



JAARVERSLAG 2020



De Bewonersraad Area presenteert hierbij het jaarverslag 2020.

Ook in 2020 zijn wij actief geweest met onze doelstelling: de belangenbehartiging van de huurders van Area. 2020 was een bijzonder jaar door de Corona-pandemie en de gevolgen daarvan voor een ieder. Velen van onze huurders zijn er mee geconfronteerd en ook nu raakt het velen nog steeds. Sommigen zijn ziek geworden of zijn zelfs overleden, anderen hebben dit bij naasten meegemaakt, sommigen zijn hun werk verloren en zijn daardoor in financieel onzekere tijden terecht gekomen, anderen hebben veel overuren gemaakt om zorg te verlenen.

Veel vragen, angst, zorgen en verdriet, maar gelukkig ook solidariteit, burenhulp, omzien naar elkaar.

We hebben als Bewonersraad veel met Area gesproken over de gevolgen van de pandemie, hoe om te gaan met de dienstverlening, hoe om te gaan met huurachterstanden, welk maatwerk er geboden kan worden et cetera. Area heeft zich hierbij in onze ogen als een zorgzame corporatie opgesteld.

De veiligheid en het gevolg voor de huurders stellen ze centraal. Sommigen van u zullen gebeld zijn door medewerkers om te horen hoe het met u gaat. Er waren zaken die niet gelijk goed liepen.

Het is lastig dat veel telefonisch moest en soms leidde dat tot lange wachttijden aan de telefoon.

Ook hier hebben we over gesproken met Area, advies gegeven en heeft Area gekeken hoe het beter kan.

Wij als Bewonersraad hebben in verband met de maatregelen rondom het Covid-19 virus, veel online en telefonisch vergaderd. Daarnaast, zoals u wellicht heeft gemerkt, heeft de Algemene Huurders Vergadering die gepland stond in mei 2020 niet door kunnen gaan.

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 2020 bestond de Bewonersraad uit de volgende 10 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
	Koos Michilsen, Uden
	Carola de Bruijn, Uden
	Rietje Methorst, Veghel
	Sandra Jelsma, Veghel

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

Gedurende het jaar 2020 hebben de heer K. Michilsen en mevrouw C. de Bruijn de Bewonersraad verlaten. Wij danken beiden hartelijk voor hun inzet de afgelopen jaren.

Per 1 januari 2021 start de Bewonersraad met 8 bestuursleden.

Er wordt een vacature opgesteld om minimaal één nieuw bestuurslid aan te trekken.

Missie en visie

In 2020 zijn we aan de slag gegaan met het opstellen van de missie en visie van de Bewonersraad. Wie zijn we? Waar staan we voor? En wat is onze visie op onze rol?

Zo hebben we vastgesteld dat we een onafhankelijke organisatie zijn zonder binding met enige politieke groepering, die opkomt voor de belangen van de huurders van Area.

De Bewonersraad Area is een raad voor en door de huurders van Area die samenwerkt om als één team de belangen van de huurders te dienen.

De missie van de Bewonersraad Area is het bevorderen van een optimaal huurdersklimaat voor de huurders van Area.

Onze visie hierbij is dat aan een goede volkshuisvesting diverse partijen werken zoals de corporatie, de gemeente en andere overheden.

Wij willen dat bij beslissingen over de volkshuisvesting het huurdersbelang goed meegewogen wordt.

Daarom zetten wij ons in om het huurdersbelang goed voor het voetlicht te brengen en op een deskundige manier “tegenspel” te bieden.

Wij streven hierbij naar overeenstemming op basis van een open, gedegen afweging van belangen met wederzijds respect.

Daarnaast proberen wij te faciliteren dat huurders met elkaar, met instanties die bij een hulpvraag kunnen helpen en met hun omgeving in contact komen.

Door elkaar goed te kennen, naar elkaar om te zien en de weg te weten langs diverse instanties denken wij dat buurten en bewoners meer zelfredzaam zijn.

Hierna hebben we de thema's bepaald waar we ons voor inzetten:

- 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.

Tenslotte hebben we bepaald hoe we dit willen realiseren en welke richtlijnen we hier met elkaar over afspreken. De structuur van de werkgroepen is verder uitgebouwd.

Het opstellen van de missie/visie/thema's/strategie/richtlijnen heeft gezorgd dat we samen structuur hebben bepaald. Helderheid over wie, wat doet en waar we mee aan de slag gaan.

We zijn trots op de samenwerkingen die ontstaan zijn in de werkgroepen en op de specialisaties.

