

Jaarverslag Houdt Zicht 2019

2 januari 2020

Inhoud:

-1-	Inleiding	pagina 2
-2-	Jaarplan 2019	pagina 2
-3-	Jaarverslag per onderwerp	pagina 2
	Primaire taken huurdersorganisatie	pagina 2
	Leefbaarheid	pagina 4
	Actualiteit	pagina 4
	Informatie	pagina 4
	Evaluaties	pagina 5
	Visieontwikkeling	pagina 5
	Bestuur Houdt Zicht	pagina 5
	Wat is in 2019 niet voltooid?	pagina 5
	 Bijlage	 pagina 6

-1- Inleiding

In het jaar 2019 is veel aandacht geweest voor het opstellen van het Sociaal Statuut, de voorbereidingen van 'de aanpak van de vier complexen' en de huurverhoging van juli 2019. Bij deze onderwerpen zijn een beperkte groep huurders betrokken tijdens de jaarlijkse Algemene Leden Vergadering, deelname aan werkgroepen en Huurdersplatform-consultaties.

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

In dit jaarverslag wordt een overzicht gegeven welke werkzaamheden zijn gerealiseerd en met welke andere zaken Houdt Zicht zich het afgelopen jaar heeft beziggehouden.

-2- Jaarplan 2019

Het Jaarplan 2019 geeft een overzicht van de geplande werkzaamheden van Houdt Zicht voor 2019. Deze is als bijlage bij dit jaarverslag opgenomen.

Het jaarplan 2019 bestaat voor een deel uit voornemens die Houdt Zicht zichzelf heeft gesteld en deels uit samenwerkingsvoornemens die samen met WVH zijn opgesteld (en gezamenlijk worden uitgevoerd, dit is het Samenwerkplan 2019).

In dit jaarverslag wordt per onderwerp verantwoording afgelegd over de activiteiten en resultaten van Houdt Zicht in 2019

-3- Jaarverslag per onderwerp

Primaire taken huurdersorganisatie

-1- Algemene Leden Vergadering

Deze heeft plaats gevonden op 9 april 2019. 17 huurders waren, naast het bestuur van Houdt Zicht en twee gasten van WVH, aanwezig. Naast het reguliere programma werd aandacht besteed aan duurzaamheid en de energietransitie.

-2- Informeren huurders

Via de website en nieuwsbrieven (digitaal en hard copy) zijn huurders geïnformeerd over de activiteiten van Houdt Zicht.

-3- Consulteren huurders



Huurders zijn geconsulteerd tijdens de Algemene Leden Vergadering van 9 april 2019 en een consultatieavond over het Sociaal Staat op 12 september 2019. Bij de laatste consultatie waren in totaal 14 huurders aanwezig.

In de werkgroep Wonen is in twee avonden het advies over de Huurverhoging 2019 behandeld en opgesteld.

-4- Jaarplan

Houdt Zicht heeft voor 2019 een Jaarplan opgesteld. Dit Jaarplan is tijdens de Algemene Huurders Vergadering gepresenteerd en toegelicht aan de huurders.

-5- Jaarverslag

Houdt Zicht heeft een Jaarverslag 2018 opgesteld. Dit Jaarverslag is tijdens de Algemene Leden Vergadering gepresenteerd en toegelicht aan de huurders. Het Jaarverslag 2018 is op de website in te zien.

-6- Begroting

Er is een Begroting 2019 opgesteld.

-7- Kascontrole

Er heeft een controle door een kascontrolecommissie plaats gevonden. Deze kascontrolecommissie is tijdens de Algemene Leden Vergadering van 2018 gekozen.

-8- Verantwoording

Tijdens de Algemene Leden Vergadering van 2019 is verantwoording afgelegd over de activiteiten en prestaties van Houdt Zicht over het jaar 2018.

-9- Adviseren corporatie

Houdt Zicht heeft geadviseerd over de huurverhoging 2019 en de klantvisie van WVH.

In 2019 is in de sfeer van informele participatie Houdt Zicht betrokken bij:

- De toetsing en keuze van de aannemer die bij de aanpak van vier complexen een rol gaat spelen. Daarbij zijn ook referentieprojecten bezocht.
- Het Sociaal Statuut.
- De werving van de manager Vastgoed.

Houdt Zicht heeft gebruik gemaakt van de consultatiemogelijkheid om inhoudelijk te reageren op het concept 'Plan voor de Volkshuisvesting' van de Woonbond. Deze reactie is op de website van Houdt Zicht na te lezen.

