

Controlerend en krachtig in overleg

Jaarverslag van HBV De Woonkoepel over 2015

De Huurdersbelangenvereniging is de wettelijke vertegenwoordiger van de huurders van SWZ.

Het jaarverslag is het moment dat het bestuur van De Woonkoepel verantwoording aflegt over het functioneren naar de huurders, bewonerscommissies, directie en Raad van Commissarissen.

Dit keer ook in digitale vorm omdat we onze website in het voorjaar van 2015 hebben vernieuwd en u hierop relevante informatie voor huurders vindt.

<http://www.woonkoepel-zwolle.nl>

Daarnaast is De Woonkoepel actief via de sociale media



[facebook.com/woonkoepel](https://www.facebook.com/woonkoepel)



[woonkoepel](https://twitter.com/woonkoepel)

Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel zet zich in om de belangen van de ruim 8.000 huurders van SWZ te vertegenwoordigen.

Dit doen wij door:

- het signaleren van behoeften van individuele huurders
- hun wensen mee te nemen in de advisering naar SWZ
- actief samen met bewonerscommissies informatie in te winnen over behoeften, wensen en klachten van bewoners over woningen.
- te helpen bij het bevorderen van de zelfredzaamheid van buurten en bewoners.

Speerpunten daarbij zijn:

- betaalbaarheid van woningen (gevolgen effecten huur en beleid)
- energiebesparing (onder andere optimale energiekwaliteit woningen)
- duurzaamheid (kwalitatief goed en levensloopbestendig bouwen)
- beschikbaarheid (doelgroepenbeleid, woningtoewijzing)

- prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen

Helaas is de crisis in de woningmarkt nog niet voorbij en door de nieuwe Woningwet zijn er tal van veranderingen en meer verantwoordelijkheden voor huurdersverenigingen.

Nieuwe ontwikkelingen op het huurdersfront

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Deze wet heeft grote gevolgen voor de corporaties, zeker waar het gaat om de relatie die corporaties hebben met gemeenten en huurdersorganisaties.

De Woningwet 2015 biedt heldere spelregels voor sociale huisvesting en beperkt de financiële risico's. Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Samen met gemeenten en huurdervertegenwoordigers maken zij prestatieafspraken over de lokale woonopgaven. Een nieuwe Autoriteit Woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de woningsector.

Huurdersorganisatie en gemeenten, 'stakeholders' van corporaties krijgen meer invloed ten opzichte van de corporatie. Huurdersorganisatie krijgen een stevigere positie in de Woningwet. Zij mogen meebeslissen over de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties, en krijgen instemmingsrecht bij bijvoorbeeld fusies. Ook mogen zij minimaal een derde van de leden van de Raad van Toezicht voordragen.

Te duur huren kan niet meer

Mensen die willen verhuizen naar een sociale huurwoning in Zwolle of omgeving, komen sinds 1 december 2015 middels het passend toewijzen alleen nog in aanmerking voor een huis dat bij hun inkomen past. De Woningzoeker, waar Openbaar Belang, deltaWonen, SWZ en Beter Wonen IJsselmuiden in verenigd zijn, passen deze methode toe. Verdien je als eenpersoonshuishouden maximaal 21.950 euro per jaar, dan kom je in aanmerking voor een woning met maximaal 576,87 euro huur per maand. Verdien je maximaal 34.911 euro in je eentje, dan kan de huur oplopen tot 710,68 euro. Voor twee- en meerpersoonshuishoudens ligt de grens bij 29.825 euro en 34.911 euro per jaar. Hierbij geldt voor een meerpersoonshuishouden dat de huurgrens voor de laagste inkomens op € 618 ligt. Wie meer verdient dan € 34.911 komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.

(Alle genoemde bedragen zijn prijspeil 1-1-2015)

Vergaderingen

HBV De Woonkoepel houdt één keer per maand een reguliere vergadering. In de vergaderingen komen onderwerpen aan de orde zoals huurverhoging, gesprek met de Raad van Commissarissen, taak- en functieomschrijving bestuursleden, financiële zaken, klachtenbehandeling en deskundigheidsbevordering.

Naast de reguliere vergaderingen zijn er nog eens 4 extra vergaderingen geweest met de heer Gerrits, onze adviseur. Daarnaast is er overleg geweest met de directie van SWZ en is er tweemaal vergaderd met de Raad van Commissarissen in voorbereiding van de structuur volgend uit de woningwet.

Tevens zijn er twee algemene ledenvergaderingen geweest. Zowel in het voorjaar als in het najaar.

Prestatieafspraken

In 2015 zijn de gemeente Zwolle, de drie woningbouwcorporaties, SWZ, deltaWonen en Openbaar Belang, en de daarbij horende huurdersbelangenorganisaties gestart met het invullen van de nieuwe Prestatieafspraken Zwolle 2016 t/m 2019.

