

JAAERVERSLAG 2016



Voorwoord

Het jaarverslag is het moment waarop de Stichting Centrale Bewonersraad van deltaWonen verantwoording aflegt over het functioneren en de activiteiten in het afgelopen jaar. Wij doen dit aan alle huurders, de directie en Raad van Commissarissen van deltaWonen.

Sinds 2015 verschijnt het jaarverslag digitaal en de reacties hierop zijn zodanig positief dat wij hier mee doorgaan. Het jaarverslag wordt gepubliceerd op onze website en is dus altijd te vinden voor onze huurders en onze netwerkpartners. De website is recent vernieuwd en toegankelijker geworden voor tablets en smartphones. Zie www.bewonersraaddw.nl

In 2016 zijn de maatregelen van de nieuwe Woningwet in volle omvang ingevoerd. Dit betekende voor de Bewonersraad een enorme toename van werkzaamheden, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Dit vereiste voor de Bewonersraad een heroriëntatie op haar positie en functioneren. De Bewonersraad heeft een traject ingezet voor actualisering van de eigen strategie. Er wordt meer gevraagd van de bestuurders en er valt niet te ontkomen aan een verdere professionalisering van bewonersorganisaties.

Al deze veranderingen zijn aan het bestuur niet ongemerkt voorbij gegaan. Een aantal bestuursleden hebben afscheid genomen of hebben zich niet herbenoembaar gesteld. DeltaWonen heeft in dit woelige jaar de Bewonersraad gesteund door het ter beschikking stellen van parttime professionele ondersteuning bij dit veranderingsproces.

Ondanks de bestuurlijke verandering is het afgelopen jaar veel bereikt. We zijn trots op onze inbreng bij de prestatieafspraken in drie gemeenten: Zwolle, Kampen en Oldebroek.

Ik wil hier de gemeenten bedanken voor de goede ondersteuning bij dit proces en de collega-huurdersorganisaties voor de constructieve samenwerking.

Ook de nieuwe positie ten opzichte van de Raad van Commissarissen en bestuur van deltaWonen is verder inhoud gegeven. De Bewonersraad heeft met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet drie commissarissen namens de huurders en heeft zo invloed. Hoewel de commissarissen worden benoemd zonder last of ruggespraak is de samenwerking zeer goed.

De Bewonersraad heeft afgelopen jaar ook veel contact gehad met de bewonerscommissies. Waar mogelijk werden de reguliere overleggen tussen bewonerscommissies en deltaWonen bezocht en ook werd deelgenomen aan de overleggen met klankbordgroepen bij renovaties. Een geplande gezamenlijke bijeenkomst met de bewonerscommissies en deltaWonen werd doorgeschoven naar 2017. Met de komst van de nieuwe Woningwet is ook de betrokkenheid van de achterban veel belangrijker geworden. We zullen samen met u op zoek gaan naar nieuwe vormen om hier invulling aan te geven.

De balans opmakend was het een bijzonder druk en productief jaar. Het was niet altijd makkelijk maar met een nieuw team als bestuur kijk ik vol goede moed en vertrouwen naar de toekomst. We hopen u in 2017 een geactualiseerde strategie te kunnen presenteren en rekenen op een nog betere samenwerking.

Dit jaar geldt misschien nog wel meer dan in andere jaren dat wij deltaWonen bedanken voor de goede ondersteuning en begeleiding bij de veranderingen.

Zwolle, juni 2017

Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen

Gerhard Gerrietsen
Voorzitter

Inleiding

Na de fusie tussen de beide Kamper woningcorporaties Woonstichting Eenvoud en Woningbouwvereniging Kampen en de stichting SavoWnv is op 1 november 2002 de Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen opgericht. Hét centrale huurdersorgaan dat het hele woningbezit van deltaWonen in de gemeenten Zwolle, Kampen en Oldebroek omvat.

De Bewonersraad voldoet aan de door de overheid gestelde eisen in de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' en de Woningwet 2015. In het verlengde daarvan zijn afspraken tussen de Bewonersraad en de Stichting deltaWonen vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst is voor het laatst herzien op 17 juni 2010.

Missie

De Centrale Bewonersraad deltaWonen vertegenwoordigt en behartigt de belangen van alle huurders van deltaWonen in het hele werkgebied van deltaWonen.