-10- Overleg met de corporatie

Houdt Zicht en WVH hebben een Samenwerkplan 2019 opgesteld.

WVH heeft in 2019 diverse bijeenkomsten met Houdt Zicht georganiseerd om toelichting te geven op:

- Onderhoud door Coen Hagedoorn
- De Begroting en risicomanagement
- Resultaat Gericht Samenwerken
- Regiecorporatie
- Jaarplan 2020

In 2019 heeft formeel vier keer overleg plaats gevonden tussen de bestuurder van WVH en Houdt Zicht.

Twee keer is met de Raad van Commissarissen van WVH een gesprek gevoerd. De eerste vond plaats op 17 april 2019 met de twee huurderscommissarissen. De tweede op 21 november met alle leden van de Raad van Commissarissen.

-11- Prestatieafspraken 2020/2021

Houdt Zicht heeft de Prestatieafspraken 2020 en 2021 ondertekend. Aangezien de portefeuillestrategie op het moment van ondertekening nog niet vastgesteld was, is afgesproken in 2020 een extra update op te stellen.

Leefbaarheid

Uitvoeren prestatieafpraak van Houdt Zicht uit 2018 om behoeften van huurders aan leefbaarheidsacties te onderzoeken

Een gezamenlijk in 2018 met WVH uitgevoerde enquête heeft te weinig respons opgeleverd. Wel is met iedere respondent een gesprek aangegaan.

21 maart 2019 is door WVH en Houdt Zicht een werkbezoek afgelegd bij corporatie Mozaïek Wonen in Gouda om geïnspireerd te worden door hun leefbaarheidsfonds.



In 2019 is een leefbaarheidsfonds, Buurtidee, opgericht waarin WVH en Houdt Zicht gezamenlijk participeren. Klaas Degeling neemt namens de huurders zitting in dit fonds. Huurders kunnen hier leefbaarheidsinitiatieven voordragen.

Dit heeft het volgende opgeleverd:

- Schouw rondom de Houtmanflat met politie, bewoners, wijknetbeheerders en stadsbeheer. De actiepunten die hieruit kwamen zijn opgevolgd.
- Activiteit op mijnenveger 'De Mahu' waarbij bewoners werden uitgenodigd voor koffie en taart.
- Een schoonmaakactie in de Columbusstraat.

Actualiteit

Reageren op en bespreken van relevante actualiteit

In 2019 is een structureel overleg opgericht waarin WVH (manager Wonen) en Houdt Zicht elkaar regelmatig bijpraten over actuele zaken of de stand van zaken van lopende zaken.

Dit overleg blijft in stand. Onderwerpen in 2019 waren onder meer:

voortgang Sociaal Statuut, begroting, huurverhoging, bouwen voor middeninkomens, stoppen met acceptgiro's, overlastprotocol, beheer van tuinen, nieuwe participatiemedewerker, Coen Hagedoorn, project Houtmanflat, communicatiekwaliteit van WVH.

Gedurende 2019 heeft daarnaast regelmatig informeel contact plaats gevonden tussen WVH en Houdt Zicht om actuele onderwerpen met elkaar te bespreken.

Informatie

Actief ophalen van informatie

In 2019 hebben leden van het bestuur actief deelgenomen aan bijeenkomsten waarin het onderwerp Energietransitie aan de orde kwam.

Een specialist op het gebied van participatie bij grote projecten van de Woonbond is door Houdt Zicht uitgenodigd. Zijn tips zijn gebruikt in de besprekingen met WVH.

Evaluaties

Bij de voorbereidingen van de aankomende aanpak van de vier complexen is het proces en de kwaliteit van de werkzaamheden rondom de Houtmanflat geëvalueerd met als doel hiervan te leren. Deze evaluatie vond plaats op 16 september 2019.

17 oktober 2019 is de samenwerking tussen WVH en Houdt Zicht geëvalueerd onder externe begeleiding. Deze evaluatie wordt in 2020 afgerond in een bijeenkomst waarin ook het Samenwerkplan 2020 wordt opgesteld.

Visieontwikkeling

21 februari 2019 heeft het bestuur van Houdt Zicht een kwaliteitsvisie opgesteld naar aanleiding van de aanpak van de Houtmanflat. Inkoop, controle en de (juiste) inhuur van mensen zijn daarin opgenomen.

Tijdens het bestuursoverleg van september 2019 is de energievisie van Houdt Zicht vastgesteld.

