

Bewonersraad Area Jaarverslag 2021



Februari 2022

Samenstelling Bewonersraad

Ook 2021 stond in het teken van de Coronapandemie en de gevolgen daarvan voor een ieder. Velen zijn ermee geconfronteerd en ook nu raakt het velen nog steeds. Het besef groeit dat Corona op welke manier dan ook nog lang aanwezig zal zijn. De hoop is er dat de ziekte steeds milder zal worden en dat het dagelijks leven weer zijn gang kan gaan.

Wij als Bewonersraad hebben in verband met de maatregelen veel online en telefonisch vergaderd. Ook de Algemene Huurdersvergadering in mei 2021 hebben we online via een webinar georganiseerd. Hoewel we het betreuren dat we u niet live hebben kunnen treffen vonden wij dit zelf, en hebben wij ook van huurders terug gehoord, een geslaagd alternatief. We leggen in dit jaarverslag verantwoording af voor het werk dat wij het afgelopen jaar hebben verricht om de belangen van de huurders te vertegenwoordigen. Wij hopen u hiermee een goed beeld te geven van onze inzet van het afgelopen jaar.

Samenstelling Bewonersraad Area

Aan het begin van 2021 bestond de Bewonersraad uit de volgende 8 personen.

Voorzitter	Wout van de Peppel, Uden
Penningmeester	Riny van Dijk, Veghel
Secretaris	Jacqueline van Weersel, Veghel
Leden	Betty Roozeboom, Uden
	Gert-Jan Pelkman, Uden
	Willem Putman, Uden
	Rietje Methorst, Erp
	Sandra Jelsma, Veghel

Medio 2021 is Kees Mimpfen toegetreden tot de Bewonersraad.

De Bewonersraad heeft ondersteuning van externe adviseur Monique Verbeek van Move&Match en van ondersteunend/coördinerend medewerker Marieke Verstegen van Area.

Op 31 december 2021 hebben Riny van Dijk en Rietje Methorst de Bewonersraad verlaten doordat hun termijn is afgelopen en ze niet meer benoembaar waren. Daarnaast hebben we afscheid genomen van Gert-Jan Pelkman wegens persoonlijke omstandigheden. Wij danken hen hartelijk voor hun inzet in de afgelopen jaren. Per 1 januari 2022 start de Bewonersraad met 6 bestuursleden. Er is een vacature opgesteld om minimaal één nieuw bestuurslid aan te trekken.

Ons doel

Wij, als Bewonersraad, zijn de vertegenwoordiging van alle huurders van Area. Onze missie: het bevorderen van een optimaal huurders klimaat voor de huurders van Area.

Hier onder verstaan wij dat iedere huurder van Area een kwalitatief goed, betaalbaar dak boven zijn hoofd heeft in een prettige woonomgeving.

Dat betekent dat wij ons hard maken voor:

- betaalbare huren
- voldoende sociale woningen om aan de vraag van de doelgroep te voldoen in de gemeenten waar Area bezit heeft
- goede en duurzame kwaliteit van de woningen
- voldoende woningen voor senioren dichtbij voorzieningen
- optimale dienstverlening van Area naar de huurders
- het laten aansluiten van het door Area te voeren beleid bij de behoefte van (toekomstige) huurders
- comfortabel wonen in een prettige, leefbare woonomgeving.

Dit doen wij door contact te onderhouden met de huurders, door de jaarlijkse huurdersbijeenkomst, door contact met de bewonerscommissies en door bereikbaar te zijn voor individuele huurders en zo de wensen/behoefte of klachten van huurders te kennen.

Deze collectieve wensen of klachten nemen wij mee in de gesprekken met en advisering naar Area. Regelmatig overleggen wij daarvoor met het bestuur en medewerkers van Area. Daarnaast treden wij in overleg met Area en de gemeente(n) in het kader van de prestatieafspraken.

In 2021 hebben we naast de digitale Algemene Huurdersbijeenkomst een enquête gehouden onder alle huurders. Hieruit hebben we een duidelijk beeld gekregen van hetgeen de huurders belangrijk vinden, al met al een zinvol middel om de achterban te kunnen horen.

Overigens de uitkomsten hiervan staan nog steeds op onze website.

Daarnaast is het door de Coronamaatregelen een lastige tijd geweest.

De overleggen met Area en de gemeenten zijn deels digitaal verlopen, maar we zijn er ons inziens toch in geslaagd om op verschillende manieren onze wensen en vragen kenbaar te maken aan diverse partijen.

Terugblik Bewonersraad 2021

Hierna volgt een beschrijving van de werkzaamheden, ervaringen en behaalde doelen van diverse onderwerpen zoals die in 2021 behandeld zijn.