Visie

De Centrale Bewonersraad ziet het als zijn opgave om zorg te dragen voor het bereiken van optimaal woongenot.

Daaronder verstaan wij:

- Iedereen kan betaalbaar huren met specifieke aandacht voor de lage inkomens.
- Er zijn voldoende woningen beschikbaar.
- Kwaliteit woonomgeving en woningen is optimaal.

Strategie

Dit doen wij door:

- Signaleren van behoeften van individuele huurders.
- Wensen mee te nemen in de advisering naar deltaWonen.
- Actief samen met bewonerscommissies en -verenigingen informatie op te halen over behoeften, wensen en klachten van bewoners over woningen.
- Te helpen bij het bevorderen van de zelfredzaamheid van buurten en bewoners.
- Waar mogelijk zelfbeheer te stimuleren.
- Verbindend te zijn voor alle partijen.
- Energiebewustwording te stimuleren.

Samenstelling bestuur

De samenstelling van het bestuur van de Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen ziet er in 2016 als volgt uit (in alfabetische volgorde):

- De heer Erik van den Belt
(lid, woonachtig in Kampen)
- De heer Peter Buter
(penningmeester, woonachtig in Zwolle)
- Mevrouw Gerda Geertman
(lid, woonachtig in Kampen)
- De heer Gerhard Gerrietsen
(voorzitter, woonachtig in Zwolle)
- Mevrouw Annemieke Roelands- Eckhardt
(lid, woonachtig in Wezep)
- Mevrouw Petra Vlootman
(lid, woonachtig in Zwolle)

Funcities

Het dagelijks bestuur bestaat uit:

- De heer Gerhard Gerrietsen
(voorzitter)
- De heer Peter Buter
(penningmeester)

De functie van secretaris is vacant en is gedurende het verslagjaar tijdelijk ingevuld door de voorzitter en de penningmeester.

Het rooster van aftreden van de Bewonersraad per 31 december 2016:

Naam / datum	1-1-'14	1-1-'15	1-1-'16	1-1-'17	1-1-'18	1-1-'19	1-1-'20	1-1-'21
P.K. Buter				aftredend				
G. Geertman				2 ^e periode				3 ^e periode
G.A. Gerrietsen	2 ^e periode				3 ^e periode			

NB: Voor zittende leden geldt een zittingstermijn van maximaal 3-keer 4 jaar.

Voor leden die na 31-12-2014 zijn benoemd geldt een zittingstermijn van maximaal 2-keer 4 jaar.

A close-up, artistic photograph of a metal key, showing the intricate details of its teeth and the shaft. The lighting is dramatic, highlighting the metallic texture and the sharp edges of the key's bit.

Huurdersleden Raad van Commissarissen

De Bewonersraad heeft, in overeenstemming met de nieuwe Woningwet, per 1 juli 2015 het recht drie leden, namens de huurders, bindend voor te dragen voor benoeming in de Raad van Commissarissen (RvC). Leden van de RvC kunnen 2 keer een periode van 4 jaar zitting hebben. Deze functies zijn in 2015 vervuld door de heer Ben Hammer woonachtig in Hilversum en mevrouw Judy Braam woonachtig in Zeist. De heer Hammer is per 1 januari 2014 herbenoemd voor een tweede termijn van 4 jaar. Mevrouw Ir. J. Braam is per 1 januari 2014 benoemd voor haar eerste termijn van 4 jaar. Per 15 maart 2016 is de heer Jan-Ernst van Driel conform de nieuwe Woningwet benoemd als derde huurderscommissaris.

Kleine commissies

De bewonersraad werkt op belangrijke deelgebieden met zogenaamde kleine commissies:

- 1. Commissie bevordering oprichting van, en communicatie met bewonerscommissies, tevens belast met wijk- en buurtbeheer (CieBC).**
Leden: Peter Buter (Zwolle) en Petra Vlootman (Kampen); Gerhard Gerrietsen (Oldebroek)
- 2. Commissie voorbereiding advies huurbeleid.**
Leden: Peter Buter en Gerhard Gerrietsen
- 3. Kascommissie.**
Leden: Gerda Geertman en Petra Vlootman
- 4. Sollicitatie Commissie leden RvC.**
Leden: Gerda Geertman en Gerhard Gerrietsen
- 5. Sollicitatie Commissie leden CBR.**
Leden: Gerda Geertman en Gerhard Gerrietsen
- 6. Commissie Wonen en Zorg.**
Leden: Gerda Geertman en Petra Vlootman
- 7. Commissie communicatie en media.**
Leden: Peter Buter en Gerhard Gerrietsen

Begin 2016 is besloten om de kleine commissies tijdelijk op te schorten gezien het niet voltallig zijn van het bestuur. Terugkoppeling van de activiteiten op de verschillende deelterreinen vindt plaats in de reguliere bestuursvergaderingen.

De kascommissie en de sollicitatiecommissie(s) zijn wel operationeel gebleven vanwege hun specifieke verantwoordelijkheid.

Overleggen/Bijeenkomsten

Waar hielden wij ons mee bezig?

Doordat per 1 juli 2015 een nieuwe Woningwet van kracht is geworden is 2016 in meerdere opzichten een overgangsjaar geweest.

De Bewonersraad heeft meer- en nieuwe taken gekregen waar we ons op in moeten stellen. Ook bij deltaWonen zijn noodzakelijke wijzigingen doorgevoerd als gevolg van de nieuwe Woningwet. Bij veel van deze wijzigingen is de Bewonersraad nauw betrokken.

De Bewonersraad is maandelijks in algemene vergadering bijeen geweest met uitzondering van de vakantiemaanden juli en augustus. Jaarlijks wonen de huurderscommissarissen in ieder geval 1 bestuursvergadering van de bewonersraad bij.

Vanuit de nieuwe Woningwet kan de Bewonersraad nu 3 leden voor de Raad van Commissarissen voordragen. Hiervoor is eind 2015 een sollicitatieprocedure gestart. In verband met deze procedure zijn er dit jaar meerdere contacten geweest tussen het dagelijks bestuur van de Bewonersraad en de Raad van Commissarissen. Er is door de Bewonersraad een nieuw lid namens de huurders voorgedragen. Deze procedure is begin 2016 afgerond. Dit heeft geleid tot de benoeming in maart 2016 van de heer Jan-Ernst van Driel als derde huurderscommissaris.

Voorafgaande aan de algemene bestuursvergaderingen kwam het dagelijks bestuur van de Bewonersraad bijeen om onder andere de lopende zaken, de ingekomen- en uitgaande post en de agenda voor de reguliere algemene vergadering te behandelen. Het is gebruikelijk dat bij deze bijeenkomsten de directeur, bestuurder of 1 van de andere MT-leden van deltaWonen langskomt om lopende zaken en eventuele problemen door te spreken.

Directieoverleg

In het verleden was er elk kwartaal overleg tussen het algemeen bestuur van de Bewonersraad en de directie van deltaWonen. In het kader van de steeds verdergaande vernieuwing en uitbreiding van het takenpakket is de frequentie van de contacten verhoogd. Ook heeft er in 2016 een wisseling in het directieteam plaatsgevonden. We namen afscheid van Marijke Kool als adjunct-directeur Klant & Wonen. De functie is per 1 juni 2016 ingevuld door Martijn Sweitser. Ook heeft de Bewonersraad deelgenomen aan een werkconferentie corporate governance van deltaWonen. Op deze werkconferentie staat zelfevaluatie centraal. Aan deze conferentie nemen ook deel de Raad van Commissarissen, de OR, het MT, het bestuur en de concerncontroller van deltaWonen.

Overleg Besturen Huurders Vertegenwoordigers Zwolle (BHVZ)

Ieder kwartaal is er een vergadering tussen de dagelijks besturen van de Centrale Bewonersraad deltaWonen, de Woonkoepel van SWZ en de Huurdersraad van Openbaar Belang in Zwolle. Er is een goede samenwerking bij de totstandkoming van de Prestatieafspraken met de gemeente Zwolle.

Voorts is besloten om gezamenlijk in 2017 opnieuw een huurdersdag te organiseren.

