

Jaarverslag 2019



HUURHUIS ZOEKEN

Inhoud

Voorwoord

Missie en Visie

Inleiding

Bestuur Huurdersraad

- Samenstelling Bestuur
- Bestuursvergaderingen
- Bestuurlijk overleg met Waterweg Wonen
- Overleg met de Raad van Commissarissen
- Eindejaarsbijeenkomst 2019

Werkgroepen

- Samenwerkingsovereenkomst
- Strategische Woonvoorraad
- Huurbeleid/huurronde
- Leefbaarheid
- Vergroten betrokkenheid huurders
- Wonen en Zorg
- Veiligheid& Gezondheid en APK
- Duurzaamheid
- Privacywet
- Communicatie
- Spreekuur

Plannen voor 2020

Voorwoord

Woningzoekenden zijn wanhoop nabij: 'Waar moet ik naartoe?'

De wachtlijsten voor bewoners die een sociale huurwoning zoeken blijven groeien. Waar sommigen met een gezonde hunkering blijven rondkijken zijn er steeds meer woningzoekenden de wanhoop nabij. Er is sprake van een ernstige woningnood, zo ook in deze regio. Om maar niet te spreken over betaalbare huren.

Kijken wij als Huurdersraad lijdzaam toe? NEE, we overleggen veel met de gemeente Vlaardingen en Waterweg Wonen om de doorstroming, met name in Vlaardingen, op gang te brengen.

Afgelopen jaar zijn we onder andere hiermee aan de slag geweest. In dit jaarverslag geven we onze insteek weer tijdens de gesprekken in de werkgroepen en bij het overleg met de woningcorporatie en de gemeente.

Missie (waarvoor we staan)

'Het behartigen van de belangen van alle huidige en toekomstige huurders (van Waterweg Wonen) in de ruimste zin.'

Missie
Waarvoor we staan
Focus: organisatie
Wie zijn we?
Identiteit, waarden
Vanuit een lang verleden
In principe tijdloos

Visie (waarvoor we gaan)

- Een goede prijs-/kwaliteitsverhouding van de woningen.
- Betaalbare woningen voor alle doelgroepen, met name een evenwichtig aanbod in de huurprijs binnen de sociale woonvoorraad in gedifferentieerde wijken.
- De leefbaarheid en het welzijn in de omgeving van de woningen. Het bevorderen en vergroten van de maatschappelijke inzet van Waterweg Wonen.
- Samen met Waterweg Wonen, de bewonerscommissies en individuele huurders willen we participatie nieuw leven inblazen om tot een actievare rol van de Huurdersraad te komen en zo de betrokkenheid van de huurders te vergroten.
- Passend toewijzingsbeleid optimaliseren zodat huurders niet onnodig in betaalproblemen komen. Voor de doelgroep senioren de doorstroming bevorderen door de verbrede inzet van doorstroomcoaches.
- Maatwerk leveren aan huurders met betalingsproblemen zoals een inkomensval.
- Duurzaam wonen bevorderen door zoveel mogelijk energiezuinige woningen te realiseren.
- Gezond en veilig wonen.

Visie
Waarvoor we gaan
Focus: omgeving
Hoe met de wereld om gaan?
Toekomst, droom
Vanuit de verre toekomst
Kan worden bijgesteld

Inleiding

Voor u ligt het Jaarverslag 2019 van de Huurdersraad Waterweg Wonen (HWW). De belangrijkste onderwerpen uit het jaarwerkplan komen verderop in het verslag uitgebreid aan de orde. Als Huurdersraad hebben wij ons het afgelopen jaar ingezet voor alle huurders. We hebben:

