirerende plek bij 't Wasven in Tongelre;
- enkele bestuursleden hebben gesprekken gevoerd met bewonerscommissies die een slechte ervaring ondervonden hebben in de contacten met Woonbedrijf over de uitvoering van sloop- en renovatieprojecten. Dit hield automatisch in dat ook de relatie tussen de HvW en bewonerscommissies ter sprake is gekomen met de vraag hoe ver we kunnen gaan bij de ondersteuning van bewonerscommissies in hun dagelijkse uitvoering en hoe we dit kunnen vertalen naar een beleidsvraagstuk;
- vanwege twijfels over de juistheid van energielabels in een bepaald project, is de labeling achteraf op juistheid gecontroleerd door een onafhankelijk bureau. Hieruit bleek dat de labeling te hoog was ingeschat. Hierover is het gesprek aangegaan met Woonbedrijf;
- ons jaarlijks gesprek met de bestuurder van Woonbedrijf, Ingrid de Boer, waarin we actualiteiten met elkaar bespreken;
- adviesaanvragen die afgehandeld zijn:
 - bewonersparticipatie;
 - basisprincipes en interventies huurbeleid;
 - verhuurbeleid;
 - woningruil tussen WoonInc. en Woonbedrijf;
- advies over standpuntbepaling Woonbedrijf blokverwarming.

5.2. Periodiek overleg van het dagelijks bestuur met Woonbedrijf

Om de zes weken zit het dagelijks bestuur (DB) met de bestuurssecretaris van Woonbedrijf - Wilbert van Bakel - aan tafel. Het periodiek overleg wordt voorbereid in de DB- en bestuursvergaderingen. In dit overleg komen alle onderwerpen aan bod waar de huurdersvertegenwoordiging namens de huurders in gesprek gaat omtrent collectieve vraagstukken. Onderwerpen die hier o.a. zijn besproken in 2022, zijn:

- renovaties, sloop en groot onderhoud;
- bewonersparticipatie (ook wel huurdersparticipatie genoemd);
- servicekosten en energieprijzen blokverwarming;
- richtlijnen brandveiligheid en stalling scootmobielen;
- de plaatsing van rookmelders voor de wettelijke datum van 1 juli 2022;
- leegstand woningen;
- communicatie met of door Woonbedrijf richting huurders;
- interne organisatie HvW en mutaties binnen het bestuur.

5.3. Vergaderingen van het dagelijks bestuur

Het Dagelijks Bestuur (DB) zorgt voor de dagelijkse gang van zaken en is daarnaast het voorbereidend orgaan van de HvW. Het DB bestaat uit de voorzitter, de secretaris, de penningmeester en 2 bestuursleden, waaraan een managementassistent is toegevoegd. Het DB vergadert alle dinsdagen waarop geen periodiek overleg (PO) of bestuursvergadering (BV) staat gepland. Van de vergaderingen worden een lijst met aandachtspunten gemaakt, die met alle leden van het bestuur worden gedeeld. In 2022 is het DB 27 keer samengekomen.

5.4. Overige vergadercycli

1. Driemaal per jaar vergadert het dagelijks bestuur met de huurdersafgevaardigden van de Raad van Commissarissen. Onderwerpen van gesprek waren in 2022: het project EGW60 (renovatie éengezinswoningen uit de jaren 60), de wensportefeuille van Woonbedrijf t.a.v. landelijke prestatieafspraken en het proces voor beleidsvorming rondom nieuwbouw en renovaties.
2. Driemaal per jaar heeft het volledige bestuur een informeel (lunch)overleg met de bestuurder van Woonbedrijf. Hier kunnen alle onderwerpen aan de orde komen. Vooraf wordt aangegeven wat aan de orde komt, 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 HvW zijn dat in 2022 Jack Zegveld en Henk Gernand geweest. Indien de omstandigheden wenselijk zijn, wordt ad hoc ruimte gemaakt voor een extra vergadering.

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 en het 'Bestuurlijk Overleg Wonen' van de gemeente Eindhoven.

