



# Bewonerskern Pré

Zuid-Kennemerland

**JAARVERSLAG 2017**



# Voorwoord

*Geachte relatie,*

*Voor u ligt het jaarverslag van Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland over het jaar 2017. Hierin kunt u weer kennis nemen van de zaken waarmee wij ons als Bewonerskern voor u als huurder in het afgelopen jaar hebben bezig gehouden.*

*Naast het overleg met de bestuursvoorzitter van Pré Wonen zijn leden van de Bewonerskern ook betrokken geweest bij de Prestatieafspraken in de gemeenten waar Pré Wonen woningen in bezit heeft nl: Haarlem, Bloemendaal en Heemstede. Deze Prestatieafspraken hebben betrekking op de voorraad sociale woningen, betaalbaarheid, duurzaamheid en huisvesting van bijzondere doelgroepen in de drie genoemde gemeenten. Een uitdagende klus voor de leden van onze Bewonerskern.*

*Onze secretaris heeft een en ander weer keurig op een rijtje gezet. Het was al met al een inspannend jaar met veel nieuwe zaken die onze aandacht vroegen. Ik vertrouw erop dat u weer met belangstelling van ons jaarverslag kennis zult nemen.*

*Met vriendelijke groet,*

*Ton van der Voort*

*voorzitter Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland*

## **Bestuur**

In 2017 bestond ons bestuur uit de volgende personen:

voorzitter	de heer Ton van der Voort
secretaris	mevrouw Joke Hulsebosch
penningmeester	de heer Nico Oudshoorn
leden	*de heer Cees Balk
	*de heer Peter van der Beek
	mevrouw Angeline Broers
	mevrouw Tineke Collet
	de heer Frits Deriga, tot juli
	mevrouw Leida Hakkenbrak
	mevrouw Riet Jacobs
	de heer Rob de Jager
	*de heer Wim Paardekooper

\* Deze bestuursleden zijn per eind 2017 afgetreden



## **Vergaderingen**

In 2017 werd er behoorlijk wat af vergaderd, t.w.:

- Allereerst vier informatieavonden met het bestuur van Pré Wonen onder leiding van mw. Anke Huntjens in Velsbroek.
- Aansluitend kwamen wij ook vier keer intern bijeen in het kantoor van De Waakvlam aan de F. Oversteegenstraat.
- Daarnaast werd er nog steeds aandacht besteed aan ons eigen proces onder leiding van een externe gespreksleider. Dit HO+ proces krijgt ook dit jaar nog een vervolg.
- Verder waren bestuursleden afzonderlijk in werkgroepen actief op de volgende onderwerpen:
  - een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met Pré Wonen (drie leden);
  - de prestatieafspraken met de gemeenten Haarlem, Heemstede en Bloemendaal in minimaal vier vergaderingen per werkgroep (zes leden);
  - een gesprek met de twee huurdersleden in de Raad van Commissarissen van Pré Wonen (voorzitter, secretaris);
  - de Financiën van de corporatie (voorzitter/penningmeester);
  - warmtewet (voorzitter en lid);
  - sollicitanten voor vacante functies in de Raad van Commissarissen;
  - bezoeken van de regiovergaderingen van de Ned. Woonbond (diverse leden);
  - S.H.H.O. (voorzitter/penningmeester) plus een bijeenkomst in juni voor alle leden van de huurdersverenigingen Van Ymere, Elan Wonen en Pré Wonen onder het thema “Leefbare wijken”.

Uiteraard was er tussen de leden onderling, vooral die van het Dagelijks Bestuur, het nodige overleg, ook telefonisch en per mail.

Kortom, in het afgelopen jaar telde onze penningmeester 69 vergaderingen waarvoor een presentievergoeding werd uitgekeerd!



## **HO+ : een goed functionerende huurdersorganisatie**

Op een vergadering in maart werd de balans opgemaakt van onze vorderingen tot nu toe en werd gekeken naar de toekomst. Belangrijk in dit verband waren de besprekingen over een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met Pré Wonen. Daarin zou De Voorkamer ook een duidelijke plaats dienen te hebben.



