

SECRETARIEEL JAARVERSLAG 2020

HUURDERSVERENIGING WOONBELANG

Algemeen

Het was een uitzonderlijk jaar, 2020, vanwege het Coronavirus en de daaruit voortvloeiende en telkens aangepaste RIVM-richtlijnen. Deze richtlijnen hebben hun weerslag gehad op de werkzaamheden van het bestuur van Woonbelang. De eerste twee maanden kwamen we nog fysiek bij elkaar en vanaf half maart hebben we tijdens de eerste lockdown noodgedwongen onze werkzaamheden op een aangepaste wijze doch zo goed mogelijk gedaan. Het was zoeken wat wel nog kon binnen de RIVM-maatregelen. Langzaam paste we onze werkzaamheden aan deze uitzonderlijke situatie aan en leerden we vergaderen via Microsoft Teams en Zoom. Waar het kon en noodzakelijk was kwamen we in kleine groepjes fysiek bijeen met inachtneming van de richtlijnen en noodzakelijke aanpassingen.

Zo heeft het bestuur ook onder deze omstandigheden intensief gewerkt om de belangen van de huurders te behartigen.

Bestuur

De samenstelling van het team bestaande uit het bestuur, vrijwilligers en betaalde kracht was als volgt:

De heer John van Geel	voorzitter
Mevrouw Ria Makatita-Hendrix	secretaris/penningmeester
De heer Wim Schlösser	bestuurslid, taakgebied: de zorg voor Bewoners Overleg Commissies
De heer Emiel Panis	financieel adviseur
De heer Math Vestjens	vrijwilliger, klachtendossiers
Mevrouw Esther van de Beek	vrijwilligster, vormgeving WBlits
Mevrouw Marijke Stijnen	vrijwilligster, redactie WBlits
De heer Igo Gorissen	bezoldigd ambtelijk secretaris hoofd secretariaat, 26 uur per week
Mevrouw Nicole Driessen	assistent-secretariaat, 12 uur per week met behoud van uitkering.

De vereniging HV Woonbelang

Woonbelang werd op 11 september 2000 opgericht als opvolger van de Huurdersbelangenverenigingen De Brök en Sint Mathijs die ontstaan zijn in 1995. Dit ten gevolge van een fusie van de woningcorporaties Beter Wonen en Sint Mathias. De nieuwe corporatie kreeg de naam Woonpunt.

Huurders van Woonpunt kunnen lid worden van Woonbelang en betalen daarvoor €1,- per maand. Woonbelang is een notarieel opgerichte vereniging met statuten en staat ingeschreven in het verenigingsregister van de Kamer van Koophandel Limburg. De financiering van Woonbelang komt uit de ledencontributie en een bijdrage van Woonpunt. Op 31 december 2020 bedroeg het ledenbestand 3307 leden. De woonconsulenten van Woonpunt informeren sinds september 2018 nieuwe huurders over het belang en het werk van Woonbelang en brengen de mogelijkheid van een lidmaatschap positief onder de aandacht. Dit heeft effect op het ledenaantal, het groeit langzaam. Echter, het behoud en uitbreiding van het ledenaantal blijft onze aandacht houden, immers **hoe meer leden en dus hoe groter onze achterban, hoe krachtiger onze stem in de overleggen met zowel Woonpunt als de gemeenten.**

Woonbelang 25 jaar

Het jaar 2020 zou voor Woonbelang mede in het teken staan van ons vijftienvig jarig jubileum. In onze WBlits hebben we daar bij iedere uitgave aandacht aan besteed. We hadden gehoopt deze mijlpaal met onze leden te kunnen vieren maar door de Covid-19 pandemie heeft dit niet kunnen plaatsvinden. We zijn er trots op al vijftienvig jaar lang met hart en ziel de belangen van de leden en huurders van Woonpunt te behartigen en hopen dit te kunnen blijven doen.

Algemene ledenvergadering 2020

De algemene ledenvergadering heeft door de Covid-19 pandemie en de daaruit voortvloeiende RIVM maatregelen niet kunnen plaatsvinden. We hebben diverse data in onze agenda's genoteerd maar moesten deze helaas iedere keer weer afzeggen. Uiteindelijk hebben we besloten het jaarverslag op de website te plaatsen en hebben we de leden laten weten dat zij een afspraak konden maken om zowel het jaarverslag als de financiële verantwoording op kantoor in te zien. De accountant heeft het financiële jaarverslag 2019 goedgekeurd.

