



HuurdersBelangenVereniging
de Alliantie regio **Amersfoort**

Jaarverslag 2019

HuurdersBelangenVereniging de Alliantie regio Amersfoort

HBVA-AMERSFOORT

SNEEUWUIL 85

3815 XS AMERSFOORT

TEL:033-4653164

SECR@VERENIGINGHUURDESBELANGEN.NL

WWW.HBVA.NL



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Prestatieafspraken	3
3. Herstructurering naar duurzaamheid	4
4. Stap Vooruit	6
5. Achterban	7
6. Transitie	11
7. Adviezen	11
8. Het bestuur van de HBVA-	12
9. Tot Slot	13

1. – Inleiding

2019 is het jaar waarin de belangenvereniging voor de huurders van de Alliantie en al haar voorgaande corporaties in de regio Amersfoort op 11 juli, 40 jaar bestond. Na die 40 jaar zijn we nog steeds hard nodig. In 2019 werd immers des te duidelijker dat de huren te veel stijgen en beschikbaarheid van woningen in de knel komt. Het is ons moeilijk voor te stellen, want als wij uit het raam van ons kantoor kijken zien we dat er op de Hogeweg veel gebouwd wordt.

In 2019 hebben de volgende vier zaken de meeste aandacht gevraagd:

- De prestatieafspraken
- Stap Vooruit: traject ter versterking van de HBVA-RA i.s.m. De Woonbond
- Opheffen van HBVA Centraal en oprichten van een nieuwe stichting ter overkoepeling van drie lokale HBVA's.
- Herstructureringsprojecten

In dit verslag kunt u over deze zaken lezen.

2. – Prestatieafspraken

Algemeen

Prestatieafspraken zijn afspraken over de grote investeringen in het wonen. Voor HBVA-RA lagen de prioriteiten in 2019 net zoals 2018 bij betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen & zorg en leefbaarheid.

Sinds 2015 worden deze afspraken gemaakt voor de huurders van de regio Amersfoort met drie partijen: de gemeenten, de corporaties en de huurdersorganisaties actief in regio Amersfoort

Omdat de huurdersorganisaties een volwaardige plek aan de onderhandelingstafel hebben, is dit een goede gelegenheid om mee te praten én te onderhandelen. Want het gaat om de grote zaken, die voor bijna alle huurders van groot belang zijn.

De afspraken worden gemaakt per gemeente. De Alliantie in onze regio heeft in vijf gemeenten woningen in bezit, waardoor wij afspraken maken in Amersfoort, Hoevelaken, Eemnes, Leusden en Soest. Wekelijks en vanaf juli t/m december soms zelfs meerdere keren per week, is er wel een overleg. Voor elk overleg moeten ook de stukken bestudeerd worden om goed voorbereid te zijn.

De opvallendste zaken per gemeente in 2019.

Amersfoort

- In 2019 presenteerde de gemeente het Deltaplan. Deze is naar alle bc's verzonden. Dit plan is een soort woonvisie als onderlegger voor de prestatieafspraken.
- De gemeente en de drie Amersfoortse woningcorporaties Portaal, Omnia Wonen en de Alliantie ondertekenden op 10 juli 2019 de Samen Duurzaam Deal. Met deze deal onderschrijven gemeente en woningcorporaties de intentie om gezamenlijk de uitdagingen van de energietransitie gaan oppakken. Een van de concrete acties die voortvloeit uit de Samen Duurzaam Deal is dat de gemeente samen met de woningcorporaties in Schothorst-Zuid een uitvoeringsorganisatie gaat vormen gericht op het aardgas vrij maken van de wijk.
- Op 8 oktober zijn de huurdersorganisaties van Amersfoort uitgenodigd voor het rondetafelgesprek van de gemeenteraad en hebben zij een gezamenlijke presentatie gegeven over hoe zij de belangen van de huurders behartigen en hun prioriteiten.

Soest

De gemeente wil dat de corporaties woningen leveren voor extramuralisatie (een woning voor mensen die uit een zorginstelling komen). De huurdersorganisaties vinden dat de gemeente deze vraag ook aan de particuliere verhuurders moet voorleggen.



Eemnes

Start met de pilot verduurzaming Urgenda om tien woningen aardgasvrij te maken.

Hoevelaken: geen bijzonderheden

Soest:

Gestart met verduurzaming en verbetering van het complex de Muzikanten

Leusden:

De prestatieafspraken voor de gemeente Leusden heeft de HBVA-RA uitbesteed aan de huurdersvereniging van Leusden.

