

Woon inspraak

JAARVERSLAG 2023



Februari 2024

Inhoud

Voorwoord.....	3
De contacten met de achterban	4
Van de portefeuillehouder “bewonerscommissies”:	4
Van de portefeuillehouder “huurderspanel”:	4
Bijeenkomst bewonerscommissies.	4
Bezoeken aan bewonerscommissies	4
Werradreef 110 2023-07-04	4
Heukelom 2023-07-11	5
Activiteitenplan 2023	5
Fotorapportage jaarvergadering 2023	6
Huisstijl ontwikkeld	6
Verbeterplan	6
Integratie HBV Krommerijn en HNM tot Wooninspraak	7
Heidag	7
Dienstverlening.	7
De prestatieafspraken.....	8
Nieuwegein	8
Utrecht	8
Adviesaanvragen Advies huurverhoging	9
Advies portefeuillestrategie	10
Advies ondernemingsplan	10
De nieuwsbrieven.....	11
Uitbreiding Wooninspraak met Krommerijn en Houten	11
De website	12
Wooninspraak, de organisatie.....	13
Vacatures.....	13

Voorwoord

Het jaar 2023 was voor ons een bewogen jaar waarin er vele zichtbare maar ook onzichtbare werk is verricht.

Het huurderskoepel werd in een nieuw jasje gestoken; nieuwe naam, een nieuwe logo, nieuwe website en nieuwe achterban. Dat was voor ons ook het juiste moment om nieuwe ideeën binnen de organisatie te bespreken over onze werkwijze, zichtbaarheid en contact met stakeholders (achterban, woningcorporaties, huurderskoepels en gemeenten) en hier invulling aan te geven.

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 2024 voortzetten. We hebben alle bewonerscommissies waar we de contactgegevens van hadden, benaderd voor telefonisch contact en/of een afspraak op kantoor, voor het ophalen van de hulpvraag en het aanbieden van ondersteuning, maar ook voor het ontvangen van feedback.

Het is ons helaas niet gelukt om een bewonerscommissie avond te organiseren waarbij we de bewonerscommissies o.a. in contact zouden brengen met de buurtbeheerders, gebiedsconsulenten etc. Maar we gaan hier begin 2024 wederom over in gesprek met Woonin.

We zijn na klachten van o.a. enkele bewonerscommissies en een uitgebreide oriëntatie op voor- en nadelen van de lidmaatschap van de Woonbond, met de directie van de Woonbond in gesprek gegaan over de dienstverlening aan ons en aan de achterban. Hier moest verandering in komen. Daarnaast hebben wij onszelf een spiegel voor gehouden en onze dienstverlening en effectiviteit geëvalueerd. Middels feedback van de achterban, Woonin en de ondersteuning van de Woonbond, hebben we een verbeterplan opgesteld.

Over al het bovenstaande leest u in dit verlag meer. In 2024 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 huurders in Nieuwegein, Houten, Krommerijn en Utrecht betreffen

Ik hoop u tijdens de jaarvergadering te kunnen ontmoeten en wil hierbij iedereen bedanken die een bijdrage heeft geleverd aan het werk van Wooninspraak. Ik denk dan bijvoorbeeld aan de politieke partijen die met ons in gesprek zijn gegaan ter voorbereiding op de verkiezingen, de huurders met wie we in contact zijn gekomen, maar ook aan de bewonerscommissies die ons hebben geïnformeerd over hun ervaringen en hun behoeften aan ondersteuning door Wooninspraak en/of adviseurs.

De voorzitter

De contacten met de achterban

Van de portefeuillehouder “bewonerscommissies”:

De positie van portefeuillehouder bewonerscommissies wordt sinds november vervuld door onze nieuwe portefeuillehouder dhr. Maarten Schouten. Hierbij een introductie:

Mijn naam is Maarten Schouten. Afgelopen juni ben ik gestopt met werken en ben van mijn pensioen gaan genieten.

Een tijdje geleden vroeg een buurman aan mij of ik geen zin had om bij Wooninspraak vrijwilligerswerk te gaan doen. Ik heb daar toen even over nagedacht en ben sinds eind november als vrijwilliger aan de slag gegaan bij Wooninspraak.