De halfjaarlijkse vergaderingen met de **Bewoners Overleg Commissies** hebben ook niet fysiek plaatsgevonden door deze pandemie. We hebben met iedere BOC afzonderlijk contact gehouden via e-mail, telefonisch of met een kleine afvaardiging op kantoor.

Overleggen

In 2020 werd er aan **diverse overleggen en vergaderingen** deelgenomen, een enkele keer fysiek maar voornamelijk digitaal via Teams of Zoom. We hadden overleggen met

Woonpunt, zowel op bestuurlijke niveau met de directeur-bestuurder als op afdelingsniveau met managers, gebiedsregisseurs en andere medewerkers van Woonpunt. In het **Centraal Huurders Overleg Woonpunt** vergaderden we samen met de collega's van de andere huurdersverenigingen van Woonpunt. We spraken dan over beleidszaken. Thema's die op de agenda stonden waren onder andere het huurbeleid, beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen, wijzigingen en voorwaarden huurcontract, de klankbordgroep schoonmaak en de sollicitatiecommissie nieuwe bestuurder.

Daarnaast hebben we ook in het **kwartaaloverleg** als Hv Woonbelang Maastricht & Mergelland met Woonpunt vergaderd. Deze overleggen hadden we met de manager Klant & Leefbaarheid en de gebiedsregisseur. Onderwerpen die aan de orde kwamen zijn onder andere geplande of gestarte renovatie- en onderhoudswerkzaamheden in ons gebied, leefbaarheid en klachten met bijvoorbeeld VVE-constructies in complexen.

In het kader van de **Prestatie Afspraken** hebben we veelal digitaal vergaderd in de **ambtelijke werkgroepen** met de ambtenaren, met corporatiefunctionarissen en met de wethouders en de corporatiedirecteuren in het **Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken** waar de beslissingen genomen werden. In 2020 is er bij het BOWW ook een **BOWWZ** gekomen, een overleg speciaal gericht op Wonen en Zorg waarbij een thema centraal gesteld werd en ook zorgpartijen, denk bijvoorbeeld aan Envida, aansloten.

Ook in Valkenburg aan de Geul, Meerssen, Eijsden/Margraten, Gulpen/Wittem, en Vaals hebben we meegesproken en meegetekend voor de Prestatieafspraken.

De maandelijkse **bestuursvergadering van Woonbelang** hebben zowel fysiek als digitaal plaatsgevonden afhankelijk van de op dat moment geldende RIVM richtlijnen. Onderwerpen die dan besproken werden, waren de financiën, agendapunten voor de diverse overleggen met Woonpunt, terugkoppeling van die diverse overleggen, verslag van bijeenkomsten van klankbordgroepen, werkgroep WB 2.0, actualiteiten van de BOC's, en het 25 jarig jubileum van Woonbelang.

Spreekuren

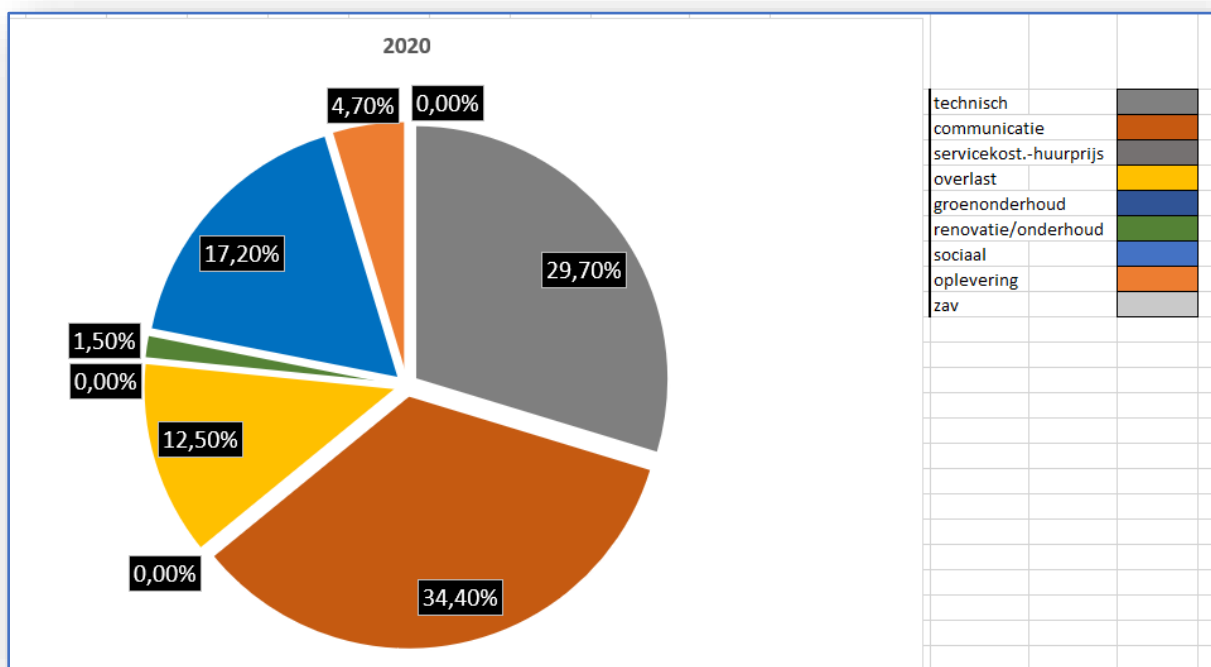
Op woensdagmiddag was er spreekuur op het kantoor van Woonbelang voor huurders met klachten of problemen die zij **eerst met Woonpunt hadden besproken** maar waar men met Woonpunt niet tot een afdoende oplossing kwam. Door de Coronacrisis is er een groot deel van 2020 geen inloopspreekuur geweest. Tijdens de nog strengere RIVM richtlijnen is er zelfs geen afspraak op kantoor mogelijk geweest. Math Vestjens, vrijwilliger met de portefeuille klachtendossiers, heeft in die periode vanuit thuis digitaal aan de klachtendossiers gewerkt.

