



Jaarverslag 2021

www.cprw.nl

Inhoud

Voorwoord	3
Hoofdstuk 1: Organisatie.....	4
Doel van de CPRW	4
Missie.....	4
Structuur van de CPRW – het bestuur	5
Ondersteuning.....	5
Hoofdstuk 2: Overlegstructuur.....	6
Bestuur CPRW	6
Overleggen met Woonbron.....	6
Hoofdstuk 3: behandelde onderwerpen in 2021	8
Adviesaanvragen en instemmingsverzoeken	8
Ongevraagde adviezen	10
Behandelde onderwerpen.....	11
Tot slot.....	12

Voorwoord

In dit verslag geeft het bestuur van de Bewonersraad van Woonbron, de CPRW een overzicht van de in het afgelopen jaar verrichte activiteiten. Het bestuur heeft gekozen voor een verslag op hoofdlijnen, dat op de website van de CPRW zal worden vermeld, zodat het voor eenieder toegankelijk is.

Hoofdstuk 1: Organisatie

Doel van de CPRW

De CPRW is de officiële gesprekspartner van Woonbron, wij adviseren over het beleid en actuele thema's. Wij vertegenwoordigen **alle** bewoners van Woonbron.

De CPRW heeft ten doel het – in het kader van de volkshuisvesting – behartigen van de belangen van:

- Bewonerscommissies als vertegenwoordigers van huurders van complexen in beheer en/of eigendom van Woonbron
- Huurders van woningen in beheer bij en/of eigendom van Woonbron, gelegen in de werkgemeenten van Woonbron

Bron: statuten 14-12-2017

Missie

Het is van belang dat er in het proces van huurdersparticipatie verbinding ontstaat en iedereen inhoudelijk kan bijdragen. Het is van belang de dilemma's van partijen overzichtelijk te maken en inzicht te geven in de afwegingen bij beleidskeuzes. Het is goed om te zien dat na een intensieve wervingscampagne van de CPRW, de participatie bij de bewoners leeft.

Participatie kan alleen door goed samen te werken met bewonerscommissies en huurdersorganisaties, wijkteams en andere maatschappelijke organisaties. Zij vertellen ons wat er in de wijk leeft zodat wij erover in gesprek kunnen met Woonbron. De CPRW wil vroegtijdig betrokken worden in het proces van huurdersparticipatie. Zodat wij vanaf het begin al mee kunnen denken. Dit bevordert de goede samenwerking. En maakt het verschil. Zo kan de CPRW midden tussen de huurders staan.

Structuur van de CPRW – het bestuur

Op 31 december 2021 bestond het bestuur uit de volgende leden:

Aat van den Akker (regio Nissewaard) - voorzitter

Angela de Jongh-Blijd (regio Nissewaard) - secretaris

Andrea Horsten (regio Dordrecht) - penningmeester

Lydia Sahetapy Engel (regio IJsselmonde) – Bestuurslid vanaf 2 augustus 2021

Frank de Laat (regio Prins Alexander) - Bestuurslid vanaf 2 augustus 2021

Het eerste kwartaal heeft één bestuurslid zich teruggetrokken. De reden van het vertrek van het eerste bestuurslid was vanwege een verhuizing naar een woning die niet van Woonbron is. Het tweede kwartaal heeft ook een bestuurslid zich teruggetrokken, vanwege verplichtingen elders. In het derde kwartaal heeft een bestuurslid zich teruggetrokken. In het vierde kwartaal heeft het bestuur besloten een (aspirant) bestuurslid uit zijn functie te zetten, vanwege een andere visie.

In 2021 heeft het bestuur van de CPRW zich ingezet om nieuwe bestuursleden te werven. Zoals in het jaarverslag van 2020 is vermeld wil het bestuur graag toe naar een situatie waarbij vrijwilligers ingezet kunnen worden binnen specifieke werkgroepen. Hiertoe zijn flyers verspreid binnen complexen van Woonbron. Er zijn hierop een aantal reacties binnengekomen en meerdere keren hebben sollicitanten een of meer vergaderingen bijgewoond. Het werven van enthousiaste vrijwilligers is op dit moment nog steeds aan de orde. Inmiddels werkt het bestuur al wel in de, in 2020 voorgestelde, werkgroepen. Bestuursleden en aspirant-bestuursleden werken per onderwerp gericht samen, om zo het doel en de voortgang niet uit het oog te verliezen.

