



HUURDERS
NETWERK
MITROS

JAARVERSLAG 2022



Februari 2023

Inhoud

Voorwoord	3
De contacten met de achterban	4
Van de portefeuillehouder “bewonerscommissies:	4
Van de portefeuillehouder “huurderspanel”:	4
Bijeenkomst bewonerscommissies 19-11-2022.	4
Andere activiteiten.....	5
Lasso.....	5
De prestatieafspraken.....	6
Nieuwegein.....	6
Utrecht	6
Adviesaanvragen.....	6
De nieuwsbrieven	6
Fusie en overname.....	7
Woningbouwvereniging Utrecht	7
Fusie met Viveste	7
Naamswijziging HNM.....	7
Huurverhoging 2022	7
De website.....	8
Huurdersnetwerk Mitros, de organisatie.....	8
Vacatures.....	8

Voorwoord

In 2022 werden wij eindelijk bevrijd van de beperkingen die Corona met zich meebracht en konden wij weer normaal met onze achterban in contact treden. Aan de jaarvergadering in begin 2022 hebben wij daarom speciaal aandacht besteed door de vergadering te laten plaatsvinden in Van der Valk Hotel langs de A12. Vooral omdat deze locatie voor huurders in Nieuwegein makkelijk bereikbaar was maar ook om een nieuwe start te maken op een nieuwe locatie.

Zoals u in dit jaarverslag kunt lezen hebben wij naast de normale werkzaamheden zoals een bijdrage leveren aan de prestatieafspraken in Nieuwegein en Utrecht en deelname aan werkgroepen en andere overleggen ook meer tijd besteed aan het contact met de achterban. Wij zijn begonnen met het bezoeken van een aantal bewonerscommissies en willen dat in 2023 voortzetten met bezoek aan andere bewonerscommissies.

Wij hebben een speciale bijeenkomst georganiseerd met bewonerscommissies, ook weer in Van der Valk en willen dit in 2023 gaan herhalen.

De fusie heeft veel tijd en aandacht van HNM gevraagd, niet alleen vanwege enkele bij de fusie behorende adviesaanvragen van Mitros en de zienswijze die wij hebben afgegeven over de fusie, maar ook omdat wij ons moesten voorbereiden op veranderingen binnen HNM.

Door de fusie hebben wij onze naam aangepast en vanaf nu gaan wij dus verder als Stichting Wooninspraak en hebben dus afscheid genomen van de bij u bekende naam Huurdersnetwerk Mitros. Hierdoor hebben wij de statuten moeten aanpassen en hebben wij een nieuwe website (www.wooninspraak.nl) met een nieuw logo. Dat logo is doorgevoerd, niet alleen in de website maar ook in de raambekleding van ons kantoor, de visitekaartjes en zoals u bij de ingang kunt zien de banners.

Naast dit alles werden wij het afgelopen jaar volledig onverwacht geconfronteerd met het overlijden van onze portefeuillehouder huurders Nieuwegein Jeanette Overbeek. Zij heeft in de afgelopen jaren een grote bijdrage geleverd aan het vertegenwoordigen van de belangen van niet alleen de huurders van Nieuwegein maar ook aan de overige werkzaamheden van HNM. Haar plek op kantoor blijft leeg en wij missen haar vrolijkheid en betrokkenheid.

Met de Woonbond hebben wij de laatste tijd diverse malen spoedoverleg gehad over de kwaliteit van hun ondersteuning. Afspraken werden niet nagekomen, en langzamerhand is het voor ons steeds onduidelijker wat de voordelen zijn voor ons, de bewonerscommissies en de individuele huurders omdat wij lid zijn van die Woonbond. Wij zullen in 2023 na een uitgebreide oriëntatie op voor- en nadelen van dat lidmaatschap en gesprekken met de Woonbond een beslissing nemen over wel of niet verder gaan als lid van de Woonbond.

Door personeelsgebrek bij de Woonbond hebben bewonerscommissies en ook HNM moeten uitwijken naar andere adviseurs om ondersteuning te krijgen bij vaak moeilijke beslissingen.

In 2023 gaan we verder met het uitbreiden van onze contacten met onze achterban, met u, huurders van Woonin. Wij gaan er dan ook van uit dat wij u dit komende jaar vaker zullen tegenkomen in allerlei te organiseren bijeenkomsten waar het gaat over nieuwbouwplannen van Woonin, over betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Thema's die voor Woonin, voor Nieuwegein en Utrecht maar ook rechtstreeks u als huurder treffen...

