



Verslag bijeenkomst voor HBO-bestuursleden over Omgangscode, Participatie en Zeggenschap

Op 15 oktober 2014 van 18.00 – 20.15 uur
bij TBV Wonen, Spoorlaan te Tilburg

1. Opening en mededelingen

SBO-voorzitter Gerard Klaassen heet alle leden van de HBO's van harte welkom op deze vierde bijeenkomst voor HBO-bestuursleden, en m.n. Jeanny Michielsen die na een periode van ziekte weer terug is. Ze wordt verwelkomd met een hartelijk applaus van alle aanwezigen.

Henk Dankers is wegens ziekte afwezig, adviseur George Herders is getroffen door een herseninfarct. Van harte beterschap namens alle aanwezigen.

SBO-adviseur Arie Verheij is er voor de laatste keer omdat hij met pensioen gaat. Het SBO heeft onlangs kennisgemaakt met zijn opvolger.

Het voor 19 november a.s. geplande symposium over de nieuwe warmtewet wordt uitgesteld tot januari of februari 2015. Er blijkt nog veel onduidelijk te zijn m.b.t. de nieuwe wet zodat het nu geen zin heeft om een symposium te houden. Wordt vervolgd.

Het thema dat dit keer aan de orde is, is participatie en zeggenschap. Arie Verheij zal een en ander weer toe te lichten.

Gestart wordt echter met de presentatie van de belangrijkste wijzigingen in de nieuwe omgangscode. In verband daarmee zijn Femke Hoekstra, Yvonne van de Braken en Chris Faro aanwezig.

2. Toelichting wijzigingen nieuwe omgangscode

(Zie de oplegnotitie zoals meegestuurd met de vergaderstukken)

Met gebruikmaking van PowerPoint geeft Femke Hoekstra een toelichting. De wijzigingen t.o.v. de huidige omgangscode worden nagelopen en waar nodig verduidelijkt.

Op een aantal punten is de huidige omgangscode erg luxe en te duur geworden en omdat ook de corporaties moeten bezuinigen is versobering op een aantal onderdelen ervan noodzakelijk geworden. Veel van de regelingen worden gehandhaafd maar dan in versoberde vorm.

Peter Valk zegt de regeling m.b.t. groot onderhoud een nogal forse versobering te vinden.

Chris Faro licht toe dat de duur van de overlast tengevolge van groot onderhoud is teruggebracht door slimmer te plannen en in overleg met bewoners te kijken op welke manier overlast en ongemakken verminderd kunnen worden.

Ook de vergoeding voor herinrichtingskosten is aangepast. Die was gebaseerd op het stuken van de muren en het aanbrengen van tegelvloeren, terwijl de meeste mensen tegenwoordig kiezen voor latex op de muren en laminaat op de grond. Voor gordijnen ontvangt men nu een hogere vergoeding dan in de huidige omgangscodes was afgesproken, omdat dit eveneens beter aansluit bij de huidige realiteit.

M.b.t. het proces:

- Heden, 15 oktober 2014: eerste overleg met SBO
- afstemming met corporaties
- november 2014: eventueel een tweede overleg met SBO
- december 2014: ondertekening omgangscodes.

Chris Faro benadrukt dat in het convenant Wonen de betaalbaarheid centraal staat. De kosten van de regelingen in de omgangscodes worden geboekt in projecten en doorberekend in de huren. M.a.w. hoge vergoedingen komen voor rekening van de huurders.

Diverse aanwezigen wijzen erop dat de huren toch al flink stijgen.

Tien jaar geleden zijn de corporaties gestart met de omgangscodes, die vijf jaar geleden nog flink verruimd is. Maar de tijden zijn veranderd en ook corporaties moeten kritischer naar hun uitgaven kijken. Daarom is gekozen voor versobering van de ongemakkenvergoeding, die nog steeds hoger is dan wettelijk verplicht. Het bedrag komt overeen met de hoogte van de gemiddelde huur en wordt uitbetaald aan de betrokken huurders.

