



Stichting Huurders Participatieraad



JAARVERSLAG 2019

Inhoudsopgave

Onderwerp	Pagina
1. Inleiding	3
2. Samenstelling en organisatie van de HPT	3
3. Behandelde onderwerpen in 2019	4
• Advies huuraanpassing 2019	5
• GOHD	5
• Advies Bod Trivire aan de gemeentes	5
• Advies HPT sloop Charlotte de Bourbonstraat e.o.	6
• Advies energiebeleidsplan	6
• Advies in rekening brengen administratiekosten.	6
• Advies huuraanpassing garages en overige ruimten	7
• Advies stookkosten	7
• Advies woonruimteverdeelsysteem	7
• Advies Reglement sloop, renovatie en groot Onderhoud	7
• Huurderscommissies-avond 25 maart 2019	7
• Energie en duurzaamheid	8
• Website	8
• Instellen kascontrolecommissie/kascontrole	8
• Verklaring HPT	9

1. Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag 2019 van de Stichting Huurders Participatieraad Trivire (HPT).

Wij vertegenwoordigen alle huurders van Trivire, beslissen mee over de dienstverlening van Trivire en geven – gevraagd en ongevraagd – adviezen over beleidszaken aan Trivire. Daarnaast onderhoudt de HPT contacten met de Raad van Commissarissen, de Bestuurder en het Management van Trivire. Ook heeft de HPT zitting in de gemeentelijke en regionale PALT-overleggen, de regionale energieraad en het GOHD (Gezamenlijk Overleg Huurdersorganisaties Drechtsteden). De belangrijkste zaken zullen hieronder worden toegelicht.

2. Samenstelling en organisatie van de Participatieraad

Aan het begin van het verslagjaar hebben de volgende personen zitting in de HPT: de dames M. van den Berg en J. de Jong, de heren H. van Eijk, H. Schuitema, H. Kaptein, B. van de Giessen en W. DuBois.

In mei, 2019 heeft mevrouw J. de Jong aangegeven te stoppen als lid van de HPT.

In februari, 2019 is toegetreden tot de HPT, de heer K. Akker en in oktober, 2019 mevrouw C. de Koning.

Het Dagelijks Bestuur (DB) bestaat uit de volgende personen:

- Voorzitter de heer H. van Eijk
- Vicevoorzitter de heer H. Schuitema
- Secretaris de heer H. Kaptein
- Penningmeester de heer B. van de Giessen

Naast het Dagelijks Bestuur zijn er een aantal werkgroepen voor specifieke onderwerpen. Deze werkgroepen bestaan uit leden van de HPT.

Huurprijsbeleid	de heren H. Schuitema, H. van Eijk, en H. Kaptein
Sociale aspecten	mevr. M. v. d. Berg, de heer W. du Bois.
Energie & onderhoud	de heren B. v. d. Giessen, W. du Bois en K. Akker.
Programmaraad energie	de heer B. van de Giessen
GOHD	de heren H. Kaptein, H. Schuitema, H. van Eijk en B.v.d. Giessen
PALT Dordrecht	de heer H. Schuitema, mevr. M.v. Berg
PALT Zwijndrecht/HIA	de heer H. Schuitema en de heer W. du Bois
Kascommissie	de dames J. de Jong en M. van den Berg
Nieuwsbrieven	Mevr. M. v.d. Berg
Website	De heer K. Akker

Overleggen:

De HPT heeft een druk bezet 2019 achter de rug.

In vogelvlucht nam de HPT deel aan overleggen met de;

Manager Wonen.

Hier worden zaken besproken als wijkbeheer en leefbaarheid, het Klant Contact Centrum, de rol van huurders binnen de VvE (vereniging van Eigenaren) en de sociale aspecten bij renovatie, groenonderhoud, schoonmaak en servicekosten en tevens de maandelijkse sessies om te komen tot een breed gedragen huurprijsbeleid voor het komende jaar.

