

# JAARVERSLAG 2023

## *Huurders van Woonbedrijf*



## Voorwoord



*Krien van Splunder, voorzitter a.i.*

Opnieuw kunnen we concluderen, dat ondanks de onderbezetting binnen het bestuur, we ook in 2023 de belangen van huurders op alle fronten hebben kunnen behartigen. Het heeft dit jaar extra inzet - en ook wel moeite gekost van bestuursleden - om dit waar te maken. Daarom heeft het bestuur besloten een stap te zetten hoe Stichting HvW de belangen op een meer professionele manier (én met uitbreiding van het bestuur) kunnen blijven behartigen. Op het terrein van Wonen liggen veel uitdagingen die de huurders gaan raken. Is het niet op het gebied van verduurzaming, dan geldt dat ook voor de overige terreinen zoals betaalbaarheid, bereikbaarheid, wonen & zorg en de samenwerking en leefbaarheid in de wijken.

De kerntaak van de Stichting HvW is het behartigen van de belangen van huurders en woningzoekenden in overleg met de verhuurder, in dit geval Woonbedrijf. In de Overlegwet en de Woningwet 2015 zijn de rechten en plichten van huurdersorganisaties in relatie tot dit overleg vastgelegd. Daarnaast zitten wij als Stichting HvW aan tafel met gemeente en corporaties om te praten over de prestatieafspraken (zie hoofdstuk 7.1.1).

De relatie met Woonbedrijf en de gemeentes in onze regio houdt in dat wij ook in 2023 invloed hebben uitgeoefend op het beleid van Woonbedrijf door formeel en informeel overleg. Dit doen we onder andere door gevraagd en ongevraagd advies uit te brengen. Ook dragen wij kandidaten voor de Raad van Commissarissen voor. Met hen hebben we minimaal 3 keer per jaar een overleg. Daarnaast vergadert een delegatie van het bestuur met de bestuurssecretaris van Woonbedrijf elke 6 weken over de gang van zaken.

Er is veel overleg en contact met de achterban en stakeholders om de belangen van de huurders goed te vertegenwoordigen. Dit vraagt voldoende kennis en bezetting binnen het bestuur. Al een tijdje was

het bestuur onderbezet en heeft het bestuur gebruik gemaakt van een tijdelijke externe voorzitter, Krien van Splunder. Naast zijn taak als voorzitter is ingezet op een verdere professionalisering om de belangen van de huurders goed te blijven continueren. Dit heeft medio 2023 geleid tot de instelling van een (tijdelijke) stuurgroep waardoor de functie van Krien werd overgedragen werd aan Jack Zegveld. Jack Zegveld heeft Cor van Dee gevraagd hem hierin te ondersteunen door het voorzitterschap waar te nemen in de bestuurs- en DB-vergaderingen. Krien van Splunder ging deel uitmaken van de stuurgroep. Een verder uitleg en de uitkomsten van de stuurgroep kunt u lezen in hoofdstuk 4.

Voor de inzet en deelname van bestuursleden en de vele vrijwilligers wil ik hierbij mijn dank uitspreken. Zonder deze inzet was het niet mogelijk geweest de vele activiteiten waarover u kunt lezen in dit jaarverslag waar te kunnen maken.

Krien van Splunder, voorzitter (a.i.) tot 1 juni 2023

Jack Zegveld, plaatsvervangend voorzitter 1 juni tot 31 december 2023

Cor van Dee, vergadervoorzitter 1 juni tot 31 december 20213



## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	2
Inhoudsopgave .....	4
Hoofdstuk 1. Het bestuur .....	5
Hoofdstuk 2. Raad van Commissarissen (RvC) van de Stichting Woonbedrijf SWS-Hhvl .....	8
Hoofdstuk 3. Inrichting van de organisatie van HvW .....	10
Hoofdstuk 4. De voorzitter HvW ad interim .....	11
Hoofdstuk 5. De secretaris HvW .....	12
5.1. Bestuursvergaderingen HvW .....	12
5.2. Periodiek overleg van het dagelijks bestuur met Woonbedrijf .....	14
5.3. Vergaderingen van het dagelijks bestuur .....	14
5.4. Overige vergadercycli .....	15
Hoofdstuk 6. De penningmeester HvW .....	17
Hoofdstuk 7. Commissies en Eigenaren .....	18
7.1. Commissie externe betrekkingen .....	18
7.1.1. Prestatieafspraken 2023 Eindhoven, Best, Son en Breugel, Geldrop/Mierlo, Veldhoven, Valkenswaard en Helmond .....	18
7.1.2. Platform Eindhovense Klantenraden .....	21
7.2. Commissie communicatie .....	22
7.2.1. Wijk- en buurtcommissies .....	23
7.2.2. Website .....	24
7.2.3. Huurdersbijeenkomsten .....	24
7.2.4. Facebook .....	25
7.2.5. Telefonische bereikbaarheid .....	25
7.2.6. Nieuwsbrief .....	26
7.2.7. Vragenlijsten .....	26
7.4. Commissie duurzaamheid .....	30
7.5. Commissie sloop, renovatie, groot onderhoud .....	32
7.6. Commissie financiële zaken .....	35
7.7. Commissie bewonersparticipatie .....	36
7.8. Commissie wonen en zorg .....	37
7.9. Woonbond .....	40
7.10. De huurderslijst .....	41
Hoofdstuk 8. Nawoord .....	42

## Hoofdstuk 1. Het bestuur

In **januari 2023** had het bestuur een bezetting van 13 personen en bestond uit:

<b>Naam:</b>	<b>functie:</b>
<b>Krien van Splunder</b>	voorzitter (a.i.)
<b>Jack Zegveld</b>	secretaris / lid DB
<b>Frans Koller</b>	penningmeester / lid DB
<b>Henk Gernand</b>	bestuurslid / lid DB
<b>Cor van Dee</b>	bestuurslid / lid DB
<b>Fred van Etten</b>	bestuurslid
<b>Gerard Peeters</b>	bestuurslid
<b>Eefje Bogmans</b>	bestuurslid
<b>Linda Julies</b>	bestuurslid
<b>Peter van der Maas</b>	bestuurslid / 2e penningmeester
<b>Alex Remie</b>	bestuurslid
<b>Maarten Prinsen</b>	adviseur
<b>Manon van den Oetelaar</b>	managementassistente

Gedurende dit jaar:

- heeft Krien van Splunder zijn functie als voorzitter (a.i.) neergelegd;
- heeft Jack Zegveld per 1 juni de functie als plaatsvervangend voorzitter overgenomen;
- heeft Henk Gernand na 10 jaar in maart zijn functie als bestuurslid neergelegd;
- heeft Peter van der Maas per 1 mei zijn functie als bestuurslid en tweede penningmeester neergelegd;
- heeft Alex Remie zijn bestuursfunctie neergelegd;
- en heeft Frans Koller, tot slot, om gezondheidsredenen zijn inhoudelijke taken overgedragen.

Het bestuur was per **31 december 2023** als volgt samengesteld:

<b>Naam:</b>	<b>functie:</b>
<b>Krien van Splunder</b>	adviseur
<b>Jack Zegveld</b>	secretaris / penningmeester / lid DB / plaatsvervangend voorzitter
<b>Frans Koller</b>	bestuurslid
<b>Cor van Dee</b>	bestuurslid
<b>Gerard Peeters</b>	bestuurslid
<b>Eefje Bogmans</b>	bestuurslid
<b>Fred van Etten</b>	bestuurslid
<b>Linda Julies</b>	bestuurslid
<b>Maarten Prinsen</b>	adviseur

**Manon van den Oetelaar**

managementassistente



*v.l.n.r. 3 leden uit het bestuur: Fred van Etten, Jack Zegveld en Gerard Peeters buiten bij het pand aan de Hemelrijken.*

In 2023 zijn meerdere bestuursleden aangesloten bij de overleggen van het DB. Het Dagelijks Bestuur van de HvW bestond **eind 2023** uit:

<b>Naam:</b>	<b>functie:</b>
<b>Krien van Splunder</b>	adviseur / lid DB
<b>Jack Zegveld</b>	secretaris / penningmeester / plaatsvervangend voorzitter
<b>Frans Koller</b>	bestuurslid / lid DB
<b>Cor van Dee</b>	bestuurslid / lid DB

Elk bestuurslid mag toehoorder of deelnemer 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 maar eind december is een nieuwe voorzitter geworven die per 1 januari 2024 start. De managementassistente, die als betaalde kracht aan HvW is toegevoegd, heeft in 2023 meer uren erbij gekregen om de professionaliseringslag te maken richting een bedrijfsbureau tussen de HvW en Woonbedrijf. Daarnaast bereidt zij de vergaderingen voor, voor het bestuur.



