



Jaarverslag 2016

Stichting

Huurdersraad *Woonwijs*

*Belangenorganisatie van alle huurders van
Woningcorporatie UWoon te Harderwijk*

Voorwoord

Beste huurders,

Dit is alweer de 13^e editie van het jaarverslag van de Stichting Huurdersraad Woonwijs. Al meer dan 12 jaar is Woonwijs voor u, huurder van UWOON, actief.

Ik was 10 jaar uw voorzitter van Woonwijs. Dit heb ik graag gedaan. Ik heb nu echter besloten om ermee te stoppen. 10 jaar is een mooie tijd geweest. Ik hoop van harte dat mijn opvolger met evenveel enthousiasme het werk voortzet.

Ik wil graag iedereen bedanken met wie ik heb mogen samenwerken. Ik kijk terug op een prettige samenwerking. Ik wil niemand te kort doen maar ik zal hier geen opsomming van namen geven. Ik hoop dat ik velen van jullie persoonlijk nog een keer zal ontmoeten.

Ik hoop dat u dit jaarverslag met veel interesse zult lezen en enthousiast wordt om deel te willen uit maken van het bestuur van Woonwijs. Een oud gezegde is nog steeds op zijn plaats: 'Vele handen maken licht werk'.

Tot slot wil ik graag mijn medebestuurders hartelijk bedanken voor hun inzet van het afgelopen jaar. Alleen had ik dit nooit gered. Ik wens u allen het allerbeste.

*Gerben Hofma,
voorzitter huurdersraad Woonwijs
mei 2017*

St. Huurdersraad Woonwijs, Postbus 43, 3840 AA Harderwijk.

E-mail: info@woonwijs-hw.nl

Website: www.huurdersraad-harderwijk-ermelo.nl

Facebook: Huurdersraad-Woonwijs-Harderwijk

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Alweer een jaar voorbij	4
Overleg in 2016	4
Samenstelling Woonwijs per 31-12-2016	5
Klachten	
Vacatures	5
Huurdersverenigingen per 31-12-2016	5
Overleg met vestigingsmanager UWOON	5
Overleg met De Groene Draad, Ermelo	6
Overleg met de Raad van Bestuur	6
De Woonbond	6
Ondersteuning	7
Nog een Persbericht	8
Verslag van de jaarvergadering van Woonwijs op 23 mei 2016	9

1. Inleiding

'Woonwijs, ook voor uw belang'

De stichting huurdersraad Woonwijs is opgericht op 3 maart 2004 met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met UWOON.

De stichting huurdersraad Woonwijs vertegenwoordigt de huurders van UWOON in Harderwijk. Alle leden zijn vrijwilligers.

Woonwijs wordt betrokken bij het beleid van UWOON. Zij overlegt met UWOON op vestigingsniveau, directieniveau en met de Raad van Commissarissen.

Woonwijs denkt mee en adviseert in beleidszaken. Zij vertegenwoordigt op deze manier de bewoners van circa 4000 verhuureenheden van UWOON in Harderwijk. De bewoners van deze woningen zijn via Woonwijs ook collectief lid van de Nederlandse Woonbond (voor meer informatie zie www.woonbond.nl).

Wij doen ons best uw belangen zo goed mogelijk te behartigen.

Met dit jaarverslag willen we u graag laten weten waar Woonwijs in 2016 zoal mee bezig is geweest.

2. 2016 Alweer een jaar voorbij

Een jaar waarin het bestuur van Woonwijs weer heeft geprobeerd om uw belang zo goed mogelijk te dienen.

Een jaar ook met een zwarte rand. Vanaf deze plaats willen we ons Nel Gerritsen herinneren: Nel overleed op 12 augustus op 73-jarige leeftijd. Zij was jarenlang een trouw en sociaal betrokken bestuurslid van Huurdersraad Woonwijs.

Marian Dijkstra vertrok als bestuurslid. Marian hartelijk dank voor je inzet.

Hanke Gielen, vestigingsmanager in Harderwijk, vertrok in januari naar Huissen naar Waardwonen waar zij de nieuwe bestuurder werd. Iris Uittien volgde haar op.

