

Jaarverslag Houdt Zicht 2018

Inhoud:

- | | | |
|-----|--|----------|
| -1- | Inleiding | pagina 2 |
| -2- | Formalisatie nieuwe werkwijze door aanpassing van Statuten en opstelling van een Huishoudelijk reglement | pagina 2 |
| -3- | Het inhoudelijk vertegenwoordigen van huurders bij beleid, strategie en uitvoering daarvan door WVH | pagina 2 |
| | -3-a- De werkgroepen | pagina 2 |
| | -3-b- Bestuurszaken | pagina 6 |

-1- Inleiding

Het jaar 2018 is een jaar geweest waarin belangrijke onderwerpen -die een grote impact hebben op 'gewoon goed wonen' van de huurder, de revue zijn gepasseerd.

Bij deze onderwerpen zijn een beperkte groep huurders betrokken tijdens de jaarlijkse Algemene Leden Vergadering, deelname aan werkgroepen en consultaties met het Huurdersplatform.

De website en de Nieuwsbrief van Houdt Zicht werden ingezet om alle huurders te informeren en te raadplegen.

Dit jaaroverzicht laat zien welke van de gestelde doelen van Houdt Zicht zijn gerealiseerd en met welke andere zaken Houdt Zicht zich het afgelopen jaar heeft beziggehouden

-2- Formalisatie nieuwe werkwijze door aanpassing van Statuten en opstelling van een huishoudelijk reglement

Met het implementeren van de huidige structuur in de Statuten en het vaststellen van een aantal gedragsregels vervat in een huishoudelijk reglement, is de finale stap gezet in de legitimiteit van Houdt Zicht.

Al deze aanpassingen, als ook nieuwe regelgeving, zijn juridisch getoetst en in orde bevonden en daarmee is ook de juridische basis van de vereniging op orde gebracht.

-3- Het inhoudelijk vertegenwoordigen van huurders bij beleid, strategie en uitvoering daarvan door WVH.

-3-a- De werkgroepen

De inhoudelijke vertegenwoordiging van huurders van WVH heeft zich in 2018 voor een groot deel afgespeeld binnen werkgroepen. Wat wel goed is om te vermelden is dat daar waar onderwerpen verschillende werkgroepen raakten en overlaptten, de werkgroepen van samenstelling wisselden al naar gelang het behandelde onderwerp. Omwille van de duidelijkheid staat hier dan ook Algemene werkgroep, bijvoorbeeld Algemene werkgroep Sociaal Statuut ¹.

¹ Sociaal Statuut

De wet verlangt dat op alle bouwprocessen die onder de verantwoordelijkheid van de WVH plaatsvinden een **Sociaalplan** van toepassing is waarin een aantal zaken worden geregeld zoals de participatie van de bewoners gedurende het gehele proces. Ook worden hierin de regels omtrent vergoedingen, voorzieningen en faciliteiten benoemd waarbinnen of waaraan het project dient te voldoen.

Als basis van dit Sociaalplan dient het Sociaal Statuut. In dit Sociaal Statuut staan alle afspraken en regelgeving die algemeen van toepassing zijn op alle bouwprocessen van de WVH. Uit dit Sociaal Statuut wordt het Sociaalplan gedistilleerd, specifiek toegespitst op een bepaald bouw/nieuwbouwproject.

Hieronder een overzicht van de activiteiten van de werkgroepen.

Werkgroep Communicatie

In 2018 is verder gebouwd aan de doelstelling om huurders van WVH goed te informeren, te betrekken en te ondersteunen.