Manager Vastgoed.

Met deze afdeling worden alle zaken besproken die te maken hebben met onderhoud aan de woningen en de energieverbeteringsprojecten.

Manager Bedrijfsvoering.

Alle zaken op financieel gebied zoals de begroting en het financieel jaarverslag van Trivire.

Ook is er regelmatig overleg met de bestuurder van Trivire en de Raad van Commissarissen.

En dan zijn er regelmatig gesprekken met de medewerkers van Trivire waar het gaat om specifieke onderwerpen zoals het project afvalscheiding en de energetische maatregelen in de diverse complexen.

Regionaal nemen wij deel aan de PALT- overleggen met de corporaties en de gemeenten Dordrecht, Zwijndrecht en Hendrik Ido Ambacht. Dit gaat over de woonruimteverdeling, nieuwbouw en sloop en de sociale aspecten van buurten en wijken.

De HPT neemt deel aan de regionale sessies over energetische maatregelen. Ook hebben wij sinds kort een drietal energieambassadeurs binnen de HPT.

De HPT is lid van de Woonbond, de belanghebbendenorganisatie van huurders en woningzoekenden in Nederland.

De HPT heeft in 2019 een tweetal door de Woonbond verzorgde cursussen gevolgd t.w. een cursus Woonlastenwaarborg en een cursus Huurders tussen Kopers.

Voor de PALT- onderhandelingen zijn er overleggen geweest in Dordrecht, Zwijndrecht, Hendrik Ido Ambacht en regionaal.

3. Behandelde onderwerpen in 2019 (willekeurige volgorde)

Advies huurverhoging 2019

Om te komen tot een huuraanpassing 2019, waarin zowel de HPT als Trivire zich kunnen vinden, is de werkgroep huurprijsbeleid na de zomer begonnen met overleg hierover. Het is de bedoeling gezamenlijk te komen tot beleid voor de komende jaren en tot een percentage voor de huuraanpassing 2019.

Tevens is er tijdens deze overleggen, een fundament gelegd "Het Huis" om de komende jaren een matrix te bieden om te komen tot een gedragen huurprijsbeleid voor de toekomst, hetgeen geleid heeft tot een huurverhoging die de laagste was van de corporaties in de Drechtsteden.

GOHD

Het Gezamenlijk Overleg Huurdersorganisaties Drechtsteden, kortweg genoemd "Het GOHD", is een overleg waarin zitting hebben alle officieel benoemde en geaccepteerde Huurdersorganisaties (HO's) die werkzaam zijn in de Drechtsteden.

Deze Huurdersorganisaties zijn:

- Combiraad, HO bij Woonkracht 10
- Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW) sectie Dordrecht, HO bij Woonbron
- Huurders Participatieraad Trivire (HPT), HO bij Trivire
- Huurdersorganisatie Heerjansdam, HO bij Woningbouwvereniging Heerjansdam
- Huurdersorganisatie Fien Wonen Hardinxveld, HO bij Fien Wonen
- Huurdersorganisatie Rhiant, HO bij Rhiant
- SLiM Wonen, HO bij Tablis Wonen

Vanuit iedere HO zitten er één of meer leden in het GOHD als vertegenwoordiger van haar of zijn HO.

Indien een bepaald onderwerp of advies om een stemming vraagt, dan heeft iedere HO stemrecht maar elke HO heeft ook maar 1 stem, ongeacht het aantal leden die op die avond aanwezig zijn.

Het dagelijks bestuur bestaat uit: Hans van Eijk voorzitter (HPT), Leo Hartkoren vice voorzitter (Combiraad Woonkracht 10 en Harry Kaptein secretaris (HPT).

Advies Bod Trivire aan de gemeentes

Sinds 1996 hebben de corporaties een "biedingsplicht" aan de gemeenten over het realiseren van lokale of regionale volkshuisvestingsdoelstellingen. Dit advies is in 2019 voor het eerst gedaan niet als huurdersorganisaties apart maar regionaal namens het GOHD.

