



Centrale Huurdersraad
Openbaar Belang

Jaarverslag

2020

Concept

Inhoudsopgave

- 1. Samenstelling van de Centrale Huurdersraad (CHR)**
 - 1.1 Bestuursleden CHR**
 - 1.2 Commissies CHR**
- 2. Verslag van de werkzaamheden**
 - 2.1 Jaarverslag CHR 2019**
 - 2.2 Vergaderingen bestuur CHR 2020**
 - 2.3 Formeel overleg met het Bestuur van Openbaar Belang**
 - 2.4 Adviezen CHR**
 - 2.5 Algemene ledenvergadering & Jaarbijeenkomst 2020**
 - 2.6 Begroting CHR 2021**
 - 2.7 Voortgang huurbeleid**
 - 2.8 Huurverhoging 2020**
 - 2.9 Themadag Openbaar Belang en CHR**
 - 2.10 Cursussen en symposia**
 - 2.11 Informatie bijeenkomsten**
 - 2.12 Bewonerscommissies**
 - 2.13 Vertegenwoordiging**
- 3. Externe relaties en contacten**
 - 3.1 Lidmaatschap Woonbond**
 - 3.2 Besturen Huurders Verenigingen Zwolle (BHVZ)**
 - 3.3 Klachtenadviescommissie**
 - 3.4 Woonruimteverdeling Zwolle**
 - 3.5 Prestatieafspraken gemeente Zwolle**

1. Samenstelling bestuur Centrale Huurdersraad

Het bestuur van de Centrale Huurdersraad bestond in 2020 uit de volgende leden:

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Dhr. C.E.N. Wolfkamp | Voorzitter |
| Dhr. J. Hetebrij | Secretaris |
| Dhr. J.W. Vinke | Penningmeester |
| Mevr. T.J. Felter | Vice-Voorzitter |
| Dhr. W.P. Hogeveen | Lid |
| Dhr. D. Holder | Lid |
| Dhr. H. Meijer | Lid * |
| Mevr. A.C. Trentelman | Lid |
| Dhr. R.A. Visscher | Lid |
| Dhr. W. van de Worp | Lid |

Binnen het bestuur is een dagelijks bestuur (DB) gevormd, bestaande uit de voorzitter, vice-voorzitter, secretaris en penningmeester. Het DB bereidt de reguliere bestuursvergaderingen voor, stelt de agenda voor de vergaderingen op en neemt actie in zaken welke spoedeisend zijn. Van deze DB-vergaderingen wordt een verslag gemaakt, welke ter informatie als concept naar alle CHR bestuursleden wordt verzonden.

1.1 Bestuur CHR

Het bestuur bestaat in 2020 uit 10 leden*.

* Dhr. H. Meijer heeft besloten om per 1 november te stoppen met zijn werk voor de CHR, omdat hij een woning heeft aanvaard van SWZ en geen huurder meer is van Openbaar Belang. Ook wil hij geen gebruik maken van de dispensatieregeling.

Binnen het bestuur zijn verschillende interne commissies gevormd, welke onder de verantwoordelijkheid van het bestuur bepaalde taken op zich nemen. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden dat alle individuele bestuursleden een taak binnen deze commissies hebben.

Door de corona-pandemie heeft het bestuur een aantal vergaderingen en bijeenkomsten moeten annuleren. De lopende zaken zijn zo goed als mogelijk afgehandeld. Waar nodig zijn er in klein verband bijeenkomsten geweest, rekening houdend met de veiligheid van de deelnemers en de wettelijke mogelijkheden.

1.2 Commissies CHR

Door de wijzigingen in ons bestuur is in 2020 ook de bemensing- en taakverdeling van de commissies aangepast.

Er is besloten om m.n. meer inhoud te geven aan de contacten met- en informatie naar de achterban. Hiervoor is er in 2020 een commissie Communicatie/Internet in het leven geroepen. Ook wordt onderzocht of het zinvol is om onze leden ook via andere media te informeren.

De commissie Redactie levert waar nodig artikelen aan welke dan door de commissie Communicatie/Internet via de beschikbare media worden gepubliceerd.