BETAALBAARHEID

In 2021 waren we al druk met Area in gesprek over het te voeren huurbeleid toen het bericht van de overheid kwam dat in 2021 de huren van de sociale huurwoningen niet verhoogd mogen worden. Dit gold echter niet voor de woningen boven de € 752,33 (de zogenaamde vrije sector woningen). Om te zorgen voor voldoende bereikbaar aanbod in de vrije sector voor mensen die net niet meer in aanmerking komen voor sociale huur én omdat we weten dat ook in deze groep huurders financieel last hebben van de Coronapandemie, hebben we als Bewonersraad met Area het gesprek gevoerd om ook deze groep dit jaar geen huurverhoging te geven. Area heeft hiermee ingestemd. Alle huurders ontvingen in 2021 als gevolg hiervan geen huurverhoging.

~~**GEEN**
Huuraanpassing~~

Verder gold in 2021 de Wet huurverlaging. Hiermee konden huurders met een laag inkomen die een huurprijs betalen boven de voor hun van toepassing zijnde huurtoeslaggrens, in aanmerking kunnen komen voor eenmalige huurverlaging.

De betaalbaarheid blijft een punt van aandacht en ook in het komend jaar zal er weer flink over gesproken worden zeker met de sterk stijgende energieprijzen en inflatiecijfers.

BESCHIKBAARHEID - PRESTATIEAFSPRAKEN

Per 1 januari 2022 ontstaat de gemeente Maashorst door fusie van gemeente Uden met gemeente Landerd. In de aanloop naar deze fusie hebben beide gemeenten in 2021 gelijk opgetrokken bij het maken van de prestatieafspraken.

In 2021 zijn voor beide gemeenten plezierige gesprekken gevoerd. Wij als Bewonersraad hebben ons gelijkwaardige in het proces gevoeld, alle partijen gaan met respect met elkaar om en zetten zich in voor de sociale huur.

Meerijstad

In de tripartiete overleggen met Area, Woonmeij, BrabantWonen, Huurdersbelang Woonmeij en de gemeente Meerijstad hebben we ons een volwaardig gesprekspartner gevoeld. In de verschillende themagroepen leefbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid hebben we meegedacht en gesproken over de inhoudelijke thema's ter voorbereiding van de definitieve prestatieafspraken. De te vormen prestatieafspraken zijn ook met de deelnemers opgesteld, inhoudelijk besproken, bediscussieerd en becommentarieerd. Specifiek willen we noemen dat er goede afspraken zijn gemaakt met de gemeente Meerijstad op het gebied van verantwoord sociale woningbouw.

Sociale woningbouw kan niet alleen door corporaties worden gebouwd, ook door projectontwikkelaars. Maar wat verstaan we onder sociale woningbouw, waaraan moet dit voldoen en hoe lang moet dit sociaal blijven? Er liggen nu goede afspraken om de sociale woningbouw ontwikkeld door projectontwikkelaars langer dan 25 jaar als sociale huur te behouden en dus niet eerder te verkopen in de vrije markt. Daarnaast liggen er nu afspraken om te zorgen dat woningzoekenden meer gelijke kans op een sociale huurwoning hebben. In Meierijstad willen we verder onze prettige samenwerking met Huurders Belang Woonmeij specifiek benoemen.



PRESTATIEAFSPRAKEN MEIERIJSTAD 2022

THEMA 1
SAMENWERKING EN PARTICIPATIE



We zijn partners met gezamenlijke doelen. **We delen informatie, inzicht en ideeën** in alle openheid en geven de samenwerking met zorgorganisaties vorm. Want samen realiseren we meer dan alleen.

THEMA 2
DYNAMIEK VAN DE WONINGMARKT



Door **1400 sociale huurwoningen te bouwen voor 2035**, zorgen we voor passende woningen voor zoveel mogelijk inwoners.

THEMA 3
WONEN, WELZIJN & ZORG



Onze inwoners geven zelf sturing aan hun leven. Kan iemand of een bepaalde doelgroep dit (nog) niet op eigen kracht? **Dan zorgen we samen voor een vangnet, want we zijn een inclusieve samenleving.**

THEMA 4
DUURZAAMHEID



Uiterlijk in 2050 zijn we energie-neutraal. We zetten ons actief in voor CO₂-reductie, hergebruik van materialen, meer bewustwording, minder energieverbruik en het vergroten van de biodiversiteit.

THEMA 5
LEEFBARE KERNEN EN WIJKEN



We maken al onze kernen en wijken aantrekkelijk, vitaal en klaar voor de toekomst. **Zodat het er prettig wonen en leven is voor iedereen.**

THEMA 6
EVENWICHTIGE SLAAGKANSEN



We gaan voor gelijke kansen voor woningzoekenden. Door doorstroming te bevorderen, willen we een eerlijke verdeling van woningen onder doelgroepen en de slaagkans voor jongeren vergroten.



