

Stichting Huurdersbelang Delden

Jaarverslag 2018

# 

# Inhoud

Stichting Huurdersbelang Delden pag. 3

De visie van de Stichting Huurdersbelang Delden pag. 3

Het jaar 2018 pag. 4

Samenstelling van het bestuur. pag. 4

Momenten van overleg. pag. 5

Belangrijke onderwerpen van bespreking met

de directeur/bestuurder van Wonen Delden. pag. 5

Overleg met de Raad van Commissarissen pag. 6

Gemeente Hof van Twente pag. 6

WoOn Twente en Woonbond pag. 6

Het organiseren van thema avonden pag. 7

Samenvatting pag. 9

# Stichting Huurdersbelang Delden

De Stichting Huurdersbelang Delden is opgericht met als doel het behartigen van de rechtpositie van huurders van woonruimte in eigendom van de Stichting Wonen Delden. Daarnaast heeft ze ook oog voor de belangen van de huurders op het gebied van betaalbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid.

Iedere (aspirant) huurder van Wonen Delden heeft recht op een betaalbare, leefbare en duurzame woning

*De visie van de Stichting Huurdersbelang Delden*

We zien een veranderende woonomgeving; het zorgaanbod verschuift doordat de mensen steeds langer zelfstandig thuis (moeten) blijven wonen en daarnaast zien we steeds meer duurzame maatregelen zodat onze huizen straks voldoen aan de eisen die door de regering zijn vastgesteld: in 2050 zijn alle huizen in Nederland CO2 neutraal en gasloos.

Doordat er een aantal jaren geleden een inkomenseis is vastgesteld bij het verhuren van woningen, daalt het gemiddelde inkomen van huurders.

“Oude” normen (betreffende wonen en leefomgeving) vervagen en tegelijkertijd wordt er meer participatie en verantwoordelijkheid van de huurders gevraagd.

Stichting huurdersbelang Delden maakt zich sterk voor een betaalbare, kwalitatief goede en duurzame woning voor alle huurders. We zien graag dat de genomen maatregelen voor energiebesparing: betrouwbaar, goed onderzocht en betaalbaar zijn.

Ook streven we naar een heldere verantwoordelijkheid, we weten wat we van de gemeente en Wonen Delden mogen en moeten verwachten en andersom is het ook duidelijk bij alle huurders wat er van hen aan zelfredzaamheid en draagkracht wordt verwacht. Helderheid zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving.

Stichting huurdersbelang Delden wil graag een volwaardige en betrouwbare gesprekspartner zijn, met de gemeente Hof van Twente, de Stichting Wonen Delden en de huurders. Hiervoor moeten we over voldoende kennis van zaken beschikken, zodat we over een goede onderhandelingspositie beschikken en een goede vertegenwoordiger zijn van onze achterban.

Deze kennis doen we op door opleidingen en het ophalen van informatie bij huurders, Stichting Wonen Delden, gemeente Hof van Twente, de Woonbond en via netwerkbijeenkomsten van WoON Twente.

Een goed contact met onze achterban is een van onze belangrijkste pijlers. Dit contact berust op twee functies: het achterhalen van de mening van de achterban en het informeren van de achterban. We hebben hiervoor de volgende middelen die we in kunnen zetten: onze website ([www.huurdersbelangdelden.nl](http://www.huurdersbelangdelden.nl/)), jaarvergadering, thema-avonden, enquêtes en (social) media.

Via de bovengenoemde middelen willen we alle huurders bereiken maar ook zelf goed bereikbaar zijn.

Het jaar 2018

Samenstelling van het bestuur.

Het bestuur van de Stichting Huurdersbelang Delden bestaat doorgaans uit 4 personen, zoals ook in de statuten is vastgelegd.

Op 1 januari 2018 was de samenstelling van het bestuur als volgt:

* Hans Hokke voorzitter
* Joke Borsboom secretaris
* Harry Keizer penningmeester
* Theo Thijsen algemeen bestuurslid.