Een ander belangrijk onderdeel was de *communicatie met onze achterban*. Twee bestuursleden bezochten een workshop van de Ned. Woonbond over dit thema. Onderzocht werd daar of het gebruik van social media een hulpmiddel zou kunnen zijn.

Inmiddels had Pré Wonen aangekondigd een andere vorm te willen zoeken voor het bewonersblad van de corporatie inclusief ons Kernjournaal. Dat is intussen uitgemond in een gezamenlijke digitale Nieuwsbrief. Wat ons betreft bevindt deze zich nog in het experimentele stadium en moet er dit jaar een vastere vorm voor gevonden worden.

## ***De samenwerkingsovereenkomst met Pré Wonen vernieuwd.***

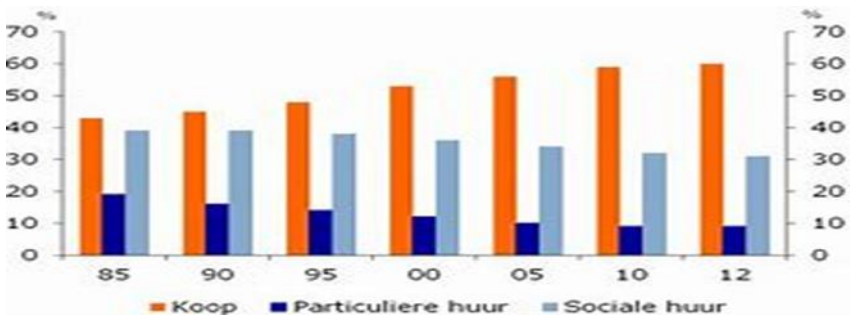
Zoals al gemeld hebben drie van onze bestuursleden zich hierop gestort. Onder leiding van een externe voorzitter zijn er zo'n vijf bijeenkomsten aan gewijd. Het resultaat is een geheel nieuwe tekst waarin de belangrijkste rechten en plichten beschreven staan. Nieuw is de inpassing van DE VOORKAMER; een groep van betrokken huurders die vanaf vorig jaar haar zienswijze geeft op de uitwerking van beleid. In het hoofdstuk ZEGGENSCHAPSTRUCTUUR worden de bevoegdheden van elke deelgroep beschreven.

Verder zijn er regels voor de inrichting van het overleg en voor de informatievoorziening en afspraken over financiering, faciliteiten, ondersteuning en opleiding en tot slot een geschillenregeling. In een bijlage worden de bevoegdheden nog eens per onderwerp verdeeld tussen bewonerscommissie, Bewonerskern Pré en Voorkamer.

Met deze overeenkomst kunnen we weer tot 2021 verder.

## ***Prestatieafspraken diverse gemeenten***

In 2017 namen wij als volwaardige partners deel aan de besprekingen tussen corporaties en gemeenten over hun prestaties op het gebied van de volkshuisvesting.



Zoals bekend had de gemeente Haarlem besloten alleen de S.H.H.O. als haar gesprekspartner te accepteren. Zo kwam het dat er op vier deelonderwerpen werkgroepjes gevormd werden, ingevuld met vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties van alle drie de grote corporaties. Vanuit ons waren er twee leden bij betrokken. Zie verder onder S.H.H.O.

In de gemeente Heemstede waren Pré Wonen en Elan Wonen de partners. Gekozen werd voor afspraken voor vier jaar, dus voor de periode 2018-2021. Belangrijke thema's daarin zijn:

- betaalbare woningen voor senioren;
- kwaliteitsverbetering met name ten aanzien van energiebesparing; hiervoor worden ook huurdersbijeenkomsten met energiecoaches georganiseerd.
- huisvesting van bijzondere groepen;
- aandacht voor de leefbaarheid in buurten.

Verder zijn er procesafspraken gemaakt. Voor onze vertegenwoordigers had uiteraard betaalbare huisvesting prioriteit alsook energiebesparing. In september werd daarover al een aparte bijeenkomst georganiseerd.

In Bloemendaal waren er voorts namens ons ook twee leden ingeschakeld. Ook hier zijn procesafspraken gemaakt voor het vervolg. Een daarvan is het organiseren van een thema-avond door de huurdersorganisatie. Het onderwerp is waarschijnlijk bewuster gedrag bij energiebesparing.