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



De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van Stichting Woonbedrijf SWS-Hhvl in de meest ruime zin van het woord.

Volgens de Woningwet (2015) wordt één op de drie commissarissen (en maximaal de helft) door de Stichting HvW voorgedragen. De RvC telt 6 leden **van wie er 3 zijn benoemd op voordracht van Stichting 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 2023** waren, voorgedragen door de huurders, lid van de Raad van Commissarissen in de functie van huurderscommissaris:

Naam:	functie:
<b>Nicole van Gorp</b>	lid RvC
<b>Wibo van Hekken</b>	lid RvC
<b>Rob van Dongen</b>	lid RvC





*v.l.n.r. de huidige leden uit de RvC*

De huidige Raad van Commissarissen bestaat uit 6 leden.

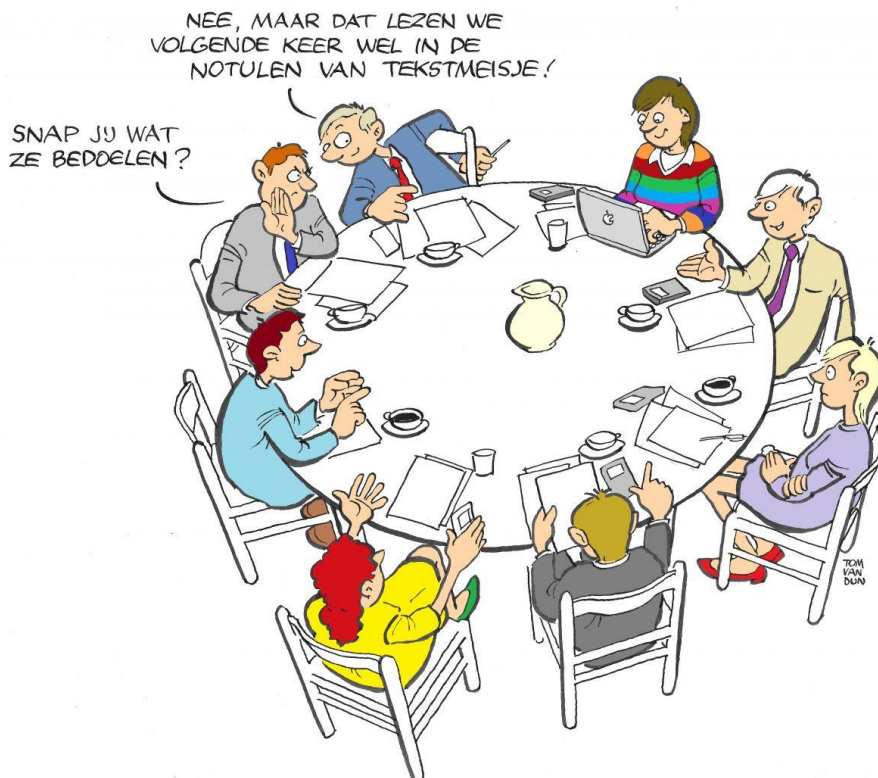
Nicole van Gorp, Wibo van Hekken en Rob van Dongen zijn benoemd tot huurderscommissaris op voordracht van de [Stichting HvW](#).

### 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 met Woonbedrijf;
- (overig) overleg.

Eén 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 6 weken het overleg met Woonbedrijf plaats: het periodiek overleg (PO).



Voor ieder thema dat besproken wordt binnen de Stichting 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 hoogtepunten van 2023.

#### Hoofdstuk 4. De voorzitter HvW ad interim

In 2022 en de eerste helft van 2023 heeft Krien van Splunder de taak als externe voorzitter deel uitgemaakt van het bestuur. Vanwege zijn tijdelijke rol werd er naarstig gezocht naar een nieuwe voorzitter met de nodige kennis en ervaring.

In maart 2023 is besloten om een stuurgroep in het leven te roepen om de gewenste ontwikkeling in het kader van “stap vooruit” meer tempo en diepgang te geven en te zoeken naar een nieuwe voorzitter als kartrekker van dit proces. De aanleiding: door onderbezetting, beschikbaarheid in tijd of ziekte, hadden bestuursleden onvoldoende tijd beschikbaar voor de verschillende bestuurstaken. Daarnaast is afgesproken dat de interim voorzitter deel bleef van het bestuur tot medio 2023 om daarna als adviseur de stuurgroep te gaan ondersteunen die als taak had Stichting HvW verder te professionaliseren.

De centrale taak van de stuurgroep is om de doelstelling en de uitwerking van een “stap vooruit” van de Stichting een nieuwe impuls te geven. Dit met als doelstelling het bestuur en haar commissies te versterken in haar uitvoeringstaken conform de Overlegwet. Daarnaast om de relatie met haar huurders en Woonbedrijf op onderdelen te verbeteren of te herzien. De stuurgroep heeft hiervoor voorstellen gedaan aan het bestuur van Stichting HvW die zijn ondersteund en aangenomen.

Hieronder in het kort de belangrijkste doelen:

- versterken en professionaliseren van de Stichting HvW;
- verbeteren van interne organisatie en van de bestuurssamenstelling;
- meer inhoud geven aan de werkrelatie met Woonbedrijf;
- de relatie met onze achterban verbeteren en uitbreiden.

Om deze doelen te bereiken, en vanwege het ontbreken van een vaste voorzitter + het vertrek van ervaren bestuursleden in de komende 2 jaar, is door het bestuur besloten te zoeken naar een onafhankelijke betaalde voorzitter voor 12 tot 16 uur per week. Het bestuur heeft behoefte aan professionele ondersteuning om weer op sterkte te komen. Dit geldt tevens voor de bezetting van haar commissies. Hiervoor is een werving gestart en is per 1 januari Armando van Gent aangenomen om binnen 2 jaar deze klus te klaren in samenwerking met het bestuur als onafhankelijk voorzitter van onze Stichting.

Tegelijkertijd zijn door het bestuur acties ondernomen om de organisatie op (facilitaire) onderdelen te versterken. Dit heeft geleid tot de volgende resultaten:

- professionele ICT ondersteuning;
- professionele administratieve ondersteuning;
- managementondersteuning uitgebreid van 18 naar 24 uur per week;
- aanpassing van de begroting voor 2024 in overleg met Woonbedrijf.

Een verdere uitwerking zal in 2024 zijn beslag krijgen.

*Nadat Krien van Splunder zijn voorzitterschap 1 juni 2023 heeft neergelegd, heeft Jack Zegveld het plaatsvervangend voorzitterschap op zich genomen van 1 juni tot en met 31 december. Cor van Dee is vergadervoorzitter geweest voor de periode.*

## Hoofdstuk 5. De secretaris HvW (en managementassistente)



De secretaris heeft zitting in het dagelijks bestuur (DB) en voert binnen het bestuur samen met de managementassistente o.a. 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).
6. hand- en spandiensten + plegen van telefoontjes.

In de praktijk worden de meeste zaken verricht door de managementassistente.

De secretaris heeft de tweede helft van 2023 noodgedwongen voorzitterstaken en de ondersteuning van de penningmeester op zich moeten nemen. Dit is een ongewenste situatie, die begin 2024 zal worden gecorrigeerd.

Een groot compliment is op zijn plaats voor de managementassistente en Cor van Dee voor hun ondersteuning in deze.