De klachten waren van de volgende aard:

-technisch	19
-communicatie	22
-servicekosten	0
-overlast	8
-groenonderhoud	0
-renovatie/onderhoud	1
-sociaal	11
-oplevering	3
-ZAV	0
Totaal	64

In 2020 zijn er in totaal 55 dossiers behandeld, met 64 klachten.

Vier klachten waren op 31-12-2020 nog niet opgelost.



Professionalisering

Het jaar 2020 stond in het teken van de invulling van het **organisatiemodel** dat gemaakt is als afsluiting van het **professionaliseringstraject** "Een stap vooruit" van de Woonbond dat we in 2019 gevolgd hebben.

Stapsgewijs hebben we onderdelen van dit model aangepakt. Er is een werkgroep WB 2.0 opgestart die met onderdelen van dit plan aan de slag ging. Daarna werden de bevindingen teruggekoppeld aan het hele bestuur, taken verdeeld en de volgende stappen besproken. Wat voor het bestuur duidelijk werd is dat er **uitbreiding van het team nodig is** om onderstaand schema in te kunnen vullen. Dat kan door uitbreiding van het bestuur maar ook

door het werven van vrijwilligers die zich met een afgebakende taak gaan bezighouden waardoor het aantal uren voor hen duidelijk is dat deze taak in beslag neemt.

Professionalisering vond verder plaats door het volgen van cursussen op de computer, zogeheten Webinars, georganiseerd door de Woonbond.

Een belangrijk onderdeel van deze professionaliseringslag was het breder informeren van de stakeholders over onze **visie en onze missie** en ons beter en duidelijker **profiëren**. Nieuwe medewerkers van Woonpunt hebben wij uitgenodigd op ons kantoor, we hebben onze PowerPoint Presentatie getoond en uitleg gegeven van onze werkzaamheden. We bespraken ook hoe we elkaar kunnen vinden en versterken in het opkomen voor de belangen van onze huurders, ieder vanuit zijn eigen professie en onafhankelijke positie.

Bestuur HV Woonbelang		Betaalde functie	Betaalde functie	vrijwilligers	Externe advisering
	besturend	→ uitvoerend	uitvoerend	uitvoerend	uitvoerend
Functies ↓	Taken	Bestuuronder- steuner 0.7 fte <i>Igo Gorissen</i>	Assistent BO 0.0 fte <i>Vacant</i>		
Voorzitter <i>John van Geel</i>	Algemeen en Huurders- klachten	Administratieve ondersteuning		Portefeuille Klachten <i>Math Vestjens</i>	De Nederlandse Woonbond <i>Consulent Jos Aal</i>
Secretaris <i>Ria Makatita- Hendrix</i>	Secretariaat PR Achterban Soc. Media Ledenwerving	Administratie Portefeuille PR o.a. Enquête-beheer Coördinatie Follow-up	E-mailbeheer Ledenadministratie Facilitair / Archivering	Redactie WBlits <i>Marijke Stijnen</i> <i>Vacant</i> <i>Adresbezoeker Vacant</i> Lay-out <i>Esther van de Beek</i>	Vrolijk BV Prestatieafspraken Beleidszaken Volkshuisvestelijk <i>Bert Vrolijk</i>
Penningmeester <i>Vacant</i>	Financiën		Financieel Adviseur <i>Emiel Panis</i>		Juridisch adviseur ad hoc <i>N.N.</i>
Lid <i>Wim Schlösser</i>	Portefeuille BOC's	Administratieve ondersteuning			
Lid <i>Vacant 2x</i>	Portefeuilles -Pres. Afspr. -Huurbeleid	Administratieve ondersteuning			