Woonbond

De Bewonersraad is lid van de Woonbond. De Bewonersraad zorgt ervoor dat de bewonerscommissies ook geïnformeerd worden. Bewonerscommissies kunnen ook gebruik maken van de diensten van de Woonbond tegen ledentarief.

De Bewonersraad heeft deelgenomen aan de regionale bijeenkomsten van de Woonbond te Nijverdal. De Bewonersraad heeft deelgenomen aan de zeer geslaagde landelijke Huurdersdag op 8 oktober.

Prestatieafspraken

In het kader van de nieuwe wetgeving hebben de huurders meer zeggenschap gekregen bij de prestatieafspraken tussen de gemeenten en de woningcorporaties. Omdat deltaWonen in Zwolle, Kampen en Oldebroek actief is, zijn met deze 3 gemeenten ingevolge de nieuwe Woningwet prestatieafspraken gemaakt. In Oldebroek wordt hierbij samengewerkt met de Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen en in Kampen met de huurdersorganisatie van Beter Wonen IJsselmuiden.

Zwolle

De totstandkoming van de prestatieafspraken in Zwolle is zeer goed verlopen. Er is een raamwerk voor de komende jaren. De werkwijze van de samenwerkende huurdersorganisaties heeft model gestaan voor andere organisaties en gemeenten. De huurdersorganisaties zijn trots dat zij het onder andere voor elkaar hebben gekregen dat in de prestatieafspraken een woonlastenfonds is opgenomen waardoor enerzijds huurverlagingen zijn gerealiseerd en anderzijds bewoners een financiële ondersteuning kunnen krijgen wanneer zij nu in een te dure woning wonen en willen verhuizen naar een goedkopere woning. In Aedes-magazine is een uitgebreid interview met de voorzitter van de Bewonersraad van deltaWonen verschenen.

In het eerste half jaar zijn de prestatieafspraken door de gemeenteraad behandeld. Op 13 juli heeft de officiële ondertekening van de prestatieafspraken Zwolle 2016-2019 plaatsgevonden. Op 21 november is het overleg in Zwolle gestart voor de nieuwe Woonvisie.

Kampen.

De gemeente Kampen heeft een nieuwe woonvisie opgesteld. De Bewonersraad heeft gereageerd op de concept woonvisie in Kampen. Op 7 juli is de woonvisie in de gemeenteraad vastgesteld.

De prestatieafspraken in Kampen volgen in grote lijnen de werkwijze in Zwolle. De Bewonersraad heeft bereikt dat in navolging van de werkwijze in Zwolle nu ook in Kampen de instelling van een woonlastenfonds wordt voorbereid. Op bestuurlijk niveau is hiervoor een bedrag beschikbaar gesteld. In december zijn de prestatieafspraken ondertekend in het restaurant van het gloednieuwe woonzorgcomplex Margaretha.

Oldebroek

In Oldebroek is heel pragmatisch omgegaan bij het maken van de prestatieafspraken 2017. Besloten is tot het opstellen van een nieuwe Woonvisie in 2017. Op basis hiervan worden de toekomstige prestatieafspraken ingevuld.

Kennisbevordering

Om kennis te verbreden en up-to date te houden volgen leden van de Bewonersraad regelmatig cursussen, symposia en themabijeenkomsten onder andere:

- Positie en zeggenschap huurdersorganisaties (HO+ Woonbond)
- Huurbeleid en huurombenadering
- Nieuwe Woningwet en prestatieafspraken
- Passend Toewijzen
- Veranderingen in de Raad van Commissarissen/Governance
- Betaalbaarheid
- E-renovaties/Duurzaamheid

Adviezen

Door deltaWonen aangevraagde adviezen gaan vergezeld van beleidsnotities. Ook wordt desgewenst mondelinge toelichting gegeven. Dit jaar heeft de Bewonersraad advies uitgebracht over de onderstaande onderwerpen. Adviezen worden gepubliceerd op de website van de Bewonersraad.

Advies DAEB niet DAEB

Woningcorporaties verlenen 'diensten van algemeen economisch belang' (DAEB). De kerntaak van corporaties is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen (DAEB). Daarnaast mogen corporaties een aantal andere taken uitvoeren zoals het verhuren van bedrijfsruimte. De woningwet bepaalt dat woningcorporaties hun DAEB-activiteiten moeten scheiden van niet-DAEB activiteiten (het commerciële deel).