4. Twee leden van het PEK (Platform Eindhovense Klantenraden), met – in eerste instantie - Jack Zegveld als afgevaardigde namens HvW, 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 vergaderd. Om privéredenen heeft Jack Zegveld begin 2022 zijn werkzaamheden in het PEK opgeschort. Zijn zetel in het BOW is daarbij overgedragen aan een PEK-lid van Trudo.
5. Viermaal 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. HvW 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 7.10.
7. In 2022 heeft de Commissie Externe Betrekkingen ook de prestatieafspraken voor 2023 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 2022 geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Voor de overige gemeenten heeft HvW 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 2022 gemaakt en stuurt deze per jaar met een notitie bij.

Voor 2022 heeft Woonbedrijf zich ingespannen om met alle negen Gemeenten waar zij bezit heeft prestatieafspraken te maken voor het dienstjaar 2023. Dit is gelukt, hoewel bij enkel Gemeenten dit beperkt is gebleven tot het accorderen van de biedingen.
8. Viermaal per jaar wordt door een afgevaardigde van HvW de Regionale vergadering van de Woonbond bijgewoond. Zie ook hoofdstuk 7.9.
9. Indien dit door omstandigheden noodzakelijk is, is er bilateraal overleg tussen de bestuurder van Woonbedrijf en de voorzitter van HvW.

Hoofdstuk 6. De penningmeester HvW



In 2022 is het penningmeesterschap uitgebreid met een tweede penningmeester. Frans Koller is de eerste penningmeester en Peter van der Maas de tweede penningmeester. Zij hebben zitting in het Dagelijks Bestuur en dragen de verantwoordelijkheid over de financiële huishouding van Stichting HVW. Zij zijn verantwoordelijk voor de daarbij behorende administratie.

Tijdens elke bestuursvergadering wordt er verslag gedaan van de financiële activiteiten in de voorgaande periode en van de actuele financiële situatie. Daarnaast wordt de jaarrekening gecontroleerd door een extern financieel adviesbureau.

Inkomsten

Het totaal aan inkomsten was begroot op ca. €158.345 inclusief het batig saldo op de Rekening Courant en inclusief de kosten van een managementassistente, maar exclusief het Saldo van de Spaarrekening. Het totaal aan inkomsten van de Rekening Courant is uitgekomen op ca. €242.646 hetgeen ca. €84.311 boven de begroting was.

Uitgaven

Het totaal aan uitgaven was begroot op ca. €158.345 inclusief de kosten van een managementassistente, maar exclusief het saldo van de Spaarrekening. De uitgaven van de Rekening Courant zijn uitgekomen op ca. €198.389 hetgeen een negatief resultaat inhoudt van ca. €40.036 op de begrootte uitgaven. Het eindsaldo van de Rekening Courant resulteert daarmee op €44.265, hetgeen ca. €17.615 boven de begroting is. Het eindsaldo op de Spaarrekening werd begroot op €30.005 en is uitgekomen op €10.005 hetgeen een positief resultaat oplevert van -€29.998.

Een grote kostenpost ligt in het laten drukken en verspreiden van de Woonkostenkrant, een uitgave van circa 35.000 exemplaren met een uitleg voor huurders over grip op geldzaken met een huishoudboekje en het controleren van de energierekening. Later in het jaar is besloten, om deze reden, de Woonkostenkrant niet meer te verspreiden en andere vormen te vinden om onze huurders te blijven informeren over de belangrijke zaken die huurders aangaan.

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 als bijlage te verkrijgen. In deze opsomming worden slechts de metagegevens genoemd.

Hoofdstuk 7. Commissies en Eigenaren

7.1. Commissie externe betrekkingen

Deze commissie houdt zich bezig met o.a. de contacten met de media over actuele onderwerpen waarbij de input van het huurdersgeluid belangrijk is. Dit gebeurt op eigen initiatief van de commissie of gevraagd door een medewerker van één van de media/kanalen. Verder onderhoudt de commissie de contacten met andere huurdersorganisaties, neemt deel aan het overleg van de 10 grote huurdersorganisaties in Nederland, roept politieke partijen op om de positie van de huurder in de regio te versterken en gaat daartoe contacten aan en bezoekt bijeenkomsten waar wonen centraal staat. De commissie externe betrekkingen bestond in 2022 uit Henk Gernand (kartrekker), Krien van Splunder, Jack Zegveld en Linda Julies.

