

## Jaarverslag Houdt Zicht 2020

1 april 2020



### Inhoudsopgave:

-1-	Inleiding	pagina 2
-2-	Resultaten Samenwerkplan 2020	pagina 2
-3-	Samenstelling bestuur Houdt Zicht	pagina 2
-4-	Jaarverslag per onderwerp	pagina 3
-1-	Algemene Leden Vergadering	pagina 3
-2-	Informeren huurders	pagina 3
-3-	Concluderen huurders	pagina 3
	Werkgroep Wonen	pagina 3
	Werkgroep Vastgoed	pagina 4
	Werkgroep Energietransitie	pagina 5
	Werkgroep Duurzaamheid	pagina 5
	Werkgroep Communicatie	pagina 6
-4-	Jaarplan 2020	pagina 6
-5-	Jaarverslag 2019	pagina 6
-6-	Begroting 2020	pagina 6
-7-	Kascontrole 2019	pagina 6
-8-	Verantwoording	pagina 6
-9-	Adviseren corporatie	pagina 7
-10-	Overleg met de corporatie	pagina 7
-11-	Prestatieafspraken 2020/2021	pagina 8
-12-	Bestuursoverleggen Houdt Zicht	pagina 8
-5-	Actualiteit	pagina 8
-6-	Informatie	pagina 9
	Bijlage	pagina 10

### -1- INLEIDING

2020 was een bijzonder jaar. Een jaar waarin de werkwijze van huurdersvereniging Houdt Zicht zich moest aanpassen aan de gevolgen van de overheidsmaatregelen die te maken hadden met de pandemie. Ook WVH heeft dit ondervonden. Dat betekent dan ook dat de ambities van het Samenwerkplan bijgesteld moesten worden.



### -2- RESULTATEN SAMENWERKPLAN 2020

Pas in juli 2020 is het Samenwerkplan met WVH besproken en -als concept- vastgesteld, mede door de beperkingen in het ontmoeten van elkaar. Dit concept-Samenwerkplan is als bijlage bij dit jaarverslag gevoegd. Dat is dan ook de reden dat het Samenwerkplan in 2021 niet opnieuw zal worden opgesteld en vastgesteld, maar dat in 2021 doorgewerkt gaat worden met het Samenwerkplan 2020.

### -3- SAMENSTELLING BESTUUR HOUDT ZICHT



<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Extra taken</b>
Xander van de Scheur	Voorzitter	Trekker werkgroep Wonen. Deelnemer werkgroepen Energietransitie en Duurzaamheid en Communicatie.
Leen van Esch	Secretaris	Trekker werkgroepen Duurzaamheid en Communicatie. Deelnemer werkgroep Vastgoed. Trekker werkgroep Flatcommissie.
Richard van Klink	Penningmeester	Trekker werkgroep Vastgoed. Deelnemer werkgroep Energietransitie.
Arij Moerman	Algemeen bestuurslid	Deelnemer werkgroep Communicatie. Websitebeheerder. Schrijver Nieuwsbrieven. Deelnemer werkgroep flatcommissie
John de Vos	Algemeen bestuurslid	Deelnemer werkgroepen Wonen en Energietransitie.
Job van Eijk	Algemeen bestuurslid	Trekker werkgroep Energietransitie. Deelnemer werkgroepen Vastgoed en Duurzaamheid. Vertegenwoordigd Houdt Zicht in publieke en politieke debat Energietransitie
Gerrit van Loghem	Algemeen bestuurslid	

#### **-4- JAARVERSLAG PER ONDERWERP**

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

##### **-1- Algemene Leden Vergadering**

Tijdens het bestuursoverleg van Houdt Zicht van 5 mei 2020 is besloten gebruik te maken van de 'Noodwet ALV', een wettelijke voorziening waarin, gezien de pandemie, procedures die verenigingen verplicht zijn uit te voeren (waaronder het organiseren van een ALV), tijdelijk buiten werking worden gesteld. De ALV heeft dit jaar niet plaats gevonden. Wel zijn de stukken gepubliceerd op de website van Houdt Zicht.

##### **-2- Informeren huurders**

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

Over het thema Huurbeleid zijn huurders geïnformeerd door middel van een artikel in de Hoekse Krant en een tekst op de Kerstkaart van Houdt Zicht, die aan alle huurders van WVH is gestuurd.

##### **-3- Consulteren huurders**

Tijdens de Nieuwjaarsreceptie (Huurdersborrel) van Houdt Zicht op 10 januari 2020 is aan huurders gevraagd om aan te geven welke onderwerpen zij belangrijk vonden. Cameratoezicht werd opvallend vaak genoemd, naast onderwerpen als leefomgeving en onderhoud.