Dat de huurdersbelangenorganisaties hierin mee participeren is nieuw.

Aan hen is gevraagd om afzonderlijk van elkaar zes speerpunten aan te leveren en verrassend genoeg zat daar nauwelijks verschil in.

Dit heeft er toe geleid dat de samenwerking tussen de drie huurdersbelangenorganisaties geïntensiveerd is wat heel belangrijk is.

Na een aantal vergaderingen, waar het concept besproken is, zal in het begin van 2016 het conceptrapport "Prestatieafspraken" doorgenomen worden.

Spoorboekje

Tevens heeft HBV De Woonkoepel samen met SWZ een 'Spoorboekje' opgesteld. Hierin staan de onderwerpen en het tijdsplan vermeld waarover adviesaanvragen door HBV De Woonkoepel moeten worden gegeven. Dit zijn:

- huurbeleid met specifieke aandacht voor de lage inkomens
- betaalbaarheid en woonlasten
- participatie
- duurzaamheid
- prestatieafspraken corporaties
- strategisch voorraadbeleid

Advies extra huurverhoging en verhuurderheffing

Het bestuur van HBV De Woonkoepel heeft zich de afgelopen periode sterk gemaakt voor een beperkte huurverhoging. Steeds meer huurders hebben moeite om de eindjes aan elkaar te knopen. HBV De Woonkoepel is blij dat niet de percentages van de minister zijn doorgevoerd, maar had nog wel meer huurmatiging willen zien.

Zorgen blijven er over de gevolgen voor de huurders. Door de huurverhogingen zijn er voor de lage inkomens steeds minder geschikte woningen voorradig.

Gelukkig kunnen veel mensen nog gebruik maken van de huurtoeslag.

Overige adviezen

Het bestuur bleef bij haar vorig jaar uitgebracht negatieve advies over het voorstel van SWZ om de huur bij mutatie te verhogen naar gemiddeld 83 procent van de maximaal redelijke huur. SWZ zit met dit percentage boven de streefhuurpercentages van deltaWonen en Openbaar Belang, die gemiddeld 79 procent zijn.

Het voornemen van SWZ is nu om streefhuren aan te passen op vraagprofiel, waarbij de streefhuur daalt van 83% naar 80%. (met het nieuwe woningwaarderingstelsel wordt de streefhuur gemiddeld 78 %)

Streefhuren van gemiddeld *minder* dan 80%, een verdere verlaging dus, leiden (volgens opgave SWZ) tot een overschrijding van de WSW normen, tenminste in combinatie met de voorgenomen uitgaven. Een lagere streefhuur kan daarmee alleen uitgevoerd worden samen met bijvoorbeeld méér verkoop van woningen, een lager onderhoudsniveau, minder milieu investeringen of extra bezuinigingen op de bedrijfslasten.

Het bestuur vindt dat dit een te algemene reden is waarbij grote kans is dat zittende huurders blijven waar ze wonen, waardoor de doorstroming in gevaar komt. Bovendien is het bestuur van mening dat er op deze manier teveel ongelijkheid komt in huren in dezelfde buurt. Nieuwe huurders kunnen dan op te hoge kosten komen.

Lagere inkomens worden bij nieuwe verhuringen ontzien. Daarom kunnen we nu accoord gaan met een streefhuur van 80 % van maximaal redelijk, mede vanwege de noodzakelijke financiële continuïteit van SWZ. Wij zullen de gevolgen van het passend toewijzen kritisch blijven volgen

Daarnaast is het bestuur van HBV De Woonkoepel het niet eens met de ruime keuze aan sociale huurwoningen die de komende jaren te koop worden aangeboden. Aangezien de wachtlijst van woningzoekenden met minimaal een modaal inkomen enorm is in Zwolle, komen deze inwoners van Zwolle voorlopig niet aan de beurt voor een goede sociale huurwoning in Zwolle en door verkoop zeker niet in door hen gewenste wijken.

Ook voor de hoge inkomens is verhuizen moeilijk omdat in dit segment te weinig woningen zijn.

Het bestuur van HBV de Woonkoepel is nu in 2015 met de corporatie tot overeenstemming gekomen omtrent het verminderen van het koopaanbod (de zgn. verkoopvijver). De reductie in deze en de daarbij gepaard gaande gerichte verkoop zal met aandacht gevolgd worden.

Contacten

Er is regelmatig contact met de bewonerscommissies. Twee keer per jaar is er een gezamenlijk overleg geweest. Daarnaast hebben bestuursleden vergaderingen en activiteiten van de bewonerscommissies bijgewoond.

Ook waren er contacten met nieuw op te richten bewonerscommissies. Steeds meer huurders beginnen zich te realiseren dat er veel veranderd in de huursector en men wil zich groeperen waarbij men de hulp van De Woonkoepel inroept. Er is vraag naar informatie en kennis waar De Woonkoepel op inspeelt.