### 5.1. Bestuursvergaderingen HvW

Het bestuur heeft in 2023 9 keer vergaderd. De meest relevante vergaderpunten waren:

- het behandelen van de eindejaarbegroting 2023 die is goedgekeurd;
- een terugblik en evaluatie van onze nieuwjaarsbijeenkomst, hetgeen tot aanpassingen heeft geleid in het draaiboek. 6 nieuwe bewoners hebben zich aangemeld met interesses voor een werkgroep binnen onze Stichting;

- in 2023 zijn op verschillende momenten binnen het bestuur de vastgoed- of renovatieprojecten van Woonbedrijf ter sprake gekomen. Er lijken communicatieproblemen en problemen rondom de aanpak van renovatie- en sloopprojecten, inclusief duurzaamheidsaanpak;
- de aanpak van onze ICT faciliteiten met office 365 hebben tot verbetering geleid;
- de uitkomst van het “stapje vooruit” om te komen tot een verbeterde organisatiestructuur. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het instellen van een stuurgroep die met uitgewerkte voorstellen zijn gekomen;
- de activiteiten van de verschillende commissies (zijn steeds een vast agendapunt geweest);
- het voorbereiden, uitschrijven en vaststellen van adviezen die door Woonbedrijf aan ons zijn voorgelegd;
- bestuursleden zijn op uitnodiging bij het afscheid geweest van Ingrid de Boer 30 maart, bestuurder van Woonbedrijf en tevens op een later moment een kennismaking met de nieuwe bestuurder Roy van Beijnsberger;
- de voorbereidingen van de externe overleggen met de RvC, de Provinciale Vergaderingen, de Klachtencommissie, de visitatiecommissie, het PEK en de Woonbond;
- het stroomlijnen van de communicatie tussen de Stichting HvW en Woonbedrijf;
- het thema bewonersparticipatie dat dit jaar wat meer aandacht krijgt via extra gesprekken met Woonbedrijf over dit thema;
- de voorbereiding en organisatie van onze huurdersbijeenkomsten op 16 mei en 9 november;
- een presentatie van de stuurgroep “stap vooruit” waarin onder andere het besluit tot het aantrekken van een onafhankelijke voorzitter;
- de presentatie van de evaluatie EGW60 projecten door Woonbedrijf wat heeft geleid, met name door inbreng van de Stichting HvW tot een “Regeling Renovatie in bewoonde staat”. Een regeling die uiteindelijk tot een verbeterde kwaliteit moet leiden en tot een meer tevreden klant over proces en uitvoering.



*Overhandiging rapport evaluatie EGW60 door Annemieke (Woonbedrijf) aan Gerard (bestuurslid) in het pand aan de Hemelrijken voor aanvang van de bestuursvergadering*

- bespreking van de rapportage Wooniezie over o.a. het urgentie- en toewijzingsbeleid;
- de woningruil van Woonbedrijf met WoonInc. in Valkenswaard waardoor we van een bestuurslid afscheid moeten nemen;

- een aanpassing van onze huisstijl;
- de jaarlijkse “werkluunch” met de bestuurder van Woonbedrijf Roy Beijnsberger;
- de begroting 2024 met een extra verhoging in verband met de professionalisering van onze Stichting.

Op voordracht van de stuurgroep en na een gesprek met de leden van het dagelijks bestuur wordt de kandidaat Armando van Gent voorgedragen als nieuwe onafhankelijke voorzitter van het bestuur voor een periode van 2 jaar om de gewenste verbeteringen in samenwerking met het bestuur tot stand te brengen.

## 5.2. Periodiek overleg van het dagelijks bestuur met Woonbedrijf

Om de 6 weken zit het dagelijks bestuur (DB) met de bestuurssecretaris van Woonbedrijf - Wilbert van Bakel - aan tafel. Het periodiek overleg wordt voorbereid in het DB overleg en bestuursvergaderingen. In dit overleg komen alle onderwerpen aan bod waar de huurdersvertegenwoordiging in gesprek gaat omtrent collectieve vraagstukken.

Onderwerpen die o.a. zijn besproken in 2023, zijn:

- het stappenplan voor de verbetering van de dienstverlening dagelijks onderhoud en verhuur;
- de procedure en werkwijze klachten;
- het duurzaamheidsbeleid;
- de bewonersparticipatie;
- de energielabels;
- de Regeling Renovatie in bewoonde staat;
- de optopping van de Grijpmaflats;
- de (brief) tijdelijke teruggave blokaansluitingen (TTB);
- de (brief) huurverlaging;
- het woonfraudebeleid;
- het toewijzingsbeleid;
- de communicatie omtrent de vertraging eindafrekening servicekosten blokverwarming en - elektriciteit;
- het beleid vervangen oude badkamer/keuken/toilet (individuele verbeteringen);
- en verduidelijking van het beleid m.b.t. ZAV's.

## 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 één of meerdere bestuursleden, waaraan een managementassistent is toegevoegd. Het DB vergadert alle dinsdagen waarop geen periodiek overleg (PO) of bestuursvergadering (BV) staat gepland. In de afwijkende weken vergadert zij samen met het gehele bestuur of met Woonbedrijf.

Voorafgaand aan de DB-overleggen wordt een lijst met aandachtspunten gemaakt, die met alle leden van het DB wordt gedeeld. In 2023 is het DB 25 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 2023 o.a.: de gang van zaken rondom renovaties, bewonersparticipatie en communicatie in het algemeen.
2. Tweemaal per jaar heeft het volledige bestuur een informeel overleg met de bestuurder van Woonbedrijf. Eenmaal in de vorm van een overleg met een groter aantal afgevaardigden van het bestuur en éénmaal in de vorm van een lunchoverleg met het voltallig bestuur. 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 de HvW zijn dat in 2023 Jack Zegveld en Henk Gernand geweest. Indien de omstandigheden wenselijk zijn, wordt ad hoc ruimte gemaakt voor een extra vergadering.
4. 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.
5. 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.
6. 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, die na de gemeenteraadsverkiezingen is opgevolgd door Mieke Verhees. 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.
7. In 2023 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 2023 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.
8. Voor 2023 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.

9. Driemaal per jaar organiseert de Woonbond de Provinciale vergadering die door een afgevaardigde van de HvW kan worden bijgewoond. Zie ook hoofdstuk 7.9.

10. Indien dit door omstandigheden noodzakelijk is, is er bilateraal overleg tussen de bestuurder van Woonbedrijf en de voorzitter van HvW. Zo hebben Roy Beijnsberger en Krien van Splunder dit jaar telefonisch contact gehad toen Nieuwsuur een uitzending bracht waarbij ook onderzoek was gedaan naar vastgoedbezit bij een lid van de Raad van Commissarissen.



## Hoofdstuk 6. De penningmeester HvW



In 2023 is het penningmeesterschap overgedragen van Frans Koller naar Jack Zegeveld. De penningmeester heeft zitting in het Dagelijks Bestuur en draagt de verantwoordelijkheid over de financiële huishouding van Stichting HVW. De penningmeester is 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.

Onderstaande gegevens bevatten de begin en eindsaldo's van 2023 en de inkomsten ten opzichte van de uitgaven in dit boekjaar. Het financiële jaarverslag van 2023, dat in mei zal worden opgesteld door het administratiekantoor, bevat de definitieve bedragen en daarin zijn ook bezittingen, afschrijvingen en mogelijke correcties opgenomen. Overeenkomstig de afspraak met Woonbedrijf wordt over 2023 de kosten voor de managementassistente als pm-post opgenomen.

### Resultaat 2023

	Rekening Courant	Spaarrekening	totaal
Beginsaldo	€ 44.265,43	€ 10.005,83	€ 54.261,26
Eindsaldo	€ 42.397,02	€ 10.512,12	€ 52.909,14
Resultaat over 2023			-/- € 1.352,12

De inkomsten en uitgaven van de spaarrekening zijn kruisposten met de rekening courant. In deze opsomming worden slechts de metagegevens genoemd. Uit de saldering blijkt dat in 2023 € 1.352,12 meer is uitgegeven dan is ontvangen. De uitgaven in 2023 zijn dus zo goed als binnen het begrotingsbedrag gebleven. Als je de extra uitgaven toch wilt duiden, kun je stellen dat eind 2023 een eerste aanzet is gegeven tot het inrichten van een bedrijfsbureau. Met name het uitbesteden van de ICT bracht extra kosten met zich mee.

## Hoofdstuk 7. Commissies en Eigenaren

### 7.1. Commissie externe betrekkingen

Deze commissie houdt zich bezig met actuele onderwerpen waarbij de input van het huurdersgeluid belangrijk is. Dit gebeurt op eigen initiatief van de commissie of wordt gevraagd door een medewerker van één van de media/kanalen. Verder onderhoudt de commissie de contacten met andere huurdersorganisaties, neemt deel aan de bijeenkomst van de Woonbond met de 10 grote huurdersorganisaties in Nederland, gaat daartoe contacten aan en bezoekt bijeenkomsten waar wonen centraal staat.