- Elke maand een bestuursvergadering gehouden. Leden van de Raad van Commissarissen werden uitgenodigd om aan één van de vergaderingen deel te nemen.
- Twee keer per jaar een Algemene Ledenvergadering georganiseerd.
- Elke 6 tot 8 weken deelgenomen aan het Bestuurlijk Overleg bij Waterweg Wonen met de directeur-bestuurder en de manager Klant.
- Gekwalificeerde Adviezen aan Waterweg Wonen gegeven.
- Jaarwerkplan met de onderwerpen voor de werkgroepen opgesteld.
- Landelijk georganiseerde workshops bijgewoond en cursussen gevolgd.
- Met de gemeente Vlaardingen, beide woningcorporaties en huurdersraden in Vlaardingen aan tafel gezeten om samen te komen tot de Prestatieafspraken 2019.
- De website bijgehouden.
- Meegewerkt aan de opzet en voorbereiding van de groep Contactpersonen en het vergroten van de betrokkenheid van de huurders.
- Spreekuur gehouden.

Bestuur Huurdersraad

Samenstelling Bestuur:

Jos Sloot	voorzitter, gestopt per 4 juni 2019
Joop Eigenraam	waarnemend voorzitter
Ben Mels	penningmeester, gestopt per 1 oktober 2019
Hans Riemens	coördinator werkgroepen
Jan Weeda	secretaris/ penningmeester, gestopt per 15 november 2019
Els Janzen	algemeen lid
Leo van der Lubbe	algemeen lid
Hanneke Brinkman	algemeen lid
Els van Dijk	algemeen lid

In de loop van 2019 zijn we bezig geweest met ons te oriënteren op het vergroten van de betrokkenheid van de huurders, huurders uit de focusgroepen, contactpersonen en bewonerscommissies. In 2020 willen we dit met elkaar 'handen en voeten' geven.

Bestuursvergaderingen

De bestuursvergaderingen vonden elke eerste dinsdag van de maand plaats. Met vertegenwoordigers van een aantal bewonerscommissies is apart gesproken over het verbreden van de organisatie zodat de huurders en organisaties zich betrokken weten bij het opkomen voor de belangen van alle huurders.

Algemene Ledenvergaderingen (ALV)

Bij de eerste ALV van het jaar zijn o.a. een paar bestuursleden herkozen voor drie jaar. Tijdens de tweede ALV hebben we, met medewerking van een vertegenwoordiger van het bureau "De Nieuwe Wind", met elkaar de wensen over het versterken van de betrokkenheid van de huurders en hun organisatie in beeld gebracht. Dit worden de uitgangspunten om volgend jaar nader uit te werken.

Na de pauze hebben we afscheid genomen van Ben Mels die jarenlang penningmeester is geweest. Bijzonder wat hij allemaal heeft gedaan. Chapeau!

Ook is tijdens deze ALV, op bescheiden wijze, het 10-jarig bestaan van de Huurdersraad gevierd.

Bestuurlijk Overleg met Waterweg Wonen

Om de zes tot acht weken was er overleg tussen de directeur-bestuurder (mevrouw Marieke Kolsteeg), de manager Klant (mevrouw Monique Hooghuis) en ons bestuur. Tijdens deze gesprekken werden standpunten uitgewisseld en nieuwe ontwikkelingen gepresenteerd.

Overleg met de Raad van Commissarissen (RvC)

De vijf leden van de RvC van Waterweg Wonen bezochten bij toerbeurt onze bestuursvergaderingen. We kunnen gebruik maken van hun kennis van diverse aspecten op het gebied van de volkshuisvesting. We bespraken met hen onze plannen. Gebruikelijk is om één keer per jaar een themaoverleg te organiseren met Waterweg Wonen, de RvC en ons bestuur. Dit jaar hebben we met elkaar gesproken over huurdersparticipatie.

In december vond het eindejaarsgesprek plaats met de voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter van de RvC en alle leden van ons bestuur.

Eindejaarbijeenkomst 2019

In een sfeervol en prettig samenzijn hebben we afscheid genomen van Jos Sloot, voorzitter van de Huurdersraad. Dank aan de voorbereidingscommissie bestaande uit leden van de Huurdersraad en medewerkers van Waterweg Wonen.

