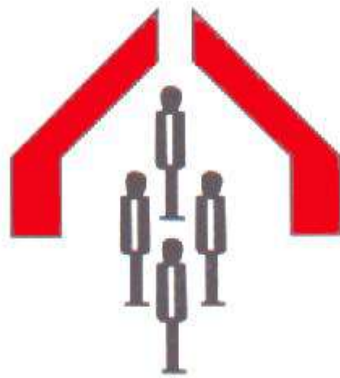


Jaarverslag



2018

Stichting Huurdersraad
Woningbedrijf Velsen

Adres: Planetenweg 2
1973 BG IJmuiden
Tel: 06-15246590
email: info-secr@huurdersraad-wbvelsen.nl
www: huurdersraad-wbvelsen.nl





J A A R V E R S L A G 2018

Doelstelling van de Stichting Huurdersraad.

De stichting heeft tot doel het behartigen van de algemene belangen van huurders en andere rechtmatige bewoners van woningen die in beheer of eigendom zijn van de Stichting Woningbedrijf Velsen, gevestigd te Velsen.

Voorwoord Voorzitter

De tijd die vliegt en voor je het weet is er weer een jaar voorbij en kijkt de Huurdersraad weer terug op een druk 2018. In 2017 is de Huurdersraad zeer druk geweest met de onderhandelingen met het Woningbedrijf Velsen, Gemeente Velsen en de andere corporaties in Velsen om de eerste prestatieafspraken te maken. 2018 is het jaar geweest om de afspraken meer SMART te maken de plannen verder vorm te geven. Kortom weer een behoorlijke workload met veel leeswerk, maar we hebben het overleefd en strakker op papier gekregen. Het vervolg gaat nog spannender worden, want nu is het van belang om de gemaakte afspraken te monitoren dat de betrokken partijen de gemaakte afspraken nakomen. Verder heeft de Huurdersraad weer diverse adviezen uitgebracht over zaken als de jaarlijkse huurverhoging en het Strategisch Voorraad Beleid. Op dit moment en in de nabije toekomst is de verduurzaming een HOT-item. Dit is dan ook de reden dat de leden van de Huurdersraad zich breed aan het oriënteren zijn over de verduurzaming en volgt hier ook cursussen over. Ook is de Huurdersraad weer actief geweest met het begeleiden van de Bewonerscommissies. Helaas heeft de Huurdersraad afscheid genomen van Petra Christiaans, die om gezondheidsredenen haar werkzaamheden voor de Huurdersraad heeft moeten neerleggen. We gaan haar missen. Maar anderzijds ook weer een goed bericht. Na lang zoeken heeft de Huurdersraad een nieuwe penningmeester gevonden in de persoon van Reza Enayatizaman. Hij brengt door zijn financieel gerichte studie niet alleen de gewenste financiële kennis mee maar door zijn jonge leeftijd brengt hij ook de gemiddelde leeftijd binnen de Huurdersraad danig naar beneden. Kortom de Huurdersraad is klaar voor de toekomst.

Samenstelling Huurdersraad

Op 31 december 2018 was de samenstelling van de Stichting Huurdersraad van de Stichting Woningbedrijf Velsen als volgt:

John van Opijnen	- voorzitter
Peter van Oorschot	- 2 ^e voorzitter
Ton Gerrits	- 1 ^e secretaris
Miep Bakker	- 2 ^e secretaris
Reza Enayatizaman	- 1 ^e penningmeester
Gert Breur	- 2 ^e penningmeester
Bert Rikkerink	- lid
Joke Elenbaas	- lid
Barrie Romeijn	- lid

Werkwijze Huurdersraad

De veelheid van werkzaamheden binnen de Huurdersraad is cluster-gewijs verdeeld in:

- Prestatieafspraken en politiek
- Adviezen
- Begeleiden bewonerscommissies
- RvC / Directie Woningbedrijf Velsen
- Communicatie en media
- Klantenpanel
- Beheer kantoor
- Media/Persvoorlichting

Per cluster hebben 2 of 3 Huurdersraadleden zich extra verdiept in de betreffende materie.

