

VERSLAG

Consultatie Huurdersplatform 12 september 2019



Programma

Inloop: Vanaf 18.30 uur (voor 18.30 uur is de zaal niet vrij)
Het overleg: van 19.00-21.00 uur
Vanaf 21.00 uur: Borrel en hapje beneden

Er zijn 14 mensen in totaal aanwezig.

Welkom

Xander van de Scheur, voorzitter van huurdersvereniging Houdt Zicht, heet iedereen welkom. Een jaar geleden is het Huurdersplatform ook geraadpleegd over het Sociaal Statuut bij elkaar geweest. Nu zijn we een jaar verder en tegen de afronding aan. Vanavond bespreken en praten we met elkaar over de stand van zaken.

Sommigen kregen het document niet open. Daarom zijn ook hard copy exemplaren uitgedeeld.

Daan vertelt over de context en de inhoud van het Sociaal Statuut



Het Sociaal Statuut moet, verplicht bij wet, opgesteld worden en samen met huurdersorganisatie en gemeenten besproken worden.

In het Sociaal Statuut staan de rechten en plichten van huurders en verhuurder bij groot onderhoud, renovatie en sloop. Het gaat eigenlijk over hoe je met elkaar om wil gaan tijdens deze ingrepen.

Het Sociaal Statuut wordt ondertekend door:

1. Corporatie
2. Gemeente
3. Huurdersorganisatie

Geldingsduur van het Sociaal Statuut is 5 jaar en tussentijds wordt geëvalueerd.
Begin oktober willen de partijen het afronden, want de werkzaamheden moeten gaan starten.

Het Sociaal Statuut is de opmaak voor de Sociale Plannen. Die worden met bewonersprojectcommissies afgesproken en bevatten project-specifieke afspraken en maatwerk.

Het aanpakpakket is renovatie of groot onderhoud, dat wordt samen met bewoners bepaald. De waarschijnlijkheid groot dat het renovatie gaat worden.

Vragen:

Is er ook een stelpost in het project voor als je iets onvoorziens tegen komt?

Ja, dat is er. Soms kan dat wat je tegenkomt niet gedekt worden door de stelpost, maar dan pak je het wel aan (denk aan asbest) en is er overschrijding op het project (financieel en/of in de tijdplanning).

Is er aandacht voor het sociale aspect?

Het sociaal aspect erg belangrijk voor WVH: De samenwerking met Houdt Zicht groot en er is een sociaal projectleider aangesteld door Houdt Zicht.

De belangstelling bij de eerste oproep voor deelname aan de bewonersprojectcommissie was groot (22 personen). Dat is heel fijn!

Is er nog inspraak mogelijk?

Zeker, maar we maken nu wel tempo.

Wat in ieder geval nog invloed gaat hebben zijn de tips van de Woonbond die Houdt Zicht heeft gekregen, de uitkomst van de evaluatie van de Houtmanflat (16 september a.s.) en het Sociaal Huurakkoord.

Wat is een bewonersprotocol?

Dat zijn afspraken die WVH maakt met aannemers hoe zij zich moeten gedragen in de omgang van bewoners. Denk daarbij aan netjes achter zichzelf opruimen en duidelijke communicatie die niet achterhaald is.

Wat gebeurt als WVH de 70% instemming van de huurder niet haalt?

Als WVH de 70% niet haalt, gaat zij terug naar de bewonersprojectcommissie en anders gaat het niet door, wordt het iets anders.

Gaan we al van het gas af?

Nee, nog niet. Nieuwbouw wel, maar in de bestaande bouw blijft het voorlopig gas.

Gaat WVH bij renovatie luisteren naar de aannemer of architect?

Toelichting bij deze vraag: de architect verzint iets maar de aannemer heeft meer verstand van oer dat uitwerkt.

WVH gaat een regieopdracht aan de aannemer geven. Deze geeft een onderhoudsgarantie af waarop je je onderhoudsbegroting gaat baseren. Dat niet zekerheid geven.

