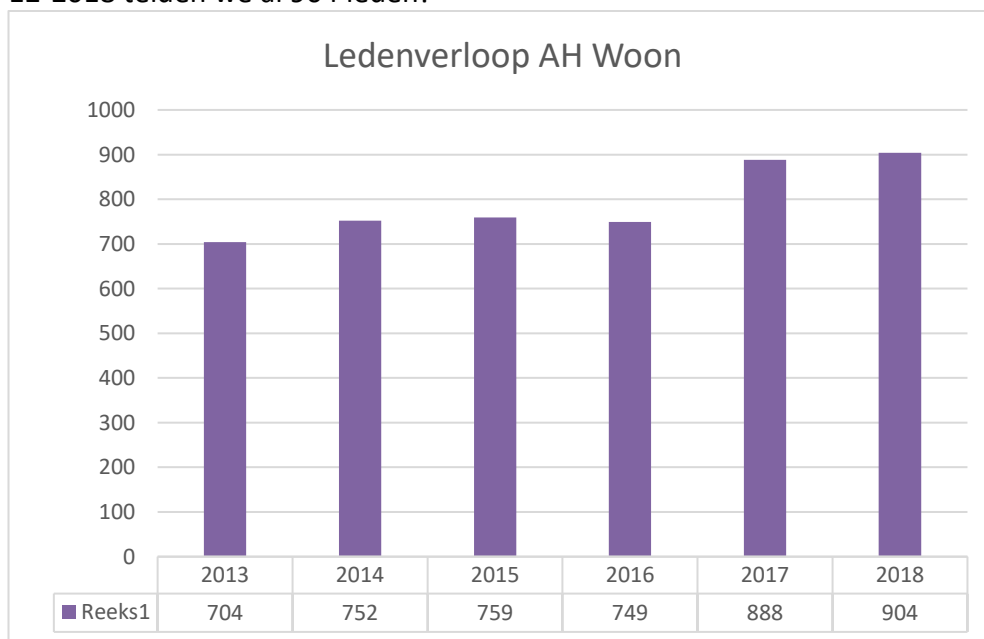


INLEIDING

Het ligt misschien wel voor de hand: naarmate de Algemene Huurdersvereniging WOON (AH WOON) zich de laatste jaren meer en meer manifesteert, zich meer en meer weet te positioneren als een gewaardeerde partner in diverse overlegsituaties, meer en meer 'zichtbaar' wordt voor de huurders van Woonborg, de werkzaamheden ook meer en meer toenemen. Op zich is daar niets op tegen. Wél wordt het zorgelijk als de bereidheid van huurders om het werk van AH WOON te ondersteunen niet navenant toeneemt. Gelukkig hebben zich wel enkelen gemeld naar aanleiding van de wervingsacties, maar de toekomst moet nog leren of dit voldoende is om de continuïteit van AH WOON te borgen. Het bestuur sluit niet uit dat de komende tijd keuzes gemaakt zullen moeten gaan worden ten aanzien van het reilen en zeilen van het bestuur én ten aanzien van de inmiddels ontstane omvang van het werk.

De vereniging en de leden

AH WOON behartigt de belangen van alle huurders van Woonborg, die 4800 woningen bezit in de gemeenten Aa en Hunze, Noordenveld, Tynaarlo en in de gemeente Haren. (Na 1 januari 2019 gaat Haren deel uit maken van de gemeente Groningen.) Deze vier gemeenten vormen dus ook het werkgebied van AH WOON. AH WOON kent een gestage groei van het ledental. Op 31-12-2013 stond de teller op 704 en op 31-12-2018 telden we al 904 leden!



Tijdens elke huurdersbijeenkomst worden de huurders geattendeerd op de mogelijkheid lid te worden en gewezen op de voordelen daarvan. Voordelen zijn o.a.: het kiezen van de bestuursleden en beïnvloeden van het beleid van AH WOON via de ledenvergaderingen. De leden ontvangen behalve op de informatiebijeenkomsten extra informatie via de Huurwijzer van de Woonbond en kunnen zo nodig een appel doen op ondersteuning van AH WOON.

Sinds 2016 int AH WOON weer zelf de contributie. Het regelen van de automatische incasso vergde veel voorbereiding. Het incassocontract is halverwege het jaar gerealiseerd. Gefaseerd worden de achterstallige lidmaatschapsgelden nu geïnd. Extra probleem is dat nog niet alle leden hun handtekening voor toestemming van automatische incasso hebben aangeleverd.