Bestuur Houdt Zicht

Tijdens de Algemene Leden Vergadering van 9 april 2019 is Job van Eijk voorgedragen en gekozen als bestuurslid van Houdt Zicht.

Gedurende het jaar 2019 heeft Gerrit van Loghem als agendalid de bestuursvergaderingen bijgewoond. Tijdens de ALV van 2020 zal hij als bestuurslid worden voorgedragen.

Het bestuurslid Monica Swaaf heeft door omstandigheden dit jaar niet haar functie als bestuurslid kunnen uitoefenen en is daarom afgetreden.

Wat is in 2019 niet voltooid?

- Houdt Zicht wilde het Huurderplatform in 2019 meer betrekken in de vorm van werkgroepen met een adviserende status. Dat is onvoldoende gebeurd.
- Een ander voornemen beging 2019 was dat Houdt Zicht in 2019 met WVH mee zou denken over het meerjarenbeleid (denk aan de portefeuillestrategie). Omdat het maakproces van de portefeuillestrategie in 2020 opstart, is dit uitgesteld.
- Hoog op de agenda stond in 2019 het evalueren en updaten van het ZAV-beleid en mutatiebeleid. Dat is uitgesteld naar 2020.



JAARPLAN 2019 HUURDERSVERENIGING HOUDT ZICHT

Versie 24 januari 2019

UITGANGSPUNTEN VAN HET JAARPLAN 2019

-1- De **inhoudelijke thema's** in het jaarplan zijn samengesteld op basis van:

- De relevante inhoud van de prestatieafspraken 2019;
- De actuele thema's;
- De primaire taken van een huurdersorganisatie (denk bijvoorbeeld aan de organisatie van een ALV en het huurverhogingsadvies).

-2- De omgang met en het betrekken van **huurders** krijgt de volgende vormen:

- Uitbrengen van nieuwsbrieven;
- Informeren over de actualiteit via de website;
- De organisatie van consultaties van huurders en leden.

-3- Ook zijn taken opgenomen die te maken hebben met het **bijhouden van kennis**:

- Training en advies;
- Deelname aan relevante netwerken.

-4- **Leren door evalueren** stond ook in het jaarplan 2018 hoog in het vaandel. Ook in dit jaarplan is dit opgenomen.

-5- Er wordt intensiever dan in 2018 gewerkt met en door middel van **werkgroepen**. Iedere werkgroep werkt vanuit een kernfocus.

De eerste versie van dit jaarplan wordt tijdens een bestuursoverleg van Houdt Zicht besproken. Een laatste versie wordt getoetst bij WVH. Mogelijk worden dan andere onderwerpen toegevoegd.

KERNFOCUS VAN DE WERKGROEPEN IN 2019

Werkgroep Communicatie

Trekker: Leen van Esch

Focus: Duurzaamheid en energie

Wat:

Oriëntatie op thema.

Kennis verzamelen.

Focus aanbrengen.

Dialoog aangaan met corporatie.

Hoe:

Aansluiten bij werkgroepen die thematiek behandelen.

Inspiratie opdoen bij bijeenkomsten die worden georganiseerd.

Te rade gaan bij deskundigen.

Betrekken van corporatie.

Andere werkzaamheden zijn:

Nieuwsbrief, website, Facebook (eventueel), werven, leefbaarheidsinitiatief

Werkgroep Vastgoed

Trekker: Richard van Klink

Focus: Basis op orde

Wat:

Mutatiebeleid en ZAV-beleid van WVH, inzet firma Coen Hagedoorn, Sociaal Statuut.

Hoe:

Deelname aan evaluaties.

Deelname aan meedenken over nieuw of te herijken beleid.

Andere werkzaamheden zijn:

Gesprekken over aanpak en voortgang nieuwbouw en renovatieprojecten.

Werkgroep Wonen

Trekker: Xander van de Scheur

Focus: Kwaliteit (en relatie met nieuw ondernemingsplan WVH)

Wat:

Het openen van het gesprek met WVH over kwaliteit op beleidsuitvoerende taken.

Hoe:

Wordt vastgesteld tijdens een bijeenkomst in februari 2019 met het hele bestuur.