Vrij nieuw is ook dat zowel huurders als kopers gezamenlijk bewonerscommissies opstellen. Het is nog afwachten hoe dit zal gaan werken. We zullen dit in 2016 goed in de gaten houden.

Ook is er regelmatig overleg met de dagelijkse besturen van de ledenraad van deltaWonen en de huurdersraad van Openbaar Belang en Beter Wonen uit IJsselmuiden (BHBZ) om waar mogelijk samen op te trekken in het belang van Zwolse huurders.

Succesvol was ook de Huurdersdag die in november gehouden is voor alle huurders van SWZ, deltaWonen, Openbaar Belang en Beter Wonen.

De besproken thema's waren:

- woonlastenbeleid
- energiebesparing
- nieuwe woningwet
- wonen en zorg

Cursussen en trainingen

Bestuursleden van HBV De Woonkoepel hebben deelgenomen aan de regionale vergaderingen en symposia van de Woonbond en volgden bijscholingscursussen van eigen docenten en het Kennis- en Adviescentrum van de Woonbond. Omdat er veel nieuwe ontwikkelingen zijn en verantwoordelijkheden toenemen heeft het bestuur van De Woonkoepel in overleg met SWZ besloten om Peter Gerrits van bureau de Appel bv aan te trekken als extern adviseur. De heer Gerrits is deskundig o.a. op het gebied van sociale woningbouw.

Cursussen

Er zijn cursussen gevolgd over:

- huurverhoging
- de huurdersorganisatie *Sterk en slagvaardig*
- wonen en Zorg
- de Herzieningswet en de consequenties voor de huurders

Deze cursussen worden georganiseerd samen met de ledenraad van deltaWonen, de huurdersraad van Openbaar Belang en Beter Wonen uit IJsselmuiden. Ook bewonerscommissies hebben aan deze bijscholingscursussen deelgenomen.

Bijeenkomsten

In 2015 zijn door bestuursleden van HBV De Woonkoepel de volgende bijeenkomsten bijgewoond:

- bijeenkomst Hogeschool Windesheim met de gemeente, corporaties, huurdersverenigingen, Natuur en Milieu Overijssel, bedrijven en studenten om met elkaar in debat te gaan over alle woningen (huur en koop), bedrijven, enz. om deze energiezuinig, betaalbaar, leefbaar, socialer en groener te maken.
- regionale vergaderingen van de Woonbond
- bijwonen van wijkschouwingen van de gemeente en bijeenkomsten als de wijksafari Zwolle Zuid en de rondgang Muziekwijk
- persoonlijke contacten met huurders op aanvraag b.v. voor zonnepanelen, boomkap en voorzieningen in appartementen voor scootmobielen. Tevens zijn klachten van bewoners over overlast door zonnepanelen van huurders van andere corporaties ter sprake gekomen.
- Stookjerk bijeenkomsten in Utrecht. Tijdens één van deze bijeenkomsten won een grote zwolse delegatie waaronder De Woonkoepel de Stookjerk Award voor de beste samenwerking tussen huurders, corporaties en gemeente. Stookjerk heeft als doel om energiebesparing in de bestaande huurwoningen te realiseren.
- tevens was HBV De Woonkoepel controlerend betrokken bij de uitvoering volgens het Reglement bij renovatie en groot onderhoud (herziening 2015) waarbij ook nauw contact is onderhouden met de huurders van woningen in de Oldenelerlanden, in samenwerking met opzichters van SWZ, bouwbegeleiders en aannemer in verband met de renovatiechecks.

Het bestuur heeft in het afgelopen jaar adviezen gegeven aan SWZ over de verkoop van woningen, de prestatieafspraken en de marktanalyse . Het bestuur heeft daarnaast, volgend op de AedesCode die voorschrijft dat de woningcorporaties zich eens per vier jaar laten visiteren, uitgebreid gesproken met de visitatiecommissie. Deze visitatie heeft als doel helderheid te krijgen over de prestaties van de corporatie in het complexe krachtenveld waarin zij werkzaam is.

Samenstelling bestuur

Het bestuur van HBV De Woonkoepel bestond in 2015 uit de volgende personen.

- de heer J. Besselink, voorzitter
- mevrouw A. Mackor-Kreffer, vice-voorzitter
- de heer A. Buning, penningmeester
- de heer A. Oosterhof, tweede penningmeester
- mevrouw F. Rodjan, secretaris
- mevrouw Van der Vegt-Rosan, tweede secretaris
- de heer M. Verdoorn, lid

Adviseur is mevrouw D. Weegenaar-Bosch .

Helaas heeft mevrouw Rodjan vanwege veranderingen in haar werk moeten besluiten haar werkzaamheden voor De Woonkoepel per 1 november 2015 te beëindigen. Wij zijn nog op zoek naar een opvolger.