Het gaat vervolgens in de uitvoering om vakmanschap, dit is geen onderdeel van het Sociaal Statuut, wel van het contract. Met Resultaat Gericht Samenwerken (voor uitleg zie <https://www.rgsnl.nl/>) hoop je het beter te doen.

Wat is RGS

RGS is dat je een eindresultaat afspreekt met een bepaalde kwaliteit en dat je samen op weg gaat. De corporatie in de regierol, de aannemer in de uitvoeringsrol. Iedereen (dus ook Houdt Zicht en de bewonersprojectcommissie) bewaakt de kwaliteit, ook de kwaliteit van het proces.

De Woonbond geeft de tip aan bewoners om niet in de opzichtersrol te gaan zitten. En om aandachtspunten door te geven aan de formele opdrachtgever (de corporatie).

Een andere tip is om de aannemer uit te laten leggen aan de bewoners welke kwaliteit hij op welke wijze gaat leveren.

Escalatiemodel

Houdt Zicht wil graag een escalatiemodel, dat als het niet goed gaat een bewonersprojectcommissie kan opschalen naar Houdt Zicht. Dat het geen conflict wordt tussen bewoners en projectleider/aannemer, maar dat het op het oplossingsniveau aangepakt wordt. Dit kan zo opgenomen worden in het Sociaal Statuut.



Keuze van de aannemer

Er is inspraak door Houdt Zicht geweest bij de keuze van de aannemer. Er zijn projecten bezocht (referentie-projecten) van verschillende aannemers. Daarbij is gekeken naar de vakbekwaamheid, de relatie en goed sturen. Smits is een goede aannemer. Heeft veel ervaring. Er is zo veel aandacht aan de voorkant besteed.

Risicomanagement

Ook wordt veel onderzoek gedaan om een realistisch project en kosten af te spreken. Een mutatiewoning wordt bijvoorbeeld goed onderzocht of een huurder wordt benaderd om te vragen of zij de woning beschikbaar wil stellen voor een grondig onderzoek. Zo kan je veel van tevoren voorzien, en vermindert het aantal verrassingen als je aan de slag bent.

Wat bewoners belangrijk vinden

Uit de bewonersenquête die door Houdt Zicht is uitgezet, komen veel zaken aan het licht waar je wat aan hebt. Dat is waardevol.

Sociaal Huurakkoord

In het Sociaal Huurakkoord is een vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen opgenomen. Zie

https://www.woonbond.nl/sites/woonbond/files/publicaties/sociaal%20huurakkoord%202018_1.pdf, laatste pagina.

Deze wordt opgenomen in het Sociaal Statuut of Sociaal Plan.

Opmerkingen bij het concept Sociaal Statuut

- 'zal' is 'kan' geworden.
- Logeerwoning, mag maximaal 6 weken gebruik van maken, dat is er nu uit.
- Sociaal Statuut looptijd 5 jaar, tussentijds is het waarschijnlijk dat je het aanpast vanwege politiek/maatschappelijke ontwikkelingen. Modelconvenant is geldig tot 2021.

Ondersteuning bewonersprojectcommissie

Houdt Zicht heeft tips van Siem Goede van de Woonbond gehadⁱ. Hij had veel ervaring met ondersteuning van bewonerscommissies (BPC). Kan veel ondersteuning geven op een vakgebied waar je als bewoner niet alles van weet.