Jaarplan 2018

Als Speerpunten in het Jaarplan Huurdersraad 2018 zijn benoemd:

- Meer gebruik maken van de emailadressen om regelmatig informatie te verzenden
- Monitoren van de uitvoering van de Prestatieafspraken
- Inzet voor betaalbaarheid van de Sociale Huurwoningen
- Uitbreiding van het aantal Bewonerscommissies
- Nieuwe Gemeenteraad informeren over het huurbeleid

Als behaalde resultaten zijn vermeldenswaardig

- Er is ieder kwartaal een Nieuwsbrief verspreid
- Het aantal Bewonerscommissies is met één uitgebreid
- De nieuwe Gemeenteraad is 2 maal uitgenodigd en bijgepraat over het Huurbeleid en de Prestatieafspraken
- De inzet voor de betaalbaarheid van de Sociale Huurwoningen is een continu proces

Wat nog niet gelukt is

- Structuur geven aan de monitoring van de uitvoering van de Prestatieafspraken.

Communicatie met de huurders

Ingaande 1 oktober 2017 is de Huurdersraad gestart met een Nieuwsbrief.

Deze Nieuwsbrief die met een frequentie van eenmaal per kwartaal wordt uitgebracht bevat de hoogtepunten van de activiteiten die het voorbije kwartaal de aandacht hebben gevraagd. De opzet is dat de Nieuwsbrief niet langer mag zijn dan 2 A4tjes.

De Nieuwsbrief wordt verspreid via de e-mail naar alle Bewonerscommissieleden, naar de deelnemers van het Bewonerspanel en naar belangstellende huurders die hebben aangegeven de Nieuwsbrief te willen ontvangen. De bewonerscommissies worden geadviseerd de highlights uit de Nieuwsbrief te gebruiken voor hun nieuwsbrieven. De Nieuwsbrief Huurdersraad wordt ook verspreid binnen het Woningbedrijf en RvC.

Bewonerscommissies

Het woningbestand binnen Woningbedrijf Velsen bedraagt ruim 6000 wooneenheden verspreid over ca. 100 straten en/of complexen.

In 23 straten of complexen bestaat een Bewonerscommissie.

De wens van zowel het Woningbedrijf als de Huurdersraad is het aantal Bewonerscommissies drastisch uit te breiden.

In 2018 is een voortzetting gemaakt met het aanschrijven van complexen om een

Bewonerscommissie te starten. Opbrengst was het schamele resultaat van 1 nieuwe Bewonerscommissie. Een besproken methode om meer huurders te betrekken bij het wel en wee rond de complexen is om 1 of 2 contactpersonen te verkrijgen in de complexen waar geen Bewonerscommissie actief is (niet zijnde de formele kant van een Bewonerscommissie)

Kantoor Huurdersraad

De Huurdersraad huurt van Woningbedrijf Velsen een kantoorruimte met vergaderfaciliteit aan de Planetenweg 2, 1973 BG te IJmuiden.

In 2018 heeft er in het kantoor 50 maal een Bewonerscommissievergadering plaatsgevonden waarvan er 27 zijn begeleid door een Huurdersraadslid.

In het kantoor zijn gedurende 2018, 42 overleggen gevoerd met externe partijen.

Het reguliere Huurdersraadoverleg heeft 12 maal plaatsgevonden.

Raad van Commissarissen.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn

Voorzitter:	De heer	J. Nobel	(namens de huurders)
	De heer	mr. R. N.E. Visser	(namens de huurders)
	De heer	drs. B. Douw	
	Mevr.	M.G.B. Breed	(namens de huurders)
	De heer	drs. R.P.A.M. Doomen	
	Mevr.	I. van Bennekom	(namens de OR)

Huurbeleid.

De Huurverhoging voor 2018 is voor alle huurders van sociale woningen beperkt gebleven tot 1,6 % inflatie volgend.

