



Jaarverslag 2017

van

huurdersorganisatie

Slim Wonen

Inhoudsopgave

- 1 Samenstelling algemeen bestuur
- 2 Overzicht Algemeen Bestuur vergaderingen 2017
- 3 Werkgroep bewonerscommissies Sliedrecht en Molenwaard
- 4 Werkgroep communicatie
- 5 Werkgroep website en social media
- 6 Werkgroep huuradvies/huurbeleid
- 7 Digitalisering en automatisering
- 8 PALT

Colofon

1 Samenstelling bestuur

Samenstelling van het bestuur in 2017:

Dagelijks bestuur

Voorzitter: Dhr. G. Kraaijeveld
Secretaris: Mw. N. 't Jong
Penningmeester: Dhr. K. Redelijkheid

Algemeen bestuur

Dhr. K. Blijenberg
Mw. A. van Campen
Dhr. G. Elkhuisen
Mw. D. Korevaar
Dhr. K. de Zanger
Mw. J. Bergwerf (in december 2017 afgetreden)

| | |
|---|---|
| Werkgroep bewonerscommissie Sliedrecht | Dhr. G. Kraaijeveld Mw. A. van Campen Mw. D. Korevaar |
| Werkgroep bewonerscommissie Molenwaard | Dhr. G. Elkhuisen |
| Werkgroep communicatie | Mw. N. 't Jong Mw. D. Korevaar |
| Werkgroep website en social media | Dhr. G. Kraaijeveld Dhr. K. Redelijkheid |
| Werkgroep huuradvies en huurbeleid | Dhr. G. Elkhuisen Dhr. K. de Zanger Dhr. K. Blijenberg |
| Werkgroep digitalisering | Dhr. K. Redelijkheid Dhr. K. de Zanger |
| Werkgroep PALT | Dhr. K. Blijenberg Dhr. K. de Zanger Dhr. K. Redelijkheid |
| Werkgroep duurzaamheid (nieuwe werkgroep) | Dhr. G. Kraaijeveld Dhr. K. de Zanger |
| Werkgroep elektronische toegang tot complexen (tijdelijke werkgroep) | Dhr. G. Kraaijeveld Mw. A. van Campen |

2. Overzicht Algemeen Bestuur vergaderingen 2017

Het Algemeen Bestuur van Slim Wonen heeft 7 keer vergaderd in 2017. Deze vergaderingen vonden plaats in de Lockhorst te Sliedrecht op: 25 januari, 8 maart, 26 april, 6 juni, 13 september, 25 oktober en 6 december.

In de vergadering van 25 januari mochten we twee personen verwelkomen die mogelijk wilden toetreden als bestuurslid van het Algemeen Bestuur: Mw. A. van Campen en Dhr. K. de Zanger.

In deze vergadering is de voorgenomen huurverhoging van Tablis Wonen besproken. Na de huuradviesaanvraag zou er nog een gesprek met Tablis Wonen over dit onderwerp ingepland worden. Een concept voor het jaarplan 2017 voor SliM Wonen is besproken. Een aantal aandachtspunten in dit jaarplan waren o.a. de verfijning van de website, het uitbreiden van de Facebook pagina, het organiseren van een jaarlijkse bijeenkomst met de bewonerscommissies en het bevorderen van de deskundigheid van de leden (door scholing of cursussen).

In de vergadering van 8 maart mochten we nog een nieuw bestuurslid verwelkomen: Mw. D. Korevaar. We waren hiermee weer op volle sterkte in het Algemeen Bestuur. Onderwerpen die besproken zijn tijdens deze vergadering zijn o.a.: de huurverhoging, de woonbond, woonvisie, het jaarverslag 2016 en de digitalisering van ons archief bij Tablis Wonen. Ook is de samenwerkingsovereenkomst besproken (nieuw hierin is de geschillencommissie). Deze samenwerking tussen Slim Wonen en Tablis Wonen heeft als doel: het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen; het bevorderen van een goede relatie tussen huurders en verhuurder; het laten aansluiten van het door de verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders en het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van woning en woonomgeving.

