

15 jaar
Concernparticipatieraad Woonbron
Jaarverslag 2015

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Belangenbehartiging huurders	3
	2.1. Doel CPRW	3
	2.2. Samenstelling CPRW	4
3.	Wettelijk kader Bewonersparticipatie	4
4.	Vergaderingen CPRW	5
	4.1. Advisering in 2015	5
	4.2. Besproken onderwerpen met de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen van Woonbron	7
	4.3. Overige behandelde onderwerpen en activiteiten CPRW	8

1. INLEIDING

Voor u ligt het Jaarverslag 2015 van de Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW).

De CPRW behartigt sinds 2000 de belangen van de huurders van Woonbron en is ontstaan na een fusie van Woonbron, Maasoevers en later Woonbron Maasoevers en Delftwonen. De CPRW vierde in 2015 haar 15 jarig bestaan.

De Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW) is een samenwerkingsverband van huurders- en bewonersorganisaties van de woningen van Woonbron in IJsselmonde, Prins Alexander, Delfshaven, Nissewaard, Dordrecht en Delft.

De CPRW heeft zich ook het afgelopen jaar weer ingezet voor de belangen van de huurders van Woonbron. Woonbron geadviseerd over een groot aantal onderwerpen en deze succesvol kunnen afronden. Deze onderwerpen komen in dit jaarverslag uitgebreid aan de orde.

Het jaar 2015 is voor de CPRW een bewogen jaar geweest. In 2015 heeft de CPRW afscheid moeten nemen van haar voorzitter, Jan de Kraker. Jan zette zich vooral in voor betaalbare woningen voor de doelgroep van beleid. Jan de Kraker was sinds de start voorzitter van de CPRW.

Met het overlijden van de voorzitter Jan de Kraker, ontstond een vacature van voorzitter. In het begin van 2016 is de functie van voorzitter vervuld door Kees 't Hart.

2. BELANGENBEHARTIGING HUURDERS

Zes bewonersorganisaties werken samen in de Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW). Zij vertegenwoordigen bewonerscommissies en de Verenigingen van Eigenaren (VvE) en hun commissies (waar eigenaars en huurders samen beslissen over zaken die hun directe woonomgeving aangaan) in het overleg met de vestigingen van Woonbron. Binnen Woonbron is de belangenbehartiging van huurders op twee niveaus georganiseerd;

Bewonersorganisaties

Bewonerscommissies of bewonersverenigingen zijn informele commissies op wooncomplexniveau; bewonerscommissies zijn geen officiële rechtspersoon, zij behartigen de belangen van de bewoners in het complex. Deze commissies of verenigingen zijn actief in de gebieden; IJsselmonde, Prins Alexander, Delfshaven en in Nissewaard, Dordrecht en Delft. Ter uitoefening van de geëigende participatie heeft iedere bewonersorganisatie een samenwerkingsovereenkomst met Woonbron afgesloten.

Huurdersorganisatie

Overkoepelend aan de bewonersorganisaties vormt de CPRW de vertegenwoordiging van bewonersorganisaties, de zogenaamde 'Huurdersorganisatie'. Huurdersorganisaties hebben meer rechten op overleg en informatie (algemeen beleid van verhuurder/gemeente) dan bewonerscommissies of verenigingen. De CPRW zet zich samen met bewonersorganisaties in voor voldoende en kwalitatief goede woningen tegen een betaalbare prijs en houdt zich bezig met onderwerpen zoals betaalbaar wonen, inspraak van bewoners bij herstructurering, gelijke behandeling van kwetsbare huurder, woonruimteverdeling, huurbeleid, portefeuillestrategie, onderhoud en andere relevante onderwerpen.

De CPRW behartigt, samen met bewonersorganisatie hierbij de belangen van de huurder. De CPRW fungeert als exclusief overlegorgaan met het bestuur van Woonbron. De CPRW adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd over onderwerpen op concernniveau zoals bijvoorbeeld het huurbeleid.