De corporatie kan kiezen voor een administratieve scheiding, juridische splitsing of een combinatie hiervan.

DeltaWonen heeft gekozen om administratief te scheiden. DeltaWonen heeft bewonerscommissies gehoord en gevraagd of ze zelf een zienswijze willen indienen of een mandaat willen afgeven aan de Bewonersraad. Het grootste deel van de commissies heeft een mandaat afgegeven. De Bewonersraad heeft vervolgens een zienswijze uitgebracht en dit met de bewonerscommissies gedeeld.

De Bewonersraad onderschrijft de zienswijze van deltaWonen om te kiezen voor administratieve scheiding gezien de lagere kosten en door de te behalen efficiencyvoordelen. In de zienswijze heeft de Bewonersraad gevraagd om een beperkt aantal woningen die boven de DAEB-grens uitkomen, terug te zetten naar DAEB. De Bewonersraad wil zoveel mogelijk betaalbare sociale huurwoningen. DeltaWonen heeft hier positief op gereageerd.

Advies Voorgenomen verkoop woningen deltaWonen

Als gevolg van het scheiden van DAEB en Niet-DAEB stelt deltaWonen voor een tweetal woningcomplexen (waaronder het woningcomplex Sans Soucis) die niet onder DAEB vallen te verkopen.

Advies huurbeleid per 1 juli 2016

Jaarlijks brengt de bewonersraad een advies uit over de invulling van het huurbeleid. Na enkele achtereenvolgende jaren van extreme huurverhogingen hadden we gehoopt dat nu zou worden volstaan met ten hoogste inflatiecorrectie.

Uit meerdere onderzoeken is immers gebleken dat steeds meer huishoudens te kampen krijgen met financiële problemen waarin de woonlasten een belangrijke rol spelen. De Bewonersraad heeft in haar advies gepleit voor een compensatieregeling voor huurders die in de problemen komen door de achtereenvolgende huurstijgingen. In vervolg hierop is in Zwolle het Woonlastenfonds tot stand gekomen en heeft deltaWonen voor huurders met een huurprijs boven de passendheidsgrens een huurverlagingregeling in het leven geroepen.

Woningzoeker Noord-Veluwe

De Bewonersraad heeft advies uitgebracht en inbreng geleverd bij de totstandkoming van een nieuw woningzoekstelsel op de Noord-Veluwe: www.hurennoordveluwe.nl. Het betreft de woningen van deltaWonen in Wezep en Hattenerbroek.

Reglement Sloop en Vernieuwing

De Bewonersraad heeft een advies uitgebracht over het nieuwe reglement Sloop en Vernieuwing. In het nieuwe reglement is de werkwijze bij renovatie en sloop van woningen vastgelegd. Belangrijk onderdeel van dit reglement zijn de rechten van bewoners bij vernieuwingsingrepen en eventuele gehanteerde vergoedingen.

Profiel en adviesaanvraag herbenoeming bestuurder
Voor de herbenoeming van de bestuurder wordt een fit en proper test doorlopen. Het advies gaat vervolgens naar het ministerie. De Bewonersraad heeft in haar zienswijze positief gereageerd op de nieuwe profielschets en de herbenoeming van de bestuurder.

Advies/instemming wijzigingen statuten deltaWonen over huurdersparticipatie

De Bewonersraad heeft advies uitgebracht over de statutenwijziging van deltaWonen. De Bewonersraad heeft instemmingsrecht op de statuten voor de volgende wijzigingen:

1. De huurdersorganisatie krijgt het recht om een derde van het aantal commissarissen bindend ter benoeming voor te dragen conform de herziene Woningwet (dit was 2 commissarissen).
2. Bij ontstentenis of belet van alle leden van de RvC, of de afwezigheid van de RvC, zal door de president van de rechtbank, op verzoek van hetzij een afgetreden lid van de RvC, hetzij het bestuur, hetzij de OR, hetzij de huurdersorganisatie, een nieuwe RvC worden benoemd.

Instemmingsaanvraag Reglement RvC

De bewonersraad heeft advies uitgebracht op het nieuwe reglement van de Raad van Commissarissen dat op basis van de nieuwe Woningwet moest worden aangepast.