Uden / Maashorst

Per 1 januari 2022 ontstaat de gemeente Maashorst door fusie van gemeente Uden met gemeente Landerd. In de aanloop naar deze fusie hebben beide gemeenten in 2021, onder begeleiding, gelijk opgetrokken bij het maken van de prestatieafspraken.

Er is gekozen om te werken met meerjarige prestatieafspraken, waarin de ambities en doelstellingen op middellange termijn (4 of 5 jaar) voor de diverse thema's worden vastgelegd. Gezien de fusie per 1 januari 2022 is ervoor gekozen het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken af te ronden in 2022 en niet zoals gebruikelijk voor 15 december.

De ingehuurd organisatie heeft stap voor stap met de corporaties, gemeenten en de twee huurdersorganisaties de verschillende thema's besproken.

Gezocht is naar gemeenschappelijke belangen en eventuele toevoegingen aan én van elkaar.

Voor ons gevoel is er consensus gevonden op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en voldoende sociale woningbouw (boven de gestelde doelen van overheidswege opgelegd).

De prestatieafspraken in de Gemeente Maashorst worden in 2022 opgesteld. In dit proces willen we onze prettige samenwerking met Stichting Huurdersbelangen Landerd benoemen.

KWALITEIT VAN DE WONING/DUURZAAMHEID

In 2021 hebben we overlegd met Area over de nieuwe doelportefeuille.

In een doelportefeuille laat Area zien hoeveel woningen zij in 2030 met doorkijk tot 2040 in bezit willen hebben, in welke huurklasse, voor welke doelgroep, welke typen woningen, in welk stad/dorpen en welke kwaliteit ze nastreven.

Het vertrekpunt van een doelportefeuille is het opstellen van ambities.

Area vroeg ons dan ook welke ambities/wensen en zorgen wij op dit moment ervaren die meegenomen moeten worden in de vastgoedportefeuille tot 2030 met een doorkijk tot 2040?

De Bewonersraad heeft de volgende zorgen aangegeven

- de betaalbaarheid in zijn algemeenheid en voor de mensen die net geen recht hebben op huurtoeslag
- de beschikbaarheid, we zien oplopende wachttijden en afnemende slaagkansen, daarnaast zien we dat door het woningtekort huurders gedreven worden in de armen van de projectontwikkelaars die kleine, dure woningen neerzetten
- de positie van jongeren/starters, die kunnen nauwelijks aan woningen komen
- de verduurzamingsopgave die bij de corporaties ligt
- hittestress bij appartementen



De Bewonersraad heeft daarbij o.a. de volgende wensen benoemt

- gemêleerde, vitale wijken, liefst zodanig dat mensen voor wooncarrière hun wijk niet uit hoeven
- dat er meer huurders en woningzoekenden een geschikte woning kunnen vinden en er geen mensen tussen wal en schip vallen
- huren zo laag mogelijk worden gehouden
- dat er meer doorstroming op gang komt zodat meer mensen de woning kunnen bemachtigen die zij wensen
- dat eventuele sloopplannen voortkomen uit wijkontwikkelingsplannen samen met bewoners en gemeente
- wijken waarin wonen, welzijn en zorg geïntegreerd zijn
- nieuwbouw voor senioren nabij voorzieningen en dat woningen/complexen voor senioren zo zijn toegerust dat ze langer thuis kunnen wonen

Area heeft ook bij andere belanghouders de zorgen en wensen opgehaald en hiermee een nieuwe doelportefeuille opgesteld.

Sloop/Nieuwbouw

In 2021 heeft Area de bewoners van 76 woningen per brief aangekondigd dat hun woning gesloopt gaat worden. Dit viel de bewoners rauw op hun dak. Wij als Bewonersraad hebben van dit hele proces geleerd. Huurders dienen voordat er een brief op de mat komt te liggen betrokken te worden in het hele proces. Waar is behoefte aan, hoe ervaren zij het wonen in deze woningen en buurt, welke toekomst zien zij voor zich?

De Bewonersraad heeft na de aankondiging van Area gesprekken gevoerd met de bewoners van de drie complexen. We hebben een luisterend oor geboden en hun wensen en behoeften opgehaald met betrekking tot het sociaal plan en ondersteuning. De huurders hebben nu inhoudelijke steun van de Woonbond in het hele proces. De Bewonersraad volgt hierbij het proces en neemt zo nu en dan deel aan de overleggen van de huurders met Area. Indien nodig spreken we daarnaast Area aan. Tenslotte willen we melden dat er door de gesprekken die we met de huurders gevoerd hebben nu een beter sociaal plan ligt dan eind 2021 was opgesteld.

Hittestress

Ook dit jaar zijn we met Area in overleg geweest en zijn er diverse rapporten gepresenteerd m.b.t. bovengenoemd onderwerp. In 2021 heeft Area een pilot gedaan in de Odilia Flat. Dit onderzoek heeft ons bewuster gemaakt wat hittestress inhoudt, hoe er mee om te gaan en wat het betekent voor de huurders.

