

Notulen jaarvergadering 18 februari '25

1. Opening

Aanwezig zijn ongeveer 60 huurders.

Wat doet Wooninspraak zoal? Wij geven gevraagd en ongevraagd advies aan de directie van Woonin. Daarnaast houden wij ons bezig met het begeleiden van Bewonerscommissies en Klankbordgroepen. En helpen ook bij het opzetten van BC's. Wat wij verder doen is te lezen op onze website.

2. Notulen jaarvergadering 2024.

De notulen worden aangenomen.

Wooninspraak is lang bezig geweest de gegevens van de BC's boven tafel te krijgen. Wij gaan contact zoeken met de bij ons bekende BC's om te achterhalen of de gegevens nog juist zijn. Dit gebeurt zoveel mogelijk telefonisch en anders ,waar geen telefoonnummer bekend is, via de mail.

Een vraag vanuit de zaal: Hebben jullie de folders van Wooninspraak ook neergelegd bij buurthuizen, bibliotheken en huisartsenpraktijken? Antwoord: Wij gaan dat zeker doen als daar toestemming voor is. Daarnaast gaan wij de BC's vragen om de folders bij hen in de buurt te willen verspreiden, zodat de naamsbekendheid van Wooninspraak vergroot wordt. Wij gaan proberen dat elke huurder van Woonin in 2025 onze folder in de bus krijgt. Daarnaast is het van belang dat Woonin het bestaan van Wooninspraak ook actief onder de huurders kenbaar maakt. Ook via hun Website.

Willem Stokkers vraagt aandacht voor Theo Kranenburg. Hij is het afgelopen jaar gestopt met zijn vrijwilligerswerk bij Wooninspraak. Willem en ook de andere aanwezigen bedanken Theo voor zijn inzet de afgelopen jaren.

3. Terug- en vooruitblikken.

Het was een bewogen jaar, waarin wij gelukkig enkele vrijwilligers aan ons hebben weten te binden. Vooral in Houten is dit succesvol geweest. Hier hebben zich 3 vrijwilligers gemeld en zijn wij een aparte afdeling gestart. Hopelijk gaat ons dat in 2025 ook lukken in Nieuwegein. Daarnaast zoeken wij ook vrijwilligers in Utrecht en Wijk bij Duurstede. Helaas is onze voorzitter eind 2024 opgestapt en daar zoeken wij ook vervanging voor. De taken van de voorzitter zijn nu verdeeld onder de vrijwilligers.

Het is de bedoeling dat wij uiteindelijk in elke stad minstens 3 vrijwilligers aan ons weten te binden. Om zo de taken van Wooninspraak in die stad goed te kunnen verdelen.

Om vrijwilligers te vinden hebben wij een panel uitgezet onder 4000 huurders die lid zijn van het huurderpanel van Woonin in samenwerking met het Centrum voor Woononderzoek. Zes jaar geleden leverde dat 200 geïnteresseerden op. Waaronder ook een voorzitter.

Een vraag: Hoe kun je je aanmelden voor het Huurderspanel. Dit gaan wij uitzoeken.

In 2025 willen wij in elk van de 4 steden een of meerdere bijeenkomsten voor huurders en BC's organiseren.

In 2024 hebben wij ook een enquête uitgezet onder de BC's. Hierin zaten vragen over o.a. waar zij mee bezig zijn of zijn geweest en hoe de samenwerking was met Wooninspraak, de Woonbond of Woonin.

Ook in 2024 hebben wij een bijeenkomst georganiseerd voor BC's en andere huurdersvertegenwoordigers. In 2025 krijgt dit zeker een vervolg. Ook wordt er een cursus voor BC's georganiseerd: Hittestress. Hittestress is een veel voorkomend probleem bij huurders. Ook afgelopen jaar hebben wij hier aandacht voor gevraagd bij de directie van Woonin. Met als resultaat dat zij, uiteindelijk 3 jaar te laat, bij flats in Overvecht de zonneschermen hebben teruggeplaatst die bij de renovatie vergeten waren.