Werkgroepen

Binnen de werkgroepen worden alle mogelijke onderwerpen, o.a. met Waterweg Wonen besproken en wordt Gevraagd of Ongevraagd Advies gegeven. Hieronder volgt het verslag van de belangrijkste werkgroepen:

Samenwerkingsovereenkomst

De huidige Samenwerkingsovereenkomst, getekend in 2011, is aan herziening toe. Dit kwam door de nieuwe Woningwet van 2015. Het overleg tussen de werkgroep en Waterweg Wonen is begin 2018 gestart. De Samenwerkingsovereenkomst is nog niet afgerond. Eerst gaan we aan de slag met het verbeteren van de betrokkenheid van bewonerscommissies en individuele huurders. De Huurdersraad wil, samen met huurders, een goed beleid neerzetten voor alle huurders

Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

“Een gevarieerd woningaanbod met diverse woontypen in verschillende prijsklassen, dit maakt wijken weerbaar en levensloopbestendig. Het zorgt ervoor dat er voldoende koop- en huurmogelijkheden zijn voor starters, alleenstaanden, gezinnen, bewoners met lagere inkomens en ouderen met en zonder zorgvraag in gemengde leefbare wijken”.

Deze ambitie is in 2019 ook onze insteek geweest voor het overleg met Waterweg Wonen (WaWo) en de gemeente Vlaardingen.

Na het uitbrengen van ons advies over de strategische voorraad richting Waterweg Wonen heeft dit in het overleg met de gemeente, huurdersraden en woningcorporaties geleid tot het bespreken van de volgende onderwerpen in 2020:

1.	Accent op sociaal, minder op fysiek. Sociale aanpak is leidend. Actieplan Sociaal Domein (<i>WaWo bedrijfsplan</i>) <ol style="list-style-type: none">Samenspel fysiek en sociaal voor een prettige, veilige en leefbare buurtGezamenlijk doel(agenda) en uitgangspunt bepalen + monitoren (Voorbeelden: ‘naar 0 schooluitval’, ‘reductie laaggeletterdheid van x% naar y%’, idem dito % bewoners die zich eenzaam voelen, onveilig voelen, % bewoners onder armoedegrensSluitend netwerk en gezamenlijke financiering
2.	Nieuwe woningwet en strenger toezicht op handelingsperspectieven van corporaties. Minder sloop.
3.	Kwetsbare bewoners en een toenemende concentratie hiervan in complexen/wijken (bijv. laaggeletterdheid of financiële kwetsbaarheid).
4.	Urgenten versus niet-urgenten, doelgroepen die in de knel komen. Sturen op goede slaagkansen voor iedereen in Vlaardingen

5.	Genoeg woonmogelijkheden met arrangementen op maat. Minder focus op eengezinswoningen. Ook in naoorlogse uitbreidingswijken, zoals Westwijk, wat meer gestapelde bouw / minder verdunning (<i>WaWo bedrijfsplan</i>)
6.	Betaalbaar wonen (<i>WaWo bedrijfsplan</i>)
7.	Goede kwaliteit, verduurzaming vanzelfsprekend (<i>WaWo bedrijfsplan</i>) Kwaliteit en huurprijs in verhouding.
8.	Goede dienstverlening, passend bij de mogelijkheden van de klant, met extra aandacht voor kwetsbaren (<i>WaWo bedrijfsplan</i>)
9.	Betaalbaarheid en haalbaarheid bij herstructurering.
10.	Huisvestingsverordening met ruimte voor maatwerk (microdoorstroming) / inzet Rotterdamwet.
11.	Energietransitie → wijkaanpak 2021. Voor WaWo gaat beschikbaarheid/ betaalbaarheid boven verduurzaming
12.	WaWo: Knopen doorhakken op dossier arbeidsmigranten. Woningstichting Samenwerking is het hiermee eens! Partijen moeten mogelijkheden onderzoeken en gemaakte afspraken moeten worden gerespecteerd.
13.	Regioakkoord als uitgangspunt, regionale monitoring.
14.	Aanpak illegale bewoning.
15.	Hoe wil je middengroepen en middeninkomens bedienen?
16.	De Huurdersraad vindt dat goed moet worden gekeken naar zoveel mogelijk behoud van de sociale woonvoorraad en, waar mogelijk, de woonkwaliteit te verbeteren.
17.	De Huurdersraad vraagt aandacht voor accentverschuiving van verdunning van de woningvoorraad naar meer verdichting door toename bouw van gelaagde wooncomplexen.
18.	Huurdersraad Waterweg Wonen vraagt aandacht voor het volgende: partijen werken in preventieve zin samen binnen het sociaal domein bij het uitvoeren van het buurtnetwerkbeleid. Graag, waar mogelijk, afdelingen binnen de gemeente en andere partijen meer uit hun eigen hokje laten komen voor een beter samenspel. Meer inspanning van de gemeente om een goed ingevulde gemeenschappelijke agenda te bewerkstelligen. Neem bv. een brede aanpak van de toenemende schulden.
19.	Huurdersraad Waterweg Wonen vraagt aandacht voor het volgende: mensen die na verblijf in zorginstellingen willen uitstromen naar corporatiewoningen binnen Maassluis, Vlaardingen en Schiedam beter begeleiden. Dit vraagt meer tijd dan nu het geval is.

