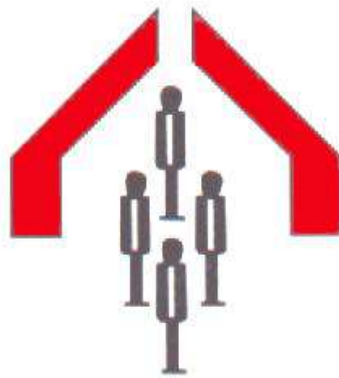


# Jaarverslag



# 2019

Stichting Huurdersraad  
Woningbedrijf Velsen

Adres: Planetenweg 2  
1973 BG IJmuiden  
Tel: 06-15246590  
email: [info-secr@huurdersraad-wbvelsen.nl](mailto:info-secr@huurdersraad-wbvelsen.nl)  
www: [huurdersraad-wbvelsen.nl](http://huurdersraad-wbvelsen.nl)





## JAARVERSLAG 2019

### **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**

2019 is weer een enerverend en druk jaar geweest voor de Huurdersraad. Veel overleg is er geweest over de stand van zaken betreffende het dagelijks onderhoud en nog veel belangrijker de plannen voor groot onderhoud en verduurzaming. Naar de mening van de Huurdersraad en de huurders werd er weinig gedaan en dat heeft de Huurdersraad ook duidelijk gemaakt aan het Woningbedrijf Velsen. Dit heeft tot gevolg gehad dat de besprekingen over de Prestatieafspraken stevig zijn geweest. Resultaat is dat de prestatieafspraken een stuk SMART-er \*1 zijn geworden. Maar voor dat de Huurdersraad een Ja heeft gegeven aan de prestatieafspraken heeft zij een drukbezochte achterban raadpleging gehouden. Dit heeft geleid tot een aantal voorstellen aan het Woningbedrijf Velsen, vooral ten aanzien van de huurverhoging welke zijn overgenomen door het Woningbedrijf Velsen.

*Dus dank aan de huurders die aanwezig waren bij de raadpleging en hun input hebben gegeven.*

Uiteindelijk heeft het Woningbedrijf Velsen in een duidelijke presentatie aan de Huurdersraad de stand van zaken laten zien. Met deze presentatie werd het voor de Huurdersraad inzichtelijk dat er achter de schermen al een hoop is gedaan. In 2020 zal een en ander duidelijk zichtbaar worden voor de huurders en de Huurdersraad. Kortom de afspraken zijn nu SMART \*1 en rust er de taak voor de Huurdersraad om in 2020 de ontwikkelingen strak te monitoren.

Ook zijn er een paar bewonerscommissies bijgekomen, maar de Huurdersraad is nog niet tevreden over het aantal en blijft werken aan uitbreiding van het aantal bewonerscommissies.

In 2019 heeft de Huurdersraad een goedbezochte cursus over de Overlegwet gegeven. Ook voor 2020 is de Huurdersraad bezig één of meerdere cursussen voor bewonerscommissies te organiseren.

Kortom de Huurdersraad kijkt tevreden terug op een druk 2019 en blijft zich in 2020 ook inzetten voor de belangen van de huurders van het Woningbedrijf Velsen.

\*1 SMART staat voor  
 Specifiek  
 Meetbaar  
 Acceptabel  
 Realistisch  
 Tijdgebonden



### **Samenstelling Huurdersraad**

Op 31 december 2019 was de samenstelling van de Stichting Huurdersraad van de Stichting Woningbedrijf Velsen als volgt:

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

### **Werkwijze Huurdersraad**

Iedere eerste maandag van de maand vergadert de Huurdersraad. Indien nodig wordt er tussentijds een vergadering ingelast. De goedgekeurde verslagen van de Huurdersraadvergaderingen worden ter kennisname gemaild naar de RvC leden voor zover zij de huurders vertegenwoordigen.

De veelheid van werkzaamheden binnen de Huurdersraad was 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. Omdat de clusterindeling een te grote specialisatie binnen de Huurdersraadleden tot gevolg had waardoor andere Huurdersraadleden zich soms buitengesloten voelen is lopende het verslagjaar besloten de clusterindeling los te laten.

Alleen het cluster Communicatie, Media en Persvoorlichting is in stand gebleven.

Voor de andere onderwerpen wordt per onderwerp bekeken welke Huurdersraadleden zich in de betreffende materie verdiepen middels een dan in te stellen Werkgroep.

### **Jaarplan 2019**

Als Speerpunten in het Jaarplan Huurdersraad 2019 zijn benoemd:

- Meer gebruik maken van de emailadressen om regelmatig informatie te verzenden
- Monitoren van de uitvoering van de Prestatieafspraken
- Inzet voor betaalbaarheid van meer Sociale Huurwoningen
- Uitbreiding van het aantal Bewonerscommissies
- Gemeenteraad informeren over het huurbeleid en de gevolgen van de toename Gemeentelijke belastingen op de woonkosten.
- Communicatieplan maakt integraal onderdeel uit van het Jaarplan.

Als behaalde resultaten zijn vermeldenswaardig:

- Er is ieder kwartaal een Nieuwsbrief verspreid
- Het aantal Bewonerscommissies is met één uitgebreid
- De Gemeenteraad is 1 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 geheel van de grond is gekomen:

- Structuur geven aan de monitoring van de uitvoering van de Prestatieafspraken
- Gemeenteraad blijvend interesseren voor de hoogte van de woonkosten waarvan de gemeentelijke belastingen een belangrijk onderdeel uitmaken.