3. – Herstructurering naar duurzaamheid

Het is duidelijk te merken dat de Alliantie druk bezig is om aan de afspraak die met de landelijke overheid is gemaakt, om alle woningen in 2040 verduurzaamd naar label B te hebben. De Alliantie spant zich in om het naar label A of hoger te trekken. De HBVA regio Amersfoort gaat hierin mee, mits het betaalbaar blijft voor de huurders.

Wat de bewonerscommissies vinden

Op de ALV van november 2019 heeft de Alliantie met de bewonerscommissies gediscussieerd over het toekomstbeleid van de Alliantie op het gebied van duurzaamheid. Hieruit kwamen de volgende punten naar voren:

- De indruk is ontstaan dat de Alliantie het onderhoud niet uitvoert, als zij verduurzamingsplannen met de woningen hebben. De Alliantie reageerde dat het beleid is, dat de Alliantie onderhoud blijft doen en de Alliantie het vertrouwen kwijtraakt als zij de woning laat verrotten.
- Veel bewoners maken zich zorgen dat de verduurzaming een negatief effect op hun portemonnee heeft en het advies werd gegeven om garantie op de besparing te geven. Het probleem is echter dat uit de praktijk blijkt dat sommige mensen juist meer gaan stoken, omdat ze denken minder te gaan betalen en de één stookt zuinig, maar de ander stookt het warm met de ramen wijd open. Daarom is het voor de Alliantie lastig om een besparing te garanderen. Een oplossing die hiervoor werd aangedragen is om de meterstanden van voor de verduurzaming enige tijd op te nemen en deze te vergelijken met die meterstanden na de verduurzaming. Een andere oplossing die door aanwezigen werd voorgesteld is om per woning aan te geven wat de investering is en over 30 jaar berekend 1% van die investering ten laste van de huurder te laten zijn.
- Slopen of verduurzamen: de Alliantie investeert ongeveer € 60.000,- aan de verduurzaming van een woning. Als het deze investering niet waard is, past de



Alliantie sloop/nieuwbouw toe. Aanwezigen vinden dat als de Alliantie het niet de moeite waard vindt om een woning te verduurzamen, dat duidelijk aan de bewoners moet uitleggen door hen de cijfers te geven waarop dat gebaseerd is. Immers voor iemand die graag in die wijk of woning woont is elke investering de moeite waard.

- Geadviseerd werd om alle bewoners mee te nemen in het traject en informatie en uitleg te geven, zoveel als nodig is. De eerste stap is, als, er een bewonerscommissie (bc) is, dat de bc het plan goed begrijpt, maar daarna moeten ook de bewoners erin meegenomen worden.
- Ook al zijn de plannen nog niet rond, laat de bewoners toch weten dat er plannen in de maak zijn. De bewoners hebben de tijd nodig om eraan te wennen.
- En als laatste tip: verspreidt de ervaringen van bewoners in complexen waar al verduurzaamd is.

De Praktijk

Veel buurten worden nu aangepakt. In het begin van dit jaar kregen we veel klachten over het tempo om 70% instemming te halen. Dat ging voor veel bewoners te snel. De HBVA-RA heeft hierover met de Alliantie overleg gevoerd met het resultaat dat er een goede manier van werken is gevonden. De projectleider waarschuwt de HBVA-RA als er plannen zijn en zo nodig trekt de HBVA-RA samen met de Alliantie op om bewonersavonden te organiseren of organiseert de HBVA-RA deze zonder de Alliantie. Het moet de bewoners goed duidelijk zijn wat hun rechten zijn en waar ze tegenaan kunnen lopen, maar het moet ook duidelijk zijn waarom het verduurzamen van de woning belangrijk is. De HBVA-RA heeft wel als speerpunt: comfortabele woning en duurzaamheid, maar de woning moet ook betaalbaar blijven, want dat is immers ook een speerpunt van de HBVA

Projectcommissie

Voor het eerst is er wegens een verduurzamingsproject in 2019 een projectcommissie opgericht. Het betreft de projectcommissie Vogelbuurt 1. Voor deze buurt heeft de Alliantie een plan gemaakt voor sloop/nieuwbouw om de verduurzaming van deze buurt te kunnen bereiken. Bewoners en de voorzitters van de twee bewonerscommissies waar deze buurt onder valt, zaten in een klankbordgroep. Maar een klankbordgroep heeft geen rechten. Omdat de buurt onder twee bewonerscommissies valt is gekeken naar een oplossing en die lag in een projectcommissie. Een projectcommissie heeft dezelfde wettelijke positie als een bewonerscommissie zolang het project duurt.

Dat wil onder andere zeggen:

- Recht op informatie;
- Adviesrecht;
- De projectcommissie heeft het mandaat van de achterban en communiceert met de achterban;
- De projectcommissie wordt ondersteund door de HBVA-RA.



4. – Stap Vooruit

De Woonbond had het aanbod van een gratis traject om huurdersverenigingen te versterken. Het bestuur heeft dit traject doorlopen om bestuursleden te werven en de achterban te versterken. In dit traject is het bestuur viermaal bijeen geweest onder begeleiding van een adviseur van de Woonbond. Hier is uitgekomen:

- Een advertentie om bestuursleden te werven. Deze is begin januari 2020 met de nieuwsbrief van de Alliantie verspreidt.
- Een enquête voor alle 15.500 huurders van de Alliantie in de regio Amersfoort met vragen wat de HBA-RA of een bewonerscommissie voor hen kan betekenen en wat zij kunnen betekenen voor een bewonerscommissie of de HBVA-RA (bestuur of werkgroep).

Het verspreiden van de enquête is in 2019 niet gelukt. De HBVA-RA wil om alle huurders te bereiken dat net zoals de advertentie voor bestuursleden, door de Alliantie werd verspreid. Om voor ons onduidelijke redenen is dit nog altijd niet gebeurd.

Ook de Alliantie wilde helpen om de HBVA-RA te versterken. Hiervoor is in november een bijeenkomst belegd met Enactus, een organisatie die studenten inzet om organisaties met een vraagstuk vooruit te helpen. Het doel van deze dag was voornamelijk hoe jongere mensen bij de HBVA-RA of bewonerscommissie te betrekken. In 2020 gaan we kijken of en hoe we hier een vervolg aan kunnen geven.

5. - De achterban

Wijzigingen bewonerscommissies

In 2019 is de bewonerscommissies het Hallehuis opgericht.

De bewonerscommissie Puntenburg heeft zich in 2019 opgeheven, maar in hetzelfde jaar is er nog een nieuwe bewonerscommissie voor dit complex gekomen.

De bewonerscommissie Liendert Zuid, en Bosweg e.o. hebben zichzelf in 2019 opgeheven, omdat er niet voldoende commissieleden waren.

De bewonerscommissie Overseldert/Nederseldert is op verzoek van de HBVA-RA opgeheven, omdat zij niet voldeden aan het bewonerscommissiereglement. Wel is toegezegd dat de HBVA-RA er alles aan doet om toch weer een nieuwe bewonerscommissie voor dit complex te krijgen.



De HBVA-RA heeft diverse commissies ondersteunt of geholpen om een nieuwe commissie op te zetten, maar helaas mocht dat niet altijd baten. Zoals Ganskuil/Gasthuislaan, Victoriameer, Schuilenburg laagbouw

Eind 2019 waren er 33 bewonerscommissie aangesloten bij de HBVA-RA.

De algemene ledenvergaderingen

In 2019 hadden we twee ALV's.

In juni kwam Trudy Verburg van de Alliantie vertellen over het incassobeleid, is de jaarrekening van de donateurs gelden besproken en vastgesteld en is er over diverse zaken gestemd om stappen te kunnen nemen om HBVA Centraal op te heffen en de stichting op te richten (zie hoofdstuk 6).

In november zijn de jaarstukken besproken en goedgekeurd en heeft de Alliantie een presentatie over hun toekomstplannen rond duurzaamheid gegeven (zie hoofdstuk 3).

Thema-avonden

- 19 maart vond de uitgestelde nieuwjaarsreceptie plaats, die wegens het weer op 23 januari geen doorgang kon vinden. Joan van der Burgt, de nieuwe directeur van de Alliantie regio Amersfoort zich heeft voorgesteld en kennis gemaakt met de bewonerscommissies. Ook de gebiedscoördinatoren waren aanwezig
- In september kwam het idee om thema-avonden niet bij de Alliantie te houden, maar wisselend bij de diverse bewonerscommissies van complexen die een gemeenschappelijke ruimte hebben met het doel om ervaring uit te wisselen. 16 oktober is bij de Hof der Toekomst de eerste avond georganiseerd. Wil van Dasler heeft verteld over wat de HBVA-RA doet, de verhuurdersheffing en passend toewijzen en er zijn discussies geweest over de bouw van nieuwe woningen en Woningnet. Ook werden ervaringen over verduurzamen van woningen door de Alliantie uitgewisseld. HBVA-RA neemt de input van deze avond mee.