Huurbeleid/huurronde

De Huurdersraad heeft wederom zijn grote zorgen uitgesproken over problemen met betaalbaarheid en daarop de aandacht gevestigd.

In het Gekwalificeerd Advies Huurrunde 2019 heeft de werkgroep op het punt van de huurverhoging een afwijkend standpunt ingenomen en dus het huurbeleid van Waterweg Wonen afgekeurd. De Huurdersraad heeft het stuk niet ondertekend.

Waar gingen wij voor? De 1,6% zoals in het voorgestelde huurakkoord tussen Aedes (vertegenwoordiger van de woningcorporaties) en de Woonbond (vertegenwoordigen van de huurders). Ons advies was dat akkoord op te volgen, alsmede het advies van het ministerie.

Waterweg Wonen heeft een huurverhoging doorgedrukt van 2,35%. De redenen hiervoor waren dat dit in de begroting stond van 2019 en dat de Autoriteit Wonen (AW) in haar overzicht heeft aangegeven dat Waterweg Wonen geen extra geld zou mogen investeren in een lagere huur. Daarom is ons voorstel niet aangenomen.

Als Huurdersraad waren wij daar verbolgen over en hebben zelfs overwogen de communicatie met Waterweg Wonen voorlopig stil te leggen. Omwille van de andere adviezen die we wel wilden geven, hebben we daar toch van afgezien.

De Huurdersraad heeft Waterweg Wonen er nogmaals op gewezen het betreuenswaardig te vinden dat het advies van Aedes (vertegenwoordiger van WaWo) niet werd opgevolgd. Daarop hebben we wel vermeld dat we hoopten voor de huurverhoging in 2020 een compensatie te mogen ontvangen. Om aan te geven hoever WaWo uit de pas liep citeren wij hierbij een stuk van de Woonbond: *'Het Sociaal Huurakkoord is alweer een jaar oud (20 december 2018) maar de uitvoering van de gemaakte afspraken kostte nog de nodige inspanningen en frustratie. Het eenvoudigst was nog de uitvoering van de afspraak om de hoogte van de huursom de inflatie te laten volgen. Daar kan lokaal alleen van afgeweken worden in overeenstemming met de huurdersorganisatie. Dit heeft ervoor gezorgd dat de huurverhoging in de sociale sector per 1 juli uitkwam op gemiddeld 1,7 procent.'* **Waterweg Wonen zat daar dus 0,65% boven!**

Landelijk wordt veel aandacht besteed aan betaalbare woninglasten. Wij hopen dan ook dat Waterweg Wonen in 2020 een stap zal zetten om de betaalbaarheid niet verder in gevaar te brengen en niet zover uit de pas te lopen met verhogingen als in 2019 (2,35% terwijl het landelijk 1,7% was)