N.a.v. de beperking van de huurgewenningsperiode (zie oplegnotitie pag. 2,5^e streepje) geeft Chris Faro desgevraagd aan dat gerenoveerde of nieuwe woningen een aantoonbaar lagere energierekening hebben. Men moet wel meer huur betalen maar hoeft minder te betalen voor energie. Uit de gegevens van alle complexen blijkt dat men gemiddeld 20 à 30 euro per maand minder energie betaalt.

N.a.v. de huurgewenning licht Yvonne v.d. Braken nog toe dat 90% van het VWS-puntenstelsel gebaseerd is op woningoppervlakte. Een gelijkwaardige woning d.w.z. een woning van hetzelfde type krijgt t.o.v. de oude woning slechts 0 tot 10 punten meer. Er zijn voldoende gelijkwaardige woningen en nog maar heel weinig kleine woningen omdat de meeste inmiddels gesloopt zijn. Om die reden is de ruimere huurgewenningsregeling niet meer nodig. De grootste puntensprong zit in een hoger energielabel, maar het energielabel wordt bij de huurgewenning buiten beschouwing gelaten. Woningen met energielabel E, F en G worden in ieder geval aangepast. Als men van een slechte woning naar een betere gaat, gaat men er qua energie altijd op vooruit. Bovendien blijkt dat bewoners de wijk waarin ze komen te wonen belangrijker vinden dan of ze wel of geen huurgewenning krijgen.

N.B. In de omgangscodes is niets opgenomen over energie; het onderwerp energie komt in het convenant aan de orde.

Arie Verheij stelt voor dat de corporaties zo mogelijk inzicht verschaffen in het effect van de regeling van de afgelopen 5 jaar aan de hand van veelvoorkomende concrete gevallen.

Een goed voorstel en de vertegenwoordigers van de corporaties zeggen dit toe.
(**p.m. corporaties**)

Gerard Klaassen informeert of er bij het vaststellen van de huurprijs van gerenoveerde woningen rekening wordt gehouden met de huurtoeslag, zodat huurders die niet mislopen.

Daar wordt zeker rekening mee gehouden en ook dat komt aan de orde in het convenant Wonen, aldus Yvonne v.d. Braken.

Jaap Landzaat vraagt of de versobering van de omgangscodes nodig is vanwege de verhuurdersverheffing en of de extra huurverhoging niet volstaat.

Verduidelijkt wordt dat er geen één op één relatie is tussen de verhuurdersheffing en de afspraken in de omgangscodes. De vergoeding is nog steeds in verhouding tot de huurprijs en is ook in de nieuwe regeling hoger dan de wettelijke kaders voorschrijven. De voornaamste focus is betaalbare woningen; daarom wordt er op allerlei zaken geschaafd en worden huurders niet opgezadeld met extra kosten, aldus Chris Faro en Yvonne v.d. Braken.

Ad van Oudheusden stelt voor om mensen die in een schuldhulpverleningstraject zitten geen vergoeding meer in de vorm van geld te geven, omdat die meteen wordt opgeëist door de schuldeisers, maar in plaats daarvan een vergoeding in natura. Een goed punt en gekeken wordt of dat mogelijk is, aldus de vertegenwoordigers van de corporaties. (**p.m. corporaties**)

Volgens Gerard Klaassen wordt in de omgangscodes niet erg helder aangegeven wat het verschil is tussen toetsingscommissie, geschillencommissie en stedelijke klachtencommissie. Hij pleit ervoor de tekst in dit opzicht te verduidelijken.

M.b.t. het vervolg geeft Femke Hoekstra aan dat het SBO desgewenst nog een reactie kan geven op het voorstel. Dan komt er een eerste voorstel aan het OTC, waar het SBO formeel nog een advies over moet geven.

Arie Verheij doet het voorstel dat zowel corporaties en bewoners de oude en nieuwe omgangscodes met elkaar vergelijken. Daarnaast kunnen bewoners c.q. CvH's dat nog doen op basis van de ervaringen van bewoners, zodat de afweging daarop gebaseerd kan worden.