7.1.2. Prestatieafspraken 2023 Eindhoven, Best, Son en Breugel, Geldrop/Mierlo, Veldhoven, Valkenswaard, Helmond en Waalre

HvW 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. Met Nuenen worden niet langer prestatieafspraken gemaakt omdat Woonbedrijf daar in 2023 geen bezit meer heeft als gevolg van de woningruil met WoonInc.

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 HvW 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 HvW haar inzet voor de prestatieafspraken tegen het licht en stuurt deze zo nodig bij. In 2022 zijn de prestatieafspraken voor 2022 gemaakt.

De actuele inzet van de Huurders van Woonbedrijf voor de prestatieafspraken staat gepubliceerd op de site van HvW.

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

Door de gemeenteraadsverkiezingen in 2022 en de daarbij behorende coalitieafspraken zijn voor 2023 de prestatieafspraken veelal beperkt gebleven tot een oplegnotitie op de lopende afspraken voor 2022.

7.1.2. Platform Eindhovense Klantenraden



Het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK) is een samenwerkingsverband van de huurdersvertegenwoordigingen van de vier Eindhovense woningcorporaties ('Thuis, WoonInc., Trudo en Woonbedrijf). Het is geen besluitvormende vergadering. Er worden standpunten uitgewisseld en over de onderwerpen waar overeenstemming over is en er kan een gemeenschappelijk standpunt worden geformuleerd. [Huurders van Woonbedrijf](#) wordt in het PEK vertegenwoordigd door Jack Zegveld, Henk Gernand en Peter van der Maas. 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 2022 waren dit Hans Schouten (Wooninc) en Jack Zegveld (Woonbedrijf). Jack heeft lopende het jaar om privéredenen zijn werkzaamheden in het PEK moeten beperken.

In 2022 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. Het kostenaandeel van de HvW is terug te vinden 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 en zijn opvolger Mieke Verhees. 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



De commissie communicatie heeft in samenwerking met Yellow Sunshine de organisatie van de Energiedag op 1 oktober (lees: huurdersbijeenkomst) onder haar hoede genomen. Daarnaast verzorgt de commissie de teksten voor de nieuwsbrief die éénmaal per kwartaal verspreid wordt via post of e-mail. Tot slot vult zij de inhoud van de website met actualiteiten en plaatst berichten op Facebook.

Een oproep onder huurders om versterking van de commissie heeft helaas geen definitieve versterking tot gevolg gehad. De commissie werd in 2022 gevormd door Henk Gernand, Cor van Dee en ondersteund door de managementassistente.

7.2.1. Wijk- en buurtcommissies

Met name door de start van een aantal renovatieprojecten werd de hulp van de HvW vaak ingeroepen. Mede hierdoor zijn er intussen een aantal nieuwe bewonerscommissies opgericht. Enkele leden van de HvW zijn actief betrokken bij de renovaties om de bewoners te adviseren. Cor van Dee, Gerard Peeters, Fred van Etten en Henk Gernand zijn zowel met bewoners als met Woonbedrijf en de betrokken aannemers in gesprek geweest. Hoewel in 2019 al een voorzet voor een structurele aanpak van bewonerscommissies bij Woonbedrijf is neergelegd, is een samenwerking tussen Woonbedrijf en de wijk-, buurt- en bewonerscommissies nog steeds niet van de grond gekomen. Jammer, want hoe kun je nu participatie tot stand brengen als je niet met elkaar samenwerkt?

Op verzoek van de bewonerscommissie 'de Kreijenbeek' in Valkenswaard heeft de HvW een controle op energielabels laten uitvoeren. De verschillen met de door Woonbedrijf geregistreerde labels zijn groot. Op dit moment (april 2023) zijn de gevolgen van deze verschillen in labels nog niet tussen de bewoners en Woonbedrijf opgelost.

7.2.2. Website

De website van de HvW 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 de HvW worden via de website gedeeld. De lay-out van de pagina en het uitdijende archief biedt kansen voor verbetering. In 2022 is het ontwerp en inhoud van de website geactualiseerd.

7.2.3. Huurdersbijeenkomsten

Om de binding met de achterban te versterken, organiseert de HvW huurdersbijeenkomsten. In de regel vinden deze plaats in januari (nieuwjaarsbijeenkomst) en in het voor- en najaar. Als mooi neveneffect wordt hiermee ook direct aan de wettelijke bepalingen van de huurdersvertegenwoordiging voldaan.