2.1. Doel CPRW

Het doel van de CPRW is om tot afstemming en samenwerking tussen de aangesloten bewonersorganisaties van Woonbron te komen en van daaruit het gebundelde en gecoördineerde overleg met de directie van het Woonbronconcern aan te gaan.

2.2. Samenstelling CPRW

De CPRW uit vertegenwoordigers van zeven bewonersorganisaties en bewonerscommissies.

In 2015 bestond de CPRW uit de volgende leden:

Vereniging Bewonerscommissies (VBC) IJsselmonde:

Mw. A. Hennekes	Algemeen bestuurslid
Dhr. A. van Neutigem	Secretaris/Penningmeester
Dhr. J. van Rensen	Algemeen bestuurslid

Bewonersraad Woonbron (BRW) Delfshaven

Mevrouw C. van Bruggen	Algemeen bestuurslid
------------------------	----------------------

Vereniging Bewonerscommissies (VBC) Prins Alexander

Mw. E. Veltkamp	Algemeen bestuurslid
-----------------	----------------------

Bewonersvereniging De Samenwerking (BVS) Spijkenisse:

Dhr. J. de Kraker	Voorzitter
Dhr. P. van Oosten	Algemeen bestuurslid
Mw. H. Smits	Algemeen bestuurslid (Hoogvliet)

Vereniging Bewonersorganisatie (VBO) Delft

Dhr. J. Koning	Algemeen bestuurslid
Dhr. K. 't Hart	Algemeen bestuurslid

Bewonersraad Woonbron (BRW) Dordrecht

Dhr. H. Noël	Algemeen bestuurslid
Mw. A. Horsten	Algemeen bestuurslid

3. WETTELIJK KADER BEWONERSPARTICIPATIE

In juni 2015 werd de nieuwe Woningwet van kracht. Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015). Het BTIV is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB): een regeringsbesluit waarin details voor de uitvoering van een wet zijn vastgelegd. Het BTIV vervangt het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Bewonersparticipatie heeft binnen de wet een stevige positie. De huurders staan zelf aan het roer in het uitoefenen van hun participatierechten. Sinds 2015 hebben huurders meer inspraak in het beleid van woningcorporaties.

De CPRW vormt binnen Woonbron de huurdersorganisatie waarmee Woonbron volgens de Overlegwet, afstemt. De huurdersorganisatie heeft het recht om advies te geven en moet geïnformeerd worden over meerjarenplannen. Huurders(organisaties) hebben op grond van de Woningwet 2015 meer inspraak en een aantal extra bevoegdheden;

- Ze zijn sinds 1 juli 2015 volwaardig (overleg)partner bij het maken van lokale prestatieafspraken op het gebied van wonen;
- Ze hebben instemmingsrecht bij fusies tussen corporaties;
- Ze kunnen een bindende voordracht doen voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen van een corporatie;
- Ze mogen hun 'zienswijze' geven bij verkoop van huurwoningen.

Vanuit de Woningwet hebben woningcorporaties de plicht om minimaal eenmaal per jaar overleg te voeren met hun huurders en hen te betrekken bij beleid en beheer.

4. VERGADERINGEN CPRW 2015

In 2015 heeft de CPRW acht keer bestuurlijk overleg gevoerd. In samenspraak tussen de bewonersverenigingen en Woonbron, worden jaarlijks themabijeenkomsten georganiseerd. Deze thema bijeenkomsten hebben tot doel informatie-uitwisseling en worden georganiseerd en voorbereid door een agendacommissie. In 2015 heeft de CPRW deelgenomen aan de themabijeenkomst over de Overlegwet op 15 september en de Verantwoordingsbijeenkomst op 23 juni 2015. De onderwerpen die tijdens deze bijeenkomsten zijn besproken worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

4.1 Advisering 2015

Volgens de Overlegwet hebben bewonersorganisaties andere rechten/bevoegdheden dan de CPRW. Rechten en bevoegdheden van bewonersorganisaties en CPRW zijn vastgelegd in de 'kruisjeslijst', behorende bij de samenwerkingsovereenkomst CPRW –Woonbron.