Tevens hebben we in de Bewonersraadvergaderingen Area uitgenodigd om vragen te beantwoorden en een toelichting te geven m.b.t. waar staan we nu en of er een globale planning gegeven kan worden voor de uit te voeren werkzaamheden, gericht op de toekomst. Area heeft geïnventariseerd waar problemen bestaan en gaat aan de slag met een planning. Daarnaast geven ze de huurders tips hoe zelf iets te doen aan de hittestress. Wordt vervolgd in 2022.

Keukenkastjes

Van veel huurders van de eengezinswoningen hebben wij gehoord dat er behoefte is aan meer keukenkastjes en stopcontacten. De Bewonersraad Area heeft Area geadviseerd om in "grotere" woning (met meer dan 2 bewoners) meer kasten en stopcontacten te installeren. Area neemt ons advies mee in te nog op te stellen nieuwe beleid. Wordt vervolgd dus.

LEEFBAARHEID

In 2021 hebben we met Area en de gemeenten tijdens de werkgroepen en in het overleg van de prestatieafspraken hierover gesproken. Daarnaast hebben we dit thema behandeld in de enquête. Hieruit bleek dat huurders vooral belangrijk vinden;

1. dat de woningen goed onderhouden zijn
2. buurtbewoners goed met elkaar omgaan
3. dat de openbare ruimte goed is onderhouden en
4. dat iedereen zich veilig voelt in de wijk.

Hierbij gaven de huurders aan dat de buitenverlichting goed is geregeld, er voldoende groen in de buurt is, de huurders zich veilig voelen in de buurt, 's avonds met een gerust hart over straat durven, de mensen op een prettige manier met elkaar omgaan en er voldoende speelplekken voor de kinderen zijn. Aandachtspunten zijn de sociale activiteiten in de buurt, niet iedereen ervaart dat de buurt gezellig is waar mensen elkaar helpen en samen activiteiten ondernemen. Hier dagen we Area en de gemeenten op uit.

Wijkteams

Door Corona konden de afspraken die wij gepland hadden met de wijkteams van Area niet doorgaan. Area wil dat de wijkteams nog beter aansluiten bij de huurdersvragen in de wijken. Er is een onderzoek gestart om te kijken hoe dit beter te realiseren en in te richten. De Bewonersraad wordt van de resultaten op de hoogte gehouden en daarnaast zullen we zelf onze oren en ogen openhouden hoe de huurders de wijkteams beleven.

COMMUNICATIE

In het afgelopen jaar zijn er verschillende artikelen verschenen op de website www.bewonersraad-area.nl en in de Areander. We hopen hiermee de huurders goed te informeren over de onderwerpen die spelen. De artikelen op de website trokken gemiddeld meer dan 100 bezoekers per maand, met uitschieters naar 400-500 per maand.

In 2021 hebben we de website nog eens goed nagekeken op taal en overzichtelijkheid. We hopen dat huurders nu makkelijk iets kunnen vinden op onze website. De website is bezocht door meer dan 2000 bezoekers, wat ons een positieve impuls geeft om hiermee door te gaan. Houdt u onze website dan ook in de gaten voor actuele informatie.

Tenslotte willen we vermelden dat de flyer over het werk van de Bewonersraad nu ook in meerdere talen op onze website staat.

Algemene Huurders Bijeenkomst

Na vorig jaar geen AHB te hebben gehouden door de Coronapandemie hebben we dit jaar een Digitale AHB georganiseerd in de vorm van een webinar. Ondanks dat we niet fysiek bij elkaar waren met de huurders hebben we toch interactie kunnen organiseren. Vragen konden namelijk tijdens het webinar worden gesteld via de chat en werden grotendeels tijdens deze avond direct beantwoord. De niet beantwoorde vragen zijn later beantwoord via onze website. U kunt de AHB nog terugzien op onze website.

DIENSTVERLENING

De dienstverlening is ook in 2021 beïnvloed door Corona. De kantoren deels gesloten, bepaalde werkzaamheden die niet plaats of anders plaats konden vinden. Hier hebben we met Area over gesproken. Daarnaast is de werkgroep in 2021 bezig geweest met maatwerk, oftewel welke individuele dienstverlening biedt Area haar huurders. De werkgroep heeft in 2021 met Area het gesprek gevoerd over de aanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning, de inrichting van de keuken en over Maatwerk bij renovatie.

Tenslotte

Al met al een bewogen jaar op gebied van betaalbaarheid, sloop, renovatie en de wijkontwikkeling op verschillende plaatsen.

Het heeft onze aandacht en we blijven ons inzetten om dat in 2022 verder vorm te geven.

De Bewonersraad AREA