AVG

Sinds 25 mei 2018 geldt de AVG ofwel de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Ook wel aangeduid als 'privacywet'. AH WOON heeft een protocol hiertoe vastgesteld.

Het bestuur

Halverwege 2018 moest Peter van de Pauvort om gezondheidsredenen zich terugtrekken als bestuurslid. Het bestuur bestond in 2018 vervolgens uit:

- Jelly van den Bosch, voorzitter en waarnemend penningmeester,
- Tineke Koops, vice-voorzitter en waarnemend secretaris,
- Johan Klöpping, bestuurslid.

Naast al het overleg met Woonborg, gemeenten en andere partijen vonden er ca 18 bestuursvergaderingen plaats. Het frequenter vergaderen (doorgaans 14 daags m.u.v. de zomermaanden) bevalt goed en houdt de agenda makkelijker beheersbaar. Ook dit jaar plande het bestuur haar jaarlijkse reflectie moment met een bijeenkomst 'op de hei'. De uitkomsten van dit overleg dienen als grondslag voor het Werkplan 2019.

Werving 'Denkers en doeners'

Een voordurend aandachtspunt is het borgen van de continuering van AH WOON. Het werven van de ook daartoe benodigde bestuursleden leverde in 2017 nog niet voldoende respons. Middels het uitzetten van een enquête werden de huurders voorjaar 2018 in brede zin gevraagd om hun belangstelling aan te geven voor het meewerken aan de verschillende activiteiten van AH WOON. Dat hoefde niet allen als bestuurslid te zijn, maar kon ook als ondersteunend teamlid voor een of meerdere bestuursleden van toepassing zijn. Onder de noemer **wij zoeken 'Denkers en doeners'** werd een campagne gestart. De belangstellenden werden uitgenodigd voor een kennismakingsbijeenkomst, waarbij nader werd ingegaan op de aard van de verschillende werkzaamheden van AH WOON. Uiteindelijk schoven een drietal geïnteresseerden aan bij de bestuursvergaderingen en bij enkele activiteiten van AH WOON voor een nadere kennismaking met het werk.

Verdere professionalisering van het bestuur:

Vanaf augustus 2017 zijn de bestuurswerkzaamheden verdeeld in portefeuilles. Elk bestuurslid is verantwoordelijk voor 1 (of enkele) portefeuille(s), die gekoppeld zijn aan verschillende werkvelden. Naast de reguliere taken als voorzitter, secretaris en penningmeester kennen we als portefeuilles: Prestatieafspraken, Informatie- en Adviesverlening, Projectbegeleiding, Huurderswerkgroepen,

Op 10 oktober maakte het bestuur een analyse van de toekomstige wensen en huidige knooppunten. Bij het toekomstig werkmodel is communicatie binnen het bestuur het sleutelwoord. De portefeuillehouders zorgen iedere bestuursvergadering voor een beknopte rapportage van de actuele ontwikkelingen.

Werkplan 2019

Evenals voor 2015, 2016, 2017 en 2018 presenteerde AH WOON ook voor 2019 haar Werkplan. Het Werkplan dient als onderlegger voor de begroting. Als Visie en missie formuleerden wij in dit Werkplan:

Visie

AH WOON is een krachtige huurdersbelangenorganisatie, die kritisch en respectvol overlegt met partners op het terrein van de sociale volkshuisvesting.

AH WOON behartigt de belangen van de huurders van Woonborg.

AH WOON zet zich in voor het beschikbaar zijn voor de huurders van Woonborg van voldoende betaalbare en kwalitatief goede huurwoningen in een plezierige leefomgeving.

AH WOON is sterk, omdat wij kennis van de volkshuisvesting en van de achterban koppelen aan de doelen die we nastreven.

Missie

Motto van de Algemene Huurdersvereniging WOON voor 2019 is:

**WIJ WILLEN DAT ONZE HUURDERS MET VEEL WOONPLEZIER KUNNEN
BESCHIKKEN OVER EEN BETAALBARE WONING VAN GOEDE KWALITEIT.**

Betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit van de woningen en leefbaarheid van de directe woonomgeving blijven onze primaire speerpunten, ook in 2019.