Huurdersorganisaties, zoals de CPRW hebben adviesrecht. Dat recht kunnen ze uitoefenen ten aanzien van beleidsplannen van de corporatie die rechtsreeks te maken hebben met betrokken woningen en de woonomgeving daarvan en die rechtstreeks van invloed zijn op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders en die voor hen van wezenlijk belang kunnen zijn. Daarnaast is in de Woningwet geregeld dat op een aantal onderwerpen instemming dan wel zienswijze van huurdersorganisaties vereist is. Het gekwalificeerd adviesrecht houdt in dat de CPRW gevraagd en ongevraagd de Raad van Bestuur van Woonbron kan adviseren. Daarnaast heeft de RvB de verplichting inzicht te geven in wat er met het advies van de CPRW is gebeurd. De Overlegwet is daar volstrekt helder over. Zonder adviestraject kunnen nieuwe maatregelen niet worden ingevoerd. In 2015 heeft de CRPW gekwalificeerd advies uitgebracht over de volgende onderwerpen:

Adviesaanvraag spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepelverband/Rijnmondgebied

Binnen de gemeenten die deel uitmaken van de stadsregio Rotterdam is sprake van schaarste van woonruimte met onevenwichtige en onrechtvaardige effecten op een stagnerende doorstroming in de woningmarkt. De gezamenlijke regionale corporaties hebben in Maaskoepelverband nieuwe regels opgesteld. Met de nieuwe spelregels voor woonruimtebemiddeling wordt beschikbaar komende woonruimte evenwichtig, rechtvaardig,

doelmatig en transparant verdeeld.

De CPRW heeft ingestemd met de spelregels woonruimtebemiddeling. Met de nieuwe regels worden de regels voor woningzoekende duidelijker en weet de klant wat hij van de woningcorporatie mag verwachten.

Adviesaanvraag prestatieafspraken gemeente Rotterdam

Sinds 2015 worden de Huurdersraden, mede aangestuurd door het Rijksbeleid, direct betrokken bij de prestatieafspraken, met betrekking tot de woonvoorraad, met de gemeente en de woningcorporaties. De nieuwe Woningwet regelt dat huurdersorganisaties als volwaardig partner moeten worden betrokken bij het formuleren, vaststellen en het jaarlijks evalueren van de woonvisie en prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties. Huurdersorganisaties gaan deel uitmaken van het gezamenlijk overleg tussen partijen. Het gezamenlijk overleg is in 2015 nog niet geformaliseerd. Daarentegen heeft de CPRW wel advies uitgebracht over de 'uitvraag' (Uitvraag gemeente Rotterdam; Convenanten Samenwerking 2015-2016, 22 december 2014). De uitvraag moet uiteindelijk leiden tot prestatieafspraken tussen partijen.

Voor Rotterdam, Delft, Nissewaard en Dordrecht worden per gemeente prestatieafspraken gemaakt. In 2015 is voorzichtig een eerste stap gezet om te komen tot prestatieafspraken. Voorkomen en snel oplossen van overlast, inbraakpreventie, het behoud van de sociale woningvoorraad, betaalbaarheid, woningkwaliteit, verduurzaming, kwaliteitszorg langer thuis-wonen en doorstroming zijn onderwerpen waar de CPRW reactie op heeft gegeven. De onderwerpen betaalbaarheid en doorstroming, die aansluiten op de wensen van de huurders, staan in 2016 op de agenda voor het overleg met gemeente en woningcorporaties.