7.2.4. Facebook



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

7.2.5. Telefonische bereikbaarheid

De Stichting heeft een huurderslijn welke doordeweeks tussen 08:00u en 22:00u bereikbaar is (en van 09:00u tot 17:00u in het weekend). De inkomende telefoontjes worden aangenomen door een vaste telefoniste van BizziPhone. De telefoniste noteert de vraag en stuurt een e-mail aan de HvW met daarin wie gebeld heeft en waarom. De managementassistente belt de huurders terug. Meer toelichting over de huurderslijn wordt gegeven in de passage 'de huurderslijn' (7.11).

7.2.6. Nieuwsbrief

Ieder kwartaal wordt een nieuwsbrief van 2 A4 voor de huurders samengesteld en verspreid. Huurders die zich hiervoor hebben aangemeld, krijgen deze nieuwsbrief kosteloos in de bus (of per e-mail). De nieuwsbrief wordt in samenwerking met de Woonbond verspreid. De huurder ontvangt een gratis Woonbond magazine bij de nieuwsbrief. Het primaire doel van de nieuwsbrief is het informeren van huurders en het contact onderhouden met de achterban. Eind 2022 waren er 400 abonnees.

7.2.7. Enquêtes

De HvW heeft in 2022 twee enquêtes gehouden over het thema fijn en ongestoord wonen. De uitkomsten daarvan zijn gedeeld met de betrokken wijkbewoners en met Woonbedrijf besproken in het reguliere overleg. Ook zijn de uitkomsten van deze enquêtes belangrijk bij ons jaarlijks gesprek met de bestuurder over het ondernemingsplan.

7.3. Commissie woonruimteverdeling (verhuurbeleid)



Vorig jaar besloten wij onze samenvatting met de woorden “ruim 50% van de vrijgekomen woningen verschijnen niet op Wooniezie en de reden waarom zal meer transparant moeten worden”.

Helaas moeten wij constateren dat de beloofde gesprekken over de onderbouwing van toewijzing, die afwijken van de normale procedure, nog **niet** hebben plaatsgevonden.

Wij kennen de cijfers over 2022 nog niet maar ons inziens, is de druk op de woonruimteverdeling alleen maar toegenomen en maakt ook de HvW zich zorgen over de toekomst.

Weliswaar blijft het basisprincipe dat de inschrijvingstermijn veelal leidend zal blijven, intact, maar anderzijds zijn de mogelijkheden voor zowel zittende als nieuwe huurders te beperkt.

Naast de instroom van asielzoekers resp. statushouders en urgentiegevallen neemt ook het aantal jongeren wat woningzoekende is, drastisch toe. Tel daarbij op dat de doorstroming van zittende huurders stagneert, dan is het bijna onmogelijk om dit op te lossen. Betaalbare appartementen en verzorgingstehuizen ontbreken, waardoor de druk alleen maar toeneemt. Goede afspraken zijn dan ook onontbeerlijk. Zeker omdat ook het rijk, provincie en gemeente zich er ook nog mee gaan bemoeien.



Evenals vorig jaar blijven wij ook benadrukken dat alleen maar sturen op “website klikken” niet aanvaardbaar is voor de HvW. De door ons gevraagde enquête om meer inzichtelijkheid te verkrijgen onder de meer dan 100.000 ingeschrevenen heeft nog steeds niet plaatsgevonden.

Evenals vorig jaar blijft de HvW van mening dat zittende huurders meer betrokken moeten worden bij de toekenning van een andere woning en dat maatschappelijke veranderingen meer aandacht verdienen.

Nadere gesprekken tussen Woonbedrijf en de HvW kunnen meer duidelijkheid verschaffen maar zijn ook nodig.

7.4. Commissie duurzaamheid

Duurzaamheid wordt door het bestuur van HvW erg belangrijk geacht. De commissie is in september 2018 van start gegaan. 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 de volgende thema's uit het duurzaamheidspact:

- energietransitie/aardgasloos in 2050;
- verduurzaming van het woningbezit (het woningbezit gemiddeld label B in 2023, zonnepanelen);
- circulair bouwen: alle materialen die vrijkomen bij sloop kunnen hergebruikt worden;
- de inclusieve stad (groen en biodiversiteit).

