



Met ongeveer 33.250 sociale huurwoningen is Woonbedrijf de grootste verhuurder in regio Eindhoven. Het is onmogelijk voor Woonbedrijf om met alle 70.000 huurders over alle onderwerpen te overleggen.

Daarom is er bij wet geregeld, dat de belangrijke onderwerpen via een huurdersvertegenwoordiging worden besproken. Wij zijn een stichting met ongeveer tien bestuursleden en een aantal vrijwilligers op

projectbasis. Wij zijn huurders, net als jij. We overleggen met Woonbedrijf en gemeenten over belangrijke onderwerpen voor huurders. We kijken kritisch naar de cijfers en doen voorstellen voor investeringen

en besparingen. We luisteren naar huurders, naar hun vragen en problemen. Die informatie gebruiken we in onze gesprekken met Woonbedrijf en met de gemeenten.

Communicatie en Sociaal Plan

In het kader van de verduurzaming van haar woningbezit heeft Woonbedrijf zich voor de uitdaging geplaatst om circa 8000 eengezinswoningen uit de jaren '60 te renoveren. Daarvoor heeft ze het project EGW60 opgezet.

Het idee was om met 4 vaste aannemers in een flow 500 woningen per aannemer/ per jaar te renoveren en te verduurzamen. De aannemers werden geacht binnen het kader van een sociaal contract ook de communicatie met de bewoners te verzorgen.

Vooraf heeft Huurders van Woonbedrijf (HvW) al laten weten weinig vertrouwen in deze opzet te hebben omdat de bewoners een (huur) contract hebben met Woonbedrijf en geen binding met de aannemer. Toch heeft Woonbedrijf ons gevraagd het idee het voordeel van de twijfel te geven en in te stemmen met een eerste fase van renovatie van circa 60 woningen waarna geëvalueerd zou worden en indien nodig bijgestuurd.

Wat Huurders van Woonbedrijf vreesde, werd bewaarheid; het project liep fout.

De evaluatie leerde ons dat een project 3 primaire succesfactoren kent:

- de technische aspecten;
- de communicatie binnen het project; populair ook wel de "Klantenreis" genoemd;
- een acceptabel "Sociaal Plan".

Techniek

De techniek van het renoveren en verduurzamen is bij Woonbedrijf en de gekozen aannemers wel in goede handen. Wat dat betreft zijn het professionals; weinig bemerkingen dus.

De Klantenreis

De bewoner dient zo vroeg mogelijk bij het project te worden betrokken. Zij is degene die de woning het beste kent en zij moet haar wensen kenbaar kunnen maken. Dat niet al haar wensen kunnen worden gehonoreerd is duidelijk, maar de wensen moeten bespreekbaar zijn. Voor de start van het project moet het voor de bewoner duidelijk zijn wat haar keuzemogelijkheden zijn, wat de doorlooptijd van het project is en wat kan en/of niet kan. Woonbedrijf moet bij de opstart en bij de oplevering zichtbaar aanwezig zijn en de klanttevredenheid zal tussentijds en na afloop van het project gepeild worden.

Sociaal Plan

Waar gewerkt wordt vallen spaanders. Voor het project start moet het de bewoner duidelijk zijn welke faciliteiten voor haar beschikbaar zijn (denk aan douche, toilet e.d.) en welke tegemoetkomingen voor haar beschikbaar zijn voor herstellingen van eigendommen en vergoeding voor overlast.

Uitkomsten

De commissie renovatie van de Huurders van Woonbedrijf heeft de laatste maanden met regelmaat gesproken met de verantwoordelijke managers van Woonbedrijf en gezamenlijk zijn ze tot afspraken gekomen met betrekking tot de juiste "Klantenreis" en een acceptabel "Sociaal Plan", waarvan de Huurders van Woonbedrijf zegt dat het geen 10 is, maar toch wel een dikke 8 scoort.



Woonbedrijf overhandigt de rapportage evaluatie EGW60 aan bestuurslid Gerard Peeters

Deze afspraken zijn "paraplu afspraken". Elk project is anders en per project moet de Klantenreis en het Sociaal Plan opnieuw worden vastgesteld met de inbreng van bewoners.

De Huurders van Woonbedrijf feliciteert haar commissieleden met het bereikte resultaat en vindt dat ook het management van Woonbedrijf in deze felicitatie mag delen, want het is een mooi gezamenlijk resultaat.

De afspraken moeten nog geaccordeerd worden door het bestuur van Woonbedrijf maar we gaan ervan uit dat dit een formaliteit is.

- Jack Zegveld

Cor vertelt...

Sinds een jaar of 4 loop ik mee als bestuurslid bij de prestatieafspraken. In het begin alleen Geldrop-Mierlo maar tegenwoordig ook voor Helmond.

Is het lastig? Ja, vooral in het begin moet je je goed inlezen en begrijpen wat er bedoeld wordt. Allerlei zaken die te maken hebben met 'wonen' komen aan bod: van 'urgenten' tot 'waar we kunnen gaan bouwen'? De overleg driehoek is heel erg belangrijk. Het vertrouwen dat we in elkaar hebben en het respect hebben voor elkaars mening. Het belangrijkste is dat we op gelijkwaardige voet samenwerken.