Adviesaanvraag Huurverhoging 2015

Voor het huurbeleid 2015 zijn twee varianten door Woonbron aan de CPRW voorgelegd. Hoewel de CPRW haar teleurstelling heeft uitgesproken over het feit dat Woonbron niets extra's bood in 2015, heeft de CPRW geadviseerd een keuze te maken voor 'variant 2014'. Woningen met een huurprijs tussen de lage aftoppingsgrens (€ 576,87) en onder de huurtoeslaggrens (€ 710,68) die geen inkomensafhankelijke huurverhoging voorgesteld kregen, kregen een inflatievolgende huurverhoging. De CPRW achtte het te vroeg om in 2014 al over te stappen naar de variant van de huursombenadering omdat nog niet geheel duidelijk was wanneer en hoe de toekomstige huursombenadering zou worden ingevoerd. Ook heeft de CPRW gepleit voor overleg op regioniveau om ruimte te krijgen voor lagere huurverhogingen en is aandacht gevraagd voor huurders die door een huurverhoging boven de Huurtoeslag zijn gekomen met terugval in inkomen tot gevolg. Wederom heeft de CPRW bij de gemeenten op een woonlastenfonds aangedrongen.

Adviesaanvraag bedrijfsplan 2015-2017

De CPRW heeft bijgedragen aan het Bedrijfsplan van Woonbron 2015-2017. Dit heeft geresulteerd in een goed en degelijk plan voor de komende jaren met als motto: "Passie voor de kerntaak".

Adviesaanvraag Huurbeleid 2015

De CPRW heeft een positief advies uitgebracht op de adviesaanvraag over de huurverhoging per 1 juli 2015. Achterliggende gedachte was wel dat Woonbron het streefhuurbeleid in 2015 aan de orde zal stellen. De CPRW wijst op het belang dat het streefhuurbeleid van 95% wordt aangepast.

Adviesaanvraag Klantcontactpunten (KCP)

Voorheen waren de woonwinkels en de regiokantoren leidende in de dienstverlening van Woonbron. De persoonlijke dienstverlening is meer verschoven naar telefoon en internet. In 2015 zijn de woonwinkels omgebouwd naar Klantcontactpunten. Daarmee is het aantal bezoekers aanzienlijk gedaald en zijn de regiokantoren Delft en Zuidwest/Spijkenisse eind 2015 gesloten en zullen de andere kantoren in 2016 volgen. In 2016 worden de ervaringen geëvalueerd en wordt besloten hoe het KCP Woonbron-breed wordt ingericht.

De CPRW heeft aandacht gevraagd voor kwetsbare klanten die geen internet hebben of hier niet mee om kunnen gaan. Woonbron heeft toegezegd hier aandacht aan te besteden en te bekijken of deze zogenaamde 'special care' klanten kunnen worden geresisteerd.

Adviesaanvraag Jaarplan Woonbron 2016

De CPRW heeft in haar reactie op het jaarplan 2016 'Verder werken aan de kerntaak' aandacht gevraagd voor kwetsbare klanten die niet digitaal zijn (zie KCP). Ook heeft zij gevraagd rekening te houden en aandacht te besteden aan huurders die al langer bij Woonbron huren.

Het nieuwe incassoproces leek vooral gericht te zijn op nieuwe huurders. Woonbron heeft aangegeven dat zij zich ook inzet op het voorkomen van huisuitzettingen.

Op basis van de Woningwet scheiden de grote corporaties hun bezit in kernvoorraad ten behoeve van de doelgroep (DAEB) en overige woningen (niet-DAEB). Voor 1 januari 2017 moeten zij hiervoor een ontwerpvoorstel indienen bij de Autoriteit woningcorporaties, voorzien van een zienswijze van gemeenten en huurdersorganisaties. In het Jaarplan 2016 wordt alleen gesproken over de zienswijze van gemeenten. CPRW heeft er op gewezen dat de huurdersraad hier nadrukkelijk bij betrokken moet worden.

Andere onderwerpen waar de CPRW een reactie heeft gegeven waren; verkoop bestaand bezit, woonoverlast, VvE-beheer, participatie, vastgoedkwaliteit, investeringen en duurzaamheid.