In haar inzet bij prestatieafspraken hanteert HvW de 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. Echter alle duurzaamheidsmaatregelen bij elkaar kunnen duurzaamheid onbetaalbaar maken. De bewoners van sociale woningen moeten op de kleintjes passen. HvW 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 omarmd. Het regelt voor Eindhoven het gezamenlijk optrekken van gemeente, corporaties en huurders om de landelijke afspraken te halen.

Kortom: de huurders van Eindhoven zijn het eens met het beleid dat spreekt uit het duurzaamheidspact en hetgeen ook wordt gedeeld door Woonbedrijf. Echter: papier is geduldig. De huurders van Woonbedrijf zijn heel benieuwd hoe Woonbedrijf dit goede beleid laat landen in haar duurzaamheidsprojecten.

De [Huurders van Woonbedrijf](#) wil daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij de energietransitie binnen de woonwijken waar Woonbedrijf bezit heeft en bij de verduurzaming van het woningbezit van Woonbedrijf. Zij wil 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 wil niet geconfronteerd worden met reeds vastgestelde oplossingen en voldongen feiten.

De Huurders van Woonbedrijf wil dat als eerste een sociaal plan wordt opgesteld in overleg met de huurdersvertegenwoordiging en dat er een klantenreis wordt opgesteld waarin de betrokkenheid met de bewoners van de te verduurzamen complexen wordt gegarandeerd. Immers; alles wat vooraf wordt geregeld leidt niet meer tot vertraging in de diverse projecten. Hiervoor is de aanzet gegeven en zijn we zeer benieuwd naar het vervolg (zie ook 7.5).

Door de wooncrisis en Covid is de betaalbaarheid van de duurzaamheidsmaatregelen sterk onder druk komen te staan en zal HvW heel alert blijven op het voorgenomen beleid in deze.

7.5. Commissie sloop, renovatie, groot onderhoud en servicekosten



Foto: bewonerscommissie Joris van Spilbergenstraat e.o.

Deze commissie was en is het aanspreekpunt van de individuele huurder, de klankbordgroep, de wijk- en buurtcommissies en Woonbedrijf. In 2022 zijn er veel renovatieprojecten in gang gezet. Met name door Covid was en is er vertraging ontstaan. Ook werd er voor het eerst een nieuwe methodiek van werken geïntroduceerd welke als eerste werd toegepast in het project EGW60. Het werd in 2022 duidelijk dat de bewoners/huurders niet of nauwelijks betrokken werden bij de opzet van nieuwe renovaties. [Huurders van Woonbedrijf](#) kreeg alleen maar te horen dat er conform eerdere afspraken gewerkt zou worden. Zelfs bij plannen van sloop werd aan buurtcommissies geen advies gevraagd. In het komende jaar worden hier intensief gesprekken over gevoerd en hopen wij dat het vertrouwen hersteld kan worden.

De aanpak van renovaties en sloop zonder echt overleg en/of consensus, waarbij de verantwoordelijkheid naar de aannemers meer en meer wordt doorgeschoven, is onacceptabel. De nieuwe aanpak is uitvoerig "intern" besproken en de HvW werd er pas bij betrokken toen het in feite al ingevoerd was.

De HvW is hierdoor overspoeld met vragen vanuit de achterban. De HvW begrijpt niet dat er niet eerder is ingegrepen bij Woonbedrijf. Daardoor is het gevoel ontstaan dat dit niet serieus in overweging is genomen bij de opzet van de nieuwe werkwijze. Ook lijkt het erop dat er bij de overgang naar een nieuwe organisatievorm te weinig aandacht is besteed aan de rol van de huurders van Woonbedrijf.

In 2023 zullen er nieuwe gesprekken plaatsvinden met de verantwoordelijk managers om concrete afspraken te maken die recht doen aan de uitspraak "fijn en ongestoord wonen" maar dan ook als de woning gerenoveerd en/of verduurzaamd gaat worden. De afspraken en randvoorwaarden zouden in een nieuw actueel sociaal plan vastgelegd moeten worden. De nieuwe werkwijze EGW60 voldoet in zijn huidige vorm niet aan onze normen.