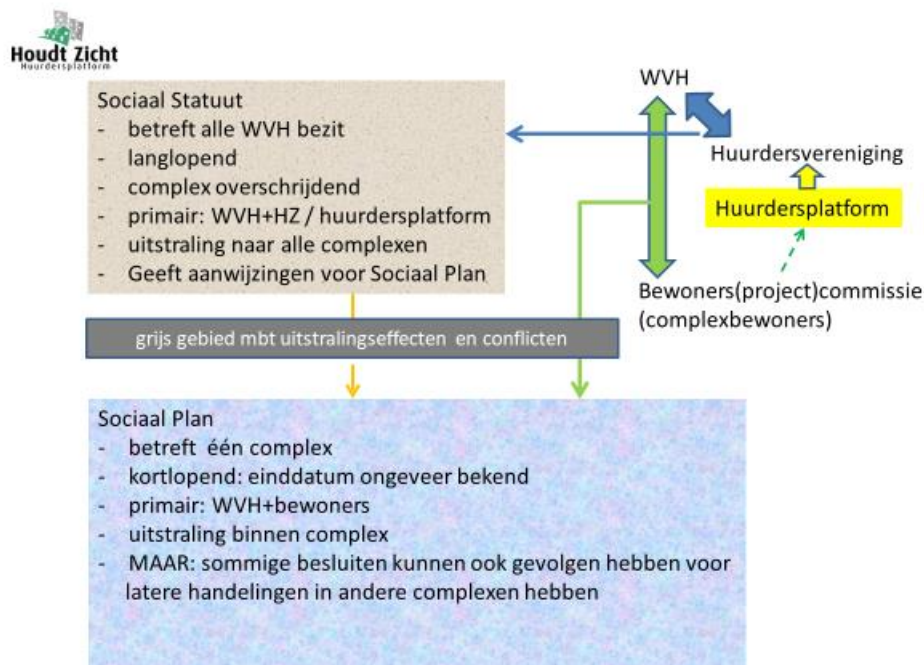
Daan vindt dit ook goede tips.

Legitimiteit

De BPC moet iedereen vertegenwoordigen. Hoe ga je daarvoor zorgen? Je moet het niet te zwaar maken. In eerste instantie van goede wil uitgaan. Als het mis gaat, moet je kunnen ingrijpen. Dat zou kunnen doordat Houdt Zicht een legitimiteitstoets doet.

Grijs gebied (Job)

Job stelt voor om BPC lid te laten maken van het Huurdersplatform. Zo heeft de BPC net iets meer kennis waar ze gebruik van kan maken. En hebben zo ook een wat stevigere positie.



De reacties zijn:

De BPC is van de uitvoering. Houdt Zicht zit op Sociaal Statuut. De link met wat er gebeurd is dan gemaakt.

Liever niet te veel structuur. Het moet wel van de mensen zelf blijven. Moet je dit wel opleggen?

De mogelijk achterstand of gebrek aan positie wordt ingehaald door het aanbieden aan de BPC van een adviseur uit Houdt Zicht of Huurdersplatform en/of Woonbondadviseur.

Huurverhoging

Houdt Zicht vindt dat het besluit van de omvang van de huurverhoging na aanpassing, niet (alleen) bij BPC moet liggen. Mogelijk moet zijn dat zij advies vragen aan Houdt Zicht?

Een kwestie die nu niet kan meespelen is dat je kan beargumenteren dat energetische maatregelen verplicht zijn en daardoor niet als verbetering, maar als groot onderhoud aangemerkt zou moeten worden. In dat laatste geval is huurverhoging niet aan de orde. Hier hebben we nu geen invloed op, omdat de definitie van groot onderhoud anders is. Ook zou zonder huurverhoging WVH de ingrepen

niet kunnen realiseren omdat door het gemis aan extra huurinkomsten de leencapaciteit te sterk verminderd.

Verzekeringspremie

Bij schade moet eerst bewoner verzekering aanspreken, dat leidt tot premieverhoging. Daar moet je eenduidig iets over afspreken.

Andere onderwerpen

Andere onderwerpen die vanavond niet/of niet uitgebreid besproken zijn maar bij het maken van de laatste versie een rol spelen zijn:

- Rol bewonersprojectcommissies, de do's en dont's en is de verwachting reëel? Wordt iedere bewonerscommissie wel gelijk behandeld? Wie bewaakt dat dan?
- Voorzitterschap nodig bij bewonersprojectcommissies, wie moet dat dan zijn? Iemand van WVH (Antoinette) of van de Woonbond?
- Het betrekken van de bewoners/Houdt Zicht bij de keuze van de aannemer (dat staat er nu niet in)
- 2.4.4. legitimiteitstoets moet niet zo zwaar worden aangezet. Bijvoorbeeld de legitimiteit tussentijds toetsen indien daar aanleiding voor is.
- Kwaliteitsbewaking, een rol voor iedereen

Cluster aannemer

- 3.6. (verplichtingen aannemer) is wat mager beschreven. Dat is nu juist zo belangrijk.