4.2. *Besproken onderwerpen met de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen van Woonbron*

Verhuurder en de CPRW voeren regelmatig overleg over onderwerpen die voor de huurders en de CPRW van belang zijn. Het overleg gaat over onderwerpen die zich op verhuurderniveau afspelen en betrekking hebben op het beheer en beleid. Verhuurder wordt n overlegvergaderingen vertegenwoordigd door de Raad van Bestuur of door één van de

aangewezen personen met voldoende mandaat, al dan niet vergezeld van één of meerdere functionarissen. Daarnaast heeft de CPRW één keer per jaar overleg met de Raad van Commissarissen en de RvB. Het overleg tussen de CPRW en de RvC vindt alleen in uitzonderingsgevallen buiten aanwezigheid van de RvB plaats. In 2015 heeft dit overleg plaatsgevonden op 12 mei 2015.

Op 14 april 2015 en op 3 november 2015 vond overleg plaats met de Raad van Bestuur (RvB) van Woonbron. De volgende onderwerpen zijn met de RvB besproken:

- Adviesaanvraag Jaarplan Woonbron 2016
- Adviesaanvraag Huurbeleid 2016
- Stand van zaken huisvesting statushouders
- Stand van zaken visitatie; bevindingen en conclusies
- Stand van zaken evaluatie kruisjeslijst
- Stand van zaken reorganisatie
- Stand van zaken Wooninvesteringsfonds (WIF)
- Stand van zaken rapportcijfers 2015
- Stand van zaken Woningwet

4.3. Overige behandelde onderwerpen en activiteiten CPRW in 2015

In aanvulling dan wel aansluiting op het voorafgaande zijn in 2015 verschillende onderwerpen binnen de CPRW besproken en heeft de CPRW deelgenomen aan een aantal activiteiten. Hierna volgt een overzicht.

Dag van de Verantwoording 2015

De CPRW was wederom aanwezig bij de verantwoordingsdag. Het doel van deze bijeenkomst was om samen met belanghouders te kijken naar nieuwe slimme manieren om gezamenlijk tot resultaten te komen. Tijdens de Dag van de Verantwoording kwamen zijn drie thema's in werkgroepen besproken; Wonen en Zorg, Betaalbaarheid en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen en Social Return of Investment. De bedoeling van de bijeenkomst "verantwoording door Woonbron afleggen over 2014" kwam nagenoeg niet aan bod. De CPRW heeft voorgesteld om in 2016 de bijeenkomst samen (Woonbron en CPRW) voor te bereiden en uit te voeren.

Bewonersparticipatie nieuwe stijl

Als gevolg van de nieuwe Woningwet krijgen huurdersorganisaties meer inspraak in het beleid van een woningcorporatie. Een goede ontwikkeling, maar wel één die veel vraagt van huurdersorganisaties. Hoe leid je deze nieuwe vorm van participatie in goede banen? En hoe zorg je dat het leuk blijft? Dat onderzoeken woningcorporaties en huurdersorganisaties in twee proeftuinen die Aedes (Vereniging van woningcorporaties) met de Woonbond organiseert om huurdersbetrokkenheid te versterken.

De ervaring leert dat de huidige vorm van bewonersparticipatie met reguliere bewonerscommissie leidt tot een tijdsintensieve werkwijze met veel vergaderingen, waarbij de representativiteit soms ter discussie staat. Een aantal groepen is slecht vertegenwoordigd in deze participatievormen (jongeren, allochtonen). In alle sectoren is het vinden van vrijwilligers moeilijk. Mensen willen zich niet meer voor lange tijd binden. De CPRW heeft in 2015 ervaren hoe moeilijk het is om volwaardige opvolging te vinden binnen het bestuur. Ook in delen van

het woningbezit bezit zijn er nauwelijks meer bewonerscommissies actief vanwege gebrek aan belangstelling.