Organisatiemodel WB 2.0

Huurdersraadpleging

In de zomer van 2020 heeft Woonbelang samen met de huurdersverenigingen Servaassleutel en Woonvallei een huurdersraadpleging gehouden in de vorm van een digitale enquête. Deze werd uitgezet door Buro Dings onder alle huurders van Maastricht van de woningcorporaties Woonpunt, Servatius en Maasvallei. Als huurdersverenigingen hebben we samen de vragen opgesteld en de corporaties hun medewerking getoond door per e-mail de link naar alle huurders te sturen. De uitslagen van de ingevulde enquête kwamen rechtstreeks bij Buro Dings binnen waarna het buro Dings deze gegevens voor ons heeft verwerkt en overzichtelijk gebundeld in een boekwerk en een PowerPoint-presentatie. We hebben de uitslag van deze huurdersraadpleging zowel op onze website als in het decembernummer van ons blad WBlits geplaatst.

De geënquêteerden konden kiezen uit de vijf onderwerpen die ook in de Prestatie Afspraken staan. Ze konden ze op volgorde van belangrijkheid zetten en daarna over één onderwerp vragen invullen. Het thema **betaalbaarheid kwam op de eerste plaats** en het thema **veiligheid en leefbaarheid** stond op de tweede plaats. Dat wil niet zeggen dat de huurders de andere thema's niet belangrijk vonden maar men kon maar van één thema de vragen beantwoorden. Met de uitslagen van deze digitale huurdersraadpleging en de signalen die de huurders afgegeven hebben we vanaf 2021 gesprekken met zowel de corporaties als de gemeente Maastricht.

Daarnaast werd ook gevraagd of de huurder bekend was met de huurdersvereniging, of men deze belangrijk vindt en of men bereid is lid te worden en zich misschien actief wil inzetten voor de huurdersverenigingen. Door alle beperkingen, die de richtlijnen van het RIVM vanwege het Coronavirus me zich meebrachten, heeft het wat langer geduurd maar er is vanuit Woonbelang contact opgenomen met mensen die hun gegevens achter gelaten hebben. We zijn in gesprek gegaan met geïnteresseerden die zich voor de huurdersvereniging willen inzetten. Dat kan als bestuurslid maar ook als vrijwilliger met een duidelijk in uren en taak omschreven functie. We denken door deze huurdersraadpleging in de vorm van een digitale enquête het belang van onze huurdervereniging, het behartigen van de belangen van al onze leden, huurders en toekomstige huurders onder de aandacht gebracht te hebben.

Huurbeleid

Woonbelang heeft op het eerste voorstel van Woonpunt voor de huurverhoging per 1 juli 2020 gereageerd met uitgebreide en constructieve reacties. Daarop heeft Woonpunt haar uitgangspunten voor de huurverhogingsronde 2020 **op een aantal onderdelen aangepast** in het tweede voorstel. We zijn blij dat Woonpunt hiermee liet zien **oog te hebben voor de betaalbaarheid van het wonen**, zeker in de net begonnen Coronacrisis.

Woonpunt heeft een **gemiddelde** huurverhoging van **2,6%** toegepast met een **maximale** huurverhoging van **3,60 %**, terwijl wettelijk een percentage van 5,10% voor dit jaar was toegestaan. Daarnaast heeft Woonpunt **op ons advies afgezien** van het toepassen van de toegestane 1% extra ruimte boven het inflatiepercentage en voor het tweede jaar op rij het **advies van Woonbelang overgenomen om af te zien van de inkomensafhankelijke huurverhoging**. Al met al een mooi resultaat.

April 2021

Ria Makatita-Hendrix

Secretaris/penningmeester HV Woonbelang Maastricht & Mergelland