Wat betreft de sociale huursector is afgesproken dat de minimaal gewenste voorraad wordt gehandhaafd met eventueel wat uitbreiding. Wel wil men een oplossing zoeken voor spoedzoekers door hen tijdelijke huisvesting aan te bieden. Voorlopig dus wel mooie woorden maar geen resultaten op korte termijn.



## ***Beleidsadviezen***

In het afgelopen jaar werden ons de volgende onderwerpen ter advies voorgelegd:

### ***Een nieuw Ondernemingsplan 2017-2020***

In maart presenteerde het bestuur van Pré Wonen haar strategische visie voor de komende jaren. Dit als gevolg van sterk veranderde omstandigheden zowel intern als extern. Voorafgaand hadden we al in een aantal workshops de uitgangspunten onderzocht zoals kernactiviteiten, maatschappelijke meerwaarde, dienstverlening en sociaal beheer.

Met enkele adviezen van de Raad van Commissarissen was het nu onze beurt om ons over de nieuwe koers in het plan “BESTEMMING THUIS” uit te spreken. Wij konden ons wel vinden in het streven zich volledig in te zetten voor de sociale huurders. Maar zagen – net als de Raad van Commissarissen – nog weinig concrete maatregelen en misten een degelijke financiële onderbouwing.

In mei werd een herziene versie besproken. Daarin werden de omstandigheden waaronder Pré Wonen moet functioneren nader benoemd. Bijv. is dat het langer thuis wonen van ouderen. Verder blijft Pré Wonen een regionale woningcorporatie en vinden wij regelmatig contact met bewonerscommissies belangrijk. Dat men zich meer wil richten op kwetsbare groepen is prima, maar vergeet de “gewone” huurder niet. En tot slot is het aan de medewerkers om het verlangde resultaat op te leveren. Uiteraard zijn wij blij met de toevoeging van netto 100 woningen t/m 2020, maar hopen dat het er meer zullen worden.

Met deze aantekeningen hebben wij het plan ons fiat gegeven.

### ***Scheiding Daeb/niet-Daeb\* een kort vervolg***

***\*DAEB = Dienst van algemeen economisch belang***

Dit bijzondere onderwerp als product van de Woningwet 2015 kwam ook in 2017 nog even terug vanwege een onvoorzien effect bij de huurverhoging 2016. Voor alle DAEB-woningen werd een huurverhoging van 1% over de hele linie overeengekomen. In de niet-DAEB-sector konden wel marktconforme huren worden toegepast.



Achteraf bleek echter de 1% huurverhoging alleen te zijn toegepast op de woningen met een huur tot de grens van € 710,68. En niet op de woningen van huurders met een hoger inkomen. Naar onze mening was dit niet conform ons

uitgangspunt dat wij **de hele sociale sector** vertegenwoordigen. Waaronder ook de huurders in het hogere segment. Afijn, in 2017 werd een duidelijke afspraak gemaakt voor de hele sector. Zie het volgende artikel.

### De huuraanpassing per juli 2017

De besprekingen hierover gingen al vroeg dit jaar van start. Ook weer onder leiding van een extern begeleider. Er waren twee zittingen nodig om tot overeenstemming te komen. Er werd een verhoging van gemiddeld 0,9% bereikt. Geen differentiatie op basis van inkomen maar wel op basis van de afstand tussen de huidige huur en de streefhuur (afgetopt op € 710,00). Voor de huren onder de aftoppingsgrens van € 710,68 is de streefhuur 75% van maximaal redelijk; voor de huren boven die grens (het niet-DAEB-bezit) geldt een maximaal (marktconforme) redelijke huur.

### Visie op duurzaamheid

Begin 2017 werd ons een visie op Duurzaamheid 2017-2025 voorgelegd. Deze visie hebben wij in onze maartvergadering met medewerkers van Pré Wonen besproken. De nota getuigt van een gedegen analyse van de taak van Pré Wonen op dit gebied. Wat ons vooral aansprak was de combinatie van een schoner milieu met meer wooncomfort gepaard gaande aan minder woonlasten.



