

Jaarverslag 2010

van de

Huurdersvereniging Portaal Nijmegen (HvPN)

A. Verenigingszaken

2010 stond in het teken van een ingrijpende bestuurswisseling. In de periode november 2009 – november 2010 zijn in totaal vier bestuursleden vertrokken en zijn er drie nieuwe bestuursleden toegetroten. Het nieuwe bestuur heeft zich vrij snel moeten inwerken in de hele materie en heeft gekozen voor een bestuursvernieuwing door het huishoudelijk reglement aan te scherpen, een aftreedrooster op te stellen en af te spreken hoe men met elkaar omgaat.

1) Bestuursvergaderingen.

In 2010 zijn 10 bestuursvergaderingen gehouden en 6 vergaderingen met Portaal. Hierin is aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

- Huishoudelijk reglement en functionering van het bestuur.
- Spreekuur: zowel de invulling van het spreekuur als de klandizie waren wisselend. Er zijn veel zaken onder de aandacht van Portaal gebracht. Het spreekuur zal vervangen worden door een andere vorm.
- Afstemming binnen het bestuur: standpunten, werkwijze, vergadervorm, taken en verantwoordelijkheden.
- Actieve bestuursleden waren: mevr Jelleke Wehberg, mevr Birgit Blum (15 november afgetreden), dhr Libbe Sijbranda (15 november teruggetreden), dhr Max van den Berg (gekozen op 18 februari), dhr Harry Wagenvoort (gekozen op 18 februari), dhr Jos Holleman (gekozen op 31 mei)
- Huurdersbrief: Er zijn drie huurdersbrieven gemaakt en verstuurd (februari, mei en november).
- Planning: zowel de planning van adviezen, de planning van de nieuwsbrieven en de planning van vergaderingen zijn verbeterd.
- Uren secretariaat: er is tot een lichte uitbreiding van het aantal uren besloten. De secretariaatsmedewerkster heeft een vast dienstverband van het uitzendbureau gekregen.
- Archivering: de eerste stappen om het archief (ook in de computer) overzichtelijker te maken zijn gezet.
- Functioneringsgesprekken: de secretariaatsmedewerkster heeft een functioneringsgesprek gehad (3 september 2010).
- Aftreedrooster: er is een duidelijk aftreedrooster opgesteld
- Kantoor: infrastructuur (internetverbinding, telefoonbeantwoorder, werking printer en computers) opknappen. Er is hard gewerkt om de ICT goed te laten werken.
- Vrijwilligersvergoeding bij ziekte: het bestuur heeft besloten dat na drie maanden ziekte er geen bestuursvergoeding meer plaats zal vinden.
- Enkele leden zijn één of meerdere keren bij het bestuur aangeschoven (dhr Kees Merkelbach, dhr Tim Timmermans, mevr Els van Megen (mei/juni 2010)).
- Financiën, waaronder overdracht penningmeesterschap, regelen bancaire zaken. Deze overdracht verloopt stroef en krijgt zijn vervolg in 2011.
- Tijdsbesteding: de tijd door het bestuur besteed aan de belangenbehartiging (advies, vergaderingen, acties) is flink toegenomen.

2) Deskundigheidsbevordering

Leden van het bestuur hebben deelgenomen aan de cursus 'Effectief vergaderen' (12 januari), 'Nieuwe participatievormen: samen naar de toekomst' (6 april), 'Huurdebat' (4 juni) en 'Verbeter mee naar label B. Bijeenkomst energiebesparing' (10 december) verzorgd door de Woonbond.

3) Algemene Ledenvergaderingen

Er is door het bestuur nadrukkelijk gekozen om steeds te wisselen van wijkcentrum voor de Algemene Ledenvergadering (ALV). Er zijn drie ALV's geweest:

- op 18 februari in wijkcentrum de Heseveide aan het Daniëlsplein:
 - deze ALV stond in het teken van een ingrijpende bestuurswisseling: aftreden van dhr Piet van Lier en dhr Marius Fontein; aantreden van dhr Max van den Berg en dhr Harry Wagenvoort
- op 31 mei in wijkcentrum Titus Brandsma aan de Tweede oude Heselaan:
 - thema: het woningwaardering systeem, de puntentelling voor het vaststellen van de huurprijs
 - aantreden van dhr Jos Holleman (penningmeester)
- op 15 november in het Kolpinghuis aan de Smetiusstraat:
 - thema: woningisolatie
 - aftreden van mevr Birgit Blum en terugtreden van dhr Libbe Sijbranda

Er is geen bijeenkomst voor bewonersgroepen geweest, omdat er dit jaar al drie Algemene Ledenvergaderingen waren georganiseerd.

4) Bewonersgroepen.

