



Jaarverslag 2017

Stichting

Huurdersraad *Woonwijs*

*Belangenorganisatie van alle huurders van
Woningcorporatie UWoon te Harderwijk*

Voorwoord

Beste huurders,

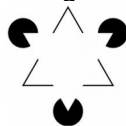
Al meer dan 13 jaar is de huurdersraad Woonwijs voor u, huurders van UWOOON, actief. Niet altijd zichtbaar maar wel heel betrokken om de belangen van u, als huurder, zo goed mogelijk te behartigen. We doen dit graag:

Samen met u

Voor de eerste keer mag ik als nieuwe voorzitter van Huurdersraad Woonwijs het voorwoord schrijven. Vorig jaar stopte Gerben Hofma. 10 jaar was hij actief in het bestuur van Woonwijs. Hij ontving uit handen van de burgemeester de Erespeld van Harderwijk.

Ik hoop dat u dit jaarverslag met veel interesse zult lezen en enthousiast wordt om ook uw bijdrage te leveren aan het bestuur van Woonwijs.

De uitspraak '**Samen is meer dan de som der delen**' geldt nog steeds.



Als u goed kijkt ziet u een witte driehoek, ondanks  dat deze driehoek er niet is.....

- Als we naar een huis kijken dan zien we een huis en niet de losse stenen en ramen.....

Samen levert dus veel meer op

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

Marijke van Prooijen,
voorzitter huurdersraad Woonwijs
juni 2018

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

E-mail: info@woonwijs-hw.nl

Website: www.huurdersraad-harderwijk-ermelo.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	4
In het jaar 2017....	4
Overleg in 2017	5
Samenstelling Woonwijs per 31-12-2017	5
Klachten	5
Vacatures	5
Huurdersverenigingen per 31-12-2017	5
Overleg met manager Wonen UWOON	6
Overleg met De Groene Draad, Ermelo	6
Overleg met de bestuurder	6
De Woonbond	7
Ondersteuning	7
Persbericht	8
Verslag van de jaarvergadering van Woonwijs op 22 mei 2017	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 bestuursleden zijn vrijwilligers.

Woonwijs is na invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 nog meer betrokken bij het beleid van UWOON. Samen met gemeente en andere plaatselijke corporaties worden prestatieafspraken gemaakt over de lokale woonopgave. Ook overlegt Woonwijs met UWOON op vestigingsniveau, directieniveau en met de Raad van Commissarissen.

Zo denkt Woonwijs mee en adviseert in beleidszaken. Zij vertegenwoordigt hierin de bewoners van ruim 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 2017 zoal mee bezig is geweest.

2. In het jaar 2017...

- Besloot Gerben Hofma na 10 jaar te stoppen als voorzitter van de huurdersraad Woonwijs. Gerben heel erg bedankt voor je inzet!



Opspelden van de erespeld van Harderwijk

- Was bestuurslid Hermien Steengraver bereid het penningmeesterschap op zich te nemen. We zijn hier erg blij mee!
- Mochten we 3 nieuwe bestuursleden verwelkomen. Gudrun Binnenhei, Karel Lanser en Henk Ceron. Gudrun en Henk volgden de meerdaagse cursus van de Woonbond Oriëntatie Volkshuisvesting te Zwolle.

- Verschenen de eerste zonnepanelen op daken van woningen van UWOON. Huurders en huurdersorganisaties hebben in die keuze en in het samenstellen van het aanbod van zonnepanelen een actieve rol gespeeld.
- Hadden (hebben) we zitting in de selectiecommissie voor de voordracht van een huurderscommissaris. Hierbij waren (zijn) ook De Groene Draad uit Ermelo en de Betere Woning uit Elburg betrokken.
- Werd op 1 december de prestatieafspraken getekend door Omnia Wonen, UWOON, gemeente Harderwijk en de huurdersorganisatie SHOW en Woonwijs.
- Adviseerden wij op meerdere adviesaanvragen van UWOON. Zo kwamen we bijvoorbeeld tot een akkoord met UWOON voor een beperkte huurstijging per 1 juli 2018 van 0,8 %. Met daarbij de afspraak om een half miljoen euro extra te investeren in het energiezuiniger maken van huurwoningen. De huurverhoging ligt onder het inflatieniveau en ruim onder de maximaal toegestane verhoging.
- Werd de samenwerking met HBO De Groene Draad voortgezet en zal deze verder worden uitgebreid.

3. Overleg in 2017

Ook in 2017 ging het overleg met de diverse partijen gewoon door. Zoals:

- de vergaderingen van het DB van Woonwijs met de Manager Wonen van UWOON;
- de vergaderingen van het DB van de huurdersraden met de bestuurdervan UWOON;
- het overleg met de Raad van Commissarissen.

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

Uiteraard horen wij ook graag uw ervaringen als huurder van UWOON.

De jaarvergadering voor de huurders van UWOON vond plaats op 22 mei 2017 in de Kiekmure. Het verslag wordt weergegeven op pag. 9 e.v.

4. Samenstelling Woonwijs per 31-12-2017

Mevrouw M. van Prooijen, voorzitter/secretaris

Mevr. H. Steengraver- Schra, penningmeester

Mevr. J. Boevé, bestuurslid ondersteunend aan het Dagelijks Bestuur

Mevr. H. Scholten, bestuurslid

Dhr. B. Smelik, bestuurslid

Gudrun Binnenhei, aspirant bestuurslid

Karel Lanser, aspirant bestuurslid

Henk Ceron, aspirant bestuurslid

Helaas is er nog steeds geen structurele vertegenwoordiging van bewonersvereniging of – commissie.

5. Klachten

Wilt u ons svp laten weten als er iets niet goed loopt in de communicatie met UWOON of juist wel? Wij, als huurdersorganisatie, vinden het belangrijk om te weten wat er bij u als huurder 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. Meer informatie vindt u op onze website <https://huurdersraad-harderwijk-ermelo.nl> of neem contact op met het bestuur.

7. Huurdersverenigingen per 31-12-2017

Nog actief:

- Huurdersvereniging 'de Kortekamp'. Op 18 april 2018 bestond de huurdersvereniging 12,5 jaar. Woonwijs maakte graag gebruik van de uitnodiging om dit met hen te vieren.
- Bewonersvereniging Eglantier

8. Overleg met Manager Wonen Iris Uttien UWOON

Dit overleg vindt 3-maandelijks plaats.

De agenda bevat een aantal vaste punten:

- Stand van zaken nieuwbouwprojecten en renovatie
- Huurdersaangelegenheden
- Stand van zaken jaarplan

Uiteraard komen ook actuele zaken aan de orde en worden we soms bij adviesaanvragen in een vroeg stadium al geïnformeerd.

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

Dit overleg vindt ieder kwartaal plaats of indien nodig vaker.

De volgende onderwerpen zijn besproken:

- 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:

- afschaffen contante betalingen
- huurverhoging 2017
- begroting 2017
- contacten van de klant met UWOON
- statuten UWOON
- woning toewijzen via loting
- zonnepanelen

10. Overleg met de bestuurder Moniek van Balen

Dit overleg vindt 3-maandelijks plaats.

De agenda wordt voornamelijk gevuld met onderwerpen die te maken hebben met het beleid van UWOON. Veelal adviesaanvragen. Daarnaast

- communicatie rondom klachten dienstverlening
- rechten van huurders bij sloop van hun woning

- toelichting en presentatie urgentieverlening
- communicatie tussen verhuurder en huurder
- inkomensafhankelijke huurverhoging – uitzonderingsgroepen
- tijdelijke huisvesting
- participatie

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. De cursussen van De Woonbond leveren veel informatie op. Bijvoorbeeld de meerdaagse cursus Oriëntatie Volkshuisvesting. De onderdelen die o.a. aan bod kwamen waren ;

- De positie en zeggenschap van de huurdersorganisatie;
- Huurprijsbeleid;
- De huurdersorganisatie en de huurders.

Scholing en training blijven belangrijk. Deelname aan de provinciale vergaderingen is ook een belangrijk onderdeel hiervan.

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 UWON de ondersteuning die nodig is voor het goed functioneren van Woonwijs.

Jaarverslag, opgemaakt mei 2018
secretaris huurdersraad Woonwijs

Een persbericht

Blok huurwoningen UWOON profiteert van (winter)zon

Een hele rij huurwoningen aan de Van Alphenstraat in Harderwijk profiteert sinds kort van zonne-energie. Onder aanvoering van Marijke van Prooijen, voorzitter van huurdersraad Woonwijs, verzochten alle zes huurders UWOON om zonnepanelen aan te brengen. Een unieke situatie voor de woningcorporatie. Nog niet eerder koos een heel blok huurwoningen tegelijk voor de energieopwekkende panelen.

De woningen zijn ieder voorzien van 8 zonnepanelen. Het blok aan de Van Alphenstraat wekt daarmee in totaal een kleine 10.000 kWh aan duurzame energie per jaar op. Daar kunnen de nodige (spaar) lampen voor branden, of wasmachines van draaien. De bewoners zijn dan ook erg tevreden. Marijke van Prooijen: "Mijn droom op korte termijn is werkelijkheid geworden. Op lange termijn hoop ik dat zo veel mogelijk huurders ons voorbeeld zullen volgen!"

Bij huurders die vóór 1 januari 2019 besluiten om mee te doen, neemt UWOON 30% van de investering op zich. De resterende 70% betalen deelnemers via een vaste vergoeding in de servicekosten tussen 13,50 en 15,50 euro per maand, afhankelijk van het aantal panelen. De zonnepanelen leveren direct een besparing op energieverbruik op. Huurders kunnen de opgewekte energie verrekenen met elektriciteit die ze van het energiebedrijf afnemen. Het nieuwe kabinet wil deze 'salderingsregeling' in 2020 overigens vervangen door een andere regeling. Hoe een andere regeling er uit ziet, en of dit gevolgen heeft voor de mogelijke besparing, is nog niet duidelijk.

Het verlagen van woonlasten, maar ook milieueffecten zijn voor UWOON belangrijke redenen om veel energie te steken in zonnepanelen. De corporatie investeert de komende jaren zo'n 10 miljoen euro in de verduurzaming en energiezuinigheid van haar huurwoningen. Dit zijn veelal isolerende maatregelen die de schil van de woning energetisch verbeteren. Bewoners kunnen verder nog een vrijwillige energiecoach inschakelen. Deze komt bij huurders thuis en geeft praktische bespaartips.

februari 2018



Verlag van de jaarvergadering van Woonwijs op 22 mei 2017

1. Opening en mededeling

Mevrouw Van Prooijen, als interim-voorzitter, opent de vergadering om 19.30 uur en deelt mee dat de heer Hofma ziek is en dat daarom het geplande afscheid van hem (na 10 jaar voorzitterschap) op een latere datum zal plaatsvinden.

Vervolgens heet zij alle aanwezigen welkom, waarbij met name genoemd worden de wethouder Jeroen de Jong, vertegenwoordigers van de Raad van Commissarissen van UWOON, de directie en medewerkers van UWOON, vertegenwoordigers van diverse huurdersorganisaties en Frits Sparnaaij, die foto's van de bijeenkomst zal maken.

Mevrouw Van Prooijen stelt de overige bestuursleden van Woonwijs voor en deelt mee dat mevrouw Steengraver bereid is gevonden penningmeester te worden.