Echter, een visie ligt nog ver verwijderd van de werkelijkheid en er stond dus nog veel te gebeuren. Het plan is de nodige werkzaamheden zoveel mogelijk te combineren met planmatig onderhoud. Dit om de overlast voor bewoners zo klein mogelijk te houden.

Zonnepanelen plaatsen is prima, maar volgens ons valt er veel meer winst te behalen bij woningisolatie. Daarin mogen wij het nodige verwachten van de bouwsector. Verder vinden wij dat de

huurder bij een waarde stijging van de woning toch netto profijt moet zien van de ingrepen. Al is het maar gelijkblijvende woonlasten. Met deze aantekeningen adviseerden wij positief aangaande de ambitie in deze visie om te komen tot een EI van 1,4 oftewel label B in 2025 of eerder.

## Schotelbeleid

Al enige tijd waren er vanuit onze kern vragen gesteld over het beleid ten aanzien van het plaatsen van schotels voor de ontvangst van TV. Een gedoogbeleid gebaseerd op voorschriften uit 2015 bleek voortdurend aanleiding te geven tot wijziging. Daarom een hernieuwde discussie hierover.

In juli werden de voorwaarden nog eens uitgebreid opgesomd:

- bij nieuwbouw zijn schotelantennes niet toegestaan;
- In bestaande bouw worden ze al jaren gedoogd;
- Bij groot onderhoud moet gebruik worden gemaakt van de door Pré Wonen aangebrachte beugel;
- Bij nieuwe verhueringen dienen de voorwaarden bij het huurcontract te worden gevolgd;
- Er dient gehandhaafd te worden.

De discussie maakte opnieuw duidelijk dat er tegenstrijdige belangen zijn. Er wordt dus alleen opgetreden wanneer er sprake is van excessen of een gevaarlijke situatie. Het huidige beleid hoefde derhalve niet te worden herzien.

## Een apart Lampenfonds

In veel complexen is er sprake van algemene verlichting. Waarbij er regelmatig lampen vervangen moeten worden. De kosten daarvan worden doorberekend in de post "Energiekosten algemeen". Dat zorgt elk jaar weer voor aanzienlijke schommelingen in deze kosten. Daarom het verzoek om een apart fonds op te richten, waarmee duidelijker wordt waar de huurder voor betaalt.



Het ging hier om het overbrengen van bestaande kosten uit de post "Energiekosten algemeen" naar een nieuwe post "Lampenfonds". Er is dus geen sprake van een verhoging van kosten. Beide vallen onder de servicekosten.

Met het verzoek de huurder hierover goed te informeren kreeg het verzoek onze goedkeuring.

## Pré Woonpakket

Her en der waren er nog huurders die in de servicekosten een aparte bijdrage betaalden aan een Glas- of Rioolfonds. In het kader van het nieuwe ondernemingsplan “Bestemming Thuis” zijn de betreffende werkzaamheden onder een vast tarief uitbesteed aan aannemers, die ook alle werkzaamheden uit het Pré Woonpakket verzorgen.

Daarom het plan deze huurders een voorstel te doen om over te stappen naar het Pré Woonpakket. Waarmee de kosten voor de twee oude fondsen vervallen tegen het betalen van het tarief voor dit pakket à € 4,00 per maand. In het eerste jaar geldt daarbij een gereduceerd tarief.

Deze regeling kreeg onze goedkeuring.

## De Warmtewet

Dit onderwerp bleef ook in 2017 doorsudderen. In januari was het tarief per woning voor 2017 vastgesteld alsook voor het verbruik. Er werd ook een afspraak gemaakt over het overschot van 2015. Dat is in een fonds gestort om circa 10 huurders met betalingsproblemen door de overgang naar de individuele afrekening te helpen.

In 2017 is er werk gemaakt van voorlichting over de wijze van meting van het gebruik. Zo kunnen de huurders gebruik maken van ISTA-webportaal om zelf hun verbruik te zien en bij te houden. Per december 2017 werden de tarieven voor 2018 vastgesteld.