Soms maak ik ook momenten mee die het werk leuk maken. In de maand mei zijn we met de huurdersvertegenwoordigers van alle coöperaties van regio Helmond uitgenodigd door de wethouder Wonen om een gezellig avondje te hebben. Als dank voor het werk wat wij doen. We zijn naar het theater geweest. We werden als VIP ontvangen met champagne en een hapje. Na de voorstelling hebben we nog gezellig na kunnen buurten.

Eind juni hebben wij (de huurderorganisaties, gemeente en de coöperaties) in Geldrop-Mierlo een bijeenkomst over de Kansenkaart. Die wordt gehouden bij Golfrestaurant 'De Hooghe Bergh' en na afloop hebben we aldaar een lunch.

Wat houdt dit nu in? We gaan gezamenlijk kijken en bepraten waar we nog iets kunnen gaan bouwen. Ieder open stukje grond kan een optie zijn om iets te bouwen. Spannend? Ja, daar eenieder wil hebben dat er woningen bij komen maar "niet in mijn achtertuin". Daar Geldrop-Mierlo weinig ruimte heeft, moeten we creatief zijn.

2x per jaar hebben wij bestuurlijk overleg, dan praten we met de wethouder Wonen en de directies over wat ons zo bezig houdt en er komt van alles aan bod.

Op het eind van het jaar wordt de prestatieafspraken officieel getekend en wordt dit bekendgemaakt op de website van de verhuurder en de website van de huurdersvertegenwoordiging.



Met dit werk als bestuurslid prestatieafspraken, breidt je je netwerk behoorlijk uit zoals ook je kennis van zaken. Contacten binnen coöperaties ga je kennen, maar zeker ook je collega huurdersvertegenwoordiging van de coöperatie die meedoen aan de prestatieafspraken.

Het is een driepartijen overleg waar respect en waardering hoog in het vaandel staan.

Ook binnen onze organisatie zoeken wij nog mensen die zich willen verdiepen en meepraten over hun gemeente.

U kunt ons altijd bereiken via de telefoonlijn om een afspraak te maken zodat u mee kunt denken en praten over de prestatieafspraken van uw gemeente, die wij als huurdervertegenwoordiging vertegenwoordigen.

- Cor van Dee

Renovatie Lauwerszeeweg vastgelegd

Deze erg leuke website werd bij ons onder de aandacht gebracht. Een man en zijn vrouw die al een aantal jaar op de Lauwerszeeweg wonen, kwamen op het idee om de renovatie van Woonbedrijf vast te leggen: www.renovatie-lauwerszeeweg.nl/

Waarom wilt u een bewonerscommissie?



Heel vaak veronderstellen huurders dat een bewonerscommissie (hierna: BC) alleen nodig is als er plannen voor renovatie en/of sloop bestaan. En natuurlijk is het dan belangrijk om een BC te hebben, want een BC kan wel degelijk het verschil maken. Maar realiseer u wel dat een BC ook op allerlei andere gebieden het verschil kan maken.

Te vaak denken bewoners "we hebben toch een centraal orgaan namelijk 'Huurders van Woonbedrijf' dus waarom zijn wij dan nodig"? De HvW is er om de algemene afspraken te coördineren en vast te leggen maar omdat iedere wijk cq. buurt haar specifieke kenmerken heeft (die zowel Woonbedrijf als de HvW niet weten) is het juist cruciaal dat bewoners dat wel aan kunnen geven en een BC is dan een manier om dit te doen.

Wij verwachten dat dit in de toekomst nog meer nodig zal zijn omdat er met Woonbedrijf is afgesproken om voorafgaand aan toekomstige projecten eerst met de bewoners en/of bewoners commissies te praten!

Ook de huidige sociale ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld 'wonen en zorg' veel meer in wijken zal plaatsvinden, vereist veel meer betrokkenheid van bewoners. En vergis u niet: bewoners hebben veel meer rechten als dat de meeste denken. Zaken als: specifieke huurverhogingen in complexen, servicekosten in specifieke (appartementen) complexen, leefbaarheid, sociale veiligheid of extra dienstverlening voor bijvoorbeeld ouderen. Dit zijn allemaal zaken waar een BC zich mee mag en kan bemoeien en daarbij kan en mag een BC wel degelijk haar mening geven en soms zelfs advies hierover uitbrengen. Bij bijvoorbeeld energiebesparingsplannen is er zelfs een instemmingsrecht nodig voor Woonbedrijf.

Mocht u nu denken "allemaal mooi maar hoe gaat dat dan in zijn werk"? Bent u van mening met een aantal andere huurders dat u dit zou willen opstarten om dit samen te doen, dan kunt altijd informatie inwinnen bij Woonbedrijf of via ons: e-mail en/of bel ons (zie de kop van deze nieuwsbrief) zodat wij u terug kunnen bellen.

Vacatures

- we zoeken mensen die mee willen denken bij prestatieafspraken in de gemeente waar u woont.
- we zoeken mensen die mee willen denken bij bewonersparticipatie
- we zoeken een voorzitter, tweede penningmeester en secretaris.