Bestuurlijke ondersteuning

- Het secretariaat is in handen van Sjoukje Froentjes-Heida. In 2018 werden de taken voor Sjoukje uitgebreid naar die van bureaumedewerker en werd zij betrokken bij het overleg voor de Prestatieafspraken 2019.
- De ondersteuning door Maarten Groen, senior-adviseur van het Kennis en Advies Centrum van de Woonbond, werd gecontinueerd. Hij ondersteunt met name het bestuur in de voorbereidingen op extern overleg. Maarten wordt nu ook gevraagd om gespreksnotities voor het bestuur te maken ter voorbereiding op discussies in het bestuurlijk overleg. Tevens verzorgt hij vormen van bijscholing voor de bestuursleden op het terrein van de Volkshuisvesting.
- De ondersteuning door Jolien Bennema als PR-medewerker is gecontinueerd.

Algemene Ledenvergadering

- De Algemene Ledenvergadering vond plaats op 16 april 2018 in 'Dorpshuus Nij Roon' te Nieuw Roden en werd aangekondigd in de Nieuwsbrief, die vooraf bij alle huurders werd bezorgd. Voor Roden was gekozen, omdat daar de meeste leden staan geregistreerd. Zoals inmiddels gebruikelijk werd gratis vervoer aangeboden voor degenen, die zich niet in staat achtten er op eigen gelegenheid te komen. De opkomst was evenwel kleiner dan andere jaren. De ervaring leert nu dat uitnodigingen niet meer een onderdeel moeten vormen van een Nieuwsbrief.
- De avond op zich verliep zeer geanimeerd. Temeer omdat na de pauze een interactief deel was ingelast, waarbij de aanwezigen zich in kleine groepjes konden uitspreken over verschillende voor huurders actuele onderwerpen
- Terecht werd de voorkeur uitgesproken om in het vervolg eerder de stukken voor de ledenvergadering in te kunnen zien.

Andere Huurdersbijeenkomsten

Najaar 2018 organiseerde AH WOON weer een aantal Huurdersbijeenkomsten. Op 16 oktober in 't Gorechthuis in Haren, op 30 oktober in het Brinkhotel in Zuidlaren en op 1 november in 't Dörpshuus Nij-Roon in Nieuw-Roden. Op uitnodiging van AH WOON vertelden directeur-bestuurder Esther Borstlap en manager Woondiensten Thea Lourens van Woonborg op deze avonden over het nieuwe huurbeleid en wat huurders kunnen verwachten in 2019. Andere onderwerpen tijdens de bijeenkomst waren de wachtlijsten en de zoektijden voor een woning en de komst van één loket voor woningzoekenden in Drenthe. De aanwezigen werden op alle drie de avonden uitgenodigd zich op te geven voor een nieuwe werkgroep Op Weg Naar Energieneutraal. Op alle bijeenkomsten meldden zich enkele huurders hiervoor aan. Natuurlijk vroeg het bestuur weer huurders om daadwerkelijk het werk van AH WOON te ondersteunen. Een extra warm pleidooi hield bestuurlid Johan Klöpping hiervoor op de avond in Roden (zie foto).



De Huurderswerkgroepen

Omdat de Prestieafspraken nu per gemeente worden uitgewerkt, werd de oorspronkelijke vier gemeenten brede Werkgroep Prestatieafspraken opgeheven. Het bestuur blijft vragen om huurders, die per gemeente de lokale ontwikkelingen willen blijven volgen en het bestuur hierover willen informeren.

Werkgroep Basiskwaliteit van Wonen

De Werkgroep bracht in mei 2017 een adviesnotitie uit. Aan de hand hiervan volgden er enkele gesprekken met Woonborg. De Werkgroep werd 22 oktober opgeheven. Tijdens deze bijeenkomst werd gezamenlijk een bezoek gebracht aan een nieuwbouw NOM woning in Vries. Het bestuur zal verder met Woonborg een gesprek aangaan over de relevante geconstateerde verschillen tussen een nieuwbouwwoning van Woonborg en de punten uit de adviesnotitie.

De Werkgroep Huurbeleid

Woonborg wil het huurbeleid anders vorm gaan geven. Betaalbaarheid, Duurzaamheid, Eerlijkheid en Uitlegbaarheid zijn hierbij de uitgangspunten. Van meet af aan is AH WOON gesprekspartner bij de beleidsontwikkeling. Ter ondersteuning voor het bestuur is hiertoe een Werkgroep Huurbeleid gevormd. Deze werkgroep kwam januari 2018 voor het eerst bijeen. De intentie was dat Woonborg en AH WOON hier gezamenlijk in zouden optrekken in een vorm van cocreatie voor het nieuwe beleid. Helaas moest AH WOON maart 2018 besluiten het overleg af te breken en bracht uiteindelijk een deels negatief advies uit. De werkgroep is vervolgens opgeheven.

