

Jaarverslag Stichting HuurdersBIJ1, 2017

Punten die in het jaar behandeld zijn

In 2017 is ondermeer met het Woonbedrijf overlegd over onderstaande onderwerpen. Enkele daarvan worden verderop in het verslag toegelicht.

- Aankoop woningen Rentree (jan 2017)
- Bedrijfsplan en begroting Woonbedrijf 2017 (jan 2017)
- Bedrijfsrapportage Woonbedrijf 2017 per kwartaal
- Bespreking prestatieafspraken Deventer en Zutphen (mei 2017)
- Bestuurssamenstelling/verkiezingen HuurdersBIJ1
- Complexgewijze verkoop woningen Zutphen door het Woonbedrijf (12 mei 2017, 7 juli 2017)
- Evaluatie passend toewijzen Woonbedrijf (12 mei 2017)
- Gasloze woningen Zutphen (7 juli 2017)
- Huurbeleid Woonbedrijf 2018 (7 juli 2017)
- Huurharmonisatie/scheefhuren/Evenwichtig huurbeleid (hele jaar door, o.a. 6 oktober, 18 december)
- Huurverhoging 2017 (17 maart 2017)
- Jaarverslag/jaarrekening Woonbedrijf 2016 (12 mei 2017)
- Nieuw beleid Woonbedrijf “Dicht bij Huis” (29 sept 2017, 6 okt 2017)
- Nieuwe Algemene Huurvoorwaarden (18 december , →2018)
- Nieuwe woonvisie gemeente Deventer (mei 2017)
- Overlastsituaties (17 maart 2017)
- Pilot klantcirkels/Wijk(service)teams (jan 2017, 6 okt 2017 eval, SvZ 18 december)
- Reduceren aantal woningen met label “Seniorenwoning” (27 januari 2017)
- Reglement Sloop, renovatie en groot onderhoud (mei-dec 2017)
- Slaagkans woningzoekenden
- Versterking Huurdersparticipatie (jan 2017-dec 2017)
- Werving/ gesprek met nieuw lid Raad van Commissarissen Woonbedrijf (feb 2017)

Bestuurssamenstelling

Gedurende het jaar hebben twee bestuursleden het bestuur verlaten. In 2018 zal het bestuur verkiezingen organiseren om de opengevallen plaatsen te bezetten. Eind 2017 heeft het bestuur zich ook beraden over een uitbreiding van het bestuur van 5 naar 7 leden. Hierover zal begin 2018 een besluit worden genomen, waarna de verkiezingen in de eerste helft van het jaar kunnen volgen.

Meer informatie hierover zal worden gepubliceerd op onze website www.huurdersbij1.nl, in de Ieder1-krant van het Woonbedrijf en in aparte mailingen.

Bij het begin van HuurdersBIJ1 is afgesproken dat de rechtsvorm van HuurdersBIJ1, stichting of vereniging, na twee jaar aan de huurders zou worden voorgelegd. Deze raadpleging nemen we mee bij de bestuursverkiezingen.

Huurdersparticipatie

Gedurende het jaar is het onderwerp huurdersparticipatie meerdere malen aan de orde geweest. Het bestuur van HuurdersBIJ1 heeft daarop een visie ontwikkeld, welke ook is gedeeld met de directie van het Woonbedrijf en de Bewonerscommissies in Deventer en Zutphen. Deze visie is vastgesteld en in te zien op onze website.

Een groot probleem is het betrekken van 40.000 huurders. Het bestuur heeft ervoor gekozen de bestaande bewonerscommissies als lokale huurdersplatforms te beschouwen en ernaar te streven dat in iedere wijk of buurt een huurdersvertegenwoordiging ontstaat, al dan niet in de vorm van een bewonerscommissie, platform of samenwerkingsverband.

Op drie avonden, verspreid over het jaar (een vierde moest wegens extreme gladheid helaas afgelast worden), is met Woonbedrijf en Bewonerscommissies gesproken over onderwerpen die van belang zijn voor huurders, zoals: bejegening van de klant door het Woonbedrijf, het Huurbeleid 5 jaar vooruit, klantwaarden en Leefbaarheid.

Het waren interessante en nuttige avonden, waarbij het Woonbedrijf heeft aangegeven de ingebrachte punten mee te nemen bij haar beleidsontwikkeling. Het bestuur van HuurdersBIJ1 heeft afgesproken dat we ook in 2018 weer een viertal van deze avonden zullen organiseren.

Resultaten met betrekking tot klantwaarden/omgaan met huurders zijn door het Woonbedrijf meegenomen in het nieuwe beleid "Dichter bij huis" en in de voor begin 2018 geplande invoering van klantcirkels/wijkserviceteams (de nieuwe naam moet nog worden vastgesteld).