Hoofdtaken	Communiceren, verbinden, informeren en luisteren naar huurders, elkaar, Houdt Zicht en andere stakeholders.
doelen 2018	<p><u>Nieuwe Website</u></p> <p>De website bevat nieuws, een agenda met activiteiten en tracht huurders geïnteresseerd te krijgen in aansluiting bij het Huurdersplatform. Periodiek worden Nieuwsbrieven gepubliceerd. Nieuwsbrieven voor huurders die niet over een computer beschikken, worden hard copy aan huis bezorgd. Dat waren in 2018 36 exemplaren.</p> <p><u>Projectcommunicatie</u></p> <p>De manier waarop partijen met elkaar omgaan tijdens nieuwbouw en verbouw/renovatieprojecten is vastgelegd. Dit is een initiatief van de werkgroep. De ideeën van de werkgroep Communicatie zijn gebaseerd op zowel het streven van Houdt Zicht als van WVH om met de huurder ‘vanaf de voordeur’ te communiceren én te participeren. Dat betekent dat het van belang is ook na de eindfase van een project, samen (WVH en Houdt Zicht) te evalueren op diverse niveaus. Zo wordt zichtbaar waar het goed is gegaan en waar verbetering nodig is. Een aanzienlijk deel van de uitkomsten van dit communicatieproces wordt in 2019b teruggevonden in het ‘Sociaal Statuut’ waaraan op het moment van publicatie van dit jaarverslag nog wordt gewerkt door Houdt Zicht en de WVH.</p> <p><u>Andere onderwerpen</u> die aan de orde zijn gekomen:</p> <p>Verkenning inzetten van Facebook, professioneel gebruik van Office 365, een nieuwe communicatieomgeving voor bestuursleden van Houdt Zicht.</p> <p>Omdat in de loop van 2018 steeds duidelijker werd dat energietransitie en de daaraan nauw verbonden duurzaamheid een steeds urgenter onderwerp zal worden, is besloten dat dit onderwerp (voorlopig) zal worden toegevoegd aan de werkgroep Communicatie.</p>

Werkgroep Wonen

Hoofdtaken	Beleid op het gebied van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad, toewijzing van woningen, doelgroepen etc.
doelen 2018	<u>Huurbeleid</u> Besproken werden harmonisatiebeleid en huurverhogingsbeleid. Het advies heeft geleid tot een aanpassing van het huurverhogingspercentage naar beneden. <u>Prestatieafspraken 2019</u> De werkgroep heeft deelgenomen aan het overleg over de Prestatieafspraken 2019 en de Prestatieafspraken mede ondertekend.

Werkgroep Vastgoed

Deze werkgroep houdt zich bezig met alles wat met de fysieke uitvoering van beleid te maken heeft.

Hoofdtaken	Kennisnemen van en meedenken over de uitvoering van fysieke bouwprojecten en –onderhoud.
doelen 2018	De Vastgoed-onderwerpen zijn in 2018 waargenomen binnen Algemene Werkgroepen, denk daarbij aan: Sociaal Statuut. Onderhoud

Algemene Werkgroep Sociaal Statuut

Het Sociaal Statuut is een rechtsgeldig document waarin naast de verplichtingen van een corporatie bij sloop en renovatie die in de wet zijn afgesproken ook extra rechten van huurders kunnen worden afgesproken. Het Sociaal Statuut is de basis die altijd geldt. Vanuit deze basis wordt per project een Sociaal Plan afgesproken. Daarin kunnen project-specifieke en maatafspraken in afgesproken worden.

Met andere woorden: Sociaal Statuut is het kader dat geldt voor alle projecten; het Sociaal Plan betreft extra maatwerk voor elk project afzonderlijk.

Houdt Zicht steekt hier veel energie in. Houdt Zicht hecht veel belang aan dit Sociaal Statuut en de Sociale Plannen, die vanuit deze afsprakenbasis worden samengesteld.

WVH wil tijdens bouwprojecten de bewoners zo veel mogelijk laten meepraten (participeren). Uiteraard gaat Houdt Zicht daarin mee. Daarbij weet Houdt Zicht dat voor

daadwerkelijke, zinvolle participatie een zo gelijk mogelijk speelveld van belang is. Beide stukken, zowel het Sociaal Statuut als de Sociale Plannen per complex dienen als gebruiksaanwijzing en reglement voor de bewoners en bewonerscommissies tijdens de projectparticipatie. Het is van groot belang dat de bewoners optimaal ondersteund worden door goede en duidelijk leesbare Sociaal Statuut en Sociale Plannen.