Cursussen en deskundigheidsbevordering voor bc-leden

Op de ALV hebben alle bc's een nieuwe informatiemap ontvangen met de op van hun toepassing zijnde brochures van de Woonbond.

In 2019 zijn de volgende cursussen aangeboden en gevolgd:

- Specifiek voor de bewonerscommissie de Bosrand 'gemengd complex' gegeven door de Woonbond.
- Cursus notuleren voor die bewonerscommissieleden die daar behoefte aan hadden.
- Service en onderhoud op 23 en 30 januari gegeven door de Woonbond met 15 deelnemers, waaronder ook deelnemers van HBVA Gooi & Vechtstreek.



- Wat kan de bewonerscommissie? Deze cursus had geen doorgang wegens te weinig animo
- Terugkomdag energiecoaches
- Huurdersfestival op 2 november georganiseerd door de Woonbond, met 10 deelnemers van de bewonerscommissies van de HBVA-RA.
- Vergoeding voor huurderswerk op 25 september. Deze cursus werd gegeven door de Woonbond en is gevolgd door een bestuurslid.

Als bewonerscommissie behoefte hebben aan deskundigheidsbevordering gaat de HBVA-RA daar altijd op in.

Werkgroepen

Op de ALV en in de nieuwsbrief voor individuele leden is een oproep voor deelname aan de werkgroepen Duurzaamheid, Prestatieafspraken en Wonen & Zorg gedaan. Het aantal aanmeldingen was bedroevend. Hopelijk dat de enquête die gemaakt is in het kader van Stap Vooruit (zie hoofdstuk 4) hier verandering in brengt.

De nieuwsbrieven

In 2019 heeft de HBVA-RA zes nieuwsbrieven uitgebracht. Drie voor de bewonerscommissies en drie voor de individuele leden.

Het spreekuur

In maart hebben we een poging gedaan om een spreekuur op de Sneeuwuil te starten. De opkomst was nihil, waarop de HBVA-RA heeft besloten om hier weer mee te stoppen.

Uiteindelijk is de HBVA-RA met vragen en klachten altijd telefonisch te bereiken en kan er een afspraak gemaakt worden om langs te komen.

Het spreekuur in Eemnes hebben we moeten stopzetten omdat er vanuit de huurders geen animo voor was.

Vragen en klachten

In 2019 zijn er 24 vragen en klachten via de telefoon en de mail binnengekomen.

- 3 vragen over het opleveren of het betrekken van de woning. De vragen zijn beantwoord.
- 1 vraag over het verkrijgen van een woning. De vraag is beantwoord.
- 1 klacht over schimmel in de woning. Deze klacht is uiteindelijk bij de rechter terechtgekomen en de huurster heeft geen gelijk gekregen.
- 6 vragen en klachten bij herstructureringsprojecten. De vragen zijn beantwoord en de klachten zijn opgenomen met de Alliantie. Ook kon de HBVA-RA bij twee huurders bemiddelen bij hun wensen.
- 2 klachten over leefbaarheid. 1 klacht kon de Alliantie oplossen, de andere klacht is doorgespeeld aan maatschappelijk werk.
- 1 vraag over de servicekosten welke is beantwoord.



- 5 klachten over onderhoud met name lekkages en hang- en sluitwerk.
- 2 vragen over zonnepanelen. Deze zijn direct doorverwezen naar de Alliantie, omdat de HBVA-RA hier niets over te zeggen heeft.
- 3 vragen over huurverhoging welke zijn beantwoord.

Niet alle klachten en vragen komen bij de HBVA-RA terecht. De bewoners wenden zich eerst tot de Alliantie en als ze daar niet tot een oplossing komen, wenden zij zich tot de HBVA-RA.

Energiecoaches

De energiecoaches hebben spreekuur gehouden bij de Voedselbank. De mensen kregen uitleg over hun energierekening en tips over wat ze zelf kunnen doen om te besparen.

Individuele leden

In 2017 zijn we begonnen met individuele leden te werven. De stand op 31 december 2019 was: 466

Complexen zonder bewonerscommissies

Controle van de servicekosten.