#### [7.1.1. Prestatieafspraken 2023 Eindhoven, Best, Son en Breugel, Geldrop/Mierlo, Veldhoven, Valkenswaard en Helmond](#)

HvW maakt jaarlijks prestatieafspraken in de 7 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 de 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 2023 zijn de prestatieafspraken voor 2024 gemaakt.

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



v.l.n.r. de prestatieafspraken voor Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Veldhoven en Helmond, [hier](#) in te zien.

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

Door de gemeenteraadsverkiezingen in 2023 en de daarbij behorende coalitieafspraken zijn voor 2023 de prestatieafspraken veelal beperkt gebleven tot een oplegnotitie op de lopende afspraken voor 2024.

#### [Prestatieafspraken Eindhoven](#)

Eindhoven heeft prestatieafspraken voor een periode van vier jaar gemaakt. Elk jaar wordt gekeken of die afspraken moeten worden bijgesteld. Voor 2024 is een oplegnotitie voor deze bijstellingen gemaakt. De gemeenteraad is het niet gelukt deze bijstellingen tijdig te behandelen. Naar verwachting gaat de ondertekening pas in februari 2024 plaatsvinden.

De voornaamste bijstellingen zijn:

- voortvarendere aanpak van het thema leefbaarheid;
- getalsmatige aanpassing van nieuwbouw en verduurzaming door economische aspecten;
- verschuivingen van projecten in verband met haalbaarheid in tijd.

#### [Prestatieafspraken Best](#)

In de gemeente Best is Marijke Bosch de nieuwe beleidsmedewerker Wonen/Volkshuisvesting. Voor 2023 is voor Woonbedrijf de afspraak gemaakt om een intentieovereenkomst te sluiten om de haalbaarheid te onderzoeken [om sociale huurwoningen te ontwikkelen volgens het concept 'WoonST'](#) (herontwikkeling na gebruik Oekraïners) op de voormalige schoollocatie De Schakel. 'ST' staat voor 'standaard' maar dat wordt in de volksmond niet meer gebruikt.

Tevens is afgesproken dat Woonbedrijf, 'thuis en WoonInc. actief worden betrokken bij de opstelling van het nieuwe volkshuisvestingsprogramma van Best. De planvorming rond het NS Station zijn in 2023, na diverse inspraakronden, verder uitgewerkt. Voor Woonbedrijf wordt daar ook sociale huur appartementen in de planvorming opgenomen.

#### [Prestatieafspraken Son en Breugel](#)

De gemeente heeft geen ambitie met betrekking tot het maken van prestatieafspraken. Voor Woonbedrijf behoort Son en Breugel niet tot haar kerngebied, waardoor zij in Son en Breugel geen nieuwbouwprojecten zal ontwikkelen en haar bestaande bezit zal verkopen als een acceptabele koper zich hiervoor aandient. Voorwaarde is dat het bezit sociale woningbouw blijft. De bieding van Woonbedrijf zal dus enkel de belofte zijn het bezit naar behoren te onderhouden.

#### [Prestatieafspraken Valkenswaard](#)

Voor Woonbedrijf behoort Son en Breugel niet tot haar kerngebied, waardoor het in Son en Breugel geen nieuwbouwprojecten zal ontwikkelen en haar bestaande bezit zal verkopen als een acceptabele koper zich hiervoor aandient. Voorwaarde is dat het bezit sociale woningbouw blijft.

De onderhandelingen met een plaatselijke corporatie om tot verkoop/ruil van het bezit te komen, zijn door de verslechterde economische omstandigheden en de rentestijging mislukt. Mogelijkheid tot verkoop van een gedeelte van het bezit wordt nog gezien.

### [Prestatieafspraken Veldhoven](#)

De prestatieafspraken in Veldhoven worden serieus opgepakt door de gemeente, niet alleen op papier, maar ook in de structuur van de nieuwe woonvisie Veldhoven. Tijdens bijeenkomsten worden bijna alle betrokken partijen van laag tot hoog bij elkaar verzameld. Zoals het bedrijfsleven (ASML), de banken (Rabo), makelaars, projectontwikkelaars, corporaties, maar ook buurt- en wijkverenigingen. En er vinden erg open discussies plaats. Wat wel een issue is, is dat het merendeel van de afspraken binnen het formele overleg nog niet hard gemaakt worden en tussentijds te weinig vervolg krijgen. Als huurdersvertegenwoordiging hebben wij dit benadrukt en dus zullen er formele KPI's opgesteld worden om dit in de toekomst beter te kunnen volgen.

### [Prestatieafspraken Geldrop-Mierlo](#)

Geheel volgens de verwachtingen zijn de prestatieafspraken Geldrop-Mierlo zeer goed verlopen. Zonder enige vertraging hebben we alles kunnen afronden, al was er één partij die bij veel vergaderingen afwezig was: HBV Mierlo (huurders belangen vereniging Mierlo). Op het eind zijn ze wel aangesloten en hebben de prestatieafspraken getekend.

Voor komend jaar (2024) wordt er naar 4-jarige prestatieafspraken gekeken met behulp van een extern bureau.

Samenwerking gemeente was zeer goed: we kregen snel antwoord op onze vragen, ook de kennismaking met de wethouder was vruchtbaar.

Samenwerking Woonbedrijf was een prettige samenwerking: fijne gesprekken kunnen voeren. Snel antwoord op vragen.

### [Prestatie afspraken Helmond](#)

De prestatieafspraken Helmond verliepen stroef. Met de opzet om tot een goede samenwerking te komen is er oproep gedaan om alle huurdersorganisaties onder één koepel te krijgen: S.H.H. De vergaderingen binnen de S.H.H liepen stroef en er bleven teveel discussiepunten open staan. Daar kwam ook bij kwam dat tijdens de vergaderingen niet altijd naar de ideeën van andere aanwezigen werd geluisterd. De vergader cyclus was hoog, maar niet productief.

Samenwerking gemeente was goed: alleen bij de eerste bijeenkomst (met eten) liep het niet goed. Dit kwam door de agenda: SHH had een andere agenda dan de gemeente had rondgestuurd. Het was dan ook lastig om tijdens deze bijeenkomst de zaak goed voor ogen te krijgen. Iemand aan het woord laten was lastig. Na goed overleg binnen de HVW, is het vrijwillig bestuurslid van de HvW gestopt.