Inmiddels huur ik bijna 30 jaar een woning bij Mitros wat tegenwoordig Woonin heet. Acht jaar geleden zijn die woningen gerenoveerd en tijdens die renovatie ben ik lid geworden van de bewonerscommissie in mijn wijk die met Mitros overleg voerde tijdens de verbouwing.

Dat was een leuke ervaring en ik kon mij nuttig maken voor de buurtbewoners. Wat ik toen miste was het contact met andere BC's. Nu was je vaak het wiel aan het uitvinden, terwijl bij andere BC's dat wiel allang was uitgevonden. Daarom lijkt het mij zinvol om vanuit Wooninspraak de contacten met de BC's levendig te houden en de BC's waar nodig met elkaar in contact te brengen, zodat zij ervaringen kunnen delen.

Van de portefeuillehouder “huurderspanel”:

Woonin was in 2023 nog druk doende met de fusie tussen haar 2 voorgangers. Hierdoor heeft er geen enquête onder de leden van het huurderspanel plaatsgevonden.

Bijeenkomst bewonerscommissies.

Dit jaar is het om diverse redenen niet gelukt een avond voor bewonerscommissies te verzorgen, waaronder door het niet beschikken over de juiste contactgegevens van de bewonerscommissies. We willen bewonerscommissies er dan ook aan herinneren om hun contactgegevens te actualiseren bij Woonin.

Bezoeken aan bewonerscommissies

We hebben dit jaar eindelijk meerdere bewonerscommissies bezocht, of zij ons. Hieronder een verslag van een tweetal bezoeken:

Werradreef 110 2023-07-04

In juli bezochten we de bewonerscommissie Werradreef. Dit was een erg gezellige bijeenkomst. 4 Leden ontvingen ons. De commissieleden wonen hier al 20 jaar. Dit geeft aan dat men het er goed wonen vindt. Anderzijds is iedereen ondertussen wel op leeftijd, en dat maakt het uitdagend om nog een actieve commissie te zijn. Al had Woonin zelf aangegeven dat deze commissie een der actieveren is. Het complex was oorspronkelijk bedoeld voor ouderenhuisvesting. Ondertussen wonen er ook jongere mensen en dat is soms wel ingewikkeld. Woonin heeft in dit complex een kantoortje en dat is wel handig. Het contact met Woonin is op zich goed, al moet je wel dingen zelf opstarten. Woonin heeft voor de bingo-attributen gezorgd.

Heukelom 2023-07-11

Het bezoek aan BC Heukelom was, hoewel hartelijk, wel commissie was inhoudelijk minder vrolijk gestemd. Er gaat een grote renovatie komen. We hebben een uitgebreide rondleiding gehad door 3 bewoners. Zij lieten zien wat de situatie nu is. Een aantal appartementen zijn zogenaamde atelierwoningen. Dit zijn woningen met een extra ruimte om bijvoorbeeld een ambacht uit te oefenen. Helaas gaan deze atelierwoningen na de renovatie zeer veel kleiner worden, de extra ruimte die het een atelierwoning maakt, gaat verdwijnen. Dit tot grote teleurstelling en onvrede bij de bewoners. Echter het gaat om meerdere flatgebouwen, en sommige flatgebouwen hadden geen atelierruimte. De mensen die er niet op achteruit gingen, hebben voor gestemd. Hierdoor is bij de draagvlakmeting in meerderheid voor de combinatie renovatie en sloop door gestemd, terwijl de mensen in het blok met de atelierwoningen tegen hebben gestemd. Ondersteuning van de woonbond heeft niet mogen baten om dit te voorkomen.

Activiteitenplan 2023

In 2023 heeft Wooninspraak zich op 5 gebieden gericht:

Nieuwbouw - Kijkend naar vorige prestatieafspraken maar ook bijvoorbeeld naar Woonvisie en Stadsakkoord zien we dat veel bouwdoelen niet gehaald zijn. Daarom had Wooninspraak aangekondigd dat als er geen garanties komen waardoor de ambitie realistisch en uitvoerbaar is, Wooninspraak de prestatieafspraken niet zal ondertekenen. De Afspraken uit de prestatieafspraken zullen periodiek gemonitord worden en achterstanden zullen zichtbaar worden en aangepakt worden.

Betaalbaarheid - Tijdens de overleggen met Woonin hebben wij steeds aandacht gevraagd voor de huurders met lage inkomens. De bouwkosten stijgen gigantisch, maar sociale huurwoningen moeten desondanks betaalbaar blijven. Het matigen van de huurverhoging was een belangrijk aandachtspunt in de gesprekken met de directie en medewerkers van Woonin.

Duurzaamheid - Wooninspraak stimuleerde de corporatie om projecten op te waarderen naar energie label A en gasloos. Wij maken ons net als vrijwel alle huurders van Woonin zorgen over de EFG-labels. We hebben in ons advies op de adviesaanvraag huurverhoging geadviseerd met name deze groep te ontzien. Dit verzoek werd niet gehonoreerd.

Deskundigheid - Wij hebben ons weer laten ondersteunen door deskundigen als het gaat om het vergroten van onze deskundigheid. Zij hebben ons begeleid in het formuleren van adviezen en onze inbreng bij prestatieafspraken. Hun deskundigheid heeft onze kennis, over alle onderwerpen die belangrijk zijn om de belangen van de huurders van Woonin zo goed mogelijk te behartigen, vergroot.

In gesprek met de politiek - We hebben dit jaar alle politieke partijen in Utrecht en Nieuwegein uitgenodigd met ons in gesprek te gaan over hun visie op wonen. Wij ontvingen van geen enkele partij In Utrecht een reactie. hetgeen ons bijzonder verbaasde en teleurstelde. In Nieuwegein reageerden wel 4 partijen: VVD, Groen Links, CU en Lokale vernieuwing. Dit resulteerde in 4 gesprekken van 1 tot 3 uur. Op onze website hebben wij een verslag van deze gesprekken geplaatst. De gesprekken hebben wij als zeer nuttig ervaren. We zullen elkaar regelmatig tegenkomen, onder andere bij de gesprekken over prestatieafspraken, en dan is het fijn dat je elkaar al kent.

Fotorapportage jaarvergadering 2023

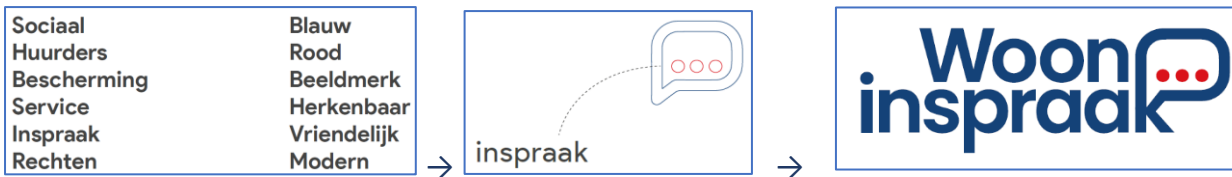
Onze fotograaf Johannes heeft weer een aantal mooie foto's gemaakt van onze activiteiten, waaronder de jaarvergadering 2023, hieronder een selectie:



Huisstijl ontwikkeld

Een beetje tegen wil en dank, maar omdat door de fusie Mitros en Viveste de nieuwe corporatie een nieuwe naam kreeg, te weten Woonin, waren wij genoodzaakt om ook onze naam en huisstijl aan te passen.

Onze nieuwe naam werd Wooninspraak. Het ontwerpen van een logo was een bijzondere ervaring, we wilden een logo dat een verband met wonen uitstraalde, en een gemoedelijke vormgeving.



Dit is het uiteindelijk geworden, en we hopen dat de huurders het ook een herkenbaar en mooi logo vinden.

Verbeterplan

Door Corona werd het moeilijk om inhoud te geven aan onze taak. De lockdown maakte het onmogelijk om elkaar en onze achterban te ontmoeten. We konden onze belangrijkste reden van bestaan: contact onderhouden met de achterban en daardoor weten wat daar leeft, niet uitvoeren op de manier zoals we graag zouden willen. Op ons verzoek heeft de Woonbond ons geholpen om in beeld te brengen waar verbeterkansen liggen, en welke stappen er gezet moeten worden om deze kansen te gaan benutten.

