



Centrale Huurdersraad
Openbaar Belang

Jaarverslag

2021

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 Klachten Advies Commissie**
 - 3.4 Woonruimteverdeling Zwolle**
 - 3.5 Prestatieafspraken gemeente Zwolle**

1. Samenstelling bestuur Centrale Huurdersraad

Het bestuur van de Centrale Huurdersraad bestond in 2021 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 **
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 2021 uit 9 leden .

* Dhr. J.W.Vinke heeft per 1 november 2021 zijn taak als penningmeester neergelegd.

Hij blijft wel lid van het CHR bestuur.

** Dhr. D.Holder heeft besloten begin 2021 te stoppen met zijn werk voor de CHR.

Hij kan het werk voor de CHR niet meer combineren met zijn overige werkzaamheden.

We prijzen ons gelukkig dat we op de eerstvolgende ALV een uitbreiding van het bestuur kunnen voorstellen, Dhr. T.Raijmakers.

Binnen het bestuur zijn er 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 de verschillende commissies hebben.

Door de Corona pandemie heeft het bestuur ook dit jaar 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 2021 ook de bemensing- en taakverdeling van de commissies aangepast.

Er is besloten om m.n. meer inhoud te geven aan de contacten met- en de informatie naar de achterban. De commissie Communicatie/Internet is hiervoor in het leven geroepen.

Helaas hebben we door de Corona pandemie hier weinig invulling aan kunnen geven.

Ook wordt er 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 2021

Deze commissie, bestaande uit de heren W.P.Hogeveen, J.W.Vinke, R.A.Visscher en J. Hetebrij is in 2021 2x bij elkaar geweest.

Het bleek dat het helaas niet mogelijk was om de ALV in 2021 doorgang te laten vinden.

We hopen dat het in 2022 weer mogelijk is om een regulaire ALV te houden.

Op deze bijeenkomst worden de stukken behandeld m.b.t. 2020 en 2021.

Ook wordt dhr. T.Raijmakers voorgesteld als kandidaat bestuurslid namens het bestuur.

- Communicatie/Internet

Deze commissie, bestaande uit mevrouw T.J. Felter en de heren C.E.N. Wolfkamp, R.A. Visscher en J. Hetebrij aangevuld met kandidaat lid dhr. T.Raijmakers is in 2021 3x bij elkaar geweest.

Het doel is de om onze achterban (huurders OB) 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 W.van de Worp en J.Hetebrij is in 2021 2x bij elkaar geweest.

Mogelijk kunnen we in 2022 een tweede kandidaat lid presenteren.

- Woonruimteverdeelsysteem

Deze commissie, bestaande uit mevrouw T.J.Felter en de heren J.W. Vinke en W.P.Hogeveen, is in 2021 niet bijeen geweest.

De commissie houdt de vinger aan de pols m.b.t. het nieuwe systeem 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 2021 1x bij elkaar geweest i.s.m. Magda Goudbeek. Er hebben geen aanpassingen in het beleid van OB plaatsgevonden.

- Servicekosten

Deze commissie, bestaande uit de heren W.van de Worp en W.P.Hogeveen is in 2021 niet bij elkaar geweest. Er zijn geen bijzonderheden.

- Jaarplan (Marketing)

Deze commissie, bestaande uit mevrouw A.C.Trentelman en de heer C.E.N. Wolfkamp is in 2021 2x bij elkaar geweest.

- Redactie
Deze commissie, bestaande uit mevr. A.C. Trentelman en de heren C.E.N. Wolfkamp en J. Hetebrij, is 2x bij elkaar geweest.

2. Verslag van de werkzaamheden

Door de Corona pandemie is ook 2021 een bijzonder jaar geweest.
Veel vergaderingen van het bestuur en contacten met onze achterban hebben niet- of zeer geïmproviseerd plaatsgevonden.
Door de aanschaf van iPads is een begin gemaakt met het vergaderen via Zoom of Teams.

2.1 Jaarverslag CHR 2020

Door corona is het niet mogelijk geweest om de uitgestelde Algemene Ledenvergadering (ALV) van 2020 in 2021 te doen plaatsvinden.
Hierdoor zijn de jaarverslagen en overige stukken van 2019 en 2020 nog niet door de ALV akkoord bevonden en vastgesteld.
Het is de bedoeling om deze stukken met de stukken van 2021 op de agenda te plaatsen van de ALV 2022.

2.2 Vergaderingen CHR 2020

De situatie rond Corona heeft een grote invloed gehad op de manier waarop onze vergaderingen konden plaatsvinden. 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 5 maal bijeen geweest, waarvan twee maal een formeel overleg (20 juli en 7 september) met de bestuurder en management van Openbaar Belang.

De voorbesprekingen van onze voorzitter en secretaris met de bestuurder en manager wonen hebben met in achtneming van alle noodzakelijke maatregelen wel kunnen plaatsvinden.

De reguliere CHR 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.

Eind 2020 is het RvC lid, de heer A.Hanlo intern benoemd tot voorzitter van de RvC.

Hij is lid van de RvC op voordracht van de CHR.

Door het aflopen van zijn termijn medio 2021 is de heer G.Brakkee gestopt met de werkzaamheden voor de RvC.

Op voordracht van de CHR is mevrouw M.Reudink benoemd als nieuw RvC lid.