De werkgroepen van actieve huurders en bestuursleden van Houdt Zicht, zijn regelmatig bijeengeroepen om actuele en lopende beleidszaken voor te bereiden voor het bestuur van Houdt Zicht.

Door de overheidsmaatregelen in het voorjaar van 2020 heeft dit vooral plaats gevonden in de tweede helft van het jaar en -voor het hele jaar- door middel van digitale ontmoetingen.

#### De werkgroep Wonen

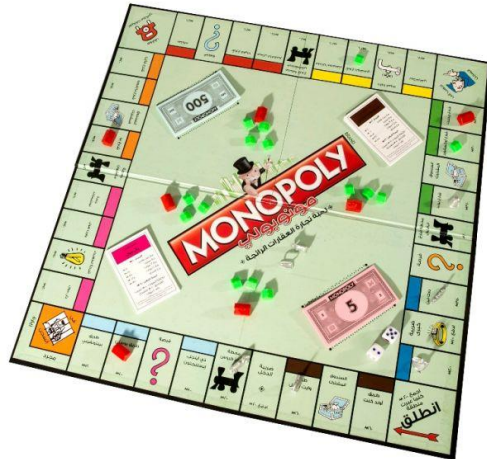


De activiteiten van de werkgroep Wonen hebben zich in 2020 beperkt tot het adviseren over het huurbeleid 2020 en de voorbereiding op het advies over

het nieuwe Huurbeleid. Dat laatste loopt door in 2021. In het jaarverslag van 2021 wordt daar verslag over gedaan.

In deze voorbereiding zijn huurders geconsulteerd door hen de mogelijkheid te bieden deel te nemen aan een Huurdersenquête. Ook is de werkgroep Wonen ondersteund door een financieel expert op het gebied van de financiële huishouding van de corporatie.

### De werkgroep Vastgoed



### *Mutatiebeleid en ZAV-beleid*

9 juni 2020 heeft een sub-werkgroep vergaderd over het onderwerp Mutatiebeleid en ZAV-beleid. De bedoeling van de werkgroep was om met WVH het gesprek aan te gaan over het rechtvaardig inrichten van het ZAV- en mutatiebeleid rechtvaardig, zonder ruimte voor willekeur en wel ruimte voor coulantie.

Omdat de manager Vastgoed bij WVH vertrok had dit pas een vervolg een paar maanden later.

22 september kwam de werkgroep weer bij elkaar om een checklist met tips op te stellen voor de nieuwe manager Vastgoed. Het gesprek met deze manager en de manager Wonen vond plaats op 16 november 2020. Ervaringen, tips en nieuwe werkwijzen van WVH werden uitgewisseld.

### *Reparatieverzoeken*

9 juni heeft een sub-werkgroep van de werkgroep Vastgoed de goede en slechte ervaringen over het onderhoud met elkaar gedeeld. Om een onderscheid te kunnen maken tussen incidenten en structureel voorkomende ervaringen werd afgesproken dat de leden van de werkgroep breed zouden gaan informeren in hun huurdersnetwerk. Daarna zou een afspraak met WVH gemaakt worden om de ervaringen ter evaluatie voor te leggen.

De overheidsmaatregelen en de wisseling van de wacht bij WVH in de functie manager Vastgoed zorgden voor vertraging van deze voornemens. Wel werd

afgesproken met WVH dat de werkgroep meedacht bij de evaluatie van de werkzaamheden door Coen Hagedoorn in december 2020. Een evaluatie tussen WVH en Coen Hagedoorn in de maand daarvoor leidde echter al tot de verlenging van het contract, waardoor de noodzaak niet zo dringend meer was en deze afspraak werd uitgesteld.

#### *Onderhoudsprogramma 2021*

De werkgroep Vastgoed heeft het bestuur van Houdt Zicht geadviseerd een positief advies uit te brengen op het concept onderhoudsprogramma voor 2021. Het bestuur heeft dit opgevolgd.

#### De werkgroep Energietransitie



Deze werkgroep maakt geen deel uit van het Samenwerkplan met WVH. Houdt Zicht wil graag anticiperen op de Energietransitie-mogelijkheden en kansen die zich mogelijk voordoen voor Hoek van Holland. Binnen deze werkgroep wordt kennis en informatie daarover met elkaar gedeeld. Deze werkgroep is in 2020 vier keer bij elkaar gekomen. Dat heeft geleid tot een set met mogelijke oplossingsrichtingen die binnen de werkgroep wordt gemonitord.

#### De werkgroep Duurzaamheid



Ook deze werkgroep is een interne werkgroep van Houdt Zicht. Alles wat zich actueel voordoet in de transitie naar aardgasloos wordt hier besproken. Deze werkgroep is in 2020 twee keer bij elkaar gekomen.

### De werkgroep Communicatie

De werkgroep Communicatie is eind dit jaar na een periode van rust weer geactiveerd om de communicatie rondom het informeren en consulteren van huurders over het voorgenomen Huurbeleid te organiseren.

### De werkgroep Flatcommissie

De Flatcommissie heeft jaarlijks 3 tot 4 gesprekken met WVH. Dit jaar is dit blijven steken op 1 bespreking. Wel zijn er schriftelijk ervaringen uitgewisseld. Klachten over schoonmaak hebben geresulteerd in een nieuw schoonmaakbedrijf. Na drie jaar touwtrekken is dit jaar in elke flat cameratoezicht geïnstalleerd. Over de gestegen servicekosten moet nog gesproken worden.

#### -4- Jaarplan 2020

Houdt Zicht heeft voor 2020 een Jaarplan opgesteld. Dit Jaarplan is gebruikt om het Samenwerkplan met WVH op te stellen. Dit jaarplan is niet tijdens een Algemene Huurders Vergadering gepresenteerd en toegelicht aan de huurders. De RIVM-voorschriften betreffende vergaderomvang hebben dat belet.

#### -5- Jaarverslag 2019

Houdt Zicht heeft een Jaarverslag 2019 opgesteld. Dit Jaarverslag kon niet tijdens de Algemene Leden Vergadering gepresenteerd en toegelicht aan de huurders. De overheidsmaatregelen hebben dat niet toegelaten. Het Jaarverslag 2019 is op de website in te zien.

#### -6- Begroting 2020

Er is een Begroting 2020 opgesteld.



#### -7- Kascontrole over de begroting van 2019

Er heeft in 2020 een controle door een kascontrolecommissie plaats gevonden. Zij hebben positief geadviseerd. Deze kascontrolecommissie is tijdens de Algemene Leden Vergadering van 2019 gekozen.

#### -8- Verantwoording

Op de website van Houdt Zicht is verantwoording afgelegd over de activiteiten en prestaties van Houdt Zicht over het jaar 2019. Dit is het jaarverslag 2019.

#### -9- Adviseren corporatie



Houdt Zicht heeft geadviseerd over de huuraanpassing 2020, het onderwerp 'Huurbetalingsverzoeken en aanmaningen via Postex', de portefeuillestrategie, de onderhoudsbegroting 2021,

#### -10- Overleg met de corporatie



WVH heeft in 2020 diverse bijeenkomsten met Houdt Zicht georganiseerd om toelichting te geven op:

- Portefeuille-strategie
- Huuraanpassing 2020
- Klanttevredenheid en Dienstverlening
- Koersplan (met het bureau Fraey)
- Huurbeleid 2021-2024

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

Er is kennis gemaakt met een nieuw lid van de Raad van Commissarissen van WVH en de voorzitter van Houdt Zicht heeft een gesprek gevoerd met de voorzitter van de Raad van Commissarissen van WVH. In onderling overleg besloot men het bij deze twee contacten te houden in 2020.



#### -11- Prestatieafspraken 2020/2021

Houdt Zicht heeft de Prestatieafspraken 2020 en 2021 ondertekend. Aangezien de portefeuillestrategie op het moment van ondertekening in 2019 nog niet vastgesteld was, werd afgesproken in 2020 een extra update op te stellen. Dat is gebeurd.

#### -12- Bestuursoverleggen Houdt Zicht



Iedere eerste dinsdagavond van de maand heeft een bestuursoverleg plaatsgevonden.

Besproken onderwerpen zijn:

- Portefeuillestrategie
- Jaarverslag 2019
- Evaluatie samenwerken met WVH
- Huuraanpassingsbeleid 2020
- Toetsing Sociaal Plan Scheepsbuurt
- Voortgang bewoners projectgroep Scheepsbuurt
- Voortgang Bewonersplatform 010
- Verkenning HvH gasvrij
- Koersplan WVH
- Onderhoudsprogramma 2021
- WOZ-waarde
- Huurverlaging dure scheefwonders
- Huurbeleid
- Huursomcorrectie

#### **-5- 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 kon in 2020 slechts 1 keer plaatsvinden op 23 november 2020.



Besproken werden:

- De eerste paal Prins Hendrikstraat.
- Tijdelijke verhuur Rietdijkstraat.
- Het huidige Bertus Bliet-huis.
- KUZ-huis.
- De evaluatie met Coen Hagedoorn.
- Huurbeleid.
- Serviceabonnement.

In 2020 heeft daarnaast regelmatig informeel contact plaats gevonden tussen WVH en Houdt Zicht om actuele onderwerpen met elkaar te bespreken of elkaar bij te praten.

#### **-6- INFORMATIE**

In 2020 hebben leden van het bestuur actief deelgenomen aan Webinars.

Een specialist op het gebied van de financiële huishouding van corporaties is ingezet om een goed advies te kunnen geven op het voorgenomen Huurbeleid van WVH.

## BIJLAGE SAMENWERKPLAN 2020 en 2021



### Samenwerkplan 2020 Houdt Zicht en WVH

Conceptversie 27 juli 2020

Naar aanleiding van gesprek WVH/Houdt Zicht op 23 juli 2020

Wordt ook voor 2021 als handleiding gebruikt (vastgesteld tijdens het bestuurlijk overleg van 3 november 2020).

Dit samenwerkplan 2020 is een bijlage bij: 'Samen aan de Slag', Participatieovereenkomst Huurdersvereniging Houdt Zicht & Woningbouwvereniging Hoek van Holland', september 2016

### Inleiding bij dit concept

De corona-crisis heeft invloed op de manier van samenwerken. Dat spreekt voor zich. Het is niet meer vanzelfsprekend om elkaar te ontmoeten en in werkgroepen met elkaar onderwerpen te verkennen, te bespreken en/of te ontwikkelen.

Een ander soort van ontmoeten ontwikkelt zich snel. Denk bijvoorbeeld aan digitale mogelijkheden (Zoom, MS Teams, Facetime etc.). Dat is wel wennen en het kost ook tijd om iedereen daaraan te laten wennen.

De gevolgen van Rijksbeleid en de RIVM-voorschriften heeft ook invloed op de beschikbaarheid van mensen (denk bijvoorbeeld aan het onderwijzen van kinderen thuis). Het samenwerken kan daardoor vertraging opleveren.

Tenslotte leidt het toepassen van een zo veilig mogelijke werkwijze tot beperkingen in het uitvoeren van werk en het samenwerken. Hoe lang dat het geval zal zijn is erg moeilijk te voorspellen.

2020 wordt daarom het jaar van samenwerken binnen de beperkingen die er zijn, met behulp van de mogelijkheden die er zijn.

## Werkgroepen Huurdersplatform van Houdt Zicht

In 2020 zijn vier werkgroepen van het Huurdersplatform actief. Dit zijn de werkgroepen Wonen, Vastgoed, Energietransitie en Duurzaamheid.

Op pagina 9 en 10 van de Participatieovereenkomst worden doel en werkwijze van de werkgroepen beschreven.

In de werkgroepen worden actuele en/of relevante thema's behandeld. De werkgroepen stellen samen met WVH vast welke dat zijn in 2020. Voor 2020 heeft deze vaststelling, door omstandigheden, op 23 juli 2020 plaats gevonden.

<b>Werkgroep</b>	<b>Onderwerpen</b>	<b>Aanspreekpunt WVH</b>
Werkgroep Wonen	Huuraanpassing 2020 Dienstverlening Klanttevredenheid Toewijzingsbeleid Trekker: Xander van de Scheur	Daan de Jongh
Werkgroep Vastgoed	ZAV-beleid Mutatie-protocol Reparatieverzoeken Trekker: Richard van Klink	Eric Schopman, vorm daarvan nog nader te bepalen
Werkgroep Energietransitie	Houdt Zicht en WVH sluiten samen aan bij een door de gemeente geïnitieerde projectgroep die zich buigt over de meest geschikte alternatieve energiebron voor Hoek van Holland	Geen specifiek aanspreekpunt
Werkgroep Duurzaamheid	Feitelijke ondersteuning van bewoners (project) commissies bij actuele duurzaamheidsprojecten	Integratie in ontwikkelingstraject bij het concreet worden van de aanpak
Werkgroep Flatcommissie	Controle gemaakte servicekosten Reparatieverzoeken Kwaliteit uitgevoerde werkzaamheden	Daan de Jognh

Werkgroepen formuleren gevraagd en ongevraagd advies aan het bestuur van Houdt Zicht. Houdt Zicht adviseert WVH op basis van de bevindingen van de werkgroepen.

### Communiceren met WVH

De voorkeur heeft het om zo veel als mogelijk face to face met elkaar te overleggen, binnen de dan geldende regels van de richtlijnen van het RIVM.

### Samenwerkstijl en wijze

Ieder kwartaal vindt een bijpraatoverleg plaats tussen (leden van het) bestuur en de manager Wonen van WVH.

Houdt Zicht wordt in een vroege fase van beleidvorming en herijking van beleid betrokken door WVH.

De samenwerking vindt plaats in werkgroepen (zie hierboven), voorlichtings- en bijpraatbijeenkomsten.

### Koersplan WVH vanaf 2021

WVH start in 2020 met haar nieuwe ondernemingsplan of koersplan vanaf 2021. Houdt Zicht is uitgenodigd om mee te denken.