2. Korte terug- en vooruitblik (Marijke van Prooijen)

- Voor Woonwijs was 2016 een bewogen jaar. Nel Gerritsen overleed op 73-jarige leeftijd. Zij was een opvallende persoonlijkheid en jarenlang een trouw en sociaal betrokken bestuurslid.
- Ditzelfde jaar nam Marian Dijkstra afscheid van ons bestuur, wij danken Marian voor haar inzet.
- Het was ook een jaar met een groot aantal adviesaanvragen. Wij hebben hier samen met De Groene Draad advies op uitgebracht. O.a. over 'de huurverhoging 2016' en 'huurderskeuze' (betr. het vervangen van keukens enz.)
- De onderhandelingen over de verschillende adviesaanvragen, die Woonwijs met UWOON voert, blijven boeien. Het is een kwestie van wederzijds geven en nemen en voor Woonwijs is het een uitdaging om te ontdekken waar we profijt kunnen behalen voor de huurders. Natuurlijk streven UWOON en Woonwijs naar hetzelfde doel: voldoende goede betaalbare woningen.
- We zijn blij met de samenwerking met de huurdersraad De Groene Draad uit Ermelo. Vorig jaar zijn we gezamenlijk een nieuwe website gestart. De website staat symbool voor de goede samenwerking, die we in de toekomst zeker verder willen uitbreiden.
- In augustus 2016 vond de ondertekening plaats van de raamovereenkomst tussen gemeente, de corporaties UWOON en Omnia en de huurdersorganisaties SHOW en Woonwijs. Op 1 december zijn de prestatieafspraken met dezelfde partijen getekend.
- Woonwijs is op veel gebieden bezig huurders te vertegenwoordigen en voor hun belangen op te komen. Er komt steeds meer werk op ons af. Daarom zouden we het fijn vinden als er huurders zijn die ons willen helpen.

3. Uitdagend, werken voor een huurdersraad (Karin Soldaat en Hannah Scholten)

- Mevrouw Soldaat (UWOON) houdt een presentatie over wat het werken voor een huurdersorganisatie inhoudt en hoe zinvol en uitdagend het kan zijn.
- Mevrouw Scholten (Woonwijs) vertelt over hoe zij zich 5 jaar geleden tijdens een jaarvergadering heeft laten strikken voor een bestuursfunctie. Zij wist niets van de materie,

maar is er langzaamaan ingegroeid en met gezond verstand kom je een heel eind. Zij vindt het werk interessant en het is ook leuk om door dit werk nieuwe mensen te leren kennen.

4. Verschillen in huurprijzen (Mark Schouten)

- De heer Schouten (UWOON) houdt een presentatie over de opbouw van huurprijzen via o.a. het puntensysteem en energielabel.
- Naar aanleiding van vragen van diverse bewoners legt hij o.a. uit dat huurverschillen voor dezelfde woningen kunnen voorkomen, omdat na mutatie de huurprijs van een woning kan worden verhoogd naar het streefhuurniveau.

5. Korte pauze

6. Zonnepanelen (Moniek van Balen en Karin Soldaat)

- De dames Van Balen en Soldaat (UWOON) presenteren het plan van UWOON om huurders de mogelijkheid te geven zonnepanelen te laten plaatsen. Er is hiervoor een werkgroep opgestart en 40 bewoners hebben inmiddels belangstelling en praten mee. De dames beantwoorden diverse vragen vanuit de vergadering:
- Op de website "zonatlas.nl" kan men checken of het dak van een huis geschikt is voor zonne-energie en al of niet gehinderd wordt door obstakels, zoals bomen.
- Momenteel komen alleen de grondgebonden woningen in aanmerking. Naar de mogelijkheden voor appartementsgebouwen wordt nog onderzoek gedaan. Begin september zal de aanbesteding afgerond zijn.
- Er zal hierdoor geen huurverhoging plaatsvinden, omdat de kosten zullen worden verwerkt in de servicekosten van een woning.
- Het onderhoud van de zonnepanelen zal worden gedaan door de leverancier. Tevens zal de leverancier een bepaalde opbrengst moeten garanderen, anders komt er een compensatieregeling.
- Er zullen nog diverse voorlichtingsbijeenkomsten over dit onderwerp worden gehouden.

7. Rondvraag en sluiting

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

De bijeenkomst wordt afgesloten met een hapje en drankje.