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

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 OB

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 zal worden 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 2020 Openbaar Belang
- Jaarverslag 2020 Centrale Huurdersraad
- Begroting 2021 Openbaar Belang
- Begroting 2021 Centrale Huurdersraad
- Strategisch Vastgoed Beleid (SVB)
- Voortgang huurbeleid
- Verkoop beleid
- 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.

- 2021-02-16 Huursomverhoging 2021
- 2021-03-29 Toetreding Wetland Wonen tot klachtenadvies commissie
- 2021-10-06 Verkoopbeleid Openbaar Belang

Omdat de regering heeft besloten geen algemene huurverhoging in 2021 toe te passen, zijn wij zeer tevreden met het besluit van OB om daarnaast het voorstel van de CHR over te nemen om een bepaalde groep huurders extra te ontzien.

Dit betekent dat huurders met een inkomen tot ca. 30000,- en een relatief hoge huur en extra korting kregen.

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

2.5 Algemene Ledenvergadering & Jaarbijeenkomst

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

In 2021 is er geen Algemene Ledenvergadering (ALV) geweest door de ontwikkelingen rond Corona.

Het is de bedoeling om de stukken van 2019 en 2020 alsnog te behandelen, gecombineerd met die van 2021.

Kascommissie

De kascommissie, bestaande uit mevr. van Vilsteren en dhr. R.P.Gortworst, heeft in 2020 de kascontrole uitgevoerd betreffende het jaar 2019.

De boeken en bescheiden waren prima in orde en zij stellen de ALV voor de om het bestuur van de CHR decharge te verlenen m.b.t. het financiële beleid van 2019.

De kascommissie bestaande uit Dhr. I.van Apeldoorn en dhr. R.P.Gortworst, heeft in 2021 de kascontrole uitgevoerd betreffende het jaar 2020.

De boeken en bescheiden waren prima in orde en zij stellen de ALV voor om het bestuur van de CHR decharge te verlenen m.b.t. het financiële beleid van 2020.

Tijdens de ALV 2022 worden ook de voorstellen tot decharge over 2019 en 2020 in stemming gebracht en wordt uit de leden een kascommissie gekozen m.b.t. het jaar 2021.

2.6 Begroting 2021 Centrale Huurdersraad

In de overlegvergadering van 20 juli met de bestuurder van Openbaar Belang werd de CHR begroting 2021 ook door Openbaar Belang goedgekeurd.

2.7 Voortgang Huurbeleid

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

Zeker in deze tijd met een zeer overspannen (sociale) woningmarkt en een groot tekort aan betaalbare woningen is het van belang dat onze doelgroep niet wordt vergeten.

De CHR zet zich in om samen met OB het maximaal mogelijke te doen voor onze huurders.

2.8 Huurverhoging 2021

In 2021 is de huuraanpassing in overeenstemming geweest met de inbreng van het CHR bestuur.

Naast de door de regering opgelegde algemene stop op huurverhoging, hebben we overeenstemming gekregen m.b.t. extra maatregelen.

Dit houdt in dat de lagere inkomens met een hogere huur worden ontzien en betekent voor deze groep zelfs een huurverlaging.

Ook wordt er maatwerk geleverd voor een bepaalde groep huurders, welke alsnog 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 20 juli.

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

2.10 Cursussen en Symposia

Ook in 2021 zijn er door de Corona pandemie geen fysieke cursussen gevolgd door de bestuursleden van de CHR.

Wel is er door verschillende bestuursleden deelgenomen aan symposia en bijeenkomsten van de Woonbond en gemeente via de media (Zoom en Teams).

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 2021 niet plaatsgevonden.

2.12 Bewonerscommissies

De BC008 betreft de vertegenwoordiging van de huurders van de Schuurmanstraat en Wiecherlinckstraat.

Helaas heeft deze commissie begin 2021 besloten zichzelf op te heffen.

Wij als CHR zullen de huurders van dit complex zo goed mogelijk begeleiden in het proces van sloop naar nieuwbouw.

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 OB.

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 2021 bij de Woonbond vertegenwoordigd door dhr. W. van de Worp. Zij bezoeken o.a. de regiobijeenkomsten welke normaliter 3x per jaar worden gehouden.

Dit jaar kon er maar 1x een regio vergadering (9 november) 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 huurdersorganisaties. 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 2021 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 2021 heeft er slechts 1 bijeenkomst plaatsgevonden op 29 april.

Daarnaast zijn er 2 bijeenkomsten geweest met de voorzitters en/of secretarissen.

Er worden ook gezamenlijk cursussen georganiseerd en gevolgd, dit jaar was dit helaas niet mogelijk.

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.

Dit jaar was het niet mogelijk om fysiek te vergaderen, de bijeenkomsten werden via de media afgehandeld.

De verdere samenwerking- en informatie uitwisseling is in 2021 zoveel mogelijk 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.

Er zijn 5 klachten behandeld, uiteindelijk was 1 klacht gegrond, alles afgehandeld.

3.4 Woonruimteverdeling Zwolle

Het nieuwe woonruimte verdeelsysteem 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 vijf jaar.

Ook in 2021 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 betrokken op aan om m.n. het tekort aan voldoende betaalbare woningen aan te pakken, zo nodig 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 huurdersgroepen, 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 “Nieuwe 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 2021 zijn er een aantal digitale bijeenkomsten geweest om de nieuwe prestatieafspraken (periode 2020-2023) en de jaarschijf 2021 voor te bereiden en verder uit te werken.