Ondersteuning

Bij de uitvoering van de taken en werkzaamheden van onze organisatie worden wij ondersteund door een aantal personen. Sophie Dinkla, freelance virtual assistant, ondersteunt de CPRW bij organisatorische taken, het voorbereiden en notuleren van vergaderingen, het opstellen van brieven en verslagen en het beheer van de mailbox. Incidenteel wordt advies ingewonnen bij de Woonbond, WWI consultancy en Atrivé.

Hoofdstuk 2: Overlegstructuur

Het bijwonen van overleggen en de voorbereiding hiervan, is een belangrijke taak van de bestuursleden. In 2021 hebben de overleggen, vanwege de wisselende coronamaatregelen, deels online en deels fysiek plaatsgevonden.

Bestuur CPRW

Het bestuur van de CPRW heeft maandelijks een bestuursvergadering. In 2021 zijn er 12 bestuursvergaderingen geweest. Er is overleg geweest over adviesaanvragen vanuit Woonbron, de organisatie zelf, de strategie en de relatie met stakeholders.

De statuten van 2017 zijn niet meer passend en zullen in 2022 worden aangepast. Als voorbode hierop is inmiddels het huishoudelijk reglement van de CPRW vernieuwd en vastgesteld. In juli heeft het bestuur een korte introductie cursus gevolgd over de overlegwet en het huurrecht.

Overleggen met Woonbron

Jaarlijks zijn er twee reguliere overleggen met de directie van Woonbron; het voorjaars- en het najaarsoverleg. In 2021 zijn deze gehouden op 20 april en 4 november.

Besproken onderwerpen tijdens het Voorjaarsoverleg:

- Zuidplas en het Vestiabezit
- Stand van zaken verkenning mediation traject CPRW en RBRW
- Stand van zaken prestatieafspraken 2022
- Kennismaking met twee nieuwe leden van de Raad van Commissarissen van Woonbron
- Gebouw gebonden risico's: o.a. loden leidingen
- Lopende adviesaanvragen: Koersdocument en duurzaamheidsvisie, Warmtenetaansluiting Hoogvliet en Algemene huurvoorwaarden 2021

Besproken onderwerpen tijdens het Najaarsoverleg:

- Lopende adviesaanvragen; jaarplan Woonbron en Handleiding bewonerscommissies
- Planmatig onderhoud
- Prestatieafspraken
- Vrijwilligersvergoeding
- administratiekosten in servicekosten
- Leefbaarheids gelden
- Voorstel verhoging serviceabonnement

The logo for CPRW, consisting of the letters 'CPRW' in a bold, white, sans-serif font.

BEWONERSRAAD
WOONBRON

Contact

secretariaat@cprw.nl

Daarnaast heeft er op 6 september een overleg plaatsgevonden met de Raad van bestuur en de leden van de raad van commissarissen van Woonbron vanwege de twijfels van de CPRW over het functioneren van de huidige huurderscommissaris. Na een prettig gesprek heeft het bestuur van Woonbron besloten een andere huurderscommissaris aan te stellen en een jaarlijks gesprek in te plannen tussen de CPRW en de raad van commissarissen om de communicatie te verbeteren.

Hoofdstuk 3: behandelde onderwerpen in 2021

Adviesaanvragen en instemmingsverzoeken

Vanuit Woonbron heeft de CPRW een aantal adviesaanvragen ontvangen. Hieronder vindt u de adviezen die door de CPRW zijn uitgebracht.