Yvonne van de Braken benadrukt tot slot nogmaals dat corporaties meer doen dan waartoe ze wettelijk verplicht zijn en ook meer doen in vergelijking met andere corporaties. Misschien moet dat nog wat beter in beeld worden gebracht.

[Hierna verlaten Femke Hoekstra, Yvonne v.d. Braken en Chris Faro de vergadering.]

3. Vaststelling verslag bijeenkomst 20 augustus 2014

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Toelichting Participatie en Zeggenschap door Arie Verheij

(Zie ook de ter vergadering uitgereikte hand-out d.d. 15 oktober 2014.)

Het thema van deze bijeenkomst is participatie en zeggenschap. Arie Verheij loopt de sheets na en licht deze waar nodig kort toe.

Peter Valk brengt naar voren dat HBO's soms worden gepasseerd als het gaat om uitwisseling van informatie. HBO's geven corporaties meer informatie dan zij de HBO's.

Arie Verheij wijst erop dat CvH's er zijn voor de belangen van bewoners. Als HBO of CvH moet men zelf ook enige moeite doen om erachter te komen wat er leeft onder bewoners. De vraag is hoe je belangen en behoeften van bewoners op het spoor komt. Tot nu toe liep dit via de CvH's maar dat is niet meer vanzelfsprekend. Anders dan vroeger willen bewoners zelfstandig zaken aankaarten of een oplossing zoeken en nieuwe media spelen daarbij een belangrijke rol. Huurders ondernemen zelf actie als ze iets willen van de corporatie. Als diverse individuen uit een bepaald complex eenzelfde probleem aankaarten, zou het standaard moeten zijn dat de corporatie hierover contact opneemt met de CvH.

HBO's en CvH's constateren zelf ook dat het lastig is om contact met bewoners te krijgen en bewoners te krijgen voor CvH's e.d. Daarom ook eens op een andere manier proberen contact te leggen met bewoners/huurders bijvoorbeeld via *social media*.

Gerard Klaassen vindt dat corporaties te weinig uitgaan van de wettelijke bepalingen m.b.t. HBO's. Volgens de Overlegwet moet een HBO bestaan uit huurders en wordt het bestuur gekozen door huurders. De wet erkent alleen een HBO als officiële gesprekspartner namens de huurders richting een corporatie. Een bewonerscommissie c.q. huurderscommissie heeft dus wettelijk gezien alleen recht op informatie van een corporatie welke voor hen belangrijk kan zijn, maar verder géén rechten, in principe zelfs niet op financiële ondersteuning. In Tilburg gaan we daar wel wat soepeler mee om.

Kortom: Het HBO is de rechtmatige vertegenwoordiging voor zowel de huurderscommissies als de huurders. Een HBO vertegenwoordigt álle huurders, ook voor die complexen waar men geen huurderscommissie heeft.

Het klopt dat alles is afgeregeld en er mooie modellen bestaan, maar blijkbaar werkt dat niet meer zoals vroeger, aldus Arie Verheij. Individuele huurders gaan niet naar het HBO maar wenden zich rechtstreeks tot de corporatie.

Gerard Klaassen geeft aan dat te beseffen en om die reden het HBO van TBV sinds begin 2014 de nieuwsbrief naar alle huurders stuurt. Op die manier wil het HBO duidelijk maken dat het er is voor álle huurders. Maar het HBO wil anderzijds van de corporatie relevante informatie krijgen, bijvoorbeeld als er klachten binnenkomen over een complex vanuit een aantal individuele bewoners

Jan Zaunbrecher wijst erop dat HBO's of CvH's via *social media* zouden kunnen informeren naar de mening van huurders over diverse aangelegenheden en of er zaken zijn die de CvH of het HBO zou moeten weten.

Vooraf jongeren maken volop gebruik van *social media*; het is voor hen dé manier om contact te leggen, aldus Jeanny Michielsen.