Op Weg Naar Energieneutraal

De eerste bijeenkomst van deze werkgroep zal zoals aangekondigd begin 2019 plaatsvinden.

Informatie- en Adviesverlening

De leden van AH WOON kunnen in voorkomende gevallen ook individueel een appel doen op ondersteuning van AH WOON. AH WOON heeft hiertoe een procedure en een registratiesysteem ontwikkeld. Intussen kunnen we constateren dat de leden steeds beter AH WOON weten te vinden en neemt vraag naar ondersteuning toe. *Zie bijlage-1: Overzicht Informatie- en Adviesverlening 2018*

Projectbegeleiding

Woonborg had in 2017 al een groot aantal projecten opgestart. Ook in 2018 werden verscheidene projecten opgestart. Het betreffen zowel Woningverbeterprojecten als sloop-nieuwbouwprojecten. De meeste projecten bestrijken doorgaans een langere periode dan een jaar. Eén of twee bestuursleden van AH WOON zijn in principe aanwezig bij deze projectbijeenkomsten. Aanvankelijk werd AH WOON vaak op het laatste moment uitgenodigd voor een projectoverleg. Na een gesprek hierover met Woonborg is dit verbeterd. Het bestuur is vol lof over de aanpak door Woonborg van het sloop-nieuwbouwproject in Nieuw Roden en over de aanpak van de verzakkingsproblematiek in Roden.

PR en Communicatie

Informatie flyer

De huurders zullen bij voortdurend worden geattendeerd op de mogelijkheid van lid worden van AH WOON. Hiertoe is een flyer ontwikkeld met antwoordkaart. Deze informatieflyer wordt door Woonborg uitgereikt bij start van de verhuur.

Roll-upbanners

AH WOON is inmiddels in het trotse bezit van een paar verantwoord vormgegeven roll-upbanners. Op bijeenkomsten functioneren deze als aandachttrekkers.



De website

Er is een nieuwe website ontwikkeld in een eigentijdse vormgeving en met eigentijdse automatiseringsmogelijkheden. Nieuwe leden kunnen nu direct hun lidmaatschapskosten via Ideal overmaken. Onder andere zijn werkplannen, jaarverslagen en door het bestuur uitgebrachte adviezen op de website te vinden.

Sociale media

AH WOON is nu ook nog beter via Facebook en Twitter te bereiken. De sociale media worden meer en meer ingezet huurders (ook jongere huurders) te bereiken en te informeren.

Nieuwsbrieven

In het voorjaar is een Nieuwsbrief uitgebrachte en verder zijn Nieuwsbrieven van AH WOON opgenomen in 'Woonblad', de periodiek voor alle huurders van Woonborg dat tweemaal per jaar uit komt. AH WOON heeft daarin nu stevast haar artikel in het middenkatern.

Persberichten

Bij alle zich voorkomende gelegenheden worden er een of meerdere persberichten uitgebracht.

BesteBuurBloem

In 2017 is AH WOON begonnen met het uitreiken van de BesteBuurBloem. Huurders konden een huurder van Woonborg nomineren als blijk van waardering. Deze positieve actie ontvangt alom waardering en is in 2018 gecontinueerd. De BesteBuurBloem wordt mede mogelijk gemaakt door bloemist De Appelbloesem uit Roden.

Huurderstelefoon

AH WOON blijft voor de huurders laagdrempelig bereikbaar via e-mail en telefoon. De secretaresse beheerde de huurderstelefoon en deed de intake van de klachtbehandelingen.

Postbusnummer

Om praktische redenen is er weer een postbusnummer geopend.

Woonborg

Het bestuur heeft structureel overleg met de bestuurder directeur van Woonborg, met de manager woondiensten en met de Raad van Commissarissen. De beide huurderscommissarissen ontvangen de agenda en vergaderstukken van de bestuursvergaderingen. Verder is waar nodig overleg met diverse andere medewerkers van Woonborg.

De overleggen kenmerkten zich over het algemeen als open en constructief, waarbij verschillen in visie over en weer werden onderkend en werden gerespecteerd.

Tegen deze achtergrond is er ruimte gekomen om bij beleidswijziging niet alleen uit te gaan van de wettelijke verplichte advisering door de huurdersorganisatie, maar in geval van *voorgenomen* wijzigingen van beleid direct vanaf het beging hierover met elkaar in gesprek te gaan. Dit vergroot de mogelijkheden van inbreng voor AH WOON. Deze werkwijze kan binnen volkshuisvestingland vooralsnog als uniek worden betiteld. Het neemt niet weg, dat deze werkwijze een extra claim (ook meer uren!) legt op de inzet van het bestuur.

Daarnaast heeft AH WOON conform de Woningwet ook de nodige adviezen uitgebracht. AH WOON streeft er naar alle adviezen op haar website te plaatsen.

In 2018 uitgebrachte adviezen:

Huurbeleid

De overeenkomst, die AH WOON met Woonborg in 2015 sloot aangaande het huurbeleid liep in 2018 af. Op basis van die overeenkomst werden de huren van de laagste inkomens (betreft 80% van de huurders van Woonborg!) drie achtereenvolgende jaren niet verhoogd. De intentie was dat Woonborg en AH WOON gezamenlijk zouden optrekken in een vorm van cocreatie bij het ontwikkelen van het nieuwe beleid. Helaas moest AH WOON maart 2018 besluiten het overleg af te breken en bracht uiteindelijk een deels negatief advies uit.

AH WOON had twijfel bij de gehanteerde berekeningsmethode en vroeg juni 2018 via de Woonbond een Second opinion aan. Enkele gesprekken zijn hierover met Woonborg gevoerd en zullen in 2019 worden afgerond.



Huurverhoging 2018

Er bestaat een verschil van inzicht tussen AH WOON en Woonborg over de Overeenkomst Huurbeleid van 2015. Wat Woonborg betreft blijft de huurverhoging voor 2018 binnen die kaders. Ah WOON stelt vragen over hoe het zit met het aftoppen van de huren.

Ondernemingsplan van Woonborg

Na het plaatsen van enige kritische kanttekeningen concludeert AH WOON in haar advies dat er een proces van een hoge mate van betrokkenheid en enthousiasme van Woonborg-medewerkers kan worden gesignaleerd. We zien een ondernemingsplan als resultaat, waarop we de komende jaren elkaar steeds weer kunnen aanspreken. AH WOON ziet Ondernemingsplan 2018 – 2021 als een goede basis en leidraad om de komende jaren de volkshuisvestelijke opgave en de vraag van de huurders te kunnen beantwoorden.

Energie Prestatie Vergoeding (EPV)

Het EPV-contract is in cocreatie tot stand gekomen. Bij het vervallen van de salderingsregeling zal indien nodig herziening plaatsvinden.

Sociaal Plan

Ook een nieuw Sociaal Plan bij renovatie of sloopnieuwbouw is in cocreatie tot stand gekomen.

Kaderbrief

De Kaderbrief van Woonborg ligt ten grondslag aan de daarna te formuleren meerjarenbegroting. AH WOON heeft op hoofdlijnen negatief gereageerd op de Kaderbrief, zowel inhoudelijk als tekstueel. Een voorbeeld: in de Kaderbrief wordt ten onrechte gesuggereerd dat AH WOON *akkoord* is met het voorgestelde huurbeleid. Zie www.ahwoon.nl voor een volledig versie van de reactie van AH WOON.

Samenwerking met Woonborg

Huurderspanel

Woonborg organiseerde 15 november 2018 een huurderspanel met als thema 'Langer zelfstandig thuis wonen.' AH WOON heeft hier in ondersteunende zin aan meegewerkt.

De Prestatieafspraken

De Prestatieafspraken voor 2018

De Prestatieafspraken voor 2018 werden voor de eerste keer nu per gemeente gemaakt samen met de andere corporaties en huurdersorganisaties. Gedurende het jaar wordt er tijdens verschillende overlegmomenten de vinger aan de pols gehouden voor wat betreft de lopende prestatieafspraken. AH WOON had in alle Prestatieafspraken op laten nemen dat Woonborg voor 1 april 2018 meer duidelijkheid moest verschaffen over de wachttijden en actieve zoektijden. Dus meer specifiek hoe het hiermee is geteld per plaats en per type woning. Woonborg presenteerde op 22 maart de uitkomsten van het nadere wachtlijstenonderzoek. Zichtbaar werd dat de actieve zoektijden zeker in Noordenveld en Tynaarlo toenamen. Op grond hiervan stelt AH WOON dat er sprake is van onvoldoende beschikbaarheid van woningen. AH WOON en de gemeenten Noordenveld en Tynaarlo willen aanvullende informatie of de indruk van Woonborg klopt dat woningzoekenden jaren enkel ingeschreven staan enkel om punten te sparen of dat er geen relevant aanbod is. Woonborg is bereid, om bij de overzetting van haar ingeschrevenen als het loket Drenthe Huurt in bedrijf komt, nader onderzoek te verrichten.