Jaarplan en de begroting Woonbron 2021

Begin 2021 heeft Woonbron de CPRW gevraagd om advies uit te brengen over het jaarplan en de begroting van Woonbron voor het jaar 2021. Op 21 januari heeft de CPRW een toelichting op de begroting ontvangen van de controller van Woonbron. De CPRW heeft bij Woonbron aangegeven, ondanks de separate toelichting, te weinig informatie en inzage te hebben ontvangen om een goed advies uit te kunnen brengen. Zo wilde de CPRW meer informatie en inzage inzake de verdeling en besteding van exploitatielasten (nutsbedrijven en dergelijke) en leefbaarheids gelden. De CPRW heeft Woonbron verzocht om hen voor het jaarplan van 2022 meer te betrekken en tijdige informatievoorziening te leveren wat betreft lopende projecten van Woonbron. Daarnaast heeft de CPRW geadviseerd om terughoudend te zijn met de verkoop van woningen, zodat het aandeel van sociale huurwoningen niet verder terugloopt.

Algemene huurvoorwaarden

Op 13 oktober 2020 kreeg de CPRW een instemmingsverzoek op de gewijzigde algemene huurvoorwaarden. Volgens de huidige kruisjeslijst heeft de CPRW een onderhandelingsbevoegdheid op dit onderwerp. Naar aanleiding van een passage in de algemene huurvoorwaarden heeft de CPRW juridisch advies ingewonnen. Naar aanleiding hiervan is in januari 2021 de passage besproken en heeft Woonbron dit aangepast. Daarnaast heeft de CPRW aangegeven graag de gegevens te willen ontvangen van huurders, zodat zij met het bestaan van de CPRW bekend kunnen worden gemaakt. Vanwege de privacywetgeving is dit niet mogelijk gebleken.

Huurverhoging

In verband met de coronamaatregelen heeft het kabinet in 2021 besloten de motie voor huurbevrozing uit te voeren. Dit betekent dat voor alle gereguleerde woningen geen huurverhoging werd voorgesteld in 2021. Dat geldt voor zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen. Ook betekent dit dat er in 2021 geen inkomensafhankelijke huurverhoging werd gevraagd. De adviesaanvraag op dit punt verviel hiermee. De CPRW was blij met de, door Woonbron geïnitieerde eenmalige huurverlaging voor bepaalde doelgroepen in de sociale sector.

Voor de huurders in de vrije sector heeft de CPRW geadviseerd om ook hier de huurverhoging niet door te voeren, in verband met de gevolgen van de coronapandemie. Helaas heeft Woonbron aangegeven niet af te wijken van deze huurverhoging volgens het toepasselijke inflatiecijfer, omdat de sector het geld nodig heeft voor opgaven als

nieuwbouw en duurzaamheid. Wel hebben ze aangegeven bereid te zijn in gesprek te gaan en/of betalingsregelingen te treffen met deze huurders wanneer de huurverhoging tot problemen zou leiden.

Koersdocument en duurzaamheidsvisie

Op 19 maart 2021 heeft de CPRW een adviesaanvraag op het koersdocument en de duurzaamheidsvisie ontvangen. In het koersdocument en duurzaamheidsvisie schetst Woonbron de plannen voor de komende jaren en werkt deze jaarlijks concreet uit in de jaarplannen.

De CPRW heeft opgemerkt dat niet alle steden en wijken betrokken zijn geweest bij het opstellen van het koersdocument en hebben Woonbron verzocht dit in de toekomst wel te doen. Daarbij heeft de CPRW aangegeven bereid te zijn om te helpen de resultaten van de plannen meetbaar te maken door laagdrempelige ontmoetingspunten te realiseren. Wat betreft duurzaamheid heeft de CPRW geadviseerd om met name te kijken naar het verhelpen van schimmel- en vochtproblematiek in de woningen en zo bij te dragen aan gezonde woningen. In het positieve advies wat de CPRW heeft gegeven ligt de nadruk op meer samenwerking met alle betrokken huurdersorganisaties, bewonerscommissies, activiteitencommissies en actieve bewoners. Woonbron heeft dit advies ter harte genomen.

Warmtenetaansluitingen Hoogvliet

Op 9 maart ontving de CPRW een adviesaanvraag van Woonbron voor het aansluiten van een aantal complexen in Hoogvliet op het warmtenet en de overeenkomst die daarvoor aangegaan wordt tussen Woonbron en Vattenfall. Normaal gesproken benadert Woonbron de lokale huurderscommissie voor advies. In dit geval gaf Woonbron aan geen lokale huurderscommissie te hebben gevonden en daarom de CPRW om advies te vragen. De lokale bewonerscommissies bleken laat op de hoogte te zijn gebracht van de plannen. De CPRW gaf in een voorlopig advies te kennen dat de bewonerscommissies instemmingsrecht hebben en drong erop aan om deze commissies goed te informeren en de uitgangspunten nader toe te lichten tijdens een bewonersbijeenkomst en later uit te schrijven in een toegankelijke en makkelijk leesbare brochure. Naar aanleiding daarvan heeft Woonbron gesproken met de bewonerscommissies van De Kulk en De Sluis en hun vragen beantwoord. Zij stemden in met de voorgestelde oplossingen. Naar aanleiding daarvan bracht de CPRW een positief advies uit.

Huurdersparticipatie in de Algemene Leden Vergadering

In 2009 startte Woonbron met een nieuwe wijze van beheren in gemengde complexen, waarbij huurders meer zeggenschap kregen in de VvE. Dit input van huurders kon worden verbeterd. Woonbron startte zelf het initiatief om dit aan te pakken en de huurdersparticipatie op dit punt te vergroten. Middels een presentatie ontving de CPRW de globale plannen van Woonbron en vroeg of wij hierop advies wilden uitbrengen. De CPRW heeft aangegeven graag een adviesverzoek te willen ontvangen, welke we ontvingen op 14 september 2021. Op 25 oktober 2021 heeft de CPRW een positief advies uitgebracht waarin

we hebben aangegeven dat wij blij met de inzet van Woonbron zijn om de bewonersparticipatie van huurders in gemengde VvE complexen te verbeteren. Wij herkenden het beeld dat huurders zich vaak niet serieus genomen voelden en slecht vertegenwoordigd waren in de VvE. De CPRW heeft het moment aangegrepen om bij het positieve advies een zienswijze toe te voegen waarin we het belang van de stem van de huurder benadrukt hebben. Hierin hebben we, ten behoeve van doeltreffende uitvoering en om samen participatie succesvol door te ontwikkelen, een aantal aandachtspunten en aanbevelingen gedaan.

Adviesaanvraag Handleiding bewonerscommissies

Op 4 augustus 2021 ontving de CPRW een adviesaanvraag over de vormgeving van de handleiding bewonerscommissies, waarin Woonbron de voorwaarden en taken omschrijft waar een bewonerscommissie aan moet voldoen en het budget en financieringsproces vastlegt. Ondanks dat de CPRW ook graag meer duidelijkheid en kaders wenst voor bewonerscommissies, vond de CPRW dat Woonbron met deze handleiding voorbij ging aan de belangen van huurders en hun vertegenwoordigers. Enkele bewonerscommissies werden altijd gefinancierd door bewonersverenigingen. Woonbron heeft die wijze van financiering met ingang van 1 januari 2021 éézijdig en zonder daarover advies te vragen aan de CPRW, stopgezet. In het negatieve advies heeft de CPRW aangegeven het hier niet mee eens te zijn. Onderdeel van het advies was dan ook om deze systematiek van financiering nog dit jaar te herstellen en dat deze wijze ook in 2022 de gebruikelijke werkwijze dient te zijn. De CPRW heeft voorgesteld een nieuwe start te maken. Eerst goede afspraken maken over de wijze van financiering en vervolgens gezamenlijk een eenduidig model handleiding bewonerscommissies op te stellen.

Tijdens het najaarsoverleg is over het negatieve advies gesproken en heeft Woonbron toegezegd met een nieuw voorstel te komen. In 2022 zal dit een vervolg krijgen.

Ongevraagde adviezen

Brand en inboedel verzekering

De CPRW had vernomen dat Woningcorporatie Woontij de inboedelverzekering integreert in een aantrekkelijk collectief aanbod. Op die manier is een bewoner, bijvoorbeeld bij brand, niet alleen verzekerd van een vervangende woning maar ook van (een deel van) de inboedel. In het kader hiervan heeft de CPRW een ongevraagd advies laten opstellen.