Afgelopen jaar zijn er 8 BC's bij ons langs geweest, naast een stuk of 6 huurders.

Nordin, een van de vrijwilligers houdt zich bezig met de Portefeuille strategie van Woonin. De bedoeling is dat wij als Wooninspraak meer inzicht krijgen wat de plannen zijn in de 4 steden wat betreft nieuwbouwprojecten en renovatie. Ook kunnen wij de prestatieafspraken die gemaakt zijn in de 4 gemeentes beter volgen.

De teruggetreden voorzitter van Wooninspraak heeft zijn zorgen geuit in een brief aan de directie en de Raad van Commissarissen omtrent de voorgenomen huurverhoging en de nieuwbouwplannen.

Door verschillende huurders is er de afgelopen maanden aangegeven dat de service kosten van 2023 nog steeds niet verrekend zijn. Ook tijdens deze vergadering wordt er aandacht voor gevraagd. Woonin geeft aan dat het veel werk is, maar blijft hierdoor wel in gebreke. Pas begin maart/april van 2025 komt er een eindafrekening over 2023. Wooninspraak gaat hier Woonin voor de zoveelste keer op aanspreken. De stookkosten zijn in principe bekend in januari dus waarom duurt alles zolang?

Jaarverslag.

Gezien de tijd wordt doorverwezen naar onze website. Hier is het jaarverslag terug te lezen.

Activiteitenplan 2025.

Er komen diverse onderwerpen aan bod in ons activiteitenplan voor 2025

Kwaliteit dienstverlening.

Een belangrijk punt is de kwaliteit van de dienstverlening door Woonin. Wij blijven hierover sparren met Woonin. Door onze voorzitter is dit regelmatig aangekaart bij de directie Er worden slechts ambitieuze plannen opgesteld waar vaak niet van terecht

komt. Door de Woonbond worden wij nu begeleid om een en ander wel van de grond te krijgen en dat de dienstverlening van Woonin verbeterd gaat worden.

Wij moeten duidelijke afspraken maken met Woonin en dit ook bespreken met de RvC.

Veel BC's stoppen omdat zij ervaren dat zij niets bereiken en Woonin zich doof houdt voor hun vragen. Wij adviseren echter om toch vol te houden en klachten bij ons te melden, zodat wij het ook onder de aandacht van de directie en de RvC kunnen brengen.

Betaalbaarheid.

Komt straks uitgebreider aan bod. Huurverhoging komt straks uitgebreider aan bod. Maar er wordt weinig rekening gehouden met de huurders. Wij trekken op met andere huurderskoepels om de (naar onze mening) te hoge huurverhoging onder de aandacht te brengen van de politiek en de media. Uit correspondentie met de RvC komt naar voren dat zij Woonin steunen in hun voornemen de huur met 4,5% te verhogen voor de meeste huurders van sociale huurwoningen.

Door enkele huurders is er ook twijfel over de waardebepaling (WOZ waarde) van hun huurwoning.

Duurzaamheid.

Bij veel huurders klopt het energielabel wel, maar bij veel huurders leeft de vraag of dat bij hen ook zo is. Zij hebben hun twijfels. Wordt C toegekend, maar huurders ervaren D of E. Wij laten het energielabel, via een kleine steekproef bij enkele huurwoningen, controleren door de Woonbond. Wij wachten de resultaten hiervan af om gericht actie te gaan ondernemen.

Nieuwbouw.

Er worden te weinig nieuwe woningen gebouwd, waardoor het tekort aan woningen te weinig afneemt. De wachtlijst voor woningzoekende blijft daardoor lang. Woningzoekenden staan soms 10 tot 15 jaar op zo'n lijst.

Leefbaarheid.

Er zijn veel initiatieven om de buurten te vergroenen. Diverse BC's nemen hierbij het voortouw.

Deskundigheid bevorderen.

Om onze kennis te vergroten volgen de vrijwilligers diverse cursussen. Een van de cursussen die wij gevolgd hebben was die m.b.t. Financiën. Hierdoor kunnen wij de cijfers die Woonin ons aanlevert beter beoordelen. Al laten wij ons ook van advies dienen door de Woonbond. Daarnaast gaan wij nog meer cursussen volgen bij de Woonbond.

Vraag vanuit de zaal: wij willen een BC oprichten, maar heeft Woonin niet de plicht om ons goed voor te lichten en onze kennis te vergroten? Antwoord: Deskundigheidbevordering wordt door de Woonbond via cursussen aangeboden. O.a. de cursus Tools voor BC's en de cursus servicekosten.

Een huurder uit de Franse Buurt wil graag het protest tegen de huurverhoging onder de aandacht brengen. Je kunt via een website je protest laten horen door de petitie te tekenen. Wooninspraak zal deze petitie ook via hun website kenbaar maken en dit ook bespreken met andere huurderskoepels, BC's en gemeenteraad.

Een andere huurder roept op om ook het afnemend woongenot in het activiteitenplan op te nemen. De huur is niet meer op te brengen, last van schimmel, bereikbaarheid Woonin, Hittestress, enz.

De grote van het bedrijf Woonin mag niet van invloed zijn op de serviceverlening.

In Pijlsweerd is een Klanbordgroep opgericht tijdens renovatie, maar na de renovatie is het contact met Woonin volledig stil komen te liggen terwijl er wel veel klachten waren over het slechte werk dat afgeleverd is. Men is wel blij dat er gerenoveerd is, maar de gebruikte materialen zijn vaak van slechte kwaliteit.

Wij gaan ook regionaal bijeenkomsten organiseren zodat huurders hun grieven ook daar kunnen laten horen. De huurders moeten ook meer wakker worden en hun stem laten horen. Een andere huurder geeft juist aan dat het na traject goed is verlopen, maar je moet er wel energie aan besteden.

Woonin richt liever klankbordgroepen op i.p.v. BC's. Als Wooninspraak moeten wij op de hoogte blijven van alle op te richten klankbordgroepen en BC's zodat wij die beter kunnen begeleiden in samenwerking met de Woonbond.

Een andere BC geeft aan dat zij graag groene daken willen maar dat dit afgehouden wordt door Woonin. Ook de combinatie van groene daken en zonnepanelen wordt tegengehouden. Woonin gaat hier aandacht aan besteden.

Een huurder uit de 'Rode driehoek' geeft aan dat zij al 7 jaar problemen hebben en steeds met een kluitje in het riet worden gestuurd. De problemen worden niet opgelost. Hij roept op actief tegengas te geven tegen de huurverhoging.

4. BC aan het woord. BC de Sportersbuurt Overvecht Zuid.

De BC is opgericht vanuit een klankbordgroep. Het project heeft betrekking op 79 woningen. Het project behelst achterstallig onderhoud, betere isolatie, zodat het energielabel naar A+ gaat, en inbraakpreventie maatregelen.

Er is een kant en klaar project voorgelegd aan de huurders zonder inspraak. Het project loopt een vertraging op van 2 maanden. Maar wordt nu versneld tot een eind gebracht.

De samenwerking met Woonin is goed, maar met het projectteam rondt slecht. Al maanden geen overleg gevoerd. Het overleg liep stroef en er werden bijna geen

vergaderingen gepland. Daarom hebben zij een klacht neergelegd bij de KWRU (klachtencommissie m.b.t. wooncorporaties Utrecht).

Er zijn enkele aandachtspunten:

Aangebrachte isolatie is slecht. Het is veel kouder in huis. Er moet meer gestookt worden. Veel problemen met het hang- en sluitwerk. Aangebracht ventilatiesysteem leidt een eigen leven. Bij alle bewoners zijn er klachten.

De energierekening is hoger i.p.v. lager. De woningen zijn zo geïsoleerd dat in de zomer de hitte niet weg kan.

Zij hebben een goed dossier aangelegd, zodat zij zaken die niet kloppen kunnen aantonen.