Op 1 april hebben Hans Hokke en Joke Borsboom afscheid genomen, omdat ze al 6 jaar een bestuursfunctie hadden bekleed bij de stichting of de Huurdersvereniging Delden, de voorganger van de stichting. Er waren gelukkig twee aspirant-leden, die al een tijdje hadden meegedraaid en de opengevallen plaatsen wel wilden innemen. Op 1 april 2018 was de samenstelling van het bestuur als volgt:

* Wilma Beltman voorzitter
* Marije Averdijk secretaris
* Harry Keizer penningmeester
* Theo Thijsen algemeen bestuurslid

Op 15 juli 2018 hebben twee personen te kennen gegeven hun lidmaatschap van het bestuur te willen beëindigen. Dat waren Theo Thijsen om gezondheidsredenen en Wilma Beltman om persoonlijke redenen. De bestuurlijke taken zijn toen waargenomen door de twee overgebleven leden. Daarnaast zijn ze driftig op zoek gegaan naar een nieuwe aanvulling van het bestuur. Via de reactie op een advertentie en persoonlijk contact zijn er in de vergadering van 19 september twee nieuwe bestuursleden tot het bestuur toegetreden. Sindsdien is de samenstelling als volgt:

* Wim Struik voorzitter
* Marije Averdijk secretaris
* Harry Keizer penningmeester
* Ton van Ewijk algemeen bestuurslid

Momenten van overleg.

Het bestuur van de stichting Huurdersbelang Delden is in 2018 maandelijks zelf in vergadering bijen geweest. Het behoeft geen betoog dat er meerdere keren gesproken is over opvulling van de leeggekomen bestuursplekken. Ook was er tijd nodig de punten van overleg met andere partijen voor te bereiden.

Er is ook maandelijks overleg geweest met de heer H. Manrho directeur/bestuurder van de Stichting Wonen Delden, de verhuurder van de woningen.

Ook hebben meerdere bestuursleden in 2018 bijeenkomsten bezocht van de provinciale afdeling van de Woonbond, het huurdersfestival van de Woonbond en Woon Twente, het samenwerkingsverband van de Twentse woningcorporaties.

Belangrijke onderwerpen van bespreking met de directeur/bestuurder van Wonen Delden.

Huuraanpassing

In het begin van het jaar is er met de directeur van Wonen Delden overleg geweest over de huuraanpassing. Stichting Huurdersbelang Delden heeft advies mogen geven in de jaarlijkse huurverhoging. Alhoewel ze het woord “huurverhoging” graag aangepast ziet in “huuraanpassing”. Dit omdat zo duidelijk wordt dat er niet automatisch vanuit dient te worden gegaan van een verhoging. Aan het begin van ieder jaar wordt de situatie bekeken, zodat er een weloverwogen advies hieromtrent gegeven kan worden. In het voorjaar van 2018 kon het bestuur alles overziend geen redenen aanvoeren niet mee te gaan in een huurverhoging van + 1,4% voor alle huurders en woningen.

Prestatieafspraken

In het kader van de Prestatieafsprakenafspraken voor 2019 heeft er meerdere keren overleg plaatsgevonden met de directeur/bestuurder van Wonen Delden om te komen tot een gezamenlijk “bod”, een overzicht van de plannen van Stichting Wonen Delden voor 2019. Dit resulteerde in een gezamenlijk bod, dat in de zomer naar de gemeente Hof van Twente is gestuurd. Verschillende onderwerpen zijn nadien nog vaker ter sprake gekomen zoals bijvoorbeeld het kijken naar mogelijkheden tot het organiseren van een woonlastenonderzoek, voortgang van het verduurzamen van het woningenbestand, het tekort van woningen voor jongeren in Delden, uitbreiden van het aantal daken van woningen met zonnepanelen.

Deze afspraken voor het te voeren beleid in 2019 zijn op 4 december definitief geworden met de ondertekening door de vertegenwoordiger van de Gemeente Hof van Twente, de woningcorporaties en de huurdersstichting.

Organisatie van een informatieavond over duurzaamheid.

Op 10 oktober was het de dag van de duurzaamheid. Samen met Stichting Wonen Delden en de Gemeente Hof van Twente hebben we een informatieavond over de stand van zaken van het verduurzamen van de woningen in Delden georganiseerd.

## Overleg met de Raad van Commissarissen

In 2018 heeft eenmalig een overleg plaatsgevonden met de twee huurderscommissarissen van de Raad van Commissarissen van Stichting Wonen Delden. In dit gesprek stond de kennismaking met het nieuwe bestuur van Huurdersbelang Delden op de voorgrond. Ook werd de vraag naar ons advies over het voorgenomen besluit van de RvC over de herbenoeming van Erik Averdijk als huurderscommissaris toegelicht. Hoewel er toch duidelijk steken zijn laten vallen door de RvC over de gevolgde procedure zijn we als bestuur toch akkoord gegaan met de herbenoeming. Er zijn al wel afspraken gemaakt met de RvC om in de toekomst eerder te vragen over een voordracht voor een nieuwe huurderscommissaris te komen.

# Gemeente Hof van Twente

De gemeente Hof van Twente heeft uitgesproken in 2035 energie neutraal te willen zijn. Veel tijd en energie zal moeten worden gestoken in onderzoek naar de praktische uitwerking van deze ambitie. Niet alleen hoe de gemeente dit wil realiseren maar ook om goed in beeld te krijgen wat de gevolgen zijn voor de inwoners van de gemeente. Niet alleen voor de manier waarop we moeten gaan koken maar meer nog de financiële gevolgen van dit besluit. Goede informatie hierover voor de inwoners zal een cruciaal onderdeel gaan uitmaken voor het welslagen van de uitdaging.

## Prestatieafspraken 2018

Prestatieafspraken moeten duidelijkheid geven, heldere afspraken en prioriteiten binnen het samenwerkingsproces tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisaties. In 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht gegaan. Hierin geeft het Rijk sturing aan het maken van afspraken tussen gemeenten en corporaties. De focus ligt op het vervullen van de kerntaken door corporatie én gemeente. De woningwet schrijft het proces voor: de gemeente stelt beleid op, de corporaties doen een bod. Huurdersorganisaties worden volwaardig bij het proces betrokken. Het Rijk toetst en stuurt soms op het proces en de resultaten.

In 2018 hebben diverse bijeenkomsten met de gemeente Hof van Twente, Wonen Delden en Huurdersbelang Delden plaatsgevonden in het kader van de prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn een praktische vertaling van het BOD wat Wonen Delden doet aan de gemeente Hof van Twente. Het BOD is in samenspraak met Huurdersbelang Delden tot stand gekomen. Het maken van goede afspraken moet leiden tot betere woningen en buurten. De inhoud van de afspraken kunt u vinden op de site van de stichting Huurdersbelang Delden.

# WoOn Twente en Woonbond

De samenwerking van Huurdersbelang Delden met WoOn Twente en de Woonbond moet kunnen leiden tot het vergroten van de professionaliteit van de huurdersverenigingen in het algemeen en Huurdersbelang Delden in het bijzonder.

Met de cursus “een stap vooruit” hebben we in samenwerking met de Woonbond bestuurlijk een aantal stappen vooruit kunnen zetten, door het schrijven van een missie en visie en kennis te krijgen van de overlegwet.

Huurdersbelang Delden was in 2018 drie keer vertegenwoordigd tijdens de provinciale vergadering in Nijverdal en ook tijdens de Landelijke Ledendag (Huurdersfestival) in Amersfoort.

WoOn Twente organiseert jaarlijks twee netwerkbijeenkomsten, waar huurdersorganisaties elkaar ontmoeten en luisteren naar presentaties van kleine projecten die de verschillende woningcorporaties in Twente op poten hebben gezet. Tijdens de laatste bijeenkomst in november stonden de presentaties vooral in het teken van “jonge” mensen die iets voor andere, oudere mensen doen.

De ontmoetingen tijdens de bijeenkomsten van WoOn Twente en Woonbond zijn goed voor een horizontale kennisuitwisseling; leren van elkaar, kennis uitwisselen en professionaliseren. Kenniswisseling over: huurders- en bewonersparticipatie, prestatieafspraken, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid alsmede veiligheid van de woonomgeving.

Het organiseren van thema avonden

Door het organiseren van thema-avonden, hebben we geprobeerd contact te leggen met onze achterban met als doel informatie op te halen en te delen. Dit jaar zijn er twee onderwerpen aan bod gekomen: *wonen met zorg* en *duurzaam wonen*

Wonen met zorg.

De eerste thema-avond vond plaats op 30 mei en omvatte het thema “wonen met zorg”. Voor deze avond zijn de leden van de klankbordgroep uitgenodigd en een aantal belangstellende huurders.