Woonbron heeft in een reactie aangegeven dat zij in 2016/2017 reeds een inboedelverzekering met korting hebben aangeboden. Hierop was het animo gering, waardoor Woonbron heeft besloten de aanbieding te stoppen. Inmiddels staat ook de Woningwet in de weg bij het aanbieden van collectieve verzekeringen en geeft Woonbron aan dat zij tegen het verplicht stellen van een inboedelverzekering middels het huurreglement zijn.

Behandelde onderwerpen

Warmtenetten

Vanuit de verschillende lokale huurdersorganisaties vernam de CPRW dat er verschillend nieuw beleid gevoerd wordt door Woonbron met betrekking tot warmtenetten. De CPRW heeft Woonbron geadviseerd om de concernparticipatieraad op de hoogte te houden van alle initiatieven rondom warmte en tijdig advies of instemming te vragen als het om een wijziging van beleid gaat. Woonbron heeft hierop gereageerd dat zij actief bewonerscommissies betrekken en bij hen gekwalificeerd advies ophalen. In Hoogvliet is de CPRW betrokken bij dit onderwerp, gezien Woonbron destijds geen lokale huurdersvertegenwoordiging kon benaderen. Meer hierover leest u in het hoofdstuk adviesaanvragen.

Informatieaanvraag Jaarplan Woonbron

De CPRW heeft in een eerder stadium bij Woonbron aangegeven eerder betrokken te willen worden bij het opstellen van het jaarplan. Woonbron lijkt hier nu actief gehoor aan te geven, wat het bestuur waardeert. Er is op dit moment nog geen sprake van een adviesaanvraag, maar een verzoek om informatie. Drie bestuursleden zullen bij een bijeenkomst met Woonbron aanwezig zijn om het concept jaarplan te bespreken.

Verkoop en terugkoop

Halverwege 2021 nam de CPRW kennis van het feit dat er meerdere contracten worden aangeboden bij de verkoop van woningen door Woonbron. Naar aanleiding daarvan vond er, op verzoek van de CPRW, een toelichtingsbijeenkomst plaats over het koop- en terugkoopproces van Woonbron. Na deze toelichting heeft de CPRW gevraagd wat er met de opbrengst van de verkochte woningen wordt gedaan en dat de CPRW graag ziet dat de besteding ervan in overleg moet gaan met de huurdersorganisatie. Woonbron heeft hierbij aangegeven van mening te zijn dit voldoende te doen, door inzage in de begroting en bewonersorganisaties laat meebeslissen bij het opstellen van prestatieafspraken. Een overzicht van verkoop- en terugkooprijzen werd in 2021 niet gedeeld. In 2022 zal dit onderwerp een vervolg krijgen.

Leefbaarheidskosten

In 2021 stelde de CPRW vast dat er binnen een wooncomplex fouten waren gemaakt binnen de jaarafrekening van servicekosten en heeft Woonbron hiervan op de hoogte gesteld. Woonbron erkende dat er fouten waren gemaakt, vanwege de overstap naar een ander bedrijfssysteem, en heeft de fouten inmiddels hersteld. Naar aanleiding hiervan heeft de CPRW ook vragen gesteld over welke kosten er precies vallen onder leefbaarheid. Woonbron heeft hierbij aangegeven dat de wet bepaald welke kosten besteed mogen worden aan leefbaarheid en de bijdrage van Woonbron wordt vastgelegd in de prestatieafspraken en het koersdocument. De CPRW vindt echter dat de besteding van leefbaarheidskosten binnen de servicekosten niet volledig transparant is. In 2022 zal hier nader naar worden gekeken.

Tot slot

Heeft u vragen, opmerkingen, ideeën, of wilt u bijdragen aan het behartigen van de belangen van de bewoners van Woonbron? We komen graag met u in contact.

Dit kan per mail via secretariaat@cprw.nl of telefonisch op nummer 06 - 1551 2205.