Arie Verheij merkt op dat bewoners, i.t.t. vroeger, tegenwoordig allerlei dingen zo veel mogelijk zelf willen regelen en behoefte hebben aan individuele keuzevrijheid. Dat is iets waar het HBO rekening mee te houden heeft. Ook zijn er zaken die een individuele aangelegenheid zullen blijven en nooit via een CvH lopen, zoals betalingsproblemen.

Jaap Landzaat wijst erop dat er ook zaken spelen waar huurders geen weet van hebben en een HBO wel. Een voorbeeld: bij Tiwos ligt er nog geld op de plank van een heffing voor energie. Dat geld is echter nooit gebruikt. De huurders die de heffing betaald hebben zijn echter niet meer te achterhalen. Nu is een medewerker van Tiwos bezig een voorstel te maken over wat er met dat geld gedaan kan worden. Maar het is wel geld van huurders. Het HBO moet er z.i. voor waken dat men toestemming geeft om dit geld in te zetten zonder dat bewonerscommissies hierover ingelicht zijn.

I.v.m. betaalbaarheid merkt Gerard Klaassen op dat diverse bouwmaatschappijen mooie woningen in hun portfolio hebben. Misschien kan in het convenant vastgelegd worden dat corporaties en gemeente eerst naar deze woningen kijken voor ze dure projectontwikkelaars inschakelen bij nieuwbouwwoningen.

Arie Verheij geeft aan dat de gemeente en corporaties de komende 5 jaar 800 nieuwbouwwoningen willen bouwen. 15% daarvan d.w.z. minder dan 100 per jaar worden huurwoningen. Ook goedkopere bedrijven voegen echter niet het aantal woningen toe waar hier op wordt gedoeld d.w.z. onder de 550 euro. Dat probleem is niet op te lossen met nieuwbouw, aldus Arie Verheij.

François van den Dries vraagt zich af of wanneer over enkele jaren wordt overgegaan naar het 'nul op de meter' systeem, het miljardenverlies dat nu via de verhuurdersheffing wordt binnengehaald al is opgelost en of er geen restschuld meer bestaat waar opnieuw een oplossing voor moet worden bedacht. Z.i. komt er de komende tijd veel af op de huurders.

Arie Verheij geeft aan dat als in een bepaald complex 'nul op de meter' wordt ingevoerd de corporatie toestemming voor goedkope financiering moet krijgen van het Waarborgfonds en de sociale voorziening. Als huurder betaal je dan misschien hetzelfde bedrag als tevoren maar heb je voor dezelfde woonlasten een woning die veel comfortabeler is.

Een idee om scheefwonen tegen te gaan is het invoeren van tijdelijke huurcontracten, waarbij de huur stijgt als het inkomen omhoog gaat.

Gerard Klaassen stelt de vraag of ingeval van sloop bijvoorbeeld in Rosmolen niet hetzelfde aantal woningen kan worden teruggebouwd. Nu komen er 75 minder woningen voor terug.

Arie Verheij geeft aan dat het bij sloop gaat om te kleine woningen die door grotere worden vervangen. Iets minder groot terugbouwen zou in sommige gevallen wel een optie kunnen zijn.

Het thema Energie is op de vorige bijeenkomst aan de orde geweest.

Het SBO is tevreden over de manier waarop de werkgroep Energie bezig is. De werkgroep gaat een plan van aanpak maken waarin wordt aangegeven hoe men e.e.a. wil gaan oppakken.

N.a.v. Armoede meldt Peter Valk dat WonenBreborg wil gaan participeren in het gemeentelijk ondersteuningsfonds. Hopelijk gaan de andere corporaties dit voorbeeld volgen.

5. Tot slot

Een extra bijeenkomst over de omgangscodes wordt niet nodig geacht. Het SBO gaat proberen zo goed mogelijk te onderhandelen en zal het resultaat terugkoppelen naar de HBO's.

Hierna bedankt Gerard Klaassen Arie Verheij, die het werk als adviseur voor SBO eind van dit jaar neerlegt, voor zijn toelichting en voor zijn ondersteuning van de afgelopen jaren. Ook dankt hij alle aanwezigen voor hun komst en interesse, waarna hij de bijeenkomst om 20.15 uur sluit.