In de gesprekken over huurverhogingen en huurbeleid zijn Woonbedrijf en HuurdersBIJ1 nog in gesprek over een eerlijkere huurverdeling. Huurders hebben aangegeven zich te verbazen over de situatie dat er soms honderden euro's verschil in huur is voor twee vrijwel identieke woningen. In overleg met het Woonbedrijf willen we onderzoeken of er de komende beleidsperiode toegewerkt kan worden naar een eerlijkere huurverdeling.

Een eerste verkenning heeft opgeleverd dat er inderdaad grote verschillen zijn, ook ten opzichte van wat met de nieuwe toepassingsregels een redelijke huur kan worden genoemd. De afwijkingen blijken echter niet alleen naar boven (de huurder betaalt eigenlijk te veel), maar vooral ook naar beneden (huurder betaalt eigenlijk minder dan de huurwaarde van de woning) te zijn. Dit maakt het zoeken naar een oplossing wel heel erg lastig, zeker als je daarnaast ook nog rekening gaat houden met inkomensverschillen. Een van de discussieavonden 2018 zullen we aan dit onderwerp besteden. Data en locaties zijn nog niet bekend en komen t.z.t. op onze website.

Prestatieafspraken Deventer en Zutphen.

Volgens de Woningwet maken gemeenten en corporaties jaarlijks prestatieafspraken over zaken die het huren aangaan, zoals:

- hoeveel huurwoningen zijn er in de gemeente?
- hoeveel mensen zoeken een sociale huurwoning?
- zijn er voldoende huurwoningen?
- sociale omstandigheden in de huursector
- stedelijke infrastructuur
- etc, etc

Bij het overleg over deze afspraken hebben huurders inspraak via de huurdersorganisaties. Ook het bestuur van HuurdersBIJ1 wordt hier dus bij betrokken.

HuurdersBIJ1 zit nu in het tweede jaar. Het accent van het bestuur heeft gelegen op de participatie van de huurders van Woonbedrijf ieder1 en het samenwerken binnen het bestuur. Dit heeft een groot beslag gelegd op het bestuur, vandaar dat het onderwerp 'prestatieafspraken', dat volgens ons toch iets verder afstaat van het directe huurbeleid van het Woonbedrijf, dit jaar van ons niet de allerhoogste prioriteit heeft gekregen.

Nieuwe regelingen Woonbedrijf

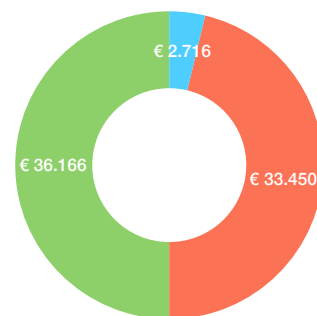
In 2017 is onder meer gesproken over adviesaanvragen betreffende een nieuw reglement sloop, renovatie en groot onderhoud (mei 2017) en over nieuwe algemene huurvoorwaarden (december 2017). Het bestuur van HuurdersBIJ1 heeft van de eerste voorstellen van het Woonbedrijf kennis genomen. Op het reglement sloop, renovatie en groot onderhoud heeft het bestuur gereageerd met een alternatief reglement. Beide onderwerpen staan in 2018 weer op de agenda.

Jaarrekening 2017 betaalrekening

GELD IN			
datum	omschrijving	bedrag bij	bedrag af
01-01-17	saldo	€ 4.080	
30-01-17	van Spaarrekening	€ 14.000	
03-03-17	van Spaarrekening	€ 5.000	
30-03-17	Stichting Woonbedrijf ieder1	€ 63.086	
03-04-17	naar Spaarrekening		€ 60.000
28-08-17	van Spaarrekening	€ 10.000	
	totaal	€ 96.166	€ 60.000
TOTALE INKOMSTEN		€ 36.166	€ 36.166

GELD OVER	
Inkomsten min uitgaven	€ 2.716

Inkomsten/Uitgaven



● Inkomsten min uitgaven
 ● Totale uitgaven
 ● Totale inkomsten

GELD UIT	
vrijwilligersbijdrage	€ 6.600,00
lidmaatschap woonbond	€ 21.667,14
vergaderkosten	€ 832,65
telefoonkosten	€ 354,28
representatiekosten	€ 106,66
diverse kosten	€ 412,44
ondersteuning adm.	€ 2.829,63
bureaukosten	€ 644,93
reiskosten	€ 2,30
TOTALE UITGAVEN	€ 33.450,03