De Prestatieafspraken voor 2019

Zoals inmiddels gebruikelijk heeft AH WOON voorafgaand aan de gesprekken over de biedingen voor 2019 haar Standpuntendocument geactualiseerd. Het overleg vond in Omdat AH WOON in vier gemeenten overleg voert, is een tijdige en concrete agendaplanning vereist. Dit jaar konden de partijen hier beter in tegemoet treden.

De Prestatieafspraken voor 2020

Na 1 januari 2019 zullen de Prestatieafspraken voor Haren met de gemeente Groningen moeten worden gemaakt. Op verzoek van AH WOON organiseerde De Woonbond een kennismakingsbijeenkomst met de andere huurdersorganisaties in de gemeente Groningen. Tevens is AH WOON al aangehaakt bij de Klankbordgroep woningbehoefte Groningen, dat als onderlegger zal dienen voor gemeentelijk beleid.

Lijsttrekkersdebatten 'Wonen zal mij een zorg zijn'..

In maart 2018 vonden de gemeenteraadsverkiezingen plaats. Samen met de andere huurdersorganisaties in de gemeenten Aa en Hunze, Tynaarlo en Noordenveld organiseerde AH WOON lijsttrekkerdebatten. Deze debatten vonden voor Aa en Hunze plaats op 12 februari in 'The Rising Sun' te Gieten, voor Noordenveld op 22 februari in Dorpshuis Nieuw Roden en voor Tynaarlo op 14 maart in 'Onder de Linden te Vries. Op alle avonden vormden de lijsttrekkers een panel dat aan de hand stellingen in discussie ging. Deze stellingen waren gebaseerd op het Drents Huurdersmanifest, wat de Drentse huurdersorganisaties in november 2017 uitbrachten. De discussies werden geleid door Marianne Hilbolling (consulent Woonbond) en Maarten Groen (senior adviseur bij Woonbond Kennis- en Adviescentrum). Het debat was interactief, want ook het publiek in de zaal werd bij de discussie betrokken. Door middel van deze debatten werd de aandacht gevestigd op de sociale huursector, want dit onderwerp kwam niet tot nauwelijks voor in de verkiezingsprogramma's. Dit terwijl 25% van de kiesgerechtigden huurder is!



Foto: Lijsttrekkersdebat gemeente Tynaarlo

Provinciaal gerichte samenwerkingsactiviteiten

Provinciaal Overleg

Enkele malen per jaar vindt er overleg plaats tussen de huurdersorganisaties in Drenthe.

Drenthe Huurt

De corporaties in Drenthe en de huurdersorganisaties in Drenthe werken samen aan het tot stand komen van één loket voor woningzoekende in Drenthe. De samenwerking vroeg aanvankelijk de nodige afstemming. De huurdersorganisaties wilden meer tijd tussen de overleggen door hebben om af te kunnen stemmen met hun besturen. Er werd even op de rem gestaan en er werd in december een externe procesbegeleider benoemd.

Woonlastenonderzoek 2017

Samen met alle corporaties en huurdersorganisaties in Drenthe werd november 2017 de aftrap gegeven tot een nieuw Woonlastenonderzoek. September 2018 was de presentatie van de eerste uitkomsten. Februari 2019 worden de verder uitgewerkte resultaten publiekelijk bekend gemaakt.

BIJLAGE: Overzicht en rubricering Informatie- en Adviesverlening 2018

Analyse klachten/info/advies aanvragen via Woonfoon en mail naar herkomst.

Noordenveld	Roden	20
	Peize	3
	Nieuw-Roden	1
Totaal		24

Haren	Haren	4
Totaal		4

Aa en Hunze	Annen	2
	Gasteren	1
	Eexter. Kanaal	1
Totaal		4

Tynaarlo	Zuidlaren	4
	Yde	2
	Vries	1
Totaal		7

Totaal klachten/info/advies in 2018 = 39

info/klacht m.b.t.:

Staat woning/tuin/brandgang	15
lidmaatschap/contributie AH WOON	11
Overlast	3
Hoogte huur	3
Toewijzing	3
Dienstverlening Woonborg	3
Servicekosten	1
Totaal	39