De Huurverhoging voor de zogenoemde Markthuurl is verhoogd met 1,0 %

Overlegfrequentie.

1x per maand komt de Huurdersraad bij elkaar.

Zij vergaderen iedere 1^e maandag van de maand.

Indien nodig komt de Huurdersraad vaker bij elkaar.

Daarnaast is er 1x per 3 maanden overleg met de Manager Woondiensten binnen de Stichting Woningbedrijf Velsen, en periodiek wordt overleg over het huur- en financiële beleid gevoerd.

De Stichting Huurdersraad heeft in 2018.

12 maal met elkaar overleg gevoerd als Huurdersraad

4 x overleg gevoerd met de Manager Woondiensten

1 x overleg gevoerd met de Directeur/Bestuurder

1 x overleg gevoerd met de Raad van Commissarissen

1 x overleg gevoerd met de Raad van Commissarissen en Directeur Bestuurder

1 x een excursie gehad met de leden van de Raad van Commissarissen en het management van Woningbedrijf Velsen. In 2018 is gekozen voor een fietstocht door Driehuis (bezoek zorgcomplex) en Santpoort Noord en Santpoort Zuid (bezoek appartementencomplexen).

Het was niet uitsluitend een prettige en functionele middag maar op de informele wijze van naast elkaar fietsen leerden wij elkaar ook beter kennen.

Woonbond

De Huurdersraad is nog steeds lid van de Woonbond. Maar dit wil eigenlijk zeggen dat niet alleen de Huurdersraad lid is van de Woonbond maar alle Huurders van het Woningbedrijf Velsen zijn hierdoor automatisch ook lid van de Woonbond en kunnen daarom altijd gratis advies vragen bij de Woonbond over allerlei Huurderszaken. Ook bezoekt een delegatie van de Huurdersraad regelmatig de provinciale vergaderingen van de Woonbond en neemt deel aan symposia en cursussen van de Woonbond.

Activiteiten Huurdersraad in 2018

Overleg met de Gemeente	Prestatieafspraken Huurbeleid
Overleg met Lokale Huurdersraden	Over de samenwerking betreffende de prestatieafspraken.
Overleg met Woningbedrijf Velsen betreffende;	Prestatieafspraken
	Activiteiten WBV 2019
	Duurzaamheid
	Pilot Zelfstandig wonen voor ouderen
	Huursombenadering
	Huurverhoging
	Onderhoudsbeleid
	Woonconsulentenoverleg
	Huurders in VVE
	Huurverlaging bij inkomensdaling
	Woonoverlast / Leefbaarheid
	Woonruimteverdeling
UITGEBRACHTE ADVIEZEN	
SVB	Positief
Huurverhoging / Huursombenadering	Positief
Huurvoorwaarden	Positief
Ondersteuning Bewonerscommissies Bij vergaderingen: Bij Sloop/Nieuwbouw/Renovatie	Op verzoek Orionweg 12hg De Noostraat Waal/Dolfijnstraat Zeewaarts Hoogeborg Doorbraeck-de Zuydvaarder.
Regelmatig overleg met de Woonbond inzake;	Prestatieafspraken Streefhuurbeleid Sloop/Nieuwbouw/Renovatie Professionalisering v.d. Huurdersraad

Scholing van de Woonbond;	Voor meer professionaliteit van de Huurdersraad.
Bijwonen Congressen	R.A.P.

Jaarvergadering 2018

Op 25 april 2018 heeft de Huurdersraad haar jaarvergadering gehouden. De jaarvergadering werd wederom in zalencentrum "Velserduin" gehouden. Het is een gezellige zaal en voor eenieder goed bereikbaar.

Anders dan eerdere jaren is er na de pauze een interactief deel geweest waarin een aantal stellingen door de aanwezigen in groepjes zijn besproken.

IJmuiden. 6 maart 2019
 voorz. John van Opijnen.
 secr. Ton Gerrits