Tijdens deze eerste avond vertelde Gerard Jager van de Woonbond, kort over de prestatieafspraken. In deze prestatieafspraken worden onder andere afspraken gemaakt over “wonen met zorg”. De aanwezige huurders gaven aan dat de communicatie tussen gemeente en Wonen Delden niet altijd soepel loopt, waardoor de aanpassing langer op zich laat wachten. Stichting Huurdersbelang Delden heeft dit struikelblok meegenomen in onze gesprekken met de gemeente en stichting Wonen Delden. Tijdens onze tweede thema-avond in september, waarvoor we Salut en de WMO Hof van Twente ook hebben uitgenodigd, hebben we gevraagd: “wie heeft de regie?” De huurder, de gemeente of stichting Wonen Delden? Een duidelijke en gelijkwaardige communicatie is een aandachtspunt voor alle partijen.

Duurzaam wonen

Op de dag van de duurzaamheid, 10 oktober 2018, is er in samenwerking met stichting Wonen Delden en Marianne Hutten van de gemeente Hof van Twente een thema-avond georganiseerd over Duurzaamheid. Voor deze avond zijn alle huurders zijn uitgenodigd. De avond is door een 50 tal huurders bezocht. De heer Henny Manrho vertelde de aanwezigen over het huidige beleid van Wonen Delden aangaande duurzaamheid. De aanschaf van zonnepanelen tegen een geringe huurverhoging blijkt een groot succes. Er zijn tot nu veel meer daken dan verwacht voorzien van zonnepanelen. En voor 2019 zijn er afspraken vastgelegd voor nog eens 100 woningen. Het verduurzamen van de woningen aan het Waterland is afgerond. Hierdoor is de gemiddelde energiewaarde van alle woningen gestegen tot een A-label.

De heer Henk Roosink (Hof op Rozen) heeft ons laten zien hoe de bedragen op de energierekening tot stand komen. Ook heeft hij meer informatie gegeven over de postcoderoos. Een alternatief voor huurders die nog niet (kunnen) beschikken over zonnepanelen en toch op een groene manier energie willen ontvangen.

Samenvatting

In alle gesprekken die we in 2018, als Huurdersbelang Delden met de gemeente, woningcorporatie en collega- huurdersorganisaties hebben gevoerd, spraken we vooral over: de woonlasten, duurzame maatregelen en wonen met zorg.

De gemiddelde inkomens van huurders in de sociale woningsector staan onder druk, terwijl de huren en andere vaste lasten (ziektekosten, energiekosten) wel stijgen. Huurdersbelang Delden spoort de gemeente en de woningcorporatie aan dit onderwerp serieus te nemen en wil graag een onderzoek hiernaar instellen. Dit wordt in 2019 verder opgepakt en is daarom ook opgenomen in de Prestatieafspraken 2019. Huurdersbelang beraadt zich nog over hoe ze informatie van huurders kunnen ontvangen, met de nieuwe privacywet in ons achterhoofd.

Zolang er nog geen duidelijkheid is over hoe de verschillende wijken in de gemeente Hof van Twente, in de toekomst “gasloos” worden, kunnen hier nog geen concrete plannen voor gemaakt worden. Het betekent niet dat we op het gebied van duurzaamheid stil staan. Wonen Delden legt in 2019 wederom op 100 woningen zonnepanelen en wordt er op initiatief van Huurdersbelang Delden een pilot gestart: bij mutaties krijgt de nieuwe huurder de keus tussen op gas of elektrisch koken. Wanneer er geen aansluiting is voor elektrisch koken, wordt deze zonder kosten in gereedheid gebracht.

In het kader van het onderwerp “wonen met zorg” stelt Huurdersbelang Delden na gesprekken met huurders, gemeente, welzijnsorganisatie en woningcorporatie de volgende vraag: “wie heeft de regie?”, door onduidelijkheid van alle betrokken partijen ontstaat er ontevredenheid. Huurdersbelang Delden buigt zich nog verder over de conclusies die voortkwamen uit de twee themabijeenkomsten. Ze is er zich ook van bewust dat er de komende jaren steeds meer een beroep zal worden gedaan op woningen voor een of andere vorm van begeleid wonen.

Wij kunnen als huidig bestuur van de Stichting Huurdersbelang met een goed gevoel terugkijken op een ‘goed’ jaar en we spreken de verwachting uit, dat dit voortgezet zal worden in 2019.