Woonbron zoekt, samen met de CPRW, naar alternatieve vormen van bewonersparticipatie. Dat vergt methoden die meer aanspreken bij de huidige tijd. Dit zijn tijdelijke projecten, met steeds wisselende mensen die zich zelf actief melden en betrokken zijn. In 2015 is een pilot uitgevoerd in Delft. Bij deze pilot konden huurders via een digitaal platform, hun mening geven over onderwerpen zoals betaalbaarheid, duurzaamheid etc. In 2016 wordt deze pilot geëvalueerd. De eerder geplande pilot in Delfshaven kon door de onverwachte overplaatsing van de regiomanager nog niet plaatsvinden.

Samenwerking bewonersvertegenwoordigers

De CPRW beoogt samenwerking met alle bewonersvertegenwoordigers. De samenwerking tussen Nissewaard, Hoogvliet, Heijplaat en Pernis, is in 2015 helaas niet tot stand gekomen.

Huurdersnetwerk Rotterdam

Het Huurdersnetwerk Rotterdam is een samenwerkingsverband van bestaande Rotterdamse huurdersorganisaties. Doel is met één stem naar buiten treden over zaken die alle huurders in Rotterdam aangaan. De CPRW is in 2015 met de organisaties binnen het HuurdersNetwerk Rotterdam een nieuw initiatief gestart: "De Rotterdamsehuurdersorganisatie.nl".

Vanuit hun bezorgdheid hebben de huurdersorganisaties besloten tot dit initiatief om zo een gezamenlijke reactie te geven op de Woonvisie Rotterdam 2015 -2030. De reactie is gericht op het meest urgente probleem: de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen (in de woonvisie ten onrechte goedkope huurwoningen genoemd). Ook tijdens de rondetafelgesprekken (december 2014) en in de consultatiebijeenkomst over de woonvisie (25 augustus 2015) is deze zorg geuit. De Woonvisie Rotterdam 2030 zal naar verwachting in 2016 worden afgerond.

Kwaliteitsbeleid

Woonbron heeft kwaliteitsbeleid ontwikkeld om uniformering te krijgen in de gewenste kwaliteit van de woningen en woongebouwen. Op 14 oktober heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden waarin twee medewerkers van Woonbron het beleid hebben toegelicht. De CPRW heeft een aantal kritische vragen gesteld. Door de CPRW is vooral aandacht gevraagd voor uniformiteit in het kwaliteitsniveau van het onderhoud. De CPRW zal in 2016 Gekwalificeerd Advies uitbrengen.

Selectie Raad van Commissarissen

Twee bestuursleden van de CPRW hebben deelgenomen aan de selectieprocedure van een nieuw lid van de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC bestaat uit 7 leden waarvan twee zogenaamde huurderscommissarissen. Deze twee commissarissen worden met een bindende voordracht door de CPRW benoemd. Dit is de wet vastgelegd.

Ontwikkeling in de regio's

Ontwikkelingen in de regio's is als terugkerend agendapunt in de vergaderingen van de CPRW besproken.

Beleids- en werkplan CPRW 2015

Door capaciteitsgebrek is de CPRW niet toegekomen aan een nieuw Beleids- en werkplan 2015. Gestreefd wordt om in 2016 een Beleids- en werkplan op te stellen voor 2016-2017.

Social Media

Binnen de CPRW is Social Media als communicatiemiddel naar de achterban, regelmatig besproken. Helaas is het de CPRW in 2015 niet gelukt dit verder op te pakken.

Woningwet; DAEB – niet DAEB

Vanuit de woningwet moeten corporaties een splitsing maken tussen DAEB en niet DAEB activiteiten. In 2015 is dit onderwerp van gesprek geweest. Dit onderwerp wordt in 2016 verder opgepakt. De CPRW zal in 2016 haar zienswijze hierop geven.

Dit jaarverslag is opgesteld door A. van Neutigem, secretaris, namens:

CONCERNPARTICIPATIERAAD WOONBRON

Kreileroord 222 / 3079 NB Rotterdam / telefoon: 010 479 34 08 / e-mail: ier.vbc@wxs.nl