Een jaar waarin wij de samenwerking met De Groene Draad hebben uitgebreid. Een mooi voorbeeld daar van is de gezamenlijke website die in nauw overleg door St. Meo is ontwikkeld. Een gezamenlijke website komt niet vaak voor. Dit onderstreept zo de goede samenwerking die we de komende jaren graag verder willen uitbouwen.

3. Overleg in 2016

Ook in 2016 vertegenwoordigde Woonwijs u weer bij diverse overlegmomenten. Wij noemen:

- de vergaderingen van het DB van Woonwijs met de vestigingsmanager van UWOON;
- de vergaderingen van het DB van de huurdersraden met de directie van UWOON;
- het overleg met de Raad van Commissarissen.

Het algemeen bestuur van Woonwijs vergadert 2 maandelijks of vaker als het nodig is.

Ook bezocht het Dagelijks Bestuur (of een afvaardiging hiervan) de jaarvergaderingen van de (Complex Gebonden) Huurdersverenigingen en die van De Groene Draad en De Betere Woning, huurdersraden in Ermelo en Elburg.

Woonwijs blijft ook op deze manier betrokken bij de lokale ontwikkelingen.

Ook door u worden wij graag geïnformeerd over wat u bezighoudt en ervaart als huurder van UWOON.

De jaarvergadering voor de huurders van UWOON vond plaats op 23 mei 2016 in de Kiekmure. Het verslag wordt weergegeven op pag. 9 e.v.

4. Samenstelling Woonwijs per 31-12-2016

Dhr. G. Hofma, voorzitter

Mevrouw M. van Prooijen, secretaris

Mevr. J. Boevé, ondersteunend bestuurslid

Mevr. H. Scholten

Dhr. B. Smelik

Mevr. H. Steengraver- Schra

Helaas is er nog steeds geen structurele vertegenwoordiging van bewoners- of huurdersvereniging.

5. Klachten

Heeft u een klacht? Wij nemen altijd contact met u op.

Wij zijn weliswaar geen officiële ombudsman, maar we kunnen samen met u naar een oplossing gaan zoeken. Zie ons als tussenpersoon. Als het nodig is verwijzen wij u door naar UWOON. Wij hebben gemerkt dat u dit erg waardeert. Wij, als huurdersorganisatie, vinden het belangrijk om te weten wat er bij huurders leeft of waar u tegenaan loopt.

6. Vacatures

Nog steeds zijn we op zoek naar nieuwe bestuursleden. U kunt zich voor een langere tijd aan ons binden, maar misschien past het u beter om zich voor een bepaald project aan te melden. U bent van harte welkom.

7. Huurdersverenigingen per 31-12-2016

Weidewaard

P.C. Boutenslaan

De Drie Clusters

Kortekamp

De Eglantier

8. Overleg met vestigingsmanager Iris Uittien UWOON

Dit overleg vindt 3-maandelijks plaats.

Er zijn weer veel onderwerpen besproken, o.a.

- prestatieafspraken en raamovereenkomst
- vochtproblemen in Stadsweiden
- stand van zaken jaarplan
- woonruimteverdeelsysteem
- vragen en klachten van huurders
- actuele zaken

9. Overleg De Groene Draad, Ermelo en Woonwijs, Harderwijk

Dit overleg vindt ieder kwartaal plaats of indien nodig vaker.

In 2016 zijn o.a. de volgende onderwerpen gepasseerd:

- verdergaande samenwerking
- bespreking van alle adviesaanvragen en definitief advies uitwerken
- huisstijl en website
- voorbespreking van de vergaderingen met de Raad van Bestuur

Met De Groene Draad hebben we advies uitgebracht over de volgende onderwerpen:

- voorraadbeleid
- huurverhoging 2016
- huurderskeuze
- scheidingsvoorstel DAEB-Niet DAEB
- woonruimteverdeelsysteem
- verkoopbeleid
- adviesaanvraag portefeuillestrategie
- beleid toegankelijkheid
- sociaal plan bij sloop en renovatie
- huurbeleid
- begroting 2016

10. Overleg met de Raad van Bestuur

Dit overleg vindt 3-maandelijks plaats.

De agenda wordt voornamelijk gevuld met onderwerpen die te maken hebben met het beleid van UWoon. In 2016 kwamen bijvoorbeeld de volgende onderwerpen aan bod:

-

- Woningwet met uitvoeringsregels 2016
- Woonruimteverdeling
- Herijking dienstverlening UWoon
- Scheidingsvoorstel DAEB-niet DAEB
- Inschrijfgeld en jaarlijkse contributie van Woonruimteverdeling
- Overzicht van kosten en baten servicefonds
- Voortgang activiteiten Woningwet 2015:
 - Raamovereenkomst
 - jaarafspraken
- Communicatie tussen verhuurder en huurder

11. De Woonbond

Wij zijn als huurdersraad lid van De Woonbond. Woonwijs ontvangt maandelijks het tijdschrift Woonbondig en Huurwijzer (3 maandelijks). Voor de nieuwsbrieven kan men zich aanmelden op de website www.dewoonbond.nl.

Er wordt steeds meer kennis en vaardigheden gevraagd van de huurdersorganisaties. Scholing en training blijven belangrijk. De Woonbond is hierin een belangrijke partner.

Deelname aan de provinciale vergaderingen is hier een belangrijk onderdeel van.

12. Ondersteuning

Voor extra extern advies kunnen we terecht bij de Woonbond in Amsterdam of Zwolle. Daarnaast kan Woonwijs, indien nodig, deskundigen inhuren, zoals beschreven in de overlegwet. Ook biedt UWOON de ondersteuning die nodig is voor het goed functioneren van Woonwijs.

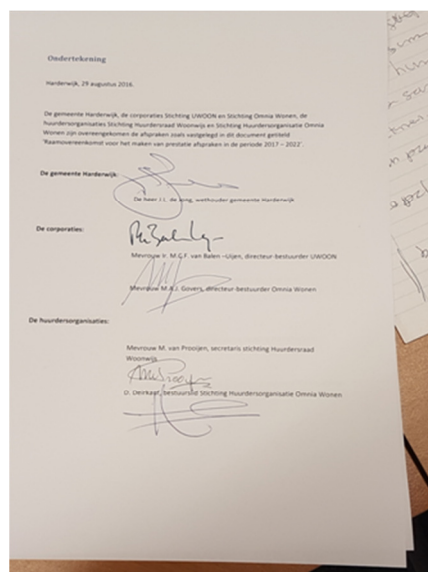
Jaarverslag, opgemaakt mei 2017
secretaris huurdersraad Woonwijs

Nog een persbericht

Maandag 29 augustus ondertekenden Omnia Wonen, UWOON, gemeente Harderwijk en de huurdersorganisaties S.H.O.W. en Woonwijs de raamovereenkomst 2017-2022. In deze raamovereenkomst zijn basisafspraken gemaakt voor de lange termijn. De bedoeling is deze jaarlijks te concretiseren in prestatieafspraken.

De gemeente Harderwijk, de corporaties UWOON en Omnia Wonen en de huurdersorganisaties Woonwijs en S.H.O.W. hebben een lange traditie van samenwerken in Harderwijk. De overeenkomst benadrukt het gezamenlijke streven naar voldoende betaalbare en goed onderhouden sociale huurwoningen in leefbare buurten.

In de raamovereenkomst staan de gezamenlijke doelen benoemd. Zoals betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, duurzaamheid, huisvesting van urgente groepen, wonen met zorg en leefbaarheid. De bedoeling is om over deze onderwerpen jaarlijks prestatieafspraken te maken. Foto Ondertekening raamovereenkomst door gemeente Harderwijk, corporaties Omnia Wonen en UWOON en de huurdersorganisaties S.H.O.W. en Woonwijs.



Verlag van de jaarvergadering van Woonwijs op 23 mei 2016

1. Opening

De voorzitter, de heer Gerben Hofma, opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. In het bijzonder worden genoemd mevrouw Moniek van Baalen, directeur-bestuurder UWOON, mevrouw Iris Uittien, manager wonen UWOON, de heren Gerrold Hop, Wim Sederel en Alphonse Hanlo, leden van de RvC van UWOON.

Tevens een welkom voor de afgevaardigden van de huurdersorganisaties van Ermelo, Putten en van SHOW, huurdersorganisatie van Omnia.

2. Terugblik en vooruitkijken door de secretaris mevrouw Marijke van Prooijen

- 2015, een jaar met veel veranderingen, vooral op het gebied van regelgeving door de overheid. Denk aan een woningwet en het proces om te komen tot prestatieafspraken met de gemeente. Bij dit proces zijn UWOON, Omnia, gemeente Harderwijk en de twee huurdersraden Woonwijs en SHOW betrokken: gelijkwaardige gesprekspartners in de driehoek corporatie – gemeente – huurdersorganisatie. De afgelopen maanden is er intensief overleg gevoerd om te komen tot een raamovereenkomst-2020, waaruit vervolgens jaarafspraken worden gemaakt. Het concept is in grote lijnen gereed en dient verder besproken te worden.
- Dit alles vraagt van huurdersorganisaties steeds meer professionaliteit en kennis en heeft tot gevolg dat er steeds meer een beroep wordt gedaan op de inzetbaarheid. Om het werk zo efficiënt mogelijk te verdelen zijn we nog steeds op zoek naar nieuwe bestuursleden. Niet alleen een penningmeester maar ook andere bestuursleden zijn van harte welkom.
- In januari 2016 heeft mevrouw Hanke Gielen UWOON verlaten en is nu bestuurder bij een woningcorporatie in Huissen. De samenwerking met mevrouw Gielen, samen met de heer Mark Schouten, is altijd prettig geweest. We zijn blij te kunnen vertellen dat de nieuwe samenwerking met mevrouw Iris Uittien ook heel plezierig, efficiënt en constructief is.
- Zoals u weet zijn we in 2015 een nauwere samenwerking gestart met huurdersorganisatie De Groene Draad (Ermelo). De huurdersraad van Elburg heeft besloten om via de overlegwet de belangen van de huurders te gaan behartigen en uit het platform van de 3 huurdersorganisaties te stappen. We komen gemiddeld 1x per 2 maanden bijeen en soms vaker als we adviezen moeten uitbrengen aan UWOON en die willen bespreken. Dit jaar zijn we verschillende keren bij elkaar geweest om te praten over de ontwikkeling van één gezamenlijke website. Op 17 mei jl. hebben we het besluit genomen en de Stichting MEO hiervoor opdracht gegeven. Zij gaan voor ons de website ontwikkelen met één gezamenlijk logo. Ook wordt er gewerkt aan een nieuwe huisstijl. Na de zomervakantie hopen we alles operationeel te hebben. We hopen dat dit de communicatie met huurders bevordert.
-

- Het overleg met de vestigingsmanager is teruggebracht naar 1x per kwartaal i.p.v. 2 maandelijks. Dit heeft ook weer alles te maken met de factor tijd van beide kanten. Gelukkig weten we elkaar te vinden als dit nodig blijkt.
- U ziet in het verslag ook het onderwerp ‘inschrijven woningzoekenden’, wat we uitgebreid hebben besproken in het overleg met de vestigingsmanager. Vanuit hier nog een keer de oproep: wilt u zich nog inschrijven met behoud van uw opgebouwde punten doe dit dan snel. Het kan nog tot 1 juli. Daarna verliest u uw opgebouwde woonpunten.
- Ook in 2015 hebben we weer verschillende adviezen uitgebracht. Niet altijd wordt ons advies overgenomen. We blijven het echter belangrijk vinden om onze stem te laten horen. Voor wat betreft het serviceabonnement zijn er wel een paar aanpassingen doorgevoerd op verzoek van huurders van De Betere Woning uit Elburg. Ook de tekst van de folders van UWOON is op een paar punten aangepast. Betreffende het afschaffen van de kortingsregeling zijn wij met UWOON op een compromis uitgekomen. Een gewenningsregeling, die langzaam wordt afgebouwd. Huurverhoging 2015: de huurverhoging die UWOON wilde doorvoeren hebben we met een ½ % kunnen beperken. Helaas gold dit niet voor de geliberaliseerde woningen. U kunt ervan op aan dat Woonwijs zich blijft inzetten voor betaalbare woningen.
- Om onze kennis te vergroten en feeling te houden met wat er speelt in de huursector bezoeken we de provinciale vergaderingen van de Woonbond (meestal 4x per jaar). Het afgelopen jaar vonden we Simone Bovenhorst van de Woonbond bereid ons meer te vertellen over noodzaak van het lidmaatschap en contributie van de Woonbond. Dit naar aanleiding van vragen van UWOON hierover. Kennis en vaardigheden worden steeds meer gevraagd van huurdersorganisaties. De Woonbond is een belangrijke informatiebron voor ons.
- We kijken terug op een druk en veelbewogen jaar. We houden een positieve blik op de toekomst en zullen er alles aan doen om uw belangen als huurder zo goed mogelijk te behartigen. We gaan ervoor.... Doet u met ons mee?