Hier zijn 12 projecten uitgekomen die vorm moeten krijgen:

1. Communicatiecampagne
2. Wervingscampagne voorjaar 2024
3. activiteitenplan
4. Woonin-contact
5. prestatieafspraken
6. Interne deskundigheid/professionalisering
7. Portefeuillestrategie
8. Financiën
9. Contacten achterban inclusief BC's
10. Wijk en Houten
11. ICT
12. STUW

Hiervoor hebben we in 2023 al een paar stappen gezet, maar we zijn er nog niet. Gezien het ambitieuze aantal projecten zijn extra vrijwilligers meer dan welkom!!

Integratie HBV Krommerijn en HNM tot Wooninspraak

Meerdere malen zijn de besturen van de voormalige huurderskoepels HBV Krommerijn en Huurders Netwerk Mitros bij elkaar over de vloer gekomen om te zorgen dat we een organisatie met 1 gezicht en 1 uitstraling worden. Dit waren vruchtbare bijeenkomsten. Met name het samenvoegen van de administratie had enige voeten in de aarde. Ook op ICT-gebied hebben we stappen gezet om op één lijn te komen. Zo hebben we nu allemaal Wooninspraak-email-adressen, al dan niet met de toevoeging “Krommerijn” of “UN”, wat staat voor Utrecht-Nieuwegein. Ook hebben we nu een gemeenschappelijke website met sub pagina’s voor de respectievelijke afdelingen.

Heidag

Als team van Wooninspraak zijn wij een middag bij elkaar gekomen om onszelf te committeren aan het verbeterplan wat we met de Woonbond hadden opgesteld. Iedereen heeft aangegeven vol in te zetten op de nieuwe plannen. De projecten zijn onderling verdeeld. We verwachten dan ook dat de huurders en met name de bewonerscommissies in 2024 meer van ons gaan zien en horen door de plannen waar we ons op hebben vastgelegd.

Dienstverlening.

We hebben hier energie ingestoken. Dat wil zeggen: we hebben meerdere malen bij Woonin aangekaart dat de dienstverlening verbeterd moet worden. Vaak is er bij een reparatie geen follow-up, niemand lijkt zich verantwoordelijk te voelen voor het uiteindelijke resultaat. Het voorgaande geldt nog sterker bij groot onderhoud en renovaties. Dan werkt Woonin met meerdere onderaannemers. Dit is op zich niet vreemd of verwerpelijk. Echter hierdoor dreigt niemand zich verantwoordelijk te voelen voor het eindresultaat. De voorzitter heeft aangedrongen op casemanagers of accountmanagers bij grotere reparaties en diverse afspraken en plannen gemaakt, maar hier is nog niets uitgekomen.

De prestatieafspraken

Nieuwegein

De prestatieafspraken Nieuwegein liepen tot en met 2023. Nieuwe prestatieafspraken voor 2024 zijn nog niet gemaakt.

Utrecht

In Utrecht zijn er voor vier jaar afspraken gemaakt: 2023 t/m 2026. Deze meerjarige prestatieafspraken vormen een overeenkomst tussen de gemeente Utrecht, de woningcorporaties verenigd in STUW (Bo-Ex, Cazas Wonen, Habion, SSH, Stichting Portaal, Woonin) en hun huurdersorganisaties (Huurdersvereniging Bo-Ex, Huurdersvereniging Weidelanden, BoKS, Huurdersraad Portaal Regio Utrecht en Wooninspraak).

De hoofdthema's zijn:

- a. Vergroten sociale voorraad
- b. Betaalbare woonlasten
- c. Verduurzaming van de woningvoorraad
- d. Zorgen voor kwalitatief goede woningen
- e. Goed huisvesten van aandacht groepen
- f. Werken aan leefbare en veilige wijken

Ons vertrekpunt

Hoofdlijn van de Nationale Prestatieafspraken:

- 250.000 sociale huurwoningen toevoegen aan de totale woningvoorraad tot en met 2030.
- Voorkeur voor regulier bouwen, daar waar niet mogelijk flexwoningen.
- Regionale woondeal geeft duidelijkheid over de aantallen voor Utrecht.
- Verkoop en sloop zijn geen doel op zich, maar kunnen een noodzakelijk onderdeel van een gezonde bedrijfsvoering en gebalanceerd voorraadbeleid zijn.
- Te verkopen woningen door corporaties blijven na verkoop in het sociale segment tot de NHG-grens en worden zoveel mogelijk verkocht aan zittende huurders.
- Corporaties, de minister voor VRO en gemeenten stimuleren regelingen die samenwonen bevorderen en nemen hiertoe belemmeringen weg.
- Om doorstroming te bevorderen zetten woningcorporaties doorstroom- of seniorenmakelaars in, waarbij het instrument van huurgewenning kan worden ingezet.

Hoofdlijn Woondeal regio Utrecht:

In de regionale woondeal is voor Utrecht de volgende opgave opgenomen als het gaat om de realisatie van het aantal reguliere sociale huurwoningen:

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal voor periode
425	928	1012	2.596	1.080	1.497	1.617	885	850	10.890

Ambitie

Partijen hebben de ambitie om de wachttijden voor een sociale huurwoning en een studentenwoning in Utrecht terug te dringen. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties doen dit door woningen toe te voegen, door de bestaande voorraad zoveel mogelijk te behouden en beter te benutten en door de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Adviesaanvragen

Advies huurverhoging

Na aanvraag advies huurverhoging van Woonin voor Utrecht Nieuwegein voor 2023 hebben wij op hun voorstel huurverhoging een advies uitgebracht. Dit advies kwam samengevat hier op neer:

1. Een gemiddelde huurverhoging voor de zelfstandige sociale huurwoningen van 2.6%: We vinden het teleurstellend dat Woonin de maximale huursom van 2,6% hanteert. In deze zware tijden voor huurders: met zeer hoge inflatie en energiekosten die door het dak schieten.
2. Een huurverhoging van 2.6% voor huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen lager dan €48.836 (=eenpersoonshuishouden) of €56.513 (=meerpersoonshuishouden). Woonin geeft aan dat de huren gemiddeld met 2,6% zullen stijgen. We adviseren Woonin om af te zien van dit voorstel en de extra huurinkomsten vanuit de inkomensafhankelijke huurverhoging mee te rekenen in de huursom om deze zodoende in te zetten voor een gematigde huurverhoging (<2,6%) voor de primaire doelgroep
3. Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen hoger dan €48.836 (=eenpersoonshuishoudens) of €56.613 (=meerpersoonshuishoudens). Wij staan negatief tegenover het uitgangspunt van Woonin huurders met een hoger middeninkomen in een woning met een huur van maximaal €808,06 (=liberalisatiegrens) van een zelfstandige sociale huurwoning een inkomensafhankelijke huurverhoging te geven van 6,1%
4. Huurders van middenhuur en vrijesectorhuurwoningen: een huurverhoging van 4.1%: Wij staan negatief tegenover het uitgangspunt van Woonin om de huurders van middenhuur- en vrijesectorhuurwoningen de maximaal toegestane huurverhoging te geven van 4.1%.
5. Een huurverhoging van 2,6% voor huurders van onzelfstandige woningen. We staan negatief tegenover dit uitgangspunt en adviseren Woonin (aansluitend bij ons advies voor de primaire doelgroep) om genoeg te nemen met minder dan het maximale toegestane percentage huurverhoging (<2,6%).
6. Slecht geïsoleerde woningen (woningen met E, F, G labels):Wij vinden het onbegrijpelijk en zeer teleurstellend dat we in de uitgangspunten niks terug lezen over de huurders die getroffen worden door stijgende woonlasten. We adviseren Woonin om de huren van de slecht geïsoleerde woningen (met label E, F en G) en de huishoudens met blokverwarming die te maken krijgen met een aanmerkelijke hoeveelheid (extra) kosten te bevrozen.
7. Geen huurverhoging voor huurders die in aanmerking komen voor een huurverlaging op grond van het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging. Wij stemmen in met dit voorstel en zijn benieuwd hoeveel huishoudens dit betreft. Wij vragen u om de gevolgen van de voorlopige huurverlaging inzichtelijk te maken, natuurlijk wanneer dit bekend is. Graag zien we deze gegevens ingevuld in de bij deze brief bijgevoegde tabel.
8. De huur mag door de huurverhoging niet boven de maximale redelijke huur uitkomen: Wij zijn het eens met het uitgangspunt dat de maximaal redelijke huur volgens het Woningwaarderingstelsel bepalend moet zijn. Wij vinden dat dit geldt voor zowel Daeb als niet- Daeb woningen. Dit sluit aan op het voorliggende wetsvoorstel van Hugo de Jonge over de regulering van de middenhuur.
9. Geen of minder huurverhoging bij uitzonderlijke situaties (uitspraken huurcommissie of afspraken met bewoners in het sociaal plan bij ingrijpende renovatie of sloop). Wij zijn het eens met dit uitgangspunt.
10. De huur voor een middenhuurwoning mag na huurverhoging niet uitkomen boven de middenhuurgrens(€1.126). We zijn het eens met dit uitgangspunt.
11. Aftoppen op de liberalisatiegrens: we vragen aandacht voor het aftoppen op de liberalisatiegrens bij de inkomensafhankelijke huurverhoging. De mogelijkheid bestaat nu dat huurders met een huurprijs vlak onder de liberalisatiegrens door hun huurstijging (+6,1%) over de huur van huurders met hetzelfde inkomen van vlak boven de liberalisatiegrens (+2,6%) heen stijgen. Dit zorgt voor een opmerkelijke situatie.