In de vergadering van 26 april hebben we wederom bezoek gehad van twee leden van de Raad van Commissarissen bij Tablis Wonen, Dhr. J. van Leeuwen en Dhr. R. Lievaart. We hebben met hen gepraat over de inhoud van hun reglementaire functies, de huurverhoging, de voorgenomen bezuiniging bij Tablis Wonen, scheefwonen en de soms onvoldoende communicatie in de terugkoppeling op een door ons gegeven huuradvies.

In de vergadering van 6 juni is de reorganisatie bij Tablis Wonen besproken. Tablis Wonen is voornemens om meer zaken te gaan automatiseren en o.a. zo te bezuinigen. Deze besparing stond echter niet in het beleidsplan en moet wel in de komende meerjarenbegroting vermeld worden (€ 850.000,-). Om meer contact te krijgen met bewonerscommissies en na te gaan wat er leeft worden er een aantal ontmoetingsmomenten georganiseerd, een ontbijt, een lunch of een borrel met een hapje.

In de vergadering van 13 september zijn de werkgroepen huuradvies en huurbeleid samengevoegd. In oktober stond er een overleg gepland bij Tablis Wonen over de bespreking van het huuradvies/huurbeleid. De begroting 2018 is bij Tablis Wonen in het regulier overleg besproken. Vorig jaar was er een aparte bijeenkomst om de begroting toe te lichten. We hebben verzocht om na de vergadering met het voltallig bestuur de begroting te bespreken. We hebben informatie ontvangen over voorlichting aan huurdersorganisaties met aanbod voor een cursus (visitatie experiment met meerdere corporaties).

In de vergadering van 25 oktober is de ondertekening van de PALT-overeenkomst besproken. Ook is er een overzicht gemaakt van alle werkgroepen en welke leden hiervoor actief zijn. Dit overzicht is ook opgenomen in het jaarverslag. Er is een vraag gekomen vanuit de bewonerscommissie hoe om te gaan met calamiteiten. In principe moeten in geval van een calamiteit ramen en deuren gesloten worden. Ook moet de mechanische ventilatie uitgezet worden. De vraag is echter wie de mechanische ventilatie uitzet in flatgebouwen. Aangezien deze vraag al langer speelt, zal dit nogmaals benoemd worden in het regulier overleg met Tablis Wonen.

In de vergadering van 6 december hebben we wederom twee leden van de Raad van Commissarissen op bezoek gehad, Mw. D. van Wezel en Dhr. R. van Oostveen. De reorganisatie bij Tablis Wonen is besproken, de digitalisering (privacywetgeving), de klanttevredenheid van Tablis Wonen (benchmark ligt volgens hen op het landelijk gemiddelde), de betrouwbaarheid (scoort onder het landelijk gemiddelde), de geautomatiseerde ICT-systemen, het jaarplan en het ondernemingsplan (4 jaar), de huurverhoging en de maximale huursom. Aan het einde van deze vergadering hebben we afscheid genomen van ons bestuurslid Mw. J. Bergwerf en haar hartelijk bedankt voor haar jarenlange inzet.

3. Werkgroep bewonerscommissies Sliedrecht en Molenwaard

Op 11 januari 2017 is er een bijeenkomst over participatie en communicatie bij Tablis Wonen gehouden. SliM Wonen wilde aan het begin van het jaar graag nog een keer een avond voor de bewonerscommissies inplannen aangezien het contact met de huurders hoog in het vaandel staat. Op vrijdag 3 maart 2017 volgde er een vervolgssessie welke moest leiden tot een betere samenwerking tussen woonconsulenten en de bewonerscommissies.

Er is nog een aantal bijeenkomsten georganiseerd met leden van de bestaande bewonerscommissies. Er is een picknick georganiseerd, waarbij als tijdstip gekozen kon worden uit ontbijt, lunch of borrel met een hapje. De bedoeling was om in deze informele omgeving goed contact te kunnen leggen met de bewonerscommissies en na te gaan wat er leeft.

Er staan in de toekomst nog meer bijeenkomsten met bewonerscommissies gepland, niet alleen in Sliedrecht maar ook in Molenwaard. Op 22 mei stond er een bewonerscommissie avond ingepland voor Molenwaard. Mw. D. van Dijken van de organisatie De Bezielde Corporatie zou ons hierbij kunnen assisteren. Zij zet zich in voor meer bezieling, eigenaarschap en zingeving binnen woningcorporaties en heeft jarenlang in buurten gewerkt waar woningcorporaties bezit hebben. Zij helpt woningcorporaties echt contact te maken met de huurder, door het persoonlijk leiderschap en daarmee de bezieling van medewerkers te laten groeien. Op de afgelopen bijeenkomsten in Molenwaard was de opkomst laag en de reacties negatief dus we hopen dat Mw. van Dijken hierin een positieve rol kan spelen.

Er waren nog een aantal nieuw op te richten bewonerscommissies, o.a. het Havenkwartier en de Graafstroom. We zullen ons in de toekomst ook hierop richten.

SliM Wonen is lid van de Woonbond die 4x per jaar bijeenkomt. In maart hebben Dhr. Kraaijeveld, Dhr. de Zanger en Mw. van Campen deze vergadering bijgewoond. Een woonconsulent van de Woonbond, Mw. S. Schuitemaker, heeft contact met ons opgenomen en wil graag een keer uitgenodigd worden voor een gesprek. We hebben voorgesteld dit te combineren met een bijeenkomst met de bewonerscommissies.

Er is een landelijke ledendag gehouden van de Woonbond op 23 september, maar die viel samen met de dag waarop wij met een informatiekraampje op het "Kom Erbij" Festival bij de bibliotheek stonden.

4. Werkgroep Communicatie

De werkgroep Communicatie onderhoudt met enige regelmaat contact met de communicatieafdeling van Tablis Wonen. Soms wordt er een artikel opgesteld of wordt er een interview gehouden om bepaalde onderwerpen wat verder uit te diepen voor de huurders van Tablis Wonen en wat meer te vertellen over waar de huurdersvereniging SliM Wonen zich mee bezig houdt. We vinden het belangrijk om meer publiciteit te geven aan SliM Wonen in kranten en nieuwsbladen om toe te lichten wat we doen en wat onze doelstellingen zijn. Om deze reden is dit ook een terugkerend agendapunt op elke Algemeen Bestuur vergadering.

5. Werkgroep website en social media

Website

De website van Slim Wonen is aangepast met het nieuwe logo en bijpassende teksten. Op de website staat informatie over het Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur van SliM Wonen, kunnen jaarverslagen en jaarplannen ingezien worden, staat er informatie over projecten, informatie over de Woonbond, bewonerscommissies en adviezen die SliM Wonen gegeven heeft aan Tablis Wonen over bijv. het huurbeleid. We vinden het belangrijk dat er regelmatig nieuwe informatie aangeleverd wordt. We zullen hierbij vooral inspelen op actuele gebeurtenissen. Daarom is het onderwerp informatie op de website altijd een vast punt op de agenda.

Facebook

Er is een eerste aanzet gemaakt om een Facebook pagina op te zetten. Hierop kunnen korte berichten en foto's geplaatst worden over actuele gebeurtenissen. Het voordeel van een Facebook pagina is dat mensen kunnen reageren op de berichten en zo een discussie gevoerd kan worden. We zullen deze Facebook pagina verder gaan uitbouwen in de nabije toekomst. Het is belangrijk om regelmatig berichten op de Facebook pagina te zetten zodat mensen meerdere keren terugkomen op de pagina om te kijken of er nieuwe zaken op staan. We realiseren ons dat het bijhouden van een Facebook pagina veel tijd kost en het belangrijk is om dit echt up to date te houden en regelmatig op opmerkingen te reageren.

6. Werkgroep huuradvies/huurbeleid

Voor het huuradvies van 2017 is de werkgroep weer een aantal keren bij Tablis Wonen geweest om overleg te voeren. Eventuele huurverhoging is afhankelijk van een aantal factoren zoals inkomen, huursom en puntenstelsel. De jaarlijkse huurverhoging mag afhankelijk zijn van de hoogte van het huishoudinkomen. De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ingezet om het "scheefwonen" verder terug te dringen.

Er is overleg gevoerd over de huursombenadering. Het streefhuurbeleid voor de geliberaliseerde woningen is besproken. Voor de geliberaliseerde woningen wordt een streefhuurbeleid vastgesteld op basis van getaxeerde markthuren. De taxaties worden elke 3 jaar herhaald en in de tussenliggende jaren worden de streefhuren geïndexeerd.