Ten tijde van de publicatie van dit jaarverslag is deze algemene werkgroep nog, samen met WVH, bezig met het opstellen van het Sociaal Statuut.

Algemene Werkgroep evaluatie werkzaamheden firma Coen Hagedoorn (CH)

Deze werkgroep heeft aan de hand van signalen van de bewoners een poging gedaan om de prestaties van CH te monitoren. De bewoners zijn via een oproep op de website van Houdt Zicht en de Nieuwsbrief van Houdt Zicht gevraagd te reageren. Ook hebben huurders tijdens een consultatiebijeenkomst in Mijn Torpedoloods concrete voorbeelden – positief en negatief – met elkaar gedeeld en zijn tips en aanbevelingen aan WVH verzameld.

Wat boven water kwam is de slechte communicatie tussen CH en zijn onderaannemers. Hierdoor komen een heleboel klachten/meldingen niet door en komt er geen opvolging. Met het gevolg dat bewoners niets meer horen. WVH heeft tot twee keer toe flink aan de CH-boom geschut omdat ook zij ontevreden waren met de prestaties van CH.

CH heeft toegegeven dat zij na een goede start zijn teruggevallen. Als oorzaak van deze terugval gaf CH aan dat er vanaf de startfase sprake was van een personele overbezetting ten aanzien van de prognose van de te verwachten klachten en meldingen.

De aanpassingen die daarop intern bij CH heeft plaats gevonden hebben echter geleid tot de genoemde klachten over het optreden van HC. CH heeft beloofd de organisatie op orde te brengen en verwacht hiermee alsnog aan de doelstellingen te voldoen.

-3-b-: Bestuurszaken

Het bestuur van Houdt Zicht heeft zich in 2018 met de volgende onderwerpen beziggehouden:

ALV

Vorbereiden en houden van de Algemene Leden Vergadering (ALV) op 10 april 2018. Tijdens deze ALV werden de nieuwe Statuten vastgesteld, verantwoording afgelegd over de activiteiten van 2017 en het jaarplan voor 2018 werd gepresenteerd. Ook werd door een adviseur van WVH een presentatie gehouden over de energietransitie en de betekenis daarvoor voor de huurders van WVH.

Sparren/reflectie

Met de huurdersorganisatie Westland is gespard over de manieren waarop invloed van betekenis vanuit de huurdersorganisatie kan plaatsvinden. Houdt Zicht wil dit overleg regelmatig houden; duidelijk is dat huurdersorganisaties van elkaar kunnen leren.

Ad hoc

Verschillende malen zijn gesprekken geweest met WVH waarbij de mening over bijvoorbeeld tijdelijke bestemmingen van woningen gevraagd werd.

Professionele interne communicatie

De gezamenlijke digitale werkomgeving van het bestuur van Houdt Zicht is ontworpen en in gebruik genomen.

Sollicitatieprocedures

Houdt Zicht heeft deelgenomen aan de sollicitatieprocedure van zowel de functie van directeur/bestuurder als die van een (huurders)commissaris. Twee leden van het bestuur van Houdt Zicht hebben zitting gehad in het selectiecomité tijdens de sollicitatieprocedure en daarmee invloed gehad op de keuze van de kandidaat Directeur/Bestuurder en kandidaat-commissaris.

Participatiespecial

Twee leden van het Huurdersplatform hebben op 14 mei 2018 deelgenomen aan een participatiespecial, georganiseerd door Atrivé. Het onderwerp van deze special was 'Participatielab, Huurdersbeleving'. Van hun bevindingen hebben zij verslag gedaan aan het bestuur van Houdt Zicht.

Sloop en renovatie

Houdt Zicht heeft verschillende malen overleg gehad over het plan van aanpak van vier complexen. Het behelst hier complex 010 met 222 woningen - complex 032 met 57 woningen – complex 040 met 48 woningen en complex 310 met 311 woningen.

Her gaat over woningen die door hun leeftijd in aanmerking komen voor renovatie of misschien zelfs stadsvernieuwing. Houdt Zicht heeft diverse malen hierover overlegd. WVH heeft besloten om deze projecten voor zich uit te schuiven.

Registratie en ALV

In 2018 is aandacht geweest voor correcte ledenregistratie en communicatie naar leden naar aanleiding van nieuwe Europese regelgeving. De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de nieuwe Europese privacywetgeving, die op 25 mei 2018 is ingegaan. Privacyrechten van klanten of gebruikers worden er mee versterkt en uitgebreid. De Europese Unie kent hiermee één privacywet.

Leefbaarheid

Eén van de prestatieafspraken betreft de lage leefbaarheidsbijdrage door WVH. Het initiatief om huurders hierover te bevragen ligt bij Houdt Zicht. Er is op dit moment overleg op welke manier een geldbedrag voor een betere leefbare omgeving van de huurders van de WVH kan worden besteed. Houdt Zicht heeft hier ook op de website gevraagd aan lezers of zij hier ideeën over hadden en mocht een paar leuke reactie ontvangen. Deze reacties worden uiteraard meegenomen in het nog gaande overleg met de WVH.

Visitatie

Houdt Zicht heeft met de visitatiecommissie gesproken over het functioneren van de WVH in de brede zin van het woord. De uitslag van dit onderzoek positief is. Het visitatierapport is op de website van WVH te lezen.

Gesprek bestuur WVH

Met de Directeur- bestuurder is in het najaar een formeel gesprek geweest over onderwerpen zoals:

- Reacties op instroom in HvH van Rotterdammers (*verschillen in woonstijl van mensen buiten HvH die het recht hebben om te reageren op woningaanbod binnen HVH*)
- Het Manifest Passend Wonen (*Een Manifest ondertekend door verschillende woningcorporaties waarmee zij voorstellen doen om schiefwonen te bestrijden*)
- Korrelbeton (*de portiekflat aan de Prins Hendrik straat*)
- Prestatieafspraken
- Sociaal Statuut
- Het werk door Coen Hagedoorn
- Het leefbaarheidsbudget

Gesprek RvC WVH

Er heeft een gesprek met de RvC plaats gevonden. Onderwerpen waren:

Hoe maken jullie investeringsbesluiten? Wat zijn de wegingsfactoren?

Hoe maken jullie keuzes voor te huisvesten doelgroepen? Maken jullie die keuzes wel? Hoe loopt zo'n proces? Worden huurders daarbij betrokken?

Hoe staan jullie tegenover alle plannen die nu worden gepubliceerd over de aanpak van scheefwoning? Zeker omdat er voor mensen met een inkomen net boven de grens geen alternatieven zijn?

Klantvisie

Door WVH is in 2018 een klantvisie-onderzoek gestart. Dit onderzoek vond plaats op verzoek van de WVH zelf. Uiteraard heeft Houdt Zicht medewerking verleend aan dit onderzoek over de klantvisie van WVH. Houdt Zicht heeft aangegeven zich te kunnen vinden in het functioneren van de WVH maar wel opgemerkt dat de klantgerichtheid beter kan en het van belang is dat er meer bouwkundige kennis binnen de WVH aanwezig moet zijn.

Gebiedscommissie

Relevante gebiedscommissievergaderingen zijn door leden van Houdt Zicht bijgewoond.

Consultaties

In 2018 hebben twee consultaties van het Huurdersplatform plaats gevonden. De onderwerpen waren 'Sociaal Statuut' en 'Werkzaamheden firma Coen Hagedoorn'.

Formele adviezen

Houdt Zicht heeft in 2018 geadviseerd over de huurverhoging en de nieuwe geschillencommissie.

Training

De penningmeester en enkele werkgroep-leden hebben een cursus 'Financiën voor Huurdersorganisaties' bijgewoond.

Nieuwsbrieven en website

In 2018 zijn vier Nieuwsbrieven gepubliceerd.

Met grote regelmaat zijn berichten geplaatst op de website.

FINANCIEEL JAARVERSLAG 2018

Hoort als aparte bijlage bij dit jaarverslag.

Na controle van de kascontrolecommissie op 19 maart 2019 wordt deze gepubliceerd op de website.