Advies portefeuillestrategie

Woonin heeft ons advies gevraagd naar aanleiding van hun portefeuillestrategie. Wij hebben hen het onderstaande geadviseerd en hadden nog aanvullende vragen:

Deze strategie voor de toekomst is voor de uitvoering afhankelijk van vele factoren die buiten de directe invloed van Woonin liggen (bv. Beschikbaarheid van grondposities, prijsontwikkeling in bouwkosten en wet- en regelgeving). Ook de nationale, provinciale en stedelijke (prestatie)afspraken hebben invloed op de uitvoering van deze portefeuillestrategie

Voor Wooninspraak is het van groot belang dat er in de komende jaren zo veel mogelijk sociale huurwoningen worden bijgebouwd. De cijfers in deze portefeuillestrategie stellen ons niet geheel gerust, maar daar houden wij wel rekening met de hierboven beschreven invloeden. Wooninspraak verwacht van Woonin dat zij in de komende jaren haar rol als grootste corporatie in Utrecht e.o. waar blijft maken en haar proportionele aandeel levert in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen in de gemeenten waar zij actief is.

Enkele opmerkingen:

De keuze om in de stad vooral appartementen te bouwen begrijpen wij. Met nadruk willen wij er wel op wijzen dat gezinnen ook een plek moeten kunnen krijgen in de stad en niet alleen in de buitengebieden. Daarom vinden wij met Woonin dat ouderen voor zover zij dat willen en dat mogelijk is gestimuleerd moeten worden om door te stromen naar een kleinere woning waardoor hun grotere woning vrij komt voor gezinnen.

Wij onderschrijven de intentie van Woonin om tijdelijke woningbouw te realiseren. Het verontrust ons dat bv de gemeente Utrecht hier niet voortvarend genoeg aan meewerkt.

Het feit dat Woonin ook middenhuur wil realiseren (ondanks het feit dat het niet haar hoofdprijs is) ondersteunen wij. Dit bevordert de doorstroom van scheefhuurders naar middenhuur zodat huurders met een minder inkomen meer kans hebben op een passende woning. Wij lezen in de portefeuillestrategie dat Woonin haar verantwoordelijkheid wil nemen om nieuwe sociale huurwoningen te realiseren, door haar activiteiten meewerkt aan een evenwichtige verdeling van sociale-, midden-, vrije sectorhuur en koopwoningen in gemeente, en op het gebied van duurzaamheid haar bijdrage levert. Daarom adviseren wij positief op de portefeuillestrategie van Woonin. De uitvoering van deze portefeuillestrategie zullen wij in de komende jaren samen met Woonin gaan volgen.