De HvW vond het wel een positieve wijziging dat renovatieprojecten niet per district maar centraal werden aangestuurd. Het blijkt namelijk dat iedere wijk anders is en binnen een wijk niet ieder huis hetzelfde is. Bij standaardisatie zal er dan vaak een discussie ontstaan 'wat wel en wat niet'! Het gevolg is dat de bewoner te vaak en te veel tussen wal (aannemer) en schip (Woonbedrijf) terecht komt.

Zoals eerder aangegeven is het *niet* betrekken van de bewoners bij enkele renovaties in Eindhoven en Geldrop op een fiasco uitgelopen. Inmiddels ontvangt de HvW de overzichten van de geplande projecten weer op regelmatige basis en hoe we hier in de toekomst mee omgaan zal in de loop van 2023 besproken worden.

In 2023 zal de aanpak van EGW60 moeten veranderen en de HvW heeft afgesproken dat nieuwe projecten pas opgestart en/of vervolgd zullen worden na een zorgvuldige evaluatie.

Tenslotte: het betrekken van de huurders/bewoners in een zo'n vroeg mogelijk stadium zal zeker zijn vruchten gaan afwerpen. In de commissie bewonersparticipatie zal e.e.a. verder uitgewerkt worden.

Het verder optimaliseren van het bestaande document uit 2017 is nog steeds een must en nodig. De HvW 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 de HvW bekend is, de bestaande afspraken nagekomen. Wellicht kunnen in het komende jaar eventuele nieuwe ontwikkelingen besproken worden met Woonbedrijf.

7.6. Commissie financiële zaken

Deze commissie houdt zich bezig met de financiën en begroting van Woonbedrijf, de hoogte van de huurprijsaanpassingen met de investeringen van Woonbedrijf e.d. en buigt zich over actuele ontwikkelingen waarbij zij proactief aanbevelingen aan Woonbedrijf. In de commissie bestaat uit Henk Gernand, Jack Zegveld en Linda Julies.

7.7. Commissie bewonersparticipatie

Commissie bewonersparticipatie (ook wel huurdersparticipatie genoemd) is eigenlijk de nieuwe naam voor wijk-, buurt- en bewonerscommissies (zie 7.2.1). Het is de bedoeling om met Woonbedrijf inhoud te geven aan de participatie van huurders in brede zin. Dat betekent het delen van verantwoordelijkheden over bepaalde projecten en niet alleen maar aansluiten bij initiatieven van Woonbedrijf. De commissie bestond in 2022 uit Henk Gernand, Gerard Peeters en Linda Julies.

7.8. Commissie wonen en zorg

Met belangstelling volgen we de beleidsontwikkeling van het wonen en zorgbeleid van Woonbedrijf en op gezette tijden bespreken we dit met Woonbedrijf. Daarbij spreken we onze waardering uit voor zowel het toegepaste proces, waarbij onze stichting actief wordt betrokken. Dit is een hele

goede basis voor de aanpak in de volgende jaren voor het wonen en zorgbeleid. Natuurlijk verdiepen we ons verder door te praten met huurders die in de praktijk worden geconfronteerd met wonen en zorgvragen. Daarom hebben we nog aandachtspunten en vragen, waarover we graag met Woonbedrijf in de komende periode van gedachten gaan wisselen. De wens van de huurder/bewoner moet voorop staan. Het ontwikkelen van 'voor senioren geschikte' woningen in de wijk wordt als een goede oplossing gezien voor de doorstroming uit eengezinswoningen. Dit moet wel gebeuren op basis van vrijwilligheid. Voorwaarde is dan wel dat er voldoende geschikt aanbod moet zijn en dat er rekening mee gehouden wordt dat bijvoorbeeld een echtpaar beide hobby's hebben en niet alleen een klein kamertje, maar misschien wel twee kleine kamertjes naast de gewone slaapkamer tot hun beschikking hebben. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met o.a. oplaadmogelijkheden voor elektrische voertuigen zoals rolstoel en scootmobiel.