De volgende bewonersgroepen hebben subsidie aangevraagd:

- Heseveld
- Amstelplein
- Genestetlaan
- Delsenhof
- Tulpstraat/Koninginnelaan
- De Ring
- RidderSpoor
- Wijkvertegenwoordiging Waterkwartier

De volgende bewonersgroepen hebben ondersteuning aangevraagd:

- Zwanenveld
- Heseveld
- Amstelplein
- Genestetlaan
- Tulpstraat

Twee nieuwe bewonerscommissies zagen in 2010 het licht:

1. vanaf eind maart tot begin juni was er extra inzet vanuit de HvPN voor de oprichting van bewonerscommissie De Delsenhof (Hatert).
2. vanaf juli leverde de HvPN de volgende inzet voor de Tulpstraat/Koninginnelaan:
 - uitvoeren van een enquête onder de bewoners
 - organiseren van een bewonersavond
 - oprichten van een bewonersgroep.

Dit naar aanleiding van ons negatieve verkoopadvies op basis van de enquête!

B. Belangenbehartiging

De volgende onderwerpen zijn behandeld.

- Energiebeleid (werkgroep): isolatie van de Nijmeegse woningvoorraad, woonlastenwaarborg
- Energieprestatiemetingen
- Bijlabelen woningen voor de verkoop
- Vergoedingsregeling Sociaal plan (afroding) / Addendum Sociaal plan
- Verkoop woningen, cijfers Enserve
- Verkoopvoorwaarden woningen
- Verdedigen begroting
- Representativiteit van het bestuur
- Wederzijds vertrouwen tussen bestuursleden
- Herwinnen van waardering en respect voor de huurdersvereniging door Portaal
- Werkzaamheden werkgroep participatie overgenomen door de gezamenlijke HBV's
- Kennismaking met dhr Bert Keijts, de nieuwe bestuursvoorzitter van Portaal
- Woonruimteverdeelsysteem
- Woningvoorraad voor starters (onder de 23 jaar): hoeveelheid, waar, beschikbaarheid/wachttijd
- Jaarplannen 2009, 2010 en 2011 van Portaal
- Prestatieafspraken tussen Portaal en Gemeente
- Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2010-2014
- Klanttevredenheidsonderzoek
- Directeurenreglement Portaal
- Woningruil
- Boycotten Coördinatieoverleg, Klankbordgroep Klantenpanel
- Wonen en Zorg
- VvE complexen
- Samenwerkingsovereenkomsten
- Standaardkwaliteit woningen (nav. Het jaarplan), Interieuronderhoud
- Startersrenteregeling
- Huuraanpassing

In het voorjaar is er een werkgroep Energiebeleid opgericht vanwege de complexiteit van dit onderwerp. Deze werkgroep bestaat uit twee bestuursleden van de HvPN, dhr Maarten Visschers (Gelderse Milieufederatie) en dhr Jaap van Leeuwen (adviseur energiezaken van de Woonbond). Naar aanleiding van twee overlegmomenten (27 mei en 15 oktober) tussen Portaal en de energiewerkgroep hebben wij medio december een reactie gestuurd naar Portaal met betrekking tot het energiebeleid. Wij beoordelen als positief dat Portaal 24% CO2 reductie nastreeft, terwijl dat landelijk 20% is, en dat Portaal dit wil bereiken door de woningen op basiskwaliteit te brengen zonder huurverhoging. Onze voornaamste punten van kritiek waren de volgende:

1. Alleen streven naar een basiskwaliteit (HR++ glas en HR-ketels) is te beperkt. Doe ook meer aan gevel-, vloer- of dakisolatie.
2. Financiering: waarom overweegt u niet om de woonlastenwaarborg toe te passen voor energiebesparende maatregelen bij renovatieprojecten om zodoende meer draagvlak bij de huurders te krijgen?
3. De energiedoelstelling leunt te zwaar op 'verversing', dat wil zeggen, teveel op verkoop van huurwoningen en sloop/nieuwbouw. Er is te weinig verbetering in de bestaande woningvoorraad.
4. Er ontbreekt een plan B voor het geval de doelstelling van 20-24% CO2 reductie niet gehaald kan worden.

Tijdens het energieoverleg met Portaal (27 mei) werd de HvPN onaangenaam verrast met de mededeling van Portaal dat het vorige bestuur van de HvPN akkoord schijnt te zijn gegaan met de verversingsopgave (verkoop en sloop/ nieuwbouw). Voor Portaal is die verversingsopgave het belangrijkste ‘wapen’ om de energiedoelstelling te halen. Naar onze opvatting heeft dit te maken met de summiere wijze waarop Portaal de HvPN in 2008 betrokken heeft bij de behandeling en vaststelling van het Portfoliobeleid 2009 – 2018 van Portaal Nijmegen. Het portfoliobeleid is een document dat inzicht geeft in het woningbezit van Portaal: wat voor soort woningen heeft Portaal; hoe oud zijn die woningen; in welke wijken staan die woningen; en zijn ze toekomstbestendig, met andere woorden, willen mensen die woningen huren wanneer ze keuze genoeg hebben? Het portfoliobeleid is het basisdocument voor andere documenten, zoals het energiebeleid, interieurbeleid, bilaterale prestatie-afspraken met de gemeente, etc. Aangezien het portfoliobeleid nogal eens terug kwam tijdens die overlegmomenten, werden we op 15 november door Portaal bijgepraat over dit document, de boekhouding van Portaal en de prestatieovereenkomst tussen Portaal en de gemeente Nijmegen. In 2011 komt er een nieuwe update van het portfoliobeleid. De HvPN zal er dan meer bij betrokken worden dan de vorige keer.