Advies ondernemingsplan

Toen ons advies gevraagd werd voor het ondernemingsplan 2023 hebben we een aantal kritische kanttekeningen geplaatst:

- Om binnen Woonin een goede mindset te bewerkstelligen over de verbetering/ uitbreiding van de kwaliteit van de dienstverlening moet de aandacht verlegd worden van de huurder naar de medewerkers van Woonin. Wij zouden graag zien dat Woonin erkent dat er hard gewerkt moet worden aan de dienstverlening jegens huurders en dat Woonin dit opneemt in haar ondernemingsplan.
- Wij vinden dat het verwerven van grondposities om te voldoen aan het realiseren van meer sociale huurwoning meer aandacht zou moeten krijgen in de plan. De afhankelijkheid van externe partijen om dit doel te bereiken wordt naar onze mening teveel onderbelicht. Plannen maken is mooi, maar als externen geen grondposities kunnen/willen leveren of niet of onvoldoende kunnen/willen ondersteunen bij het verwerven van grondposities zal Woonin zijn plannen niet naar behoren kunnen uitvoeren. Volgens ons besteedt u echter slecht een zin aan dit dilemma.
- Woonin geeft aan een maatschappelijke betrokkenheid na te streven. In haar huurontwikkelingsbeleid zien wij dat onvoldoende terug. U blijft verkopen en vasthouden aan inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit in een tijd waarin huurders het zwaar hebben.

De nieuwsbrieven

Ook dit jaar heeft de officemanager weer nieuwsbrieven gestuurd en deze ook op de website geplaatst. De artikelen in deze nieuwsbrieven zijn hierdoor zijn ook goed te vinden via de respectievelijke zoekmachines:



Uitbreiding Wooninspraak met Krommerijn en Houten

Hieronder een verslag van waar we, met name Monique van den Hoek van het voormalige HBV Krommerijn, nu Wooninspraak Krommerijn, ons het afgelopen jaar mee bezig hebben gehouden. Binnen afdeling Wooninspraak Krommerijn zijn drie vrijwilligers actief: Monique, Hans Kaspers en André van Kempen.

In februari was er een eerste overleg met huurders: een klankbordgroep waarin onder meer het aan Wooninspraak Krommerijn gevraagde advies inzake de voorgenomen huurverhoging van Woonin voor het jaar 2023 besproken is. Met een aantal bewoners kwamen we tot het advies om bij laag gelabeld woningen een huurverlaging toe te passen en bij de andere woningen de nullijn vast te houden.

In april was er overleg over de prestatieafspraken voor Wijk bij Duurstede in het pand van Woonin in Wijk bij Duurstede. Deze zijn nog niet getekend. Onderling waren wij het wel met Woonin eens: Wooninspraak Krommerijn en Woonin kwamen tot overeenstemming dat er minder huizen verkocht moesten worden en dat de goedkope en laag gelabelde woningen dringend moesten worden opgeknapt. Echter de gemeente heeft niet getekend waardoor het nu helaas in een impasse zitten. Dit terwijl Wooninspraak Krommerijn al tijden hamert op het bebouwen van een braakliggend stuk grond. Iedereen is het er wel over eens dat er gebouwd moet worden, echter er gebeurt zeer weinig.

In de zomervakantie lag alles stil en in september gingen de besprekingen in Wijk bij Duurstede over de toekomstplannen van de Romeinenbaanflats van start. De Romeinenbaanflats in Wijk bij Duurstede bestaan uit 242 ruime appartementen verdeeld over 5 flats. Al langere tijd denkt Woonin na over de toekomst van deze flats. Inmiddels is er een toekomstplan uitgewerkt. Vanaf het begin zijn wij hierbij betrokken geweest. Onlangs zijn we uitgenodigd als stakeholders in verband met de geplande nieuwbouw.

Het toekomstplan voor de Romeinenbaanflats houdt in dat:

- Woonin de kwaliteit van 194 woningen gaat verbeteren zodat ze duurzaam en energiezuinig zijn; het gaat om de flats Birka, Witla, Kaupang en Karolinger;
- Woonin 48 woningen van de Dr. Janssenstraat gaat slopen en hier 120 nieuwe woningen gaat bouwen;
- Woonin op de vier flats van het groot onderhoud één woonlaag gaat toevoegen (lage gedeelte) waardoor er ongeveer 32 nieuwe woningen worden toegevoegd (circa 8 per flat).