- **Ledenvergadering/huurdersdag 2020**
Deze commissie, bestaande uit de heren J.W. Vinke, R.A. Visscher en J. Hetebrij, is 3x bij elkaar geweest.
De datum van de ledenvergadering was in eerste instantie vastgesteld op maandag 13 mei 2019, locatie wijkcentrum SIO Zwolle-Zuid. I.v.m. de corona was de ALV verzet naar september 2020, dit bleek door de omstandigheden helaas ook niet mogelijk. Er is besloten om de ALV 2020 te verplaatsen naar 2021, mogelijk in combinatie met de ALV 2021.
- **Ledenvergadering/huurdersdag 2021**
Deze commissie, bestaande uit de heren W.P. Hogeveen, J.W. Vinke, R.A. Visscher en J. Hetebrij is in 2020 niet bij elkaar geweest.
In 2020 is het door de omstandigheden niet mogelijk geweest om inhoudelijke afspraken te maken voor de ALV 2021.
- **Communicatie/Internet**

Deze commissie, bestaande uit mevr. T.J. Felter en de heren C.E.N. Wolfkamp, D. Holder, R.A. Visscher en J. Hetebrij is in 2020 7x bij elkaar geweest. Het doel is de om onze achterban (huurders Openbaar Belang) meer bij het werk van de CHR te betrekken en informatie door te geven aan onze huurders via onze site en andere media.

- **Uitbreiding CHR**

Deze commissie, bestaande uit de heren J.W. Vinke, C.E.N. Wolfkamp en W. van de Worp is in 2020 niet bij elkaar geweest. Mogelijk dat er door het afscheid van dhr. H. Meijer als bestuurslid in 2021 nog wordt gekeken naar uitbreiding van het bestuur.

- **Woonruimteverdeelsysteem**

Deze commissie, bestaande uit mevr. A. Trentelman en de heren J.W. Vinke en C.E.N. Wolfkamp, is in 2020 niet bijeen geweest.

Verder houdt de commissie de vinger aan de pols m.b.t. het woonruimtesysteem en de ontwikkelingen op de woningmarkt.

- **Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)**

Deze commissie, bestaande uit mevrouw A.C. Trentelman en de heer P. Hogeveen is in 2020 niet bijeen geweest. Er zijn geen aanpassingen in het beleid van Openbaar Belang geweest.

- **Servicekosten**

Deze commissie, bestaande uit de heren H. Meijer en C.E.N. Wolfkamp is niet bijeen geweest. Er zijn geen bijzonderheden.

- **Jaarplan (Marketing)**

Deze commissie, in eerste instantie bestaande uit de heren H. Meijer en C.E.N. Wolfkamp, is niet bijeen geweest.

De taak van deze commissie wordt in 2021 opnieuw bekeken en door het vertrek van de heer H. Meijer wordt deze mogelijk opnieuw ingevuld. Het jaarplan voor 2021 wordt waar nodig aangepast en verder aangevuld.

- **Redactie**

Deze commissie, bestaande uit mevr. A.C. Trentelman en de heren H. Meijer, C.E.N. Wolfkamp en J. Hetebrij, is 4x bijeen geweest.

2. Verslag van de werkzaamheden

Door de corona pandemie is het een bijzonder jaar geweest. Veel vergaderingen van het bestuur en contacten met onze achterban hebben niet- of zeer geïmproviseerd plaatsgevonden.

2.1 Jaarverslag CHR 2019

Door corona is het niet mogelijk geweest om de Algemene Ledenvergadering (ALV) in 2020 plaats te laten vinden. Hierdoor is het jaarverslag 2019 nog niet door de ALV akkoord bevonden en vastgesteld. Het is de bedoeling om dit jaarverslag op de agenda te plaatsen van de ALV 2021.

2.2 Vergaderingen CHR 2020

De situatie rond corona heeft een grote invloed gehad op de manier waarop onze vergaderingen plaats konden vinden. Het was gedurende een lange periode niet mogelijk om met een grote groep bijeen te komen. Waar mogelijk is een paar keer vergaderd in een ruime externe locatie, waar we voldoende ruimte hadden om te voldoen aan de veiligheid van de deelnemers en de daarvoor geldende regels. Tijdens de verslagperiode is het bestuur van de CHR 6 maal bijeen geweest, waarvan twee maal een formeel overleg (28 januari en 1 september) met de bestuurder en management van Openbaar Belang. Deze vergaderingen werden genotuleerd door mevrouw M. Vakkert.