Woonzie zal meer aandacht en inhoud moeten geven aan hoe de woning er werkelijk uit ziet. De ervaring leert dat de foto's vaak niet up-to-date zijn als er een woning wordt aangeboden. Maar er moet ook rekening gehouden worden met hoe toegankelijk de woning is voor mensen met een zorgvraag of mensen die niet digitaal vaardig zijn. Fysieke persoonlijke communicatie met Woonbedrijf blijft voor ons een belangrijk onderdeel van de dienstverlening en moet ten alle tijden mogelijk blijven.

De Overlegwet en de Woningwet dringen aan op meer directe invloed en inspraak van huurders. Het is dus belangrijk om de achterban te benaderen. De bestaande commissie Wonen en Zorg van de HvW kan daarvoor de ingang zijn, maar ook bijvoorbeeld zorginstanties en WIJ-Eindhoven. Doordat er meer domotica infrastructures komen in de woningen, vereist dit ook een sterke beveiliging op applicaties en data van o.a. Woonbedrijf. Dit geldt met name voor persoonsgegevens, medische gegevens en kritieke veiligheidspunten. De website van Woonbedrijf bevat kostbare producten en onvoldoende uitleg.

Wij zijn voor het bevorderen van initiatief van individuele huurders. Daarnaast is het inrichten van een speciale wonen en zorgklachtenregeling gewenst. Het is belangrijk dat huurders weten dat er een samenwerkingsproject is met Zlimthuis. We willen graag dat Woonbedrijf zorg draagt voor een "voorbeeldkoffer" met deze fysieke producten. Daarbij is onze vraag hoe Woonbedrijf dit gaat communiceren met de huurders. Net als het feit dat de leeftijdsgrens van het begrip senioren van 55+ naar 65+ wordt verhoogd.

Ook zouden we graag zien dat de rol van de buurtbeheerder steeds belangrijker wordt, dat hij wordt gezien in de wijk en dat mensen met vragen naar de buurtbeheerder kunnen komen. Zichtbaar en bereikbaar is een belangrijk uitgangspunt.



7.9. Woonbond



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

Sinds maart 2020 is bestuurslid Henk Gernand voorzitter van de afdeling Brabant Oost. Ook biedt de Woonbond cursussen aan om ons kennisniveau op peil te houden, waaraan bestuursleden en vrijwilligers deelnemen.

7.10. Stichting Huurdersbelangen Geldrop-Mierlo



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 HvW. Een verantwoordelijkheid, die zij niet kan delegeren aan wijk- en buurtcommissies.

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

Per 1 november 2022 is Cor van Dee uit het overleg met Stichting Huurdersbelangen Geldrop-Mierlo gestapt vanwege verschil van inzichten, daarop heeft het bestuur besloten om tijdelijk de deur op een kier te zetten. De subsidie naar SHGM is voorlopig stop gezet.

7.11. De huurderslijn

Deze commissie is een gevolg van de vele telefoontjes die bij de HvW binnenkomen. Sommige vragen werden eenvoudig doorgezet naar Woonbedrijf en werden na korte of langere tijd opgelost. Andere zaken waren gecompliceerder of betroffen bijzondere onderwerpen. Deze onderwerpen kostten behoorlijk veel tijd en nam een behoorlijk groot gedeelte van de tijd en ruimte in die een bestuurslid beschikbaar had voor de HvW. In 2023 wordt een nieuwe koers gekozen: de vragen die over de telefoon binnen komen, worden beoordeeld maar de HvW treedt niet meer als huurdersconsulent op voor individuele huurders. Zij verwijst de huurders met vragen naar het juiste loket, zoals Woonbedrijf, de Klachtencommissie, de Woonbond, de huurcommissie, wellicht het huurdersloket of de Stichting Huurdershulp. We lossen vragen voor individuele huurders niet op, we helpen hen de juiste weg te vinden. Als het echt helemaal fout gaat, willen we zelf nog wel op de barrière klimmen. Collectieve vragen daarentegen, vragen welke meerdere huurders betreft, neemt de HvW wel in behandeling.



Hoofdstuk 8. Nawoord

Het motto van de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf is en blijft:

DOOR HUURDERS VOOR HUURDERS



Vastgesteld door het bestuur van Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf
1 juni 2023

Krien van Splunder
Voorzitter (a.i.)

Jack Zegveld
Secretaris

Frans Koller
Penningmeester