Houten

Omdat er nog geen afdeling van Wooninspraak in Houten bestaat, neemt het bestuur vooralsnog zelf actief deel aan de gesprekken met de Woningcorporatie(s) en gemeente in Houten. Zo was Monique ook in Houten actief.

Visitatietafels (Houten)

De Visietafels in Houten, die dit jaar in oktober plaats vonden, waren een succes. Sinds twee jaar organiseert Woonin in Houten met de gemeente, zorginstellingen, Wooninspraak en andere betrokkenen zogenaamde Visietafels. Wat daar uit komt probeert men het jaar er na te realiseren. Dit jaar dus ook. Woonin bedenkt het onderwerp, de ideeën worden op het eind van een bijeenkomst opgehaald. Afgelopen jaar was een van de onderwerpen: het samenwonen van zorgbehoevenden en jongeren, zodat de zorg minder belast wordt. De gemeente Houten is ook betrokken. De visitatietafel is ook goed voor het netwerken.

Visitatietafels (Wijk bij Duurstede)

De opzet is hetzelfde als in Houten. Helaas is er in Wijk minder gerealiseerd, we zitten in een bouwput en de gemeente handelt minder snel dan wenselijk.

prestatieafspraken Houten

Op het eind van het jaar, midden december, vond het vooroverleg prestatieafspraken Houten plaats. Wooninspraak Krommerijn is als vertegenwoordiger van Houten naar Woonin geweest om samen de prestatieafspraken te amenderen. Dit ging bijvoorbeeld om het aantal bouwverordeningen. De gemeente Houten wil wel uitbreiden, maar geen 2500 woningen, wat landelijk wel gevraagd wordt. De gemeenteraad kon zich vinden in de voorgestelde aanpassingen, ze zijn doorgevoerd en de prestatieafspraken zijn getekend. U kunt hier meer over lezen op onze website: <https://wooninspraak.nl/samen-inzetten-op-meer-sociale-huurwoningen-verduurzamen-en-verbeteren-leefbaarheid/>

De website

In verband met de gewijzigde naamgeving en omdat Wooninspraak in Houten en Nieuwegein ook de huurders wil informeren hebben we de website fors onder handen laten nemen. Iedere locatie heeft nu een eigen sub website. We hopen en verwachten hiermee meer informatie voor onze bezoekers beschikbaar te krijgen. Ook hebben we de indeling van de website overzichtelijker gemaakt toen de website toch al onder handen genomen moest worden.

Wooninspraak, de organisatie

De organisatie van Wooninspraak bestond in 2023 uit de volgende personen:

Stichtingsbestuur:

Voorzitter:	de heer Hans Hiltemann
Bestuurslid Krommerijn:	mevrouw Monique van den Hoek
Secretaris Utrecht Nieuwegein:	de heer Theo van Kranenburg
Penningmeester:	de heer Abdelkader el Yandouzi
Office manager:	de heer Redouan Dahmane

Contactpersonen:

Afdeling Utrecht en Nieuwegein:	Redouan Dahmane
Afdeling Houten:	a.i. Redouan Dahmane
Afdeling Wijk bij Duurstede:	Monique van den Hoek

(Voor telefoonnummers en emailadressen zie onze website www.wooninspraak.nl)

Projectleiders:

Achterban en BC's:	de heer Maarten Schouten en Paul Meijer
Huurderspanel:	de heer Paul Meijer
Portefeuillestrategie:	de heer Nordin Boudarra
Contact Woonin :	de heer Hans Hiltemann
Prestatieafspraken :	de heer Hans Hiltemann
Werving vrijwilligers :	de heer Hans Hiltemann
Integratie Houten en Wijk bij Duurstede	de heer Hans Hiltemann
ICT :	de heer Redouan Dahmane
Deskundigheidsbevordering :	de heer Redouan Dahmane
Huurders Nieuwegein:	Vacant
Communicatie:	Vacant

Vacatures

Er was (nog steeds) een tweetal vacatures bij Wooninspraak.

Wij zijn op zoek naar:

- 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 van het woord: 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