Er is heel veel last van bouwverkeer en containers worden op niet veilige plekken neergezet.

De woonbond is betrokken bij het hele proces. En hebben daar goed overleg mee.

De aannemer: ELK geen gedoe (vroeger VIOS), maar levert wel veel gedoe op. Je moet 4 weken je huis uit. Als je schade hebt wordt het niet geregeld. Daarnaast is je huis ook vies als je terugkomt. Kortom veel gedoe. De coördinator van Woonin luistert niet naar bewoners. Zij willen de gemeente aanspreken m.b.t. het inzetten van een energie coach.

Zij zijn met z'n allen niet blij en willen nog een jaar geen huurverhoging.

5. Advies huurverhoging.

Voor het onderdeel advies huurverhoging hebben wij Nathalie Boswinkel uitgenodigd om een en ander te verduidelijken en ons standpunt en dat van de Woonbond omtrent de huurverhoging uit te leggen. Nathalie is adviseur bij de Woonbond en ondersteunt Wooninspraak waar nodig.

Het is een minder leuk onderwerp en gaande weg het verhaal van Nathalie komt er aardig wat commentaar van de toehoorders.

Huur is voor de woningcorporaties de belangrijkste vorm van inkomsten. Zij hebben dit nodig voor o.a. het CO2 neutraal maken van woningen, renovatie, salarissen en nieuwbouw. Zowel de Woonbond als Wooninspraak vinden de voorgestelde huurverhoging van 4,5% van Woonin niet te billijken. Zij gaan er van uit dat je niet hoger moet gaan dan de inflatie van 3,3%. (de onderbouwing om voor het standpunt van de Woonbond is terug te lezen op de website van Wooninspraak. Bijna alle aanwezige huurders vinden dat echter ook al te hoog en zien liever dat er ingezet wordt op 0% huurverhoging en liever nog huurverlaging omdat de huren nu al vaak niet op te brengen zijn. Zowel de Woonbond en Wooninspraak wegen ook de zwaardere lasten van Woonin mee. De kosten voor renovatie, nieuwbouw en salarissen zijn ook gestegen. De huurders brengen hier tegenin dat de lasten voor de huurders alleen maar zwaarder worden en

Woonin rijk genoeg is om de lasten zelf te dragen. De kosten voor nieuwbouw moeten niet afgewenteld worden op de huurders. Dit is een zaak van de Rijksoverheid. Zowel de Woonbond als Wooninspraak zijn het daar mee eens. Het zal echter al heel wat voeten in de aarde nodig hebben om Woonin er toe te bewegen een lagere huurverhoging in te voeren dan 4,5%. In het verleden is Woonin daar nog nooit in meegegaan en dat brengt veel frustratie bij de huurders teweeg.

De aanwezige huurders wordt gevraagd om hun bezwaren tegen de huurverhoging via de mail aan Wooninspraak kenbaar te maken zodat die meegenomen kunnen worden bij het opstellen van het (negatieve) advies m.b.t. de huurverhoging.

6. Rondvraag.

Servicekosten. Sinds de fusie gaat hierbij van alles mis. Veel huurders hebben de afrekening over 2023 nog steeds niet ontvangen. Woonin blijft hierbij ernstig in gebreke. Zeker als er ook verwarmingskosten in het spel zijn kunnen er hoge servicekosten verrekend worden. Daarnaast zijn de huurders bang dat de servicekosten zo wie zo hoger uitvallen. Bewoners proberen hun zorgen ook via de buurtbeheerder kenbaar te maken, maar deze is vaak niet te bereiken. Er wordt voorgesteld dat Wooninspraak de klachten verzameld, want samen sta je sterker. Wooninspraak stelt echter dat dit toch vooral door de huurders zelf aangekaart moet worden en dat Wooninspraak het al geregeld op de agenda heeft gezet voor het overleg met de directie van Woonin. Woonin heeft aan Wooninspraak beloofd om een en ander voor eind februari begin maart op te lossen.