3. Nieuw huurbeleid en woonruimteverdeling

- Mevrouw Iris Uittien houdt een presentatie over het nieuwe huurbeleid van UWOON en de woonruimteverdeling.

4. Gelegenheid tot het stellen van vragen

- Vraag: wat is de kortingsregeling? Antwoord: korting op reparatiekosten als men de woning verlaat, afhankelijk van de tijd dat men er gewoond heeft. Deze regeling wordt afgebouwd. Een verruiming van de regeling is dat de woning niet altijd meer in de originele staat achtergelaten hoeft te worden.

- Vraag: het plan voor het bouwen van 375 nieuwe woningen is toch veel te weinig, met name door de komst van asielzoekers? Antwoord: UWOON heeft berekend dat tot 2020 een aantal van 300 nieuwe woningen voldoende zal zijn.
- Vraag: worden er huurwoningen verkocht? Antwoord: UWOON verkoopt in principe niet, omdat de woningen nodig zijn voor de sociale verhuur.
- Vraag: gaan nieuwkomers (asielzoekers) voor bij de toewijzing van die 300 woningen? Antwoord: in het aantal woningen is rekening gehouden met statushouders, tevens is UWOON in gesprek met de gemeente over de bouw van tijdelijke woningen.
- Vraag: ik ben 80 jaar en woon al 50 jaar in dezelfde woning, waarom moet ik mij opnieuw inschrijven en er ook nog voor betalen? Antwoord: de inschrijving is nodig voor als men ooit nog wil verhuizen. De inschrijfkosten zijn voor het opzetten en instandhouding van het systeem.
- Vraag: waarom worden er huizen verloot? Antwoord: het lotingsysteem is er om woningzoekenden die nog niet zo lang staan ingeschreven (en dringend woonruimte nodig hebben) toch de kans te geven op een woning. De corporatie beslist welke woningen in aanmerking komen voor de loting. Dit is niet hetzelfde als het urgentie-systeem.

5. Bestuursverkiezing

- Mevrouw van Prooijen is aftredend en herkiesbaar. Unaniem wordt zij herkozen.

6. Rondvraag en sluiting

- Vraag: vochtproblemen bij huizen in Stadsweiden. Waarom worden er pas in 2017 maatregelen hiertegen getroffen? Antwoord: er wordt nog onderzoek gedaan naar de oorzaak van de problemen. Over de uitkomst hiervan en de werkzaamheden die daaruit voortkomen wordt naar de bewoners gecommuniceerd. In overleg is besloten dat Omnia na de bouwvak met de werkzaamheden zal starten en UWOON begin 2017.
- Vraag: komen er meer aansluitingen voor scootmobielen? Antwoord: waar nodig zullen stroomvoorzieningen voor scootmobielen worden aangebracht. De kosten voor een aansluitpunt zijn € 12,50 per maand.
- Vraag: mag je nog woningruil doen? Antwoord: Ja. Woningruil is nog steeds mogelijk. Ook hierbij gelden echter de regels van het 'passend toewijzen'.
- Vraag: de huurprijzen in bijv. de Stromenwaard zijn gemiddeld tussen de € 586 en € 650. Gaan de huurprijzen dan naar beneden om bepaalde doelgroepen te bedienen? Antwoord: bij sommige huizen zullen inderdaad de prijzen verlaagd ofwel verhoogd worden. De aanpassing van dit huurbeleid kost UWOON 6 miljoen euro. Het is nu al bekend welk prijskaartje er aan woningen hangt.
- Er is veel overlast in de omgeving van de Goeman Borgesius flats door nieuwkomers die zich niet gedragen. Er ligt veel rotzooi rondom de flats. Bewoners (veel alleenstaande ouderen) durven de mensen hier niet over aan te spreken: dit is gevaarlijk, men wordt dan bedreigd. Kan UWOON hier iets aan doen? Antwoord: UWOON gaat hierover in contact met de buurtbeheerder.

De bijeenkomst wordt afgesloten met een hapje en drankje.

- .