Er waren drie regionale hoofdopgaven geformuleerd door de corporaties, te weten:

1. Regionale groeiambitie, pas-op-de-plaats beleid voor de sociale huurvoorraad en gedifferentieerde wijken.
2. Van het gas af in 2035 en een CO₂ - neurale woningvoorraad in 2050.
3. Langer thuis wonen en een duurzame huisvesting van kwetsbare groepen.

Het GOHD adviseerde:

- Een jaarlijkse huuraanpassing van gemiddeld maximaal inflatie .
- Versnelling van verduurzamingsmaatregelen in Drechtsteden waardoor de woonlasten dalen.
- We vragen de gemeenten om de woongerelateerde heffingen met maximaal de inflatie te laten stijgen.
- Daarnaast vragen we medewerking bij het voorkomen van schulden, waarbij het automatisch inhouden van de huur bij uitkeringen een rol kan spelen.
- Ook staan wij achter de gedachten bij het inzetten van projecten bij het voorkomen van schulden, budgetbeheer en armoedefonds.

Advies sloop Charlotte de Bourbonstraat e.o.

Gelet op de slechte bouwtechnische staat van de woningen gelegen aan de Charlotte de Bourbonstraat 1 t/m 45 (even en oneven), 47, 49, Mariannestraat 1 t/m 49, Anna Paulownastraat 17 t/m 39 de daarbij behorende hoge renovatiekosten ten opzichte van de waarde van de woningen en de beperkte verlenging van de levensduur als gevolg van de renovatie heeft Trivire de HPT advies gevraagd om de woningen te slopen om vervolgens op deze plekken nieuwbouwwoningen te realiseren. Trivire heeft uitgebreid gesproken met de bewoners over dit voornemen en de technische staat van de woningen.

Gezien de technische staat van de woningen en het voornemen om nieuwe woningen aldaar te bouwen, heeft de HPT positief geadviseerd.

Advies Energiebeleidsplan 2.0

Trivire heeft het energiebeleidsplan aangepast en de HPT om advies daarover gevraagd.

Het betreft hier een upgrade van het vorige beleid. De HPT heeft vragen gesteld over de diverse wijzigingen met het vorige beleid. Deze zijn door Trivire afdoende beantwoord en mede omdat het energiebeleidsplan 2.0 een actualisatie is van het bestaande beleid, heeft de HPT ook hier positief geadviseerd.

Advies in rekening brengen administratiekosten bij nieuwe verhuringen

Trivire heeft het voorstel gedaan om per 1 oktober 2019 te stoppen met het in rekening brengen van €50,- administratiekosten bij nieuwe verhuringen. De HPT heeft uiteraard positief gereageerd op dit voorstel.

Advies Huuraanpassing garages en overige ruimten

In 2019 is een ander proces opgestart voor het bepalen van het % voor de jaarlijkse huurverhoging. De HPT heeft samen met de Trivire een matrix ontworpen waarin de beleidskaders voor de huuraanpassing zijn omschreven. Hierin worden alleen de woningen genoemd. De kaders voor de categorie 'garages en overige ruimten' ontbreekt dus.

Om niet elk jaar een apart besluit over het % voor deze categorie te hoeven vaststellen, is het belangrijk om de kaders hiervoor vast te leggen.

Na aanpassingen voorgesteld door de HPT is door ons positief geadviseerd.

Advies stookkosten

Door de wijziging van de Warmtewet worden de tarieven voor gebruikskosten en vaste kosten per complex/blok bepaald aan de hand van de werkelijke kosten van het desbetreffende complex/blok. Aanleiding was het feit dat Trivire sedert 1 juli 2019 ingevolge de Warmtewet niet meer als leverancier wordt aangemerkt.

20 % van de contractkosten van het 24/7 serviceabonnement worden overgeheveld naar het cv- fonds.

Advies woonruimteverdeelsysteem

De stichting Woonkeus gaat op in WoningNet. Deze wilde een versobering invoeren met betrekking tot de inschrijfduur en een kostenverlaging t.a.v. de inschrijfkosten.

Om dat dit regionaal ingevoerd zou gaan worden, heeft het GOHD hierover geadviseerd. De inschrijf- en verlengingskosten zijn naar beneden bijgesteld naar het landelijk niveau. De versobering houdt in dat de woonduurpunten niet meer bij geteld worden vanaf 2020 en dat de in 2015 de verkregen woonduurpunten komen te vervallen.

Advies Reglement inzake sloop renovatie en groot onderhoud

Dit Reglement werd in april 2018 vastgesteld en is op verzoek van de projectbetrokkenen (zowel sociaal als technisch) opnieuw onder de loep genomen. Tijdens de inventarisatie, waarbij ook de HPT betrokken is, bleek dat veel vragen ook te maken hebben met:

het ontbreken van werkafspraken;

het ontbreken van specifiek beleid (Ongerijsbeleid is een voorbeeld);

maatwerk dat niet in een Reglement, maar in een checklist voor het opstellen van een Sociaal Plan hoort.

Vandaar dat naast de aanpassingen die nu opgenomen zijn in het concept Reglement ook een checklist voor het Sociaal Plan en maatwerk- en werkafspraken is opgesteld. De HPT heeft, mede omdat haar inbreng vanaf het begin hierin terug te vinden is, positief geadviseerd.

Huurderscommissies-avond 25 maart 2019

De avond werd goed bezocht door de Huurderscommissies. Door de HPT-leden werd dit gezien als een goede informatieve avond, ook in 2020 organiseert de HPT een dergelijke avond voor de commissie.

Energie en duurzaamheid

Ook in 2019 heeft Trivire een aantal duurzaamheidsprojecten opgestart of afgerond. De HPT adviseert de bewoners daar waar geen commissie in het complex(en) aanwezig is, de bewoners over de aanpak in hun complex. Ook kan een commissie de hulp inroepen van de HPT indien zij dit wenst.

Website

De website van de HPT is in 2019 ruim 3.000 maal bezocht.

Instellen kascontrolecommissie/Begroting HPT voor 2019

De begroting van de HPT voor het jaar 2019 is in oktober 2018 voorgelegd aan en akkoord bevonden door Trivire. De financiële jaarstukken over 2019 zullen door de kascommissie, bestaande uit 2 leden van de HPT en één lid van Trivire, worden gecontroleerd.

Kascommissie

De heer B. van de Giessen en mevrouw J. de Jong hebben samen met een financieel medewerker van Trivire de boeken van de penningmeester over het boekjaar 2018 gecontroleerd en alles in orde bevonden.

4. Verklaring Stichting Huurders Participatieraad Trivire

Het bestuur van Stichting Huurders Participatieraad Trivire verklaart, dat zij de jaarcijfers over 2017 van Trivire heeft ontvangen en in de gelegenheid is gesteld om vragen met betrekking tot deze cijfers beantwoord te krijgen.

De Stichting Huurders Participatieraad Trivire onderschrijft en ziet toe op de verklaring van het bestuur van Trivire met betrekking tot de uitgangspunten, zoals omschreven in Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV), waarin wordt vastgesteld dat de Woningstichting werkzaam moet zijn in het belang van de volkshuisvesting.

Stichting Huurders Participatieraad Trivire blijft naar vermogen binnen zijn verantwoordelijkheden en bevoegdheden en binnen het raam van de met Trivire overeengekomen 'Samenwerkingsovereenkomst' alert op het gevoerde beleid. Het belang van de huurders staat daarbij steeds voorop.

H. van Eijk
Voorzitter Stichting Huurders Participatieraad Trivire