6. – Transitie HBVA

Op de ALV van juni 2019 is de nieuwe structuur gepresenteerd waar de ALV zonder tegenstemmen mee heeft ingestemd. Tevens is ervoor gestemd om de statuten te mogen wijzigen en is aan Wil van Dasler mandaat verleend om Centraal op te heffen en een nieuwe stichting op te richten. Op 30 oktober vond de vergadering plaats om HBVA Centraal op te heffen, maar dat kon nog niet, omdat er nog twee vorderingen liepen. HBVA Centraal bleef in liquidatie. Eind 2019 heeft de Alliantie de vorderingen overgenomen en als de jaarrekening van 2019 goed is gekeurd en Gooi En Vechtstreek heeft zijn statuten gewijzigd kan de stichting opgeheven worden.

Pas in 2020 zal het kantoor van HBVA Centraal leeggemaakt worden, omdat er een langdurig huurcontract (tot 1 juli 2020) voor het kantoor was afgesloten.

De Stichting HBVA (SHBVA) is 1 juni 2019 opgericht. Het stichtingsbestuur bestaat uit Reinier Rossen van HBVA Almere (voorzitter), Levina Schüller van HBVA Amsterdam (secretaris) en Wil van Dasler van HBVA regio Amersfoort. Zij overleggen maandelijks over overkoepelende zaken zoals de website, adviezen en hoe verder de structuur vorm te geven.



7. – Adviezen

- EPV (EnergiePrestatieVergoeding)
- Visitatie 9 oktober. Dit is een landelijke regeling, waarbij de stakeholders van de Alliantie vragen hebben beantwoord over het functioneren van de corporatie.
- Aanvang Huisvestingsverordening gemeente Amersfoort (regels over het in gebruik nemen of geven van woonruimten en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad)

8. - Het bestuur van de HBVA-RA

Het bestuur bestond op 1 januari 2019 uit:

- Adrie van Oorschot, penningmeester en voorzitter a.i.
- Wil van Dasler, secretaris
- Jan Boer, lid en
- Bob Geboers, lid.

Adrie van Oorschot heeft op 1 april na vele jaren de HBVA-RA verlaten. Vanaf dat moment heeft Wil van Dasler zijn taken overgenomen. Op 1 februari is Henny van Deursen als aspirant bestuurslid toegetreten en na een half jaar proefdraaien is hij op de ALV van november gekozen.

Op 31 december 2019 bestond het bestuur uit:

- Wil van Dasler, secretaris en voorzitter a.i.
- Jan Boer,
- Henny van Deursen en
- Bob Geboers.

Het bestuur werd ondersteund door:

- Paulien Wehrmeijer
- Joke van Wittmarschen, secretariële en organisatorische ondersteuning
- Joris Kok, ICT ondersteuner en grafische vormgever van de huisstijl.
- Diverse adviseurs van de Woonbond.

Hans Weevers was lange tijd vanuit de Woonbond adviseur van de HBVA-RA en daarvoor de VHB. In 2019 is hij met pensioen gegaan en zijn meerdere mensen van de Woonbond betrokken geweest bij de inhoudelijke ondersteuning.



Overleggen

De volgende overleggen zijn reguleer:

- Maandelijks overleg met de manager Wonen van de Alliantie over lopende zaken;
- Viermaal per jaar overleg met de directeur van de Alliantie regio Amersfoort;
- Wekelijks of vaker prestatieafspraken;
- Indien nodig overleg met de andere lokale huurdersverenigingen en belangenorganisaties in de regio Amersfoort;
- Maandelijks en indien nodig vaker bestuursvergadering en werkoverleg
- Voor overleggen van de Stichting HBVA: zie hun jaarverslag.

9. - Tot slot

In het activiteitenplan 2019 staat dat De HBVA-RA zich voor de volgende punten in wil zetten:

- Goed laten verlopen van de nieuwe structuur. (Zelfstandigheid HBVA-regio Amersfoort, nauwe samenwerking met de andere lokale HBVA's)
- De prestatieafspraken;
- Achterban betrekken met behulp van Stap Vooruit en
- Het werven, begeleiden en ondersteunen van bewonerscommissies.

Conclusie

Zoals u hebt kunnen lezen hebben wij aan deze vier punten hard gewerkt en met resultaat. Echter het bestuur moet versterkt worden. Op het moment van schrijven is de vacature voor bestuursleden en werkgroepen door de Alliantie aan alle huurders verstuurd en gezien de reacties stemt dit positief.

Wie weet kunnen we in 2020 toch nog ons 40 jaar jubileum vieren.