### **Communicatie**

- In 2019 is door de Huurdersraad een Communicatieplan opgesteld. In dit Communicatieplan zijn beschreven, het doel, de momenten, de doelgroepen en de middelen die ingezet kunnen worden bij de communicatie naar buiten. Dit communicatieplan maakt onderdeel uit van het Jaarplan.
- Ieder kwartaal is een Nieuwsbrief uitgebracht en ruim verspreid binnen de Bewonerscommissieleden, het Bewonerspanel, het Woningbedrijf, de RvC alsmede individuele huurders die hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn.

### **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 2019 is een voortzetting gemaakt met het aanschrijven van complexen om een Bewonerscommissie te starten hetgeen twee nieuwe Bewonerscommissies heeft opgeleverd. Daarnaast is één Bewonerscommissie gestopt met haar activiteiten.

Een eerder plan om in complexen of straten waar geen Bewonerscommissie van de grond komt huurders te interesseren om contactpersoon te worden heeft geresulteerd in twee aanmeldingen. Met de aangemelde personen wordt begin 2020 nadere afspraken gemaakt hoe zij inhoud kunnen geven aan hun taak als contactpersoon.

### **Scholing**

Gedurende het verslagjaar heeft er voor de Bewonerscommissies een bijscholing plaats gevonden over de Overlegwet

Tevens is er door een tweetal vertegenwoordigers ( één Huurdersraadlid en één Bewonerscommissielid) bij de Woonbond de cursus Servicekosten gevolgd.





### **Kantoor Huurdersraad**

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

In 2019 heeft er in het kantoor 17 maal een Bewonerscommissievergadering plaatsgevonden waarvan er 13 zijn begeleid door een Huurdersraadslid.

De vergaderruimte in het kantoor van de Huurdersraad is op verzoek bruikbaar voor de Bewonerscommissies. In 2019 is, door het zoekraken van een sleutel van de toegangsdeur het sleutelbeleid gewijzigd. Er dient door een Bewonerscommissielid getekend worden bij de overdracht van de sleutel. Na de vergadering dient de sleutel weer te worden ingeleverd bij het ontvangstadres en niet meer zoals in het verleden gedeponeed te worden in de brievenbus.

### **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 2019 is voor alle huurders van sociale woningen is eenzijdig vastgesteld op 2,6%.

De Huurverhoging voor de zogenoemde Markthuur is verhoogd met 1,6 %.



### **Overlegfrequentie.**

1x per maand komt de Huurdersraad bij elkaar.

Zij vergaderen iedere 1<sup>e</sup> 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.

Lopende het verslagjaar is binnen Woningbedrijf Velsen de functie van Manager Woondiensten vervangen in Manager Klant en Woning. De voormalige Manager Woondiensten is als teamleider Verhuur en Sociaal beheer benoemd.

3 Maal per jaar komen de Voorzitters van de Bewonerscommissie bijeen voor het Voorzittersoverleg.

### **De Stichting Huurdersraad heeft in 2019.**

14 x 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 2019 is gekozen voor bezoek aan een 30 jaar oude sociale huurwoning in Assendelft die door de corporatie Energie neutraal is gemaakt.

### **Huurdersraadpleging**

De Huurdersraad heeft op 27 november 2019 een Huurdersraadpleging uitgevoerd. Aanleiding hiervoor was de in de Prestatieafspraken 2019 opgenomen passage over de Huurverhoging 2020 die gesteld was op Inflatievolgend + 1 %.

### **Woonbond**

De Huurdersraad is lid van de Woonbond. Dit betekent dat niet alleen de Huurdersraad lid is van de Woonbond maar ook alle Huurders van het Woningbedrijf Velsen zijn hierdoor automatisch ook lid en daarom altijd gratis advies kunnen 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.



### **Jaarvergadering 2019**

Op 3 april 2019 heeft de Huurdersraad haar jaarvergadering wederom in zalencentrum "Velserduin" gehouden. Het is een gezellige zaal en voor eenieder goed bereikbaar. Na de pauze is door een trainer van de Woonbond een inleiding gehouden over het voorkomen van hoge energiekosten.

IJmuiden 27 maart 2020  
 voorz. John van Opijnen.  
 secr. Ton Gerrits

**Overzicht activiteiten Huurdersraad in 2019**

<b>Overleg met de Gemeente</b>	Prestatieafspraken Huurbeleid
<b>Overleg met Lokale Huurdersraden</b>	Over de samenwerking betreffende de prestatieafspraken.
<b>Overleg met Woningbedrijf Velsen betreffende;</b>	Prestatieafspraken
	Activiteiten WBV 2020
	Duurzaamheid
	Huursombenadering
	Huurverhoging
	Onderhoudsbeleid
	Compensatieregeling Verbeteronderhoud
	Huurders in VVE
	Huurverlaging bij inkomensdaling
	Woonoverlast / Leefbaarheid
	Woonruimteverdeling
<b>UITGEBRACHTE ADVIEZEN</b>	
Huurverhoging/ Huursombenadering	Negatief advies
<b>Regelmatig overleg met de Woonbond inzake;</b>	Prestatieafspraken Streefhuurbeleid Sloop/Nieuwbouw/Renovatie Professionalisering v.d. Huurdersraad
<b>Scholing van de Woonbond;</b>	Voor meer professionaliteit van de Huurdersraad.
<b>Bijwonen Congressen</b>	R.A.P.