Leefbaarheid

De werkgroep Leefbaarheid heeft zich in 2019 specifiek gericht op kleinschalige en laagdrempelige activiteiten dicht bij de bewoners (zogenaamde "kleine" leefbaarheid in wijken en buurten). De voorstellen voor oplossingen voor complexere leefbaarheidsproblemen worden met de gemeente en Minters opgehaald en integraal aangepakt in de aandachtsgebieden. De meeste leesbaarheidsinitiatieven waren fysiek, gericht op de omgeving en in wooncomplexen.

We zijn op de goede weg en de gewenste laagdrempeligheid voor de aanvraag van kleine initiatieven in de wijk loopt prima. Meer initiatieven die voor ontmoeting zorgen zijn welkom.

Plannen van de werkgroep voor 2020

- Aandacht richten op investeringen in de sociale netwerken en initiatieven in de wijk.
- We komen twee maal per jaar bij elkaar, in maart en november
- In 2020 willen we met de werkgroep op expeditie naar een aansprekend en vernieuwend initiatief elders.

Vergroten betrokkenheid huurders

'Graag willen we samen met de bewonerscommissies en huurders de gedachten delen over een hernieuwde aanpak.'

De Huurdersraad heeft zich afgelopen jaar georiënteerd op het versterken van de huurdersvertegenwoordiging in aantal maar ook in diversiteit en interesses van de huurders. In 2020 gaan we samen met de huurders, bewonerscommissies, contactpersonen en bewoners uit de focusgroepen er fris tegenaan. Een eerste stap voor het enthousiasmeren is het opstellen van een omvangrijk communicatie- en wervingsplan. Hiervoor krijgen we ondersteuning van trainings- en coachingsbureau "De Nieuwe Wind". Prioriteit is het organiseren van een aantal ontmoetingen waarin we met elkaar een opzet tot stand brengen

die de legitimiteit waarborgt. Vervolgens kunnen we spreken van een 'brede' vertegenwoordiging, zowel richting Waterweg Wonen als richting de gemeente Vlaardingen en andere partijen. Hierbij is het de bedoeling om te komen tot een structuur die dit mogelijk maakt.

De bouwstenen gaan we met elkaar goed neerleggen. Het wordt zeker geen 'ivoren-torenwerk'.

Wonen en Zorg

Doel: Bewoners met elkaar in contact brengen; verbinding; vroeg signalering van problemen; ophalen van behoeften en ideeën; voorlichting op het gebied van participatie en zelfstandig wonen.

Vorm: Een ontmoetingsruimte realiseren in het eigen complex waar bewoners zelf activiteiten kunnen ontplooiën en waar mensen/organisaties van buiten hun diensten kunnen aanbieden.

Pilot voor 3 complexen: Zwaluwenlaan Even, Zwaluwenlaan Oneven en Fazantlaan

Onder de titel 'Prettig Wonen' is in ieder complex voor 2 jaar een appartement beschikbaar gesteld door Waterweg Wonen. Eén van de speerpunten van het project is 'Ontmoeting'. Bewoners kunnen zelf ideeën ontwikkelen om elkaar te ontmoeten, samen activiteiten op te zetten en zoveel mogelijk medebewoners erbij te betrekken.

Er is een coach aangesteld om de mensen te stimuleren zelf actief te worden. De gemeente Vlaardingen, Minters en DSW hebben hun medewerking toegezegd. Andere organisaties hebben belangstelling getoond. Op 26 september is bij Zwaluwenlaan Oneven de pilot op feestelijke wijze van start gegaan.

Langere termijn:

Plan van aanpak uitwerken voor geclusterde woonvormen voor senioren.

Veiligheid & Gezondheid en APK

Leden van de Huurdersraad en Waterweg Wonen zijn bij elkaar geweest om de stand van zaken te evalueren. Op het gebied van veiligheid en gezondheid is overal gewerkt aan de knelpunten, zoals sociale brandveiligheid, veilige vluchtwegen en geschikte plaatsen voor scootmobielen.