### 7.1.2. Platform Eindhovense Klantenraden

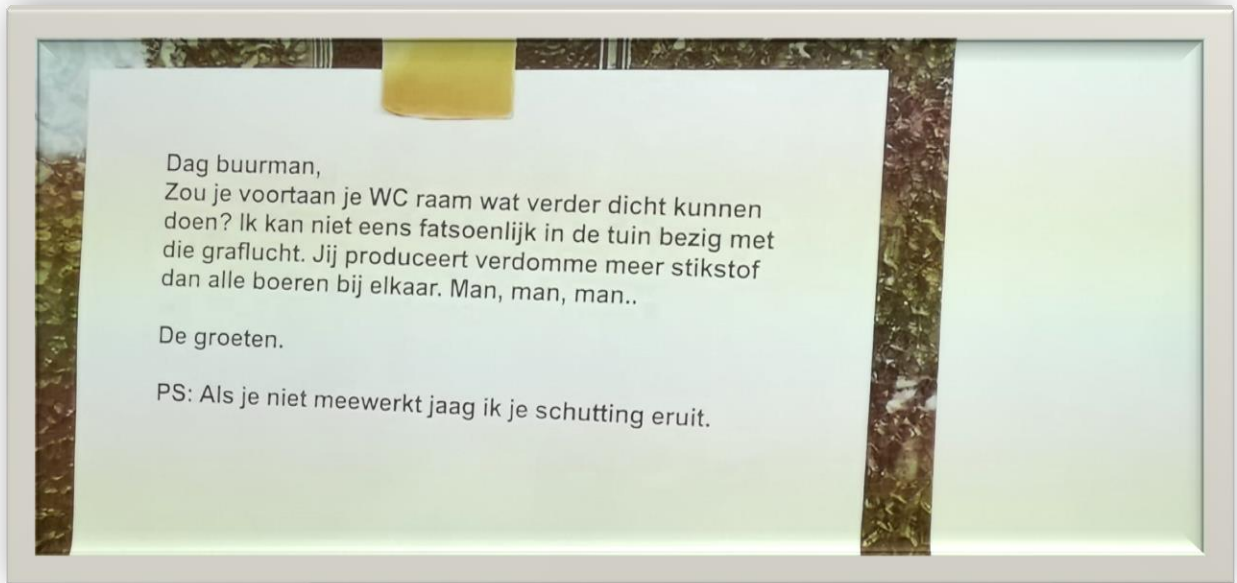


Het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK) is een samenwerkingsverband van de huurdersvertegenwoordigingen van de vier Eindhovense woningcorporaties ('Thuis, WoonInc., Trudo en Woonbedrijf). Het is geen besluitvormende vergadering. Er worden standpunten uitgewisseld en over de onderwerpen waar overeenstemming over is en er kan een gemeenschappelijk standpunt worden geformuleerd. **Stichting HvW** wordt in het PEK vertegenwoordigd door Jack Zegveld. 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 2023 waren dit Hans Schouten (WoonInc.) en Piet van Benthem (Trudo). HvW heeft moeite met de wijze waarop zij in het BOW wordt vertegenwoordigd en zal hier in 2024 actie op ondernemen.

In 2023 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



*Een passage uit de theatervoorstelling (huurdersbijeenkomst) met als thema 'fijn en ongestoord wonen'.*

De commissie communicatie heeft dit jaar 4 nieuwsbrieven gemaakt en verspreid (meer hierover in hoofdstuk 7.2.6), 3 huurdersbijeenkomsten georganiseerd (zie hiervoor hoofdstuk 7.2.3) en de website in een nieuw jasje laten steken.

De nieuwsbrief wordt éénmaal per kwartaal verspreid via post of e-mail. Tot slot vult deze commissie de inhoud van de website met actualiteiten en plaatst berichten op Facebook. We trachten de website zo up-2-date mogelijk te houden en hebben firma Wesaca bereid gevonden om de website te onderhouden: dit is dus een mooie samenwerking. Samen met de management assistente werken we aan de website. Bestuursleden leveren regelmatig goede informatie aan die we dan snel op de website kunnen publiceren.

Gedurende het gehele jaar waren er geen vrijwilligers voor deze commissie. Cor van Dee heeft samen met de management assistente de commissie geleid.

### 7.2.1. Wijk- en buurtcommissies



Samen met Woonbedrijf is er een begin gemaakt om bewonersparticipatie beter in kaart te brengen. Het is belangrijk om ook binnen Woonbedrijf duidelijkheid te verkrijgen op welke manier wijk- en buurtcommissies ondersteund kunnen worden. Te veel en te vaak lopen deze meningen uiteen en ook zien we dat alleen in geval van renovaties er tijdelijk een commissie wordt opgericht terwijl dit juist ook onder normale omstandigheden belangrijk kan zijn. In het overleg met Woonbedrijf zal de commissie **bewonersparticipatie** hiernaar kijken en wat ons betreft, ook het oprichten van wijk- en buurtcommissies, promoten.

De oprichting van commissies in complexen willen wij blijvend ondersteunen m.b.t. de oprichting, statuten en Kamer van Koophandel. Woonbedrijf is gevraagd hierbij te helpen. Inmiddels is er een duidelijke verbetering zichtbaar en zijn directe contacten tussen bestuursleden en management, woonconsulenten en vastgoedbeheerders van Woonbedrijf op buurt- of complexniveau in gang gezet. Er is een document opgesteld met een stappenplan voor huurders om zelf een bewonerscommissie op te richten en in het nieuwe jaar moeten Woonbedrijf en Stichting HvW hier nog verdere afspraken over maken. De positie van de bewonerscommissies is ook formeel vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen Stichting HvW en Woonbedrijf. Over de exacte rol moeten nog details vastgelegd worden.

### 7.2.2. Website

Op de website van de HvW, [www.huurdersvanwoonbedrijf.nl](http://www.huurdersvanwoonbedrijf.nl) 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. In 2023 is de website in een nieuw jasje gestoken.



Hierboven: de website in haar nieuwe jasje

### 7.2.3. Huurdersbijeenkomsten

Om de binding met de achterban te versterken en behouden, organiseert de HvW huurdersbijeenkomsten. Hiermee wordt ook direct aan de wettelijke bepalingen van de huurdersvertegenwoordiging voldaan.

De huurdersbijeenkomsten vonden in 2023 plaats in:

- het Prinsenhof in Best, waar ook het aankomende afscheid van Ingrid de Boer centraal stond én de kennismaking met Roy Beijnsberger. Ingrid haar afscheid werd bekroond met een aantal mooie woorden van een huurder (met een hart van goud);
- het Philips museum in het centrum van Eindhoven met als onderwerp bewonersparticipatie waarbij ook het aantreden van Roy Beijnsberger als nieuwe bestuurder van Woonbedrijf centraal stond;
- en tot slot: het Conferentiecentrum in Eindhoven welke plaats vond in de vorm van een interactieve theatervoorstelling om zo het thema fijn en ongestoord wonen bespreekbaar te maken.

#### De theatervoorstelling met als thema fijn en ongestoord wonen

De commissie heeft dit jaar samen met de acteurs van 'Durven en Doen', die communicatie- en motivatietrainingen verzorgen, de huurdersbijeenkomst in een andere vorm gegoten. De huurders, de medewerkers van Woonbedrijf, de Woonbond en het bestuur van de HvW werden deze avond



interactief meegenomen in een theatervoorstelling.

De sketches werden opgezet op basis van de input van de huurders. Voorafgaand aan de voorstelling hebben de huurders die zich hebben aangemeld voor onze nieuwsbrief een vragenlijst ontvangen waarmee ze hun stem (anoniem) konden laten horen met betrekking tot fijn en ongestoord wonen. De reacties op deze vragenlijst zijn (anoniem) gedeeld met de acteurs. Later, na de voorstelling, heeft ook de RvC en de directie van Woonbedrijf de reacties (opnieuw anoniem) ontvangen van de HvW. Meer over de vragenlijst in hoofdstuk 7.2.7.

#### 7.2.4. Facebook



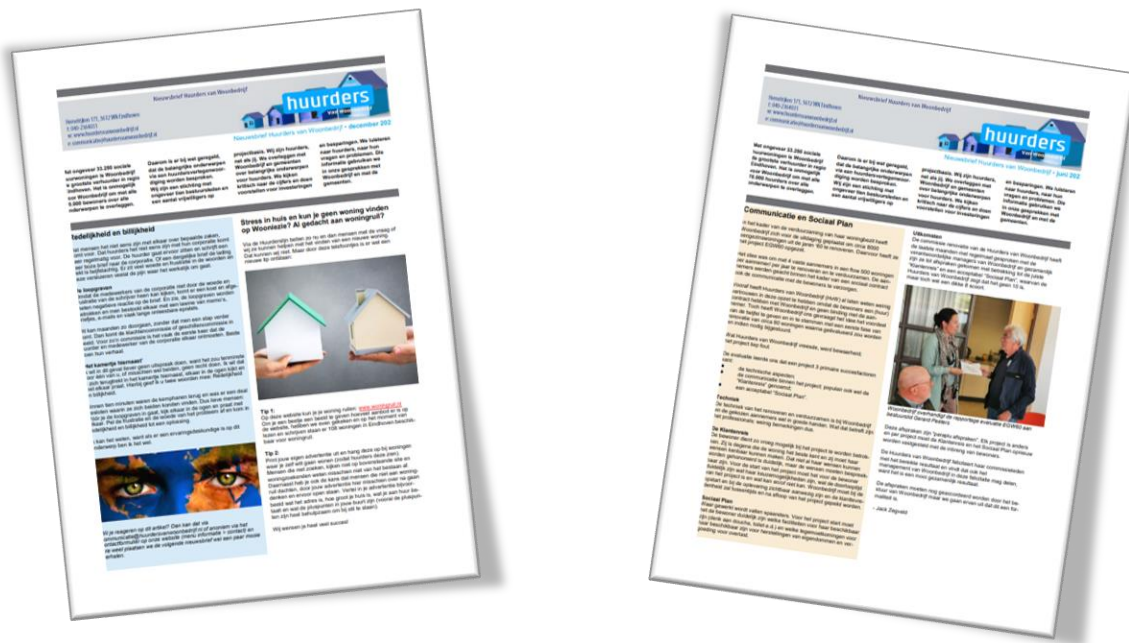
Naast de website wordt door de commissie communicatie een Facebook-pagina onderhouden. Hier worden links gedeeld voor huurders naar relevante artikelen en wetenswaardigheden. Ook kondigt de HvW via Facebook komende huurdersbijeenkomsten aan. Het aantal volgers blijft toenemen met enkele nieuwe volgers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

In 2024 lanceert de Stichting een nieuwe Facebook pagina. Op de “oude” Facebookpagina kunnen we helaas geen beheertaken meer uitvoeren, we hebben het probleem niet kunnen tackelen. Om die reden is besloten om met een nieuwe Facebook pagina te starten. Ga naar uw Facebook pagina toe en zoek “Huurdersvanwoonbedrijf”, [dit is de nieuwe pagina](#).