Ik hoop u tijdens de jaarvergadering te kunnen ontmoeten en hierbij iedereen bedanken die een bijdrage heeft geleverd aan het werk van HNM (nu Wooninspraak). Ik denk dan bijvoorbeeld aan deelnemers aan het huurderspanel maar ook aan de bewonerscommissies die ons bij de eerder genoemde bijeenkomst van bewonerscommissies hebben geïnformeerd over hun ervaringen en hun behoeften aan ondersteuning door HNM en/of adviseurs.

De voorzitter

De contacten met de achterban

Van de portefeuillehouder “bewonerscommissies”:

Helaas is de positie portefeuillehouder bewonerscommissies nog steeds vacant. Wel waren er op kantoor contacten met meerdere bewonerscommissies.

Van de portefeuillehouder “huurderspanel”:

In 2022 hebben we in het kader van het huurderspanel 1 enquête uit doen gaan en de uitslag daarvan is aan alle deelnemers van het huurderspanel gestuurd. Omdat wij met een vrijwilligerstekort te maken hebben erg druk zijn geweest met al het werk wat op ons afkwam door de fusie van Mitros met Viveste hebben wij een tweede enquête om het huurderspanel te raadplegen niet kunnen maken. Naast het adviestraject voor de fusie moesten wij ook binnen de huurderskoepels van Mitros en Viveste een heleboel regelen. Bovendien was de medebeheerder van het panel, Mitros medewerkster Jennifer Scholl door de fusietoestanden te druk geweest met de fusie en de voorbereidingen van die fusie, en ook weinig bezig geweest met het panel. Dat had zowel bij Mitros(Nu WOONIN) als bij het HuurdersNetwerkMitros (Nu WOONINSPRAAK) niet de hoogste prioriteit. In de loop van het jaar 2022 ging ik me afvragen wat er nu precies met de uitslag gebeurde, oftewel ging de directie ook met die uitslag aan de gang om te trachten de negatieve zaken te verbeteren? Want het is wel leuk en tijdrovend om een panel over een bepaald onderwerp te organiseren, maar waarvoor doen we dat? Als er met de uitkomsten niets gebeurt, is al dat werk voor niets geweest. Dus heb ik die vraag doorspeeld aan mijn medebeheerder van het panel bij Mitros, Mevrouw Jennifer Scholl, maar daarop nog geen antwoord gekregen. Wij hebben de intentie om dit jaar weer een of twee panels te organiseren, maar dat hangt af van hoe de nieuwe woningcorporatie WOONIN op de huurders overkomt.

Paul Meijer, portefeuillehouder huurderspanel Mitros

Bijeenkomst bewonerscommissies 19-11-2022.

HNM (Huurders Netwerk Mitros) organiseerde op zaterdag 19 november een bijeenkomst voor bewonerscommissies.

Het bestuur en portefeuillehouders gingen met bewonerscommissies in gesprek over o.a. de ontwikkelingen binnen Mitros en binnen HNM. Het bestuur van HNM was benieuwd naar de behoefte van BC's aan ondersteuning door Mitros maar ook zeker naar de verwachtingen van HNM.



Bewonerscommissies kregen ook de gelegenheid om zelf onderwerpen voor de agenda aan te leveren, waar uitgebreid aandacht aan is besteed. Tevens gingen de bewonerscommissies ook met elkaar in gesprek over de eigen ervaringen als BC. Vele bewonerscommissies hebben dit als zeer prettig ervaren.

Na afloop was er een gelegenheid om onder het genot van een lichte maaltijd verder bij te praten.

Met de bewonerscommissies is afgesproken dat we vaker dit soort bijeenkomsten gaan organiseren om zo ook de bewonerscommissies met elkaar in contact te houden.

Andere activiteiten

Onze fotograaf heeft enkele activiteiten vast kunnen leggen waar huurders van Mitros aanwezig waren:

Een buurtfeest van Burezina met onder meer toenmalige Mitros-, nu Woonin-huurders



De opening van de buurtflat ACA



Beelden van woningen in aanbouw op het defensie terrein voor toekomstige Woonin-huurders



Lasso

Helaas hebben we afscheid moeten nemen van het softwarepakket Lasso waarmee wij het contact met de bewonerscommissies hadden willen verbeteren. Het pakket bleek bij nader inzien qua gebruikersvriendelijkheid en functionaliteit niet aan onze verwachtingen te voldoen.

De prestatieafspraken



Nieuwegein

In Nieuwegein lopen de prestatieafspraken nog tot volgend jaar. Wij hebben de prestatieafspraken doorgenomen en enkele kleine wijzigingen aangebracht. HNM heeft deze afspraken weer bekrachtigd met een handtekening. In 2023 gaat er gekeken worden naar een nieuwe aanpak voor de komende meerjarige prestatieafspraken.