Daarnaast is er 1 maal vergaderd via e-mail.

De reguliere vergadering van het bestuur met leden van de RvC heeft niet kunnen plaatsvinden. Wel is er in klein comité een bijeenkomst geweest van het DB met een vertegenwoordiging van de RvC.

Eind 2020 is het RvC-lid, dhr. A. Hanlo benoemd tot voorzitter van de RvC. Dhr. Hanlo is lid van de RvC op voordracht van de CHR.

Als de RvC en/of de CHR een gezamenlijke extra vergadering nodig achten, wordt deze uitgeschreven.

Ook zijn er besprekingen geweest tussen het bestuur van de CHR met het management van Openbaar Belang en andere voor huurders van belang zijnde partijen.

Hierbij zijn o.a. de volgende zaken besproken:

- Begroting CHR
- Woonvisie Zwolle
- Klantcontacten en buurtbeheerders
- Participatieraad
- Prestatieafspraken en jaarschijf
- Klantenpanel
- Vertegenwoordiging achterban, Bewonerscommissie, leden CHR en huurders Openbaar Belang
-

Daarnaast hebben de voorzitter en secretaris regelmatig overleg gehad met de bestuurder van Openbaar Belang en contact met het management van Openbaar Belang.

2.3 Formeel overleg met het bestuur van Openbaar Belang

De CHR heeft er veel vertrouwen in dat de goede relatie met de bestuurder en het management van Openbaar Belang ook in de komende jaren wordt gecontinueerd.

Tweemaal per jaar heeft de CHR een formele overlegvergadering met de bestuurder van Openbaar Belang. Waar nodig is ook het management aanwezig.

Tijdens deze vergaderingen werden de volgende onderwerpen behandeld en waar nodig toegelicht door het bestuur van Openbaar Belang en het bestuur van de CHR.

- Jaarverslag 2019 Openbaar Belang
- Jaarverslag 2019 Centrale Huurdersraad
- Begroting 2020 Openbaar Belang
- Begroting 2020 Centrale Huurdersraad
- Strategisch Vastgoed Beleid (SVB)
- Voortgang huurbeleid
- Verkoopbeleid
- Communicatie
- Actuele zaken
- Rondvraag

2.4 Adviezen CHR

In 2019 heeft de CHR de onderstaande adviezen gegeven m.b.t. het beleid van Openbaar Belang.

- 2020-03-03 Huurverhoging 2020
- 2020-05-10 Programma van eisen (PVE)
- 2020-10-17 Herbenoeming dhr. A. Hanlo RvC

Na beantwoording van onze vragen, opmerkingen en het effectueren van een aantal van onze punten, heeft de CHR een positief advies gegeven op bovenstaande adviesaanvragen.

2.5 Algemene Ledenvergadering & Jaarbijeenkomst

Waar mogelijk wordt de Algemene Ledenvergadering gekoppeld aan een bijeenkomst met de huurders van Openbaar Belang die lid zijn van onze vereniging.

In 2020 is er geen Algemene Ledenvergadering (ALV) geweest door de ontwikkelingen rond corona.

Het is de bedoeling om de ALV van 2020 alsnog te houden in 2021, mogelijk samen met de ALV van 2021.

Kascommissie

De kascommissie, bestaande uit mevr. van Vilsteren en dhr. Gortworst, heeft in 2020 wel de kascontrole uitgevoerd over het jaar 2019. De boeken en bescheiden waren prima in orde en zij stellen voor om het bestuur van de CHR decharge te verlenen m.b.t. het financiële beleid van 2019.

Normaal zou dit voorstel worden behandeld op de ALV van 2020, maar ook dit is doorgeschoven naar 2021.

Normaal wordt tijdens ALV uit de leden een kascommissie gekozen m.b.t. het jaar 2021.

Dhr. Gortworst heeft zich bereid verklaard ook zitting te nemen in de kascommissie 2020.

Er wordt nog gezocht naar een tweede kascommissielid.

2.6 Begroting 2020 Centrale Huurdersraad

In de overlegvergadering van 28 januari met de bestuurder van Openbaar Belang werd de CHR begroting 2020 ook door Openbaar Belang goedgekeurd.

2.7 Voortgang Huurbeleid

Het huur- en strategisch vastgoedbeleid van Openbaar Belang is een van de zaken waarbij de CHR steeds nadrukkelijk de vinger aan de pols houdt.

2.8 Huurverhoging 2020

In 2020 is de huuraanpassing grotendeels in overeenstemming geweest met de inbreng van het CHR bestuur.

De helft van de totale huursomstijging (2,6%) wordt gebruikt om de lagere inkomens met een hogere huur te ontzien.

Ook wordt er maatwerk geleverd voor een bepaalde groep huurders, welke door een eventuele huurverhoging in financiële problemen komen.

2.9 Themadag Openbaar Belang en CHR

Ook dit jaar is er een informatieve bijeenkomst geweest waarbij de grote veranderingen in de sociale huur en de gevolgen voor de huurders zijn besproken. Deze themadag heeft dit jaar plaatsgevonden op vrijdag 26 juni.

Tijdens deze bijeenkomst zijn we over verschillende belangrijke zaken m.b.t. Openbaar Belang en onze huurders geïnformeerd en is hierover uitgebreid gediscussieerd.

2.10 Cursussen en Symposia

In 2020 zijn er door de coronapandemie geen cursussen gevolgd door de bestuursleden van De CHR.

2.11 Informatiebijeenkomsten met huurders

De CHR is altijd vertegenwoordigd- en betrokken bij verschillende bijeenkomsten met onze huurders, bewonerscommissies en klankbordgroepen. Door de omstandigheden hebben deze in 2020 niet plaatsgevonden.

2.12 Bewonerscommissies

De BC008 betreft de vertegenwoordiging van de huurders van de Schuurmanstraat en Wiecherlinckstraat. Deze commissie werkt zelfstandig met een eigen begroting via Openbaar Belang. Wel zijn er afspraken gemaakt over wederzijdse informatie-uitwisseling tussen de CHR en de BC008. Dit is vastgelegd in het reglement BC008.

De contacten met de bewonerscommissie008 zijn in eerste instantie tussen de voorzitter hiervan en de voorzitter van de CHR.

Er zijn goede afspraken gemaakt met de BC008 om de onderlinge betrokkenheid, informatievoorziening en afspraken beter te waarborgen. Ook gaat een vertegenwoordiging van het CHR bestuur 2x per jaar deelnemen aan de bijeenkomsten van de BC008 met OB.

Deze bijeenkomsten hebben in 2020 voor de CHR niet plaatsgevonden.

Daarnaast bestaan er voor de flat "Wanningstate" en het complex aan de Ravelijnstraat aparte huurdersverenigingen. Deze hebben geen directe relatie met de CHR.

2.13 Vertegenwoordiging

De CHR ziet het als haar taak om de belangen van alle huurders te behartigen. Zij zal zich inzetten om waar nodig aanwezig te zijn bij bijeenkomsten met de huurders, corporaties, gemeente en sociaal-maatschappelijke organisaties. De belangrijkste taak van de CHR is om m.n. onze huurders een stem te geven bij het beleid van Openbaar Belang.

Ook zal zij belangrijke informatie voor de huurders verspreiden via haar website en het bewonersblad "Het begin met wonen" van Openbaar Belang.

3. Externe relaties en contacten

3.1 Lidmaatschap Woonbond

Dhr. C.E.N. Wolfkamp is voor de CHR de contactpersoon met de Woonbond.

De CHR werd ook in 2020 bij de Woonbond vertegenwoordigd door dhr. W. van de Worp. Zij bezoeken o.a. de regiobijeenkomsten welke 3x per jaar worden gehouden.

Het CHR lidmaatschap van de Woonbond is gebaseerd op het actuele aantal huurwoningen van Openbaar Belang.

De CHR heeft een voorstel gedaan richting de Woonbond om het lidmaatschap (en de kosten) te bepalen aan de hand van het aantal leden van de deelnemende huurderorganisaties. Dit omdat huurders van woningcorporaties niet verplicht kunnen worden om lid te worden van een huurdersorganisatie.

Dit voorstel is niet overgenomen door de Woonbond, wel is toegezegd dat men dit over enige tijd opnieuw zal bekijken.

In 2020 is het standpunt van de Woonbond nog niet gewijzigd.

Bij Openbaar Belang is ca. 90% van de huurders lid van de CHR en via deze weg dus ook automatisch lid van de Woonbond!