Statuten

Door de nieuwe Woningwet zijn er veel veranderingen gaande. Deze ontwikkelingen hebben onder andere te maken met de relatie tussen de huurdersorganisatie en de woningcorporatie. De nieuwe Woningwet heeft de Bewonersraad genoodzaakt voorbereidingen te treffen voor nieuwe statuten, zodat de Stichting Bewonersraad deltaWonen onafhankelijk van de corporatie deltaWonen kan blijven opereren. De definitieve aanpassing van de statuten zal in 2017 plaatsvinden.

Bewonerscontacten

Bepaalde taken worden door kleinere commissies binnen de Bewonersraad uitgevoerd. Het behandelen van klachten behoort niet tot de taken van de Bewonersraad. Hiervoor kunnen huurders terecht bij deltaWonen zelf. Desgewenst kan men voor support een beroep doen op een bewonerscommissie in de buurt. Alle contactgegevens van de bewonerscommissies in Kampen, Wezep en Zwolle staan op de vernieuwde website van de Bewonersraad. Komt men er in onderling overleg niet uit dan kan er een beroep worden gedaan op de Klachtenadviescommissie. Is het probleem dan nog niet naar tevredenheid opgelost dan kan men zich nog wenden tot de Huurcommissie.

Digitale huurdersraadpleging Betaalbaarheid

Samen met de Woonbond is in het derde kwartaal een digitale huurdersraadpleging georganiseerd onder 6.200 huurders waarvan het e-mailadres bekend is bij deltaWonen. Uiteindelijk bleek hier nog veel vervuiling in het bestand aanwezig te zijn. Ongeveer 1.000 huurders hebben de enquête ingevuld. De uitkomsten van het onderzoek zijn betrokken bij de advisering over het huurbeleid.

Bewonerscommissies

De Bewonersraad is in het verslagjaar bij veel (reguliere) overleggen van bewonerscommissies en klankbordgroepen aanwezig geweest. Hierdoor zijn de contacten en wederzijdse bekendheid goed.

De aanwezigheid bij al deze overleggen betekent een groot tijdsbeslag op de leden van de Bewonersraad. Ook is gebleken dat aanwezigheid bij alle overleggen geen noodzaak is als deze zich bijvoorbeeld beperken tot zaken die uitsluitend het beheer van het betreffende complex betreft. De Bewonersraad wil zich in het volgende jaar bezinnen op haar rol bij het overleg tussen deltaWonen, bewonerscommissies en klankbordgroepen. Wij zullen hiertoe gesprekken aangaan met de bewonerscommissies en medewerkers van deltaWonen.

Als huurders zelf een bewonerscommissie willen starten, kan een beroep worden gedaan op de woonconsulenten van deltaWonen of op de Bewonersraad.

Nieuwe Website

De Bewonersraad is via de commissaris, de heer Van Driel, die werkzaam is bij het Deltion College, in contact gebracht met een groep studenten. Zij hebben de bewonersraad geholpen bij het vernieuwen van de website en het beeldmerk. De nieuwe website zal in loop van 2017 operationeel worden. Langs deze weg bedanken wij de heer Van Driel en de studenten voor de geleverde hulp.

Financieel verslag

Balans per 01-01-2016

Activa	
Betaalrekening NL19INGB0007878503	€ 1.910,23
Zakelijke spaarrekening	€ 6.132,79
Nog te ontvangen rente spaarrekening	€ 163,74
Totaal	€ 8.206,76

Passiva	
Nog te betalen bankkosten	€ 36,90
Nog te betalen presentiegelden	€ 1.684,06
Vermogen	€ 6.485,80
Totaal	€ 8.206,76

Balans per 31-12-2016

Activa	
Betaalrekening ING.NL19INGB0007878503	€ 661,27
Spaarrekening ING.NL19INGB0007878503	€ 20.046,53
Totaal	€ 20.707,80

Passiva	
Nog te betalen Telfort zakelijk	€ 79,71
Nog te betalen nota Huurdersraadpleging	€ 280,72
Nog te betalen presentiegelden	€ 812,34
Vermogen	€ 19.535,03
Totaal	€ 20.707,80