Cluster Huurverhoging

- Met wie bepaalt de corporatie de huurprijs na renovatie, is dat Houdt Zicht of de bewonersprojectcommissie (punt 4.6.)?
- Huurverhoging altijd nodig bij renovatie (1.4.)? Huurverhoging bij energetische verbetering (Sociaal Huurakkoord 2018).
- Moeten vergoedingen in een Sociaal Plan worden bepaald, generieke vergoedingen zouden in het Sociaal Statuut moeten worden opgenomen, want er mag geen verschil zijn in gelijksoortige vergoedingen tussen het ene en het andere complex (3.7)?

Andere inhoudelijke thema's:

- Scheefwoning: terugkeergarantie in sociale huurwoning ook al is er een te hoog inkomen, voorbeeld Drechtsteden, pagina 19
- Rol van Houdt Zicht (toetsen en ondersteunen en adviseren, dat staat nu in het Sociaal Statuut. Bijvoorbeeld 2.4.2., daar zou Houdt Zicht ook geïnformeerd moeten worden?)
- (voor Sociaal Plan) Huizen worden steeds warmer in de zomer. Bij aanpassing van woningen moet je daar rekening mee houden?
- Hoort bij terugkeerrecht een tweede keer verhuisvergoeding?

Nagekomen notitie Klaas Degeling

- Klaas Degeling stuurt een nagekomen notitie door. De inhoud daarvan wordt ook meegenomen.

Hoe nu verder?

Houdt Zicht en WVH gaan de resultaten van deze avond meenemen en maken het Sociaal Statuut 'af'. Qua tijdspad zou het mooi zijn dat dit eind september/begin oktober kan plaatsvinden.

Het Huurdersplatform wordt op de hoogte gehouden van de voortgang.

Tip 1:

De huurders kunnen ook tussentijds mee-controleren op de momenten waarop de onderaannemers hun tussentijdse prestaties inleveren.

Tip 2:

Praat met de aannemer en laat hem uitleggen hoe hij de kwaliteit van de prestaties en het proces gaat organiseren. Doe dit voorafgaande aan de start van het project. Geef op dat moment ook aan wat jij belangrijk vindt (netjes opruimen, goede communicatie, smileys vragen aan de bewoners, een Communicatiekeet met de dagplanning, een App etc.).

Tip 3:

Wordt niet de 'opzichter met het boek', ga niet alle details noteren. En ga niet op de stoel van de aannemer of de corporatie zitten. Zie wat er misgaat en meldt dat bij de opdrachtgever (de corporatie). Adviseer om in het proces of in de prestatiekwaliteit bij te sturen.

Tip 4:

Houdt contact met de huurders. Vraag hen wat er beter kan en geef dat door aan de corporatie.

Plan bijvoorbeeld (of laat plannen) evaluatiemomenten met de bewoners/bewonerscommissies, waar corporatie en aannemer bij aanwezig zijn.

Tip 5:

De directievoerder (corporatie) doet waarschijnlijk steekproeven, dan loopt hij een dagje rond. Je kan als Houdt Zicht meelopen met de directievoerder.

Tip 6:

Maak gebruik van de expertise van Siem. Niet als Siem als een opzichter met het boek, maar iemand die op belangrijke momenten meekijkt en adviseert en tips geeft.

Tip 7:

De kwaliteitscontrole vindt plaats in een bepaalde structuur, zorg ervoor dat je aan kan haken op belangrijk momenten.

Tip 8:

Doe mee in het selectieproces van de aannemer.

Tip 9:

Pak de regierol, samen met de corporatie.

Laat je vertellen wat er gaat gebeuren en hoe zij dat doen. Aannemer moet dan de prestaties en het proces laten zien.

Tip 10:

De aannemer heeft vaak ook een bewonersbegeleider in dienst. Heb daar contact mee.

Tip 11.

Zorg dat ook de bewonerscommissie een adviseur heeft