Op 1 januari 2016 is Passend Toewijzen ingevoerd. Dit betekent dat 95% van de woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens alleen nog gehuisvest kunnen worden in sociale huurwoningen met een huurprijs tot de voor dat specifieke huishouden geldende aftoppingsgrens. Het doel van deze wet is 2-ledig: uitgaven in de Rijksbegroting voor huurtoeslag inperken en het waarborgen van betaalbaar huren voor huishoudens met recht op huurtoeslag. Binnen Tablis Wonen was er behoefte om deze maatregelen te evalueren.

7. Digitalisering en automatisering

Begin januari is er een bijeenkomst bij Tablis Wonen geweest over het digitaliseren. Slim Wonen is gevraagd om mee te denken met de interne automatisering en processen van Tablis Wonen. Het streven van Tablis Wonen is om 60% van de klantcontacten digitaal af te kunnen handelen.

We zijn lid geworden van een klankbordgroep. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar het klantenportaal. Op de enquête onder de huurders is 18% respons gekomen. Zij zouden digitaal contact willen over bijvoorbeeld klachten, reparatie, schilderwerken.

De leden van Slim Wonen worden in de gelegenheid gesteld om een opfriscursus te volgen bij de firma Aspect. Het doel wat we ons vorig jaar gesteld hebben (papierloos vergaderen en het werken in Office 365) zal hierdoor geoptimaliseerd worden. Ook het werken met GoodReader (bewerken van documenten) zal verder worden toegelicht.

8. PALT

PALT staat voor Prestatie Afspraken Lange Termijn. Hierbij wordt bedacht wat er over bijv. 5 jaar nodig is aan sociale huurwoningen en ingeschat wat de woonbehoefte is.

In maart is er een uitnodiging ontvangen van Woonvisie. Sinds de Woonwet van 2015 hebben bewoners meer rechten (net zoveel als de gemeente en de woningcorporatie). Er is besloten dat er een nieuwe woonvisie moet komen. Dhr. K. Redelijkheid en Dhr. K. de Zanger zijn naar de regionale bijeenkomst Drechtsteden op 6 april geweest. Er blijken te veel sociale woningen te zijn die moeten verdwijnen door verkoop of sloop (gedeeltelijk al gebeurd in de Staatsliedenbuurt). Er is een rapport met visie tot 2030 en ook komt er een nieuw jaarplan.

In juni is er een vergadering geweest waarin de gemeenten uit de Drechtsteden, woningcorporaties en huurdersorganisaties participeren. Er is een woonvisie opgesteld (welke woningen moeten gesloopt of gebouwd worden). Dit gaat ook over het milieu (zonnepanelen, warmwatervoorziening) en de sociale omgeving.

In de volgende vergadering stond de vraag op het programma wat er volgend jaar op het programma gezet moest worden op het gebied van wonen, huren en bouwen. De plannen voor de sociale woningbouw zijn aangepast. Ook de nieuwbouw is aan bepaalde regels gebonden.

In december 2015 hebben de (toen nog) vier Molenwaardse corporaties, hun huurdersorganisaties en de gemeente gezamenlijke prestatieafspraken ondertekend. De afspraken vormen het kader voor de samenwerking op het gebied van de sociale huurwoningvoorraad binnen de gemeente. De speerpunten van de prestatieafspraken zijn: de beschikbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad voor de echte doelgroepen, het beperken van de (stijging van de) woonlasten voor deze doelgroepen en het behouden en bevorderen van een duurzame leefomgeving. Het voorstel is in juni 2017 voorbereid in een gezamenlijke sessie met corporaties Beter Wonen, Lek en Waard Wonen en Tablis Wonen, de huurdersverenigingen en de gemeente. Prioriteiten zijn: verduurzaming (zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad), de omvang van de sociale voorraad, betaalbaarheid en leefbaarheid.

Colofon

Jaarverslag 2017

Opgesteld in maart 2018

Dit jaarverslag is ook na te lezen op de website van Slim Wonen

<http://www.slimwonen.eu>