Utrecht

In Utrecht liepen de in eind 2021 getekende prestatieafspraken nog. Aan het einde van 2022 zijn wij in plaats van met biedingen per corporaties met alle partijen om de tafel gaan zitten om te kijken of wij tot een stedelijke prestatieafspraken pakket konden komen. Tot traject loopt in 2023 door. De verwachting is dat wij er spoedig uitkomen.

Adviesaanvragen

Naast het fusietraject waarover ons diverse adviesaanvragen zijn toegestuurd hebben wij ook weer geadviseerd over de huurverhoging en de nieuwe algemene huurvoorwaarden.

Op de adviesaanvraag hebben wij (na raadpleging van de achterban tijdens de jaarvergadering) uiteindelijk een positief advies uitgebracht waarbij wij duidelijk hebben gemaakt dat wij over een aantal onderwerpen wel duidelijke afspraken willen maken, te weten:

1. De fusieorganisatie stelt een plan van aanpak op waarin duidelijk wordt hoe de cultuurverandering en daarmee de kwaliteit van dienstverlening wordt gerealiseerd.
2. De fusieorganisatie opent naast de vestiging in Wijk bij Duurstede extra vestigingskantoren in Utrecht Overvecht en Nieuwegein (en eventueel later in Leidsche Rijn en Houten).
3. De fusieorganisatie neemt minimaal naar rato van haar grootte ten opzichte van andere corporaties in Utrecht en Nieuwegein haar aandeel in het realiseren van (sociale) nieuwbouw.
4. De fusieorganisatie maakt duidelijk hoe zij de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad gaat verbeteren en waarborgen.

Op de adviesaanvraag huurverhoging was ons advies aan Mitros:

- om huurmatiging toe te passen en we zien het liefst dat de huurverhoging 2022 uit komt op 0% zowel voor algemene huurverhoging als inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Daarnaast willen wij adviseren om de huren van woningen met een slecht energielabel aan te passen conform hieronder onder "slechte labels" aangegeven.

Op de adviesaanvraag algemene huurvoorwaarden is door HNM een positief advies afgegeven met hier en daar een opmerking over enkele artikelen.

Voor deze adviesaanvragen hebben wij noodgedwongen enkele keren Atrivé gevraagd om ons te ondersteunen bij het opstellen van een advies omdat de Woonbond door personeelsgebrek niet aan ons verzoek kon voldoen.

De nieuwsbrieven

Ook in 2022 heeft HNM weer nieuwsbrieven uitgebracht met daarin veel informatie over ontwikkelingen binnen en buiten Nieuwegein en Utrecht. Middels de nieuwsbrieven deelden wij regelmatig relevante nieuwsbericht voor de Mitros huurders. Mocht u leuke ideeën hebben voor de website en/of de nieuwsbrief in het nieuwe jaar, dan vernemen wij dat graag via onze info@wooninspraak.nl

Hopelijk zullen de website en nieuwsbrief aanleiding voor u zijn om te reageren. Om ons te laten weten wat er bij u in de buurt speelt zodat wij van Wooninspraak weten wat er aan de hand is en wij contact met u kunnen opnemen.

Fusie en overname

Woningbouwvereniging Utrecht

Overname: In 2022 is de relatief kleine woningbouwcorporatie Woningbouwvereniging Utrecht in Utrecht overgenomen door Mitros. Betreffende corporatie wilde niet meer zelfstandig verder vanwege onder meer

- de steeds hogere eisen die aan (het bestuur van) een sociale woningbouwcorporatie gesteld wordt qua aansprakelijkheid
- De overhead (ICT-investeringen e.d.) die steeds moeilijker kan worden opgebracht door de huurders van een kleine corporatie

Woningbouwvereniging Utrecht heeft bij meerdere Utrechtse corporaties geïnformeerd naar de condities onder welke zij Woningbouwvereniging Utrecht zouden willen overnemen. Mitros kwam als gunstigste uit de bus omdat bij Mitros de relatieve zelfstandigheid van Woningbouwvereniging Utrecht het langst bewaard kan blijven.

Fusie met Viveste

Zoals in 2021 reeds aangekondigd, is in 2023 Mitros gefuseerd met woningbouwcorporatie Viveste, welke woningen heeft in met name Houten en Wijk bij Duurstede. Huurdersnetwerk Mitros fuseert met Huurdersbelangen Krommerijn. 'Lokale verankering' is een van de pijlers van de fusie. Dichtbij de huurder, weten wat er leeft en daar (met maatschappelijke partners) vlot op kunnen inspelen. „Eén van de succesfactoren”, zegt Huurders Belangen Vereniging (HBV) Krommerijn, die hiervoor onderzoek deed onder zeshonderd huurders. De overkoepelende naam van de huurderskoepel wordt Wooninspraak, met de lokale naam in de lokale afdelingen verwerkt: Wooninspraak Krommerijn en Wooninspraak Utrecht Nieuwegein. Mogelijk komt er ook nog een Wooninspraak Houten. Daar is momenteel nog geen huurdersbelangenvereniging.

Een belangrijk argument om te fuseren is de slagkracht om extra sociale woningen te bouwen in de regio. Dit wordt ook expliciet ondersteund door het Huurders Netwerk Mitros (HNM): „Wij zien het als een cruciale opgave om het woningtekort terug te dringen. Deze nieuwe organisatie geeft een sterkere positie richting gemeenten,” aldus Hans Hiltmann, voorzitter van HNM.

Woonin wil een grote stap zetten in het aanpakken van de woningnood. Door nieuwe locaties te vinden voor sociale huurwoningen en aan boord te komen bij commerciële ontwikkelaars. Maar ook door slimmer te bouwen, in een zogeheten 'bouwstroom'. Dit is een nieuwe, conceptuele manier van bouwen van woningen, die meteen ook een stuk duurzamer zijn.

Naamswijziging HNM

Zoals aangegeven, is Mitros met Viveste gefuseerd, zij gaan onder de naam Woonin verder met een nieuw logo, en daarom was het noodzakelijk ook als huurdersbelangenverenigingen te gaan samenwerken en een gezamenlijke naam en logo te kiezen. Na lang beraad is dit Wooninspraak geworden, met de toevoeging van de locatie als dat relevant is. Hierdoor gebruiken we in het nieuwe jaar ook nieuwe emailadressen, bijvoorbeeld:

voorzitter.un@wooninspraak.nl respectievelijk voorzitter.kr@wooninspraak.nl etc. De emailadressen staan op de website www.wooninspraak.nl.

Huurverhoging 2022

Mitros hanteerde een huurverhoging die aansloot bij de afspraken in de prestatieafspraken. In samenspraak met onze achterban waren er belangrijke argumenten om niet positief te reageren op de huurprijsverhoging 2022.

Deze argumenten waren:

- Betaalbaarheid: door een gierende inflatie, stijgende energiekosten en achterblijvende inkomens nam de betaalbaarheid af.

- Inkomensafhankelijke huurverhoging: Deze is bedoeld als stimulans voor een andere woonkeuze. Echter alternatieven zijn te duur of gewoonweg niet voor handen. En dat tekort zal de komende jaren niet opgelost zijn.
- Slechte labels: Zeker vanwege de gestegen energiekosten adviseert de HNM om bij woningen met deze energie-labels veeleer een huurverlaging toe te passen.

Helaas heeft Mitros onze verzoeken niet overgenomen. Dit zijn zij ook niet verplicht

De website

De website werd steeds beter bijgehouden. Op onze website kon u alle informatie over huurderszaken, plannen van gemeente en corporatie en over HNM vinden. In 2023 zullen grote aanpassingen doorgevoerd worden: Er komt een algemene Wooninspraak-site als paraplu met voor alle huurders relevante informatie, en daarnaast pagina's met locatie-specifieke informatie voor Utrecht-Nieuwegein en Krommerijn.

Huurders Netwerk Mitros, de organisatie

De organisatie van HNM bestond in 2022 uit de volgende personen:

Bestuur:

Voorzitter:	de heer Hans Hiltemann
Secretaris:	de heer Theo van Kranenburg
Penningmeester:	de heer Abdelkader el Yandouzi
Office manager:	de heer Redouan Dahmane

Portefeuillehouders:

Bewonerscommissies:	Vacant
Huurderspanel:	de heer Paul Meijer
Huurders Nieuwegein:	Vacant
Denktank:	de heer Johannes van den Heuvel
Communicatie:	Vacant

Vacatures

Er waren (nog steeds) een drietal vacatures bij HNM.

Wij zijn op zoek naar:

Portefeuillehouder Bewonerscommissies

De vrouw/man die het contact onderhoudt met de bewonerscommissies in Utrecht

Portefeuillehouder Huurders Nieuwegein

De vrouw/man die het contact onderhoudt met de bewonerscommissies in Nieuwegein

Portefeuillehouder Communicatie

De vrouw/man die de communicatie van het HNM naar een hoger plan tilt. Dit betreft communicatie in de breedste zin des woords: contact met de achterban, content voor de website, content voor nieuwsbrieven, nieuwsberichten formuleren en dergelijke.

Mocht u interesse hebben in een van bovenstaande functies, neem dan contact met ons op via info@wooninspraak.nl of nog beter, spreek ons aan bij de jaarvergadering. Dan zullen wij u aanvullende informatie doen toekomen.

Bereikbaarheidsgegevens van Wooninspraak vindt u op onze website: Wooninspraak.nl

We hopen in 2023 ook op uw bijdrage en ondersteuning te mogen rekenen!