#### 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 huurder 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. Huurders die zich hiervoor hebben aangemeld, krijgen deze nieuwsbrief kosteloos in de bus (of per e-mail).

#### De papieren versie

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 2023 waren er 400 abonnees.

#### De digitale versie

De nieuwsbrief wordt ook digitaal verspreid. Eind 2023 was het aantal voor de nieuwsbrief 340 abonnees. Wij hebben dus meer huurders die de nieuwsbrief op papier willen ontvangen als digitaal.

### 7.2.7. Vragenlijsten

De HvW wil de relatie met haar achterban uitbreiden en versterken. Eén van de manieren waarop zij dit wil doen, is door middel van vragenlijsten. Voor de huurdersbijeenkomst in november heeft zij, om er zorg voor te dragen dat er een goede aansluiting is met de stem van de huurder, een vragenlijst uitgezet welke als basis diende voor de theatervoorstelling tijdens de huurdersbijeenkomst.

Vooraf aan de theatervoorstelling hebben de huurders die zich hebben aangemeld voor onze nieuwsbrief een vragenlijst ontvangen waarin ze alles m.b.t. het thema fijn en ongestoord wonen (anoniem) konden delen en aan konden geven.

### De vragen waren o.a.:

- waarom ben ik een fijne buurman of buurvrouw?
- wat verwacht ik van mijn buren?
- woont u fijn waar u nu woont?
- kunt u ongestoord wonen waar u nu woont?
- waar heeft u last van?
- welk gedrag ziet u bij andere mensen dat niet wenselijk is?
- net heeft u verteld welk gedrag u niet wenselijk vindt. Welk gedrag zou u wel willen zien?
- wat is een typische uitspraak die u vaak te horen krijgt?
- welke KANSEN ziet u in uw woonwijk of woonomgeving?
- welk cijfer geeft u aan hoe fijn en ongestoord u woont?

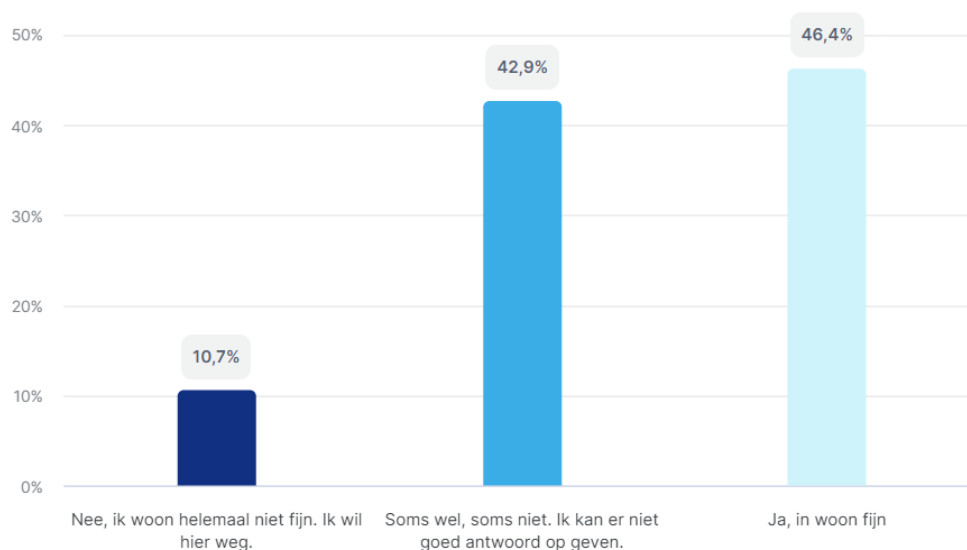
Wat opviel was dat 53% van de bewoners die de vragenlijst opende, de vragenlijst niet heeft ingevuld. Dit is onder meer de reden waarom de HvW in 2023 op zoek is gegaan naar meer manieren om in contact te komen met haar achterban.

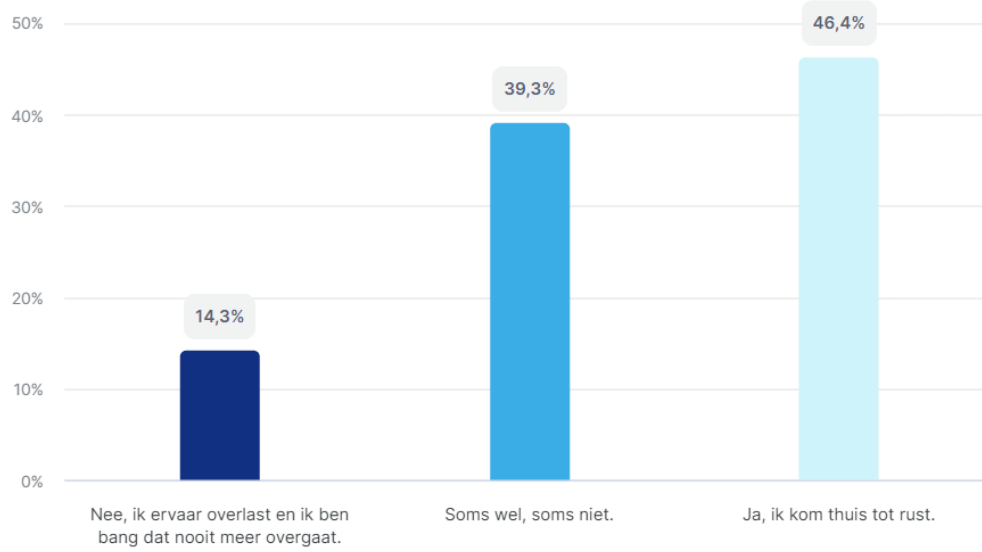
Ook tijdens de voorstelling is er gebruik gemaakt van vragen waar de aanwezigen interactief en anoniem hun feedback konden delen. De acteurs hebben op een heel lucratieve manier, met veel humor de thema's rondom fijn en ongestoord wonen, bespreekbaar gemaakt (waarbij de input van de vragenlijst is meegenomen in de vorm van sketches tijdens de voorstelling).

De reacties die zijn ontvangen op de vragenlijst, zijn na de theatervoorstelling (lees: de huurdersbijeenkomst), anoniem gedeeld met de Raad van Commissarissen en de directie van Woonbedrijf.