Andere werkzaamheden zijn:

Kleine Kernen-beleid, deelname aan werkgroepen buiten WVH, Huurverhoging, prestatieafspraken monitoren, Woonlastenwaarborg, het nieuwe ondernemingsplan

DE JAARKALENDER 2019

Hele jaar door:

Wat	Specifiek	Betrokken
Bestuursoverleg van Houdt Zicht	1 keer per maand m.u.v. augustus	Bestuur
'Benen op Tafel' gesprekken	Informeel gesprek Houdt Zicht-Bestuurder WVH, wanneer nodig	Houdt Zicht en bestuurder WVH
Nieuwsbrieven	3 à 4 keer per jaar	Werkgroep Communicatie
Website	Continu	Werkgroep communicatie
Informatie en inspiratie uitwisselen	Uitbreiding netwerk, bijvoorbeeld door zitting te nemen in werkgroepen met voor HvH relevante thema's	Bestuursleden of Huurdersplatform-leden
Gesprek met RvC	2 keer per jaar	Bestuur

Q1

Wat	Specifiek	Betrokken	Deadline/ afspraken
Startbijeenkomst Kwaliteit	Verkenning inhoud en aanpak agenderen kwaliteit bij beleidsuitvoering	Bestuur Houdt Zicht	21 februari 2019
Leefbaarheidsinitiatief	Ontwikkeling van een leefbaarheidsinitiatief	Algemene werkgroep (Arij en Anda), Daan de Jongh en Jeanette de Koning	
ALV (in 2019 AHV)	Organisatie	DB	Volgens draaiboek
Mutatieonderhoud	Vervolgafspraken maken n.a.v. gesprek uit 2017	Werkgroep Vastgoed	
ZAV en mutatiebeleid	Doornemen van bestaande regelgeving en toetsen aan de actualiteit	Werkgroep Vastgoed	Afspraak maken
Klantvisie	Wordt in februari door WVH gepresenteerd	Bestuur en Werkgroep Wonen	
Oriëntatie aanpak thema duurzaamheid en energietransitie	Een plan van aanpak wordt vastgesteld en op basis daarvan bijeenkomsten met de werkgroep gemaakt in Q2 en Q3	Leen en Job	25 januari 2019
Klantvisie	Door Daan de Jongh aangebracht	Werkgroep Wonen	
Plannen evaluaties met WVH	Nog geëvalueerd moet worden: De wooncoach	Werkgroep Wonen	
Eindevaluatie Coen Hagedoorn	Informatie uitwisselen van WVH met Houdt Zicht over vervolgafspraken met Coen Hagedoorn	Bestuur	
Sociaal Statuut	Verdere uitwerking	Werkgroep Sociaal Statuut (Vastgoed)	
Vier complexen aanpak	Invloed op inkoopbeleid en verdere projectuitwerkingen	Bestuur Houdt Zicht	

Q2

Wat	Specifiek	Betrokken	Deadline/ afpraak
Prestatieafspraken, monitor	Voortgang prestatieafspraken gezamenlijk bespreken	Werkgroep Wonen, Daan de Jongh	
Huurverhoging	Advies huurverhoging 2019	Werkgroep Wonen, Daan de Jongh	
Relevante bijeenkomsten van werkgroepen			
Relevante excursie of training	Mogelijk door werkgroep Communicatie in kader van duurzaamheid te organiseren	Bestuur en Huurdersplatform	
Meedenken over beleid vanaf 2020	Nieuwe ondernemingsstrategie van WVH, mogelijk subwerkgroepen?	Bestuur vooralsnog, in tweede instantie huurdersplatform	

Q3

Wat	Specifiek	Betrokken	Deadline/ afpraak
Meerjarenbegroting	Bekijken en bespreken aan de hand van de Transparantietool: een instrument om financiële gevolgen van beleidsbesluiten en investeringen te volgen. En bespreken hoe de actuele cijfers er uit zien en waarom.	Werkgroep Vastgoed en Wonen	
Evaluatie samenwerking WVH-Houdt Zicht	Samenwerkingsovereenkomst evalueren en spiegelen aan de praktijk		
Dialogoog met WVH	Over energietransitie	Werkgroep Communicatie	
Consulatie	Afhankelijk van actualiteit	Werkgroep afhankelijk van onderwerp, met huurdersplatform	
Relevante bijeenkomsten van werkgroepen			

Q4

Wat	Specifiek	Betrokken	Deadline/ afspraak
Jaarplan 2020	WVH stelt een jaarplan 2018 op, dit bespreekt zij met Houdt Zicht	DB, Daan de Jongh	
Jaarverslag 2019	Samen met het financieel jaarverslag.	Leen van Esch	
Opstellen begroting 2020		Richard van Klink	
Consultatie en eindborrel	Afhankelijk van actualiteit	Werkgroep afhankelijk van onderwerp, met huurdersplatform	
Relevante bijeenkomsten van werkgroepen			