## Doorlopende rapportages

Zoals gebruikelijk werden wij geïnformeerd over de voortgang in de bedrijfsvoering. Dat gebeurt tweemaal per jaar met een Voorjaarsrapportage in juni en een Najaarsrapportage in november. Deze rapportages bevatten gegevens over Verhuringen, Verkoop, Leegstand en Huurachterstand, Overlast en Ontruiming, Klantbediening post/telefonisch/balie, en Onderhoud. Afwijkingen ten aanzien van de schattingen worden daarbij toegelicht.

Ook ontvingen wij een overzicht van de zaken die aan de Regionale **Geschillencommissie** worden voorgelegd. Wanneer de klachten gegrond zijn, wordt de verhuurder opgedragen voor herstel te zorgen c.q. tot een goede oplossing te komen.

## ***Externe relaties***

### *S.H.H.O. (Samenwerkende Haarlemse Huurders Organisaties)*

Zoals bekend hebben twee van onze bestuurders zitting in deze organisatie en wel in de functie van voorzitter en penningmeester. De Waakvlam van corporatie IJmere levert ook twee bestuursleden, evenals de Bewonersraad van Elan Wonen. Besloten werd ook in 2017 een bijeenkomst voor de huurders van de drie corporaties gezamenlijk te organiseren. Er waren enkele vergaderingen voor nodig om dit weer op de rails te zetten. Als thema voor dit jaar werd “Leefbare wijken” gekozen.

Die bijeenkomst vond plaats op vrijdagmiddag 16 juni, wederom in hotel Haarlem-Zuid. Helaas is er van dit gebeuren geen verslag beschikbaar.

Naast dit evenement ging er veel aandacht uit naar de prestatieafspraken met de gemeente Haarlem. In een gezamenlijk overleg met de woordvoerders werden de cruciale onderwerpen daarvan besproken en standpunten vastgelegd. De gemeente Haarlem besloot tot het maken van afspraken over de periode 2018 t/m 2021. In 2025 wil men de sociale woningvoorraad met 1200 woningen netto hebben uitgebreid. Dat betekent voor de corporaties toch een hele opgave, waarvoor nog de nodige knelpunten moeten worden weggewerkt.



Een belangrijk aandachtspunt is DUURZAAMHEID. Daarvoor dienen wijkenergievisies te worden uitgewerkt. Een ander aspect is gasloze nieuwbouw. Bij beide punten speelt de gebruiker een cruciale rol; zo komt er voor hen een bewustwordingsplan met energiecoaches.



## De Nederlandse Woonbond

De tweemaandelijks provinciale vergaderingen van de Bond werden doorgaans door twee leden van onze kern bezocht. Daarvan werd vervolgens verslag gedaan in onze vergaderingen.

De Regio West van de Woonbond bood in juni weer een netwerkbijeenkomst voor bestuurders aan. Hier namen een aantal van onze bestuurders aan deel. Zo bezochten ook een drietal kernleden de Landelijke Ledendag in september. En hadden wij verder onze handen vol aan andere zaken zoals de nieuwe Samenwerkingsovereenkomst met Pré Wonen en de communicatieplannen. Zie elders in dit verslag.



## **Diversen**

- Begin januari waren er de gebruikelijke nieuwjaarsrecepties van onszelf, van Bewonerskern IJmond en van andere relaties. Onze receptie was weer een goed moment om onze bewonerscommissies in de gelegenheid te stellen de medewerkers van Pré Wonen te ontmoeten.
- Helaas kwam het er dit jaar door verschillende omstandigheden niet van om een dagje met de bewonerscommissies op stap te gaan. We hopen het in het 2018 goed te maken.
- Door het jaar heen benaderen huurders en/of bewonerscommissies ons over zaken, waar men bij de corporatie geen of te weinig gehoor voor vindt. Hoewel het niet specifiek tot onze taak behoort, proberen we toch te bemiddelen. Soms lukt dat maar helaas niet altijd.



## **Tot besluit**

Afgelopen jaar was weer een druk jaar. Heel wat tijd en energie werd gestoken in het nieuwe ondernemingsplan van de corporatie en in de prestatieafspraken met de gemeenten in het werkgebied van Pré Wonen. Intussen zijn wij aardig ingewerkt in deze laatste materie en gaan we ook in 2018 weer met nieuwe (duurzame) energie aan de slag!



Haarlem, 4 mei 2018

J.M. Hulsebosch

secretaris Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland