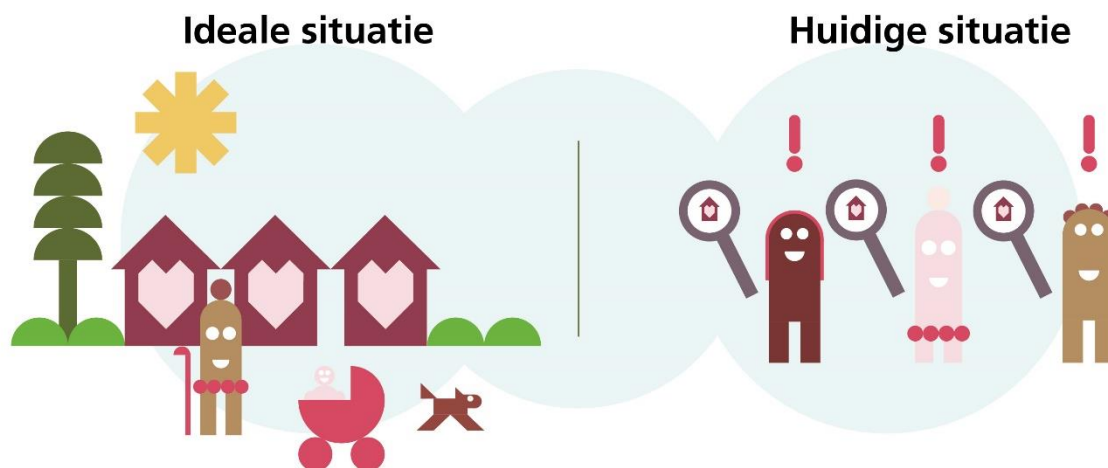
### Twee statistieken uit de vragenlijst 'fijn en ongestoord wonen':

#### Vraag 1: woont u fijn waar u nu woont?



*Vraag 2: kunt u ongestoord wonen waar u nu woont?*

### 7.3.Commissie woonruimteverdeling (verhuurbeleid)



Ondanks verwoede pogingen is het ons uiteindelijk niet gelukt om in 2023 verdere verduidelijking te verkrijgen over met name de toename van het percentage woningen dat niet in Wooniezie verschijnt over directe verhuur van bijzondere aandachtsgroepen. Wel is er een aanzet gegeven om alle facetten die een rol spelen bij de doorstroming van m.n. ouderen opnieuw in kaart te brengen.

Twee jaar geleden besloten wij onze samenvatting met de woorden *“er zal meer transparantie moeten komen over de meer dan 50% van de vrijgekomen woningen die niet in Wooniezie verschijnen en m.n. op welke basis de woningen uiteindelijk toegewezen worden”*. Nu hebben wij vooral de rol van woningconsulenten bij Woonbedrijf aangekaart.

Het afgelopen jaar is het tekort aan woningen zo snel opgelopen dat elke vorm van toewijzing vragen op zal blijven werpen. Het tekort is niet sneller dan voorgaande jaren opgelopen. Over de gehele linie gezien, zien we dat de slaagkansen van woningzoekende wel dalen. De beloofde gesprekken over de onderbouwing van toewijzing, die afwijken van de normale procedure, hebben ten tijde van het opstellen van dit jaarverslag wel plaatsgevonden.

De cijfers over 2023 zijn nog niet bekend, maar dat de druk op de woonruimteverdeling alleen maar is toegenomen is duidelijk, Stichting HvW blijft zich hier zorgen over maken.

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

De instroom van statushouders, mensen uit Oekraïne, statushouders en urgentiegevallen bleef gestaag groeien en ook het aantal jongeren dat woningzoekende is, is verder toegenomen. Over de doorstroming van zittende huurders hebben de eerste gesprekken plaatsgevonden, maar ook hier blijft het moeilijk om huurders te bewegen om hun relatief ruime woning in te wisselen voor een duurder alternatief. Betaalbare appartementen en verzorgingstehuizen ontbreken, waardoor de druk alleen maar toeneemt. Het Rijk vaardigt regels uit zonder concrete oplossingen, waardoor provincies, gemeentes en corporaties voor schier onmogelijke taken komen te staan.

De door ons gevraagde enquête onder alle ingeschreven woningzoekenden heeft nog niet plaatsgevonden, het sturen op basis van "website" klikken is te summier voor Stichting HvW, zeker gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt.

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 Stichting HvW zijn ingepland.

#### 7.4. Commissie duurzaamheid

Duurzaamheid staat prominent op de agenda van Woonbedrijf, met veranderende wetgeving en stijgende energiekosten, en een groeiende behoefte onder huurders om goed geïnformeerd te worden. Vaak ervaren huurders hinder bij verduurzamingsprojecten, vooral in woningen met een laag energielabel. De commissie duurzaamheid streeft naar inzicht in energieverbruik en labels en benadrukt het belang van effectieve communicatie met Woonbedrijf.



De commissie zet zich in voor de belangen van huurders, die comfortabel moeten kunnen wonen met lagere energiekosten zónder al te veel overlast. Interne kennisdeling en communicatie met Woonbedrijf en de huurders staan centraal, met als doel een constructieve samenwerking als gelijkwaardige gesprekspartner van Woonbedrijf.

De focus van de commissie ligt op duurzaamheid en de energietransitie in de woonomgeving, met als centraal punt het verminderen van energieverbruik. Ze onderzoekt opties zoals warmtenetten en zonnepanelen, maar blijft kritisch op wat werkelijk duurzaam is.

#### *Groen-het-zelf*

In 2023 heeft Woonbedrijf samen met huurders gekeken naar manieren om het verduurzamen van woningen gemakkelijker te maken en hoe huurders toestemming kunnen krijgen voor verbeteringen via het project "Groen-het-zelf". Twee kennisbijeenkomsten werden georganiseerd om deze vraag te beantwoorden. In oktober 2023 vond een bijeenkomst plaats voor bewoners om te achterhalen waar

zij het meeste behoefte aan hadden. Hieruit kwamen de volgende wensen naar voren: regentonnen, koken op inductie, isolatie en groene daken. Woonbedrijf is hier als eerste mee aan de slag gegaan. Tijdens de tweede kennisbijeenkomst in november werden medewerkers van Woonbedrijf gevraagd wat er nodig zou zijn om deze wensen te realiseren. Dit heeft geleid tot het plan voor 2024, dat nu verder wordt uitgevoerd.



Binnen duurzaamheid heeft het duurzaamheidspact vier werkgebieden gedefinieerd:

1. verduurzaming van het woningbezit
2. circulair bouwen
3. de inclusieve stad
4. de groene stad

Onder duurzaamheid valt dus meer dan isoleren en van het gas af. Ook ten aanzien van punt 2 t/m 4 zal Stichting HvW een standpunt of een zienswijze moeten ontwikkelen.

## 7.5. Commissie sloop, renovatie, groot onderhoud



Om de belangen van de huurders te kunnen behartigen is deze commissie meer en meer het centrale punt geworden in het complexe proces van sloop, renovatie en groot onderhoud. Heel veel partijen spelen hier een rol, variërend van de individuele huurder, wijk- en buurtcommissie, de Woonbond, de aannemer, de corporatie e.d.. Het is dan ook onvermijdelijk dat er tegenstrijdige belangen ontstaan, waarin deze commissie tracht het beste te bereiken voor de individuele huurder.

In 2023 zijn er meer renovatieprojecten in gang gezet, als te doen gebruikelijk. Met name door Covid en de noodzakelijke versnelling van de verduurzamingsopgave was - en is - er veel vertraging ontstaan. De nieuwe methodiek van werken - EGW60 - werd al in 2022 te snel ingevoerd.

Veel klachten waren er en terecht waren er bezwaren m.n. in het 1<sup>ste</sup> half jaar. In sommige projecten is dit dan ook behoorlijk geëscaleerd, m.n. in Geldrop.

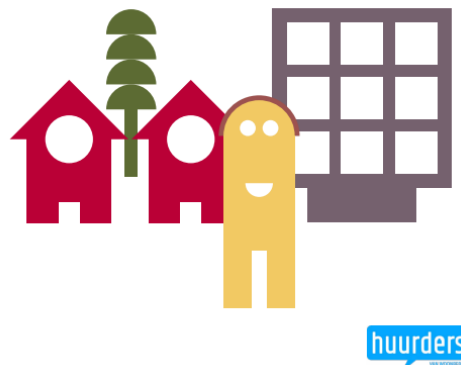
Begin 2023 werd al vrij snel duidelijk dat de bewoners/ huurders niet of nauwelijks betrokken waren bij de opzet van de nieuwe renovaties en Stichting HvW kreeg alleen maar te horen dat er conform eerdere afspraken gewerkt zou worden. Zelfs bij plannen van sloop werd aan buurtcommissies geen advies gevraagd. In 2023 werden hier intensief gesprekken over gevoerd en de eerste resultaten waren zichtbaar, m.n. bij renovaties.



Bij de aanpak van renovaties waar sloop aan de orde kwam, bleek al vrij snel dat er, zonder dat er echt overleg had plaatsgevonden en/of consensus was bereikt, een regelrechte mislukking plaats zou vinden.

Het origineel gehanteerde stappenplan werd op verzoek van Stichting HvW aangepast, wat inhield dat bij alle toekomstige renovaties de eerste stap altijd zal zijn: **VOOROVERLEG MET ZITTENDE HUURDERS**.

Daarentegen werd er wel medio juni een overeenkomst gesloten waarbij er duidelijke afspraken vastgelegd werden over renovaties in bewoonde staat. Ondanks het feit dat we het over “slechts” 80% van de afspraken eens waren, werd in gezamenlijk overleg besloten om deze afspraken middels het document: **Regeling Renovatie in bewoonde staat te accorderen**. Onderdeel van de nieuwe overeenkomst was wel dat de resterende 20% zoals: nadere afspraken over ZAV's, schades en ervaringen opgedaan enz., opnieuw besproken zouden worden na een aantal maanden en zeker op de agenda zouden blijven in het nieuwe jaar. Ook is afgesproken dat Woonbedrijf de opdrachtgever is en dat de echte verantwoordelijkheid altijd bij het Woonbedrijf zal liggen en niet bij de aannemer.



Omdat er het afgelopen jaar, voor het eerst in lange tijd, weer woningen op de nominatie staan om gesloopt te worden hebben er al intensieve gesprekken plaatsgevonden om ook het traject m.b.t. SLOOP op korte termijn te bespreken.

Ook hier speelt de klantenreis een grote rol, gedane zaken nemen geen keer en zodoende is de afwikkeling m.b.t. Kerstroosplein niet zoals het zou moeten zijn. Vervolgacties in 2024 om het e.e.a. te formaliseren, zijn nodig.

Stichting HvW ontvangt de overzichten van de geplande projecten weer op regelmatige basis en hoe we hier in de toekomst mee omgaan zal in de loop van 2024 besproken worden. Met nadruk is de vraag of Stichting HvW in een eerder/vroeger stadium betrokken kan worden.

In 2024 zal de aanpak van EGW60 veranderen en Stichting 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 af gaan werpen. In de commissie "bewonersparticipatie" zal e.e.a. verder uitgewerkt moeten worden.

## 7.6. Commissie financiële zaken



Deze commissie houdt zich bezig met de financiën en begroting van Woonbedrijf, de hoogte van de huurprijsaanpassingen, maar ook bijvoorbeeld met de investeringen van Woonbedrijf en buigt zich over actuele ontwikkelingen waarbij zij proactief aanbevelingen geven.

Belangrijk is om in overleg met Woonbedrijf te zien aan welke knoppen gedraaid kan worden en wat hiervan de gevolgen zijn. Ook zicht op de wensportefeuille van Woonbedrijf, het “huishoudboekje” en hoever Woonbedrijf op het eigen vermogen kan/gaat interen is van belang om mee te kunnen praten.

## 7.7. Commissie bewonersparticipatie

**In principe is in 2023 de commissie bewonersparticipatie opgericht maar dit moet nog nader uitgewerkt worden zowel intern Stichting HvW als in samenwerking met Woonbedrijf en de Woonbond.**

De HvW heeft dit jaar een eerste gesprek, tevens kennismakingsgesprek, gehad met Mirjam la Roi (manager leefbaarheid en buurten) en Trudy Boujaddaini (teamleider woonconsulenten) over fijn en ongestoord wonen. Hierbij geeft de HvW aan dat zij aanhoudende communicatieproblemen ervaren en bespreken de rol van de woonconsulent. Dit wordt vervolgd.

Begeleiding van bewonersgroepen en facilitering van de oprichting van bewonerscommissies is hierbij van belang. De overlegwet regelt dit. Één A-viertje met handige tips moet voldoende zijn om ze te faciliteren. Woonbedrijf hoort hierin het voortouw te nemen. Mooi voornemen voor 2024.



## 7.8. Commissie wonen en zorg



Voor een grote weergave van de infographic, klik op de foto

De commissie wonen en zorg gaat in gesprek met Woonbedrijf om te vragen of zij de ideale woonvormen en geschikte woonplekken voor iedereen kan bouwen of realiseren middels bijvoorbeeld renovatie en/of woningaanpassingen. Woonbedrijf heeft in het Wonen en Zorg beleid vastgelegd hoe zij met bijzondere woonvormen wil omgaan. Daarbij willen we rekening houden met deze vijf speerpunten:





Wonen en zorg wordt verdeeld in drie categorieën:

1. woonzorgbeleid doelgroep senioren (kijk ook eens op <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/11/23/programma-wonen-en-zorg-voor-ouderen>).
2. woonzorgbeleid bijzondere doelgroepen. Dit zijn personen met als gemeenschappelijk kenmerk het in (ver)minder(d)e mate in staat zijn tot participatie. Zoals uitstromers uit beschermd wonen, thuis- en daklozen.
3. woonzorgbeleid voor uitzonderingsgevallen doordat ze niet bij een van deze bovenstaande doelgroepen behoort, maar toch te maken hebben met wonen en zorg. Hiervoor wordt ook maatwerk geleverd.

Deze categorieën kunnen zijn de zittenblijvers, met aanpassing in- en/of om hun woning. De wensverhuizers, omdat bijvoorbeeld de gezinssituatie of de levensfase is veranderd. Maar ook de noodverhuizers, omdat de huidige woning niet meer geschikt is.



We hebben hier niet alleen te maken met de overheid en zijn regels maar ook met het beleid van Woonbedrijf. Hier kun je daar meer over terugvinden:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorg-en-ondersteuning-thuis>

Dit jaar zijn we al tot een goed beleid gekomen voor de doelgroep senioren. Woonbedrijf faciliteert hierbij, zij levert zelf geen zorg. In 2024 wordt het beleid ten aanzien van de aandachtsgroepen opgesteld.

## 7.9. Woonbond



De HvW is lid van de koepelorganisatie voor huurdersverenigingen: de Woonbond. De bond voorziet de HvW van informatie en advies wanneer zij (de HvW) dit nodig heeft en in wil winnen. De Woonbond biedt webinars en bijeenkomsten aan om het kennisniveau op peil te houden of te ontwikkelen, waaraan bestuursleden en vrijwilligers deelnemen.

Driemaal per jaar vinden de Provinciale Vergaderingen (PV) plaats in Oost-Brabant (leuk feitje: voormalig HvW-bestuurslid Henk Gernand is voorzitter van de PV). Dit zijn vergaderingen voor bestuursleden van huurdersorganisaties in Oost-Brabant.

Een aantal keer per jaar vindt de bijeenkomst voor de 10 grootste Huurders Organisaties plaats, waar ook de HvW voor wordt uitgenodigd.



## 7.10. De huurderslijn



Deze commissie is een gevolg van de vragen die bij de HvW binnenkomen. Sommige vragen worden eenvoudig doorgezet naar Woonbedrijf. Andere zaken zijn gecompliceerder. In 2023 is een nieuwe koers gekozen: de vragen die binnenkomen, worden beoordeeld maar de HvW treedt niet op als huurdersconsulent voor individuele huurders. Zij verwijst de huurders met vragen naar het juiste loket, zoals Woonbedrijf, de Klachtencommissie etc.

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

2023 was voor het vrijwillige bestuur een pittig jaar. Met een onderbezetting en de aanzet voor een verbeterde structuur van Stichting HvW hebben we onze activiteiten grotendeels toch kunnen uitvoeren. We willen in de komende jaren onze focus meer en meer gaan richten op onze achterban en op een versterking van het bestuur en haar commissies.

Voor al datgene wat onze bestuurs- en commissieleden hiervoor hebben gedaan, alle waardering en dank! Dat geldt ook voor de vele vrijwilligers die ons daarbij geholpen hebben en zich soms spontaan hebben aangemeld met hun ideeën. En natuurlijk onze medehuurders die we hebben mogen spreken en ontmoeten tijdens onze georganiseerde huurdersbijeenkomsten. Deze contacten geeft het bestuur de energie en motivatie om zich in te blijven zetten en daarmee de belangen van 70.000 bewoners, dat zijn onze huurders en hun medehuurders van Eindhoven en omgeving, te blijven behartigen.

2024 wordt een belangrijk jaar waarin we met vertrouwen en met onze nieuwe voorzitter een nieuwe en verbeterde koers gaan uitzetten! U hoort van ons!

Het motto van de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf is en blijft:



Vastgesteld door het bestuur van Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf  
31 mei 2024

Krien van Splunder  
Voorzitter (a.i.)

Jack Zegveld  
Secretaris

Frans Koller  
Penningmeester