3.2 Besturen Huurders Verenigingen Zwolle (BHVZ)

BHVZ is een samenwerkingsverband tussen de dagelijks besturen van de huurders organisaties van de drie woningcorporaties (SWZ, deltaWonen, Openbaar Belang) in Zwolle. Dit op basis van een inhoudelijk gelijkwaardig partnerschap.

De BHVZ komt normaal eens per drie maanden bij elkaar (of vaker indien nodig) om waar mogelijk het beleid van de huurdersorganisaties op elkaar af te stemmen en informatie uit te wisselen. In 2020 hebben er slechts 2 bijeenkomsten plaatsgevonden op 13 februari en 10 september.

Er worden ook gezamenlijk cursussen georganiseerd en gevolgd.

Bij de besprekingen m.b.t. de "Prestatieafspraken" met de gemeente en corporaties hebben wij intensief samengewerkt om de ideeën en wensen van de huurders duidelijk naar voren te brengen bij de corporaties en gemeente Zwolle. Ook in de uitwerking van de jaarschijven als onderdeel van deze afspraken werken de drie huurdersorganisaties samen om een goed beeld te geven van de wensen van onze huurders.

De verdere samenwerking- en informatie-uitwisseling is in 2020 gecontinueerd.

3.3 Klachtenadviescommissie

Deze commissie heeft mandaat om klachten over de corporaties te behandelen. In deze commissie zijn de corporaties en huurderorganisaties vertegenwoordigd. In de sollicitatiecommissie voor de leden van deze commissie wordt onze CHR vertegenwoordigd door dhr. W. van de Worp. Dit jaar zijn twee nieuwe leden op voordracht van de sollicitatiescommissie benoemd.

M.b.t. tot Openbaar Belang zijn er in 2020 vier klachten binnengekomen, waarvan één klacht tot een zitting heeft geleid.

3.4 Woonruimteverdeling Zwolle

Het woonruimteverdeelsysteem in Zwolle is in 2011 operationeel geworden.

Woningzoekenden moeten zich inschrijven en kunnen dan kiezen uit een “spoed” module met een beperkte keuze of de “normale” module met meer keuze.

Er zijn enige aanpassingen geweest in 2013.

De CHR spreekt haar bezorgdheid uit over de zeer lange wachttijden, die m.n. voor eengezinswoningen zijn opgelopen tot meer dan vier jaar.

Ook in 2020 was er m.n. door het tekort aan betaalbare sociale huurwoningen nog weer een verslechtering te zien m.b.t. de wachttijden.

De CHR dringt er bij alle betrokkenen op aan om m.n. het tekort aan voldoende betaalbare woningen aan te pakken, zonodig door onconventionele maatregelen zoals bijv. het gebruik- en aanpassing van bestaande leegstaande objecten.

Deze problemen zijn ook ingebracht in het overleg m.b.t. de “prestatieafspraken”.

De gevolgen van het “passend toewijzen” zijn nog niet in kaart gebracht.

De CHR is van mening dat “passend toewijzen” mogelijk een negatieve rol kan spelen bij de doorstroming van bepaalde huurdergroepen, denk hierbij aan huurders met AOW en een klein pensioen, welke wel over de middelen beschikken (verkoop eigen woning) maar niet meer in aanmerking komen voor een huurwoning in de duurdere klasse.

Hierdoor wordt de beschikbaarheid van de goedkopere sociale huurwoningen negatief beïnvloed.

3.5 Prestatieafspraken gemeente Zwolle

Door het van kracht worden van de “Herziene Woningwet” zijn wij als CHR en de andere huurdersorganisaties een volwaardige partner geworden in het overleg tussen de gemeente- en de Zwolse corporaties.

Het is duidelijk dat er de komende jaren veel verandert en om dat in goede banen te leiden zal er van alle partners een maximale inzet worden verlangd.

Hierbij heeft de CHR ook intensief samengewerkt met de huurdersorganisaties van SWZ en deltaWonen.

M.b.t. de invulling van deze prestatieafspraken hebben wij deelgenomen aan diverse vergaderingen met deze partners, waarbij onze stem duidelijk is gehoord.

In 2020 zijn er een aantal digitale bijeenkomsten geweest om de nieuwe prestatieafspraken en de jaarschijf voor de periode 2020-2023 voor te bereiden en verder uit te werken.