Wat betreft de APK is de situatie van het opleiden van eigen medewerkers te gecompliceerd, zodat vooralsnog met externe partners wordt gewerkt.

De werkgroep wordt voor nu opgeheven. Als zich belangrijke nieuwe ontwikkelingen voordoen krijgen de leden van de werkgroep een uitnodiging om weer mee te doen.

Duurzaamheid

Het CO2-neutraal en gasloos maken van de sociale woningvoorraad vergt grote financiële investeringen. Met elkaar blijven we kijken hoe de doelen, binnen de mogelijkheden, gerealiseerd kunnen worden. Het blijft een punt van aandacht binnen de werkgroepen. Sowieso mogen de kosten niet verhogend werken op de huurprijs.

Privacywet 2018

De vereniging Huurdersraad Waterweg Wonen moet ook voldoen aan de wet Algemene Verordening Gegevensbescherming 2018 (AVG). Daartoe hebben we procedures opgesteld voor de verwerking van persoonsgegevens: wat de rechten zijn voor de betrokkenen en hoe te handelen bij datalekken. Alles is schriftelijk vastgelegd. Op onze website is een privacyverklaring geplaatst.

Communicatie

De werkgroep bestaat uit drie bestuursleden. Zij verzorgen vier keer per jaar de vaste pagina voor de Huurdersraad in Watermerk, het bewonersblad van Waterweg Wonen. Daarnaast wordt onze website www.huurdersraadwaterwegwonen.nl regelmatig bijgewerkt. De nieuwsbrief Huurdingen wordt aan ongeveer 150 huurders verzonden.

Op de maandelijkse bestuursvergaderingen staat de stand van zaken op het gebied van communicatie als vast agenda punt vermeld. Gekwalificeerde Adviezen van de Huurdersraad en verslagen van de bewonersavonden worden op onze website geplaatst zodat alle huurders kennis kunnen nemen van de ontwikkelingen.

Het is voor de Huurdersraad cruciaal te weten wat er leeft bij huurders en hoe ze over bepaalde zaken denken. De Huurdersraad wil zich goed richten op de inhoud en op wat huurders belangrijk vinden. Zo kunnen we de belangen van alle huurders zo goed mogelijk behartigen. Dat levert een win- winsituatie op voor zowel huurders als Waterweg Wonen. We gaan samen voor hetzelfde doel: sociaal en verantwoord, goed en betaalbaar wonen. Met ingang van de nieuwe Woningwet 2015 is de rol van de Huurdersraad versterkt.

Spreekuur

Van het spreekuur is vanaf maart achttien keer gebruik gemaakt. De vragen van de huurders waren divers. Zij benaderden ons met hun probleem omdat zij er met Waterweg Wonen niet uitkwamen. Huurders kwamen naar ons toe of wij gingen op locatie kijken wat het probleem was. Na een langzame start hebben we nu een goed contact met een vaste persoon bij Waterweg Wonen. Sommige zaken hebben langere tijd nodig om opgelost te worden en helaas lukt het niet altijd. Een voorbeeld van een lastig probleem is overlast.

Plannen voor 2020

In 2020 zetten we weer in op gesprekken over huurbeleid/huurronde, doorstroming, behoud van sociale huurwoningen en betaalbaarheid.

Vooraf gaan we in samenwerking met Waterweg Wonen en de bewonerscommissies verder werken aan het vergroten van de betrokkenheid van de huurders.

Daar we in 2019 niet tot overeenstemming konden komen over de huurverhoging zetten we nu in op een huurverhoging onder de inflatie.

Na overleg met een paar vertegenwoordigers van bewonerscommissies bespreken we met Waterweg Wonen het nakomen van afspraken met bewoners.

In een werkplanning zijn de onderwerpen met Waterweg Wonen vastgelegd. Indien gewenst kan dit overzicht aangevraagd worden.