(Adviesonderwerpen in bijlage 1)

C. Centraal overleg

Het overleg op centraal niveau is weer opgepakt. Op het onderling overleg van de huurdersbelangenverenigingen (HBV's) op 3 maart vond men dat de onderlinge samenwerking verbeterd en de contacten geïntensiveerd moesten worden.

Vanwege de bestuurscrisis in de winter van 2009/2010 kon de HvPN helaas niet aanwezig zijn op de meeste bijeenkomsten van de werkgroep participatie. Deze werkgroep hield zich bezig met een nieuwe centrale en regionale samenwerkingsovereenkomst tussen de HBV's en Portaal. Wij hebben slechts de laatste bijeenkomst van die werkgroep kunnen meemaken. Onze voornaamste kritiekpunten waren:

1. de HvPN wil gescheiden overlegmomenten met de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur.
2. geen landelijke themabijeenkomsten organiseren, maar regionale themabijeenkomsten.
3. aangezien de werkgroep van mening was dat alles meer in de regio moest gebeuren, waren wij wel benieuwd naar het mandaat van de regiodirecteur. Wij vonden dat het Directeurenreglement een nogal centralistische sfeer uitstraalde.
4. wij zijn wel voorstander van een samenwerkingsovereenkomst op centraal niveau, maar geen warm voorstander van een nieuwe regionale samenwerkingsovereenkomst.

De HvPN had nogal wat commentaar op de teksten van de centrale en regionale samenwerkingsovereenkomsten die in september naar ons werden opgestuurd. De teksten waren te beperkend ten opzichte van de reeds bestaande samenwerkingsovereenkomsten van de HvPN en De Sleutel (Arnhem). Deze bieden veel meer, ook voor bewonerscommissies, en bevatten heldere en gunstige afspraken over faciliteiten. Het in 2008 gemaakte gezamenlijke voorstel voor een regionale samenwerkingsovereenkomst was niet eens gebruikt door de werkgroep.

Op het onderling overleg van de HBV's op 2 november was men van mening dat het resultaat van de werkgroep participatie onacceptabel was. Het ontbreken van een onderwerpenlijst met bevoegdheden van de huurdersvereniging en bewonerscommissies en een financiële paragraaf werden als een groot gemis ervaren. De HBV's hebben toen besloten om het werk van de werkgroep participatie over te doen en opnieuw te gaan onderhandelen met Portaal over de centrale en regionale samenwerkingsovereenkomsten. Wordt vervolgd in 2011.

Er is geen Voorjaarsoverleg geweest tussen de HBV's en Portaal Centraal. Op het Najaars-overleg (23 november) is gesproken over de VvE-vorming en het verkoopbeleid; de Startersrenteregeling; het Jaarplan Portaal 2011; en was er een discussie over de gevolgen voor Portaal van de nieuwe Europese regels die in januari 2011 ingaan.

D. Divers

Er zijn contacten geweest met de volgende organisaties.

- Portaal vestiging Nijmegen
- Portaal Centraal
- Gemeente Nijmegen: gemeenteraadsleden, wethouders, politieke partijen
- Andere Huurdersverenigingen van Portaal
- Bewonerscommissies
- Media: De Gelderlander, Nijmegen1, De Brug
- Kamer van Koophandel
- Het Huurdershuis
- De Woonbond
- SASH Amsterdam

In september heeft de HvPN haar zusterorganisatie De Sleutel uit Arnhem uitgenodigd voor een etentje. De bestuursleden van de beide huurdersbelangenverenigingen hebben kennis gemaakt met elkaar, de banden aangehaald en informatie uitgewisseld.

- Actieve ondersteuners waren: Erik van Oostveen (Huurdershuis), Elize Sopacuwa (Huurdershuis), Maarten Visschers (Gelderse Milieufederatie), Jaap van Leeuwen (Woonbond), Joep Winters (ICT), Fulco Treffers (onafhankelijk adviseur), Guido Roelofs (Huurdershuis), Theo Profijt (Woonbond)

Bereikte resultaten/afspraken:

- Addendum Sociaal Plan (Vergoedingsregeling)
- Mogelijkheid tot onderhandelen ná advies
- Herstel van wederzijds vertrouwen en respect tussen de HvPN en Portaal

Bijlage 1: Adviesonderwerpen:

- Energiebeleid (werkgroep): isolatie Nijmeegse woningvoorraad, woonlastenwaarborg
- Energieprestatiemetingen
- Bijlabelen woningen voor de verkoop
- Woonruimteverdeelsysteem
- Woningvoorraad voor starters (onder de 23 jaar) : hoeveelheid, waar, beschikbaarheid / wachttijd
- Jaarplannen 2009, 2010 en 2011 van Portaal
- Prestatieafspraken tussen Portaal en gemeente Nijmegen
- Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2010-2014
- Woningruil
- Wonen en Zorg
- Standaardkwaliteit woningen (nav. Het jaarplan), Interieuronderhoud
- Startersrenteregeling
- Huuraanpassing