De thema's worden zo dieper uitgezocht en behandeld.

Er komt meer kennis op de thema's en niet iedereen hoeft zich in alles te verdiepen.

We doen het *SAMEN* als Bewonersraad.



Wist u dat.....

wij naast gesprekken met Area ook gesprekspartner zijn van de gemeenten en samen met deze partijen afspraken maken over de prestaties van Area en de gemeenten op het gebied van huren?

Waar hebben we in 2020 onze tijd verder aan besteed?

We werken met diverse werkgroepen. Hieronder laten we de diverse werkgroepen aan het woord om een beeld te geven van de activiteiten in 2020.

BETAALBAARHEID

In 2020 hebben we als Bewonersraad diverse keren met Area gesproken over de huuraanpassing per 1 juli 2020. We hebben ons in deze gesprekken hard gemaakt voor gematigd huurbeleid met een lagere huuraanpassing dan inflatie. Daarnaast maken wij ons al jaren hard voor gelijke huren bij gelijke woningen. Voor elke woning is een streefhuur bepaald. Niet iedereen betaalt die streefhuur, er zijn ook huurders die meer en huurders die minder betalen.



Wat hebben we afgesproken met Area?

Bijna de helft van de huurders heeft een huurverhoging van 0,7% onder inflatie gekregen, te weten 1,9%. De huurders die 10% of meer onder de streefhuur betalen hebben een huurverhoging gelijk aan de inflatie gekregen, te weten 2,6%. En de sociale huurders die meer dan de streefhuur betalen kunnen huurverlaging aanvragen bij Area. 421 huurders hebben hiervan gebruik kunnen maken! Samen werken we zo aan betaalbaarheid.

BESCHIKBAARHEID – PRESTATIEAFSPRAKEN

In 2020 hebben wij als Bewonersraad ervoor gekozen om bij het bod dat Area aan de gemeente doet een brief met onze kernpunten toe te voegen. Voor 2021 wilden we concretere afspraken.

We maken ons namelijk grote zorgen over de beschikbare sociale huurwoningen in onze gemeenten.

Er is een groot tekort aan woningen, sociaal en middelduur. Wij zien in beide gemeenten oplopende wachttijden en afnemende slaagkansen.

We zien een stagnerende doorstroming. Hier wilden we in de prestatieafspraken 2021 concrete afspraken over maken.

In de gemeente Meierijstad was de urgentie van ons uit hier nog iets groter. We zagen namelijk dat plannen van Area geen doorgang vonden doordat de gemeente geen akkoord gaf.

En in dezelfde tijd speelde dat de gemeente Meierijstad overwoog het percentage sociale huur te verlagen ten bate van sociale koop. Hiermee zou het tekort op de sociale huurvoorraad nog verder oplopen.

De beschikbaarheid was dan ook, bij beide gemeenten, voor ons in de prestatieafspraken 2021 een groot punt om concrete afspraken over te maken.

We wilden meer nieuwbouw gerealiseerd krijgen en meer ruimte voor Area in de middeldure huur, dit vraagt zowel commitment van de gemeente als ook van Area.

Een soortgelijke brief hebben we dan ook gestuurd aan de directeur-bestuurder van Area en naar de Raad van Commissarissen.

Met alle partijen hebben we uitgebreid gesproken over onze wensen. Dit hebben we als erg fijne gesprekken ervaren. Onze roep werd uiteindelijk gedeeld!

MEIERIJSTAD

In de tripartiete overleggen met Area, Woonmeij, BrabantWonen, Huurdersbelang Woonmeij en de gemeente Meierijstad hebben we ons een volwaardig gesprekspartner gevoeld.

Onze roep is opgepakt. Er zijn gezamenlijke themasessies georganiseerd waarin we kennis hebben gedeeld maar ook gezamenlijk naar oplossingsrichtingen hebben gekeken.

Samen met de genoemde partijen hebben we de prestatieafspraken voor 2021 opgesteld waarin we naast de dynamiek van de woningmarkt afspraken hebben gemaakt over (beschikbaarheid), verduurzaming, wonen, welzijn en zorg, vitale en leefbare wijken.

De prestatieafspraken die we eind 2020 hebben getekend zijn een mooie aanzet naar een toekomst met meer (duurzame) sociale huurwoningen en leefbare wijken waarin mensen volwaardig kunnen meedoen.

Wij zien het als een mooi compliment dat de gemeente Meierijstad aangaf de weg naar de corporaties te hebben bereikt.

UDEN

In de tripartiete overleggen met Area en de gemeente hebben we ons een volwaardig gesprekspartner gevoeld. Onze speerpunten zijn nadrukkelijk onderdeel van deze gesprekken geweest.

Samen met Area en de gemeente Uden hebben we de prestatieafspraken voor 2021 opgesteld waarin we naast beschikbaarheid afspraken hebben gemaakt over betaalbaarheid, verduurzaming, wonen en zorg en leefbare wijken waarin mensen volwaardig kunnen meedoen.

De prestatieafspraken die we eind 2020 hebben getekend zijn een mooie aanzet naar een toekomst met meer sociale huurwoningen in Uden.



KWALITEIT VAN DE WONING/DUURZAAMHEID

We hebben eind 2020 veelvuldig met Area overlegd over het sociaal statuut. We hebben in korte tijd ontzettend veel werk verricht. We rolden van de ene bijeenkomst in de andere. We hebben naast veel interne overleggen ook veel overleg met Area gehad.

Het sociaal statuut

Het sociaal statuut is erg belangrijk voor de huurders wiens woning wordt gesloopt. Het sociaal statuut moet de “pijn” verlichten. Het moet de huurders tegemoet komen in hun zorgen en wensen met antwoorden. We hebben ons als Bewonersraad heel hard gemaakt voor de huurder en naar onze mening laat zich dat ook zien in het eindresultaat. De betreffende huurders krijgen een verhuisbijdrage en bij 2x verhuizen zelfs een extra bijdrage van Area. Over een aantal zaken hebben we flink met Area gespard en overlegd.

Wat we hierin bijvoorbeeld bereikt hebben zijn;

- Huurders kunnen een vergoeding voor hun zelf aangebrachte voorziening krijgen als ze deze destijds hebben aangevraagd.
- De maximale inkomenseisen gelden niet voor de huurders die verplicht moeten verhuizen.
- Een huurgewenningsregeling van 3 jaar.

De samenwerking met Area is zeer fijn en professioneel verlopen. We hebben ons laten horen en zijn vervolgens ook gehoord. De Bewonersraad heeft zich hard gemaakt dat de huurder voorop wordt gesteld. We hebben naar onze mening een goed sociaal statuut bereikt waarin de huurder voorop staat.

Hittestress

Verder hebben we in 2020 diverse vragen aan Area gesteld over hittestress. De zomers worden elk jaar warmer en bepaalde huurders, zeker die wonend op de bovenste verdieping van bepaalde appartementencomplexen ondervinden veel hinder door oplopende temperaturen binnenshuis. Area is zich bewust van de problematiek en kijkt naar oplossingen voor de toekomst. Het is helaas een probleem dat niet heel makkelijk op te lossen is. Wordt dan ook vervolgd in 2021.

Duurzaamheidsconvenant

In 2020 hebben we het Duurzaamheidsakkoord Meijerijstad mede-ondertekend. Als Bewonersraad vinden wij het belangrijk dat het ook goed wonen is in de toekomst, voor onze generatie maar ook voor de generaties na ons. Duurzaamheid is hierbij een belangrijk thema.



LEEFBAARHEID

Het is belangrijk dat mensen niet alleen een dak boven hun hoofd hebben maar ook dat ze prettig wonen. Onder prettig wonen verstaan wij:

- mogelijkheid in buurten elkaar te ontmoeten;
- voldoende en nette groen- en speelvoorzieningen;
- goed geregeld openbaar vervoer;
- goede staat van de openbare weg (inclusief stoepen en fietspaden);
- nette uitstraling van wijken, buurten en woningen door het schoon, heel en veilig te houden;
- geen donkere stegen en straten;
- goed functionerende sociale wijkteams om onder andere vervuiling, overlast, vereenzaming, huurachterstanden en huisuitzettingen tegen te gaan;
- divers samengestelde wijken;
- inclusieve samenleving waarin mensen kunnen meedoen en erbij horen

Wij zetten ons voor deze zaken in. In 2020 hebben we vooral met Area en de gemeenten tijdens het overleg van de prestatieafspraken hierover gesproken. Onze wens is om in 2021 hier meer mee aan de slag te gaan. We willen beter op de hoogte zijn van wat er in verschillende wijken speelt, wat daar de wensen zijn en waar huurders maar ook de wijkteams tegen aan lopen.

We gaan actiever het contact opzoeken met de wijkteams, de wijkgebouwen, bewonerscommissies en met de huurders zelf.

Middels dit contact willen we betrokkenheid en interactie creëren onder alle betrokken partijen. Wat we graag zien zijn levendige wijken waar betrokkenheid, interactie, wonen en zorg voorop staat. Waar bewoners elkaar kunnen vinden en samenleven. Wijken waarin thema's als leefbaarheid en sociale structuur een heldere plaats hebben, toegankelijk en bespreekbaar zijn voor iedereen en waar mensen de verbinding met elkaar kunnen maken.

COMMUNICATIE

In het afgelopen jaar zijn er verschillende artikelen verschenen en is er informatie toegevoegd op de website www.bewonersraad-area.nl, op Facebook maar ook in de Areander.

Met deze artikelen hopen wij een vertaalslag voor de huurders van soms complexe zaken te hebben gemaakt zoals huurbeleid en prestatieafspraken naar voor een ieder te lezen en te begrijpen onderwerpen. Zo ook hebben we onze flyer in verschillende talen uitgebracht.

De website wordt steeds beter gevonden. In 2020 hebben we gemiddeld 100 bezoekers per maand gehad. Vragen van huurders die wij ontvangen via de website kunnen we dan behandelen. In 2021 blijven we onze website actueel houden, blijf ons volgen!



ALGEMENE HUURDERS BIJEENKOMST (AHB)

Helaas heeft er in 2020 geen AHB plaatsgevonden. Gezien de omstandigheden betreffende 'Corona' hadden we voor ons gevoel geen andere keuze dan de AHB van mei niet door te laten gaan.

Wel waren we al bezig met de voorbereidingen. Het uitgedachte thema "Eenzaamheid/Oog voor Elkaar" blijkt misschien wel actueler dan we toen bedachten.

We hebben eind 2020 nog overwogen digitaal te gaan, maar uiteindelijk besloten de AHB naar 2021 te verplaatsen. Liefst fysiek en anders organiseren we het online.

Het thema houden we vast voor de AHB van 2021.

Reserveert u alvast woensdagavond 19 mei hiervoor!

DIENSTVERLENING

Zoals in het voorwoord al geschreven is de dienstverlening beïnvloed door Corona.

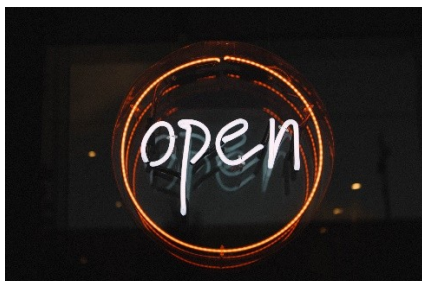
De kantoren gesloten, bepaalde werkzaamheden die niet plaats kunnen vinden of anders plaatsvinden, lange wachttijden aan de telefoon et cetera. Hier hebben we vaak met Area over gesproken.

Daarnaast is de werkgroep in 2020 druk bezig geweest met maatwerk, oftewel welke individuele dienstverlening biedt Area haar huurders.

Denk hierbij aan aanpassingen van de woning en de huurbetalingen.

De overleggen hierover met Area hebben we prettig ervaren, we hebben gevoeld dat wij bij Area een stem hebben en er wat gebeurt met onze adviezen.

Er zijn nog veel thema's te bespreken, de werkgroep blijft in 2021 met Area in gesprek over bijvoorbeeld de aanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en over Maatwerk bij renovatie.



KOERS AREA

Door Corona is Area aan de slag gegaan met een mogelijke toekomst voor de corporatie. Welke mogelijke toekomst is te voorzien? Een behoorlijk theoretische oefening.

De Bewonersraad is door Area gevraagd mee te denken en zo zijn we vanaf het begin aangesloten geweest bij de werkgroep.

Er zijn ontzettend veel documenten gelezen, opgesteld, nog meer gelezen en vervolgens hebben er veel overleggen plaatsgevonden.

Overleggen met Area, met elkaar, om samen met de werkgroep tot een mooie vorming van de 4 mogelijke scenario's te komen. Elk scenario kent zijn eigen aspecten met bijbehorende gevolgen.

De scenario's verlopen van zeer extreem (zwaar) tot zeer sociaal (licht). Binnen deze scenario's kunnen we ons bedenken hoe het een en ander zal verlopen voor Area.

Vanuit deze scenario's zijn veel (nieuwe) ideeën naar boven gekomen. Deze ideeën hebben bijvoorbeeld te maken met nieuwbouw (in welke vormen), renovaties (in welke vormen), zorg, samenwerkingen met huurders, en zo nog veel meer.

Wij hebben ons werk niet altijd makkelijk gevonden, maar we zijn er samen uitgekomen.

Het analyseren van de documenten, visie projecteren op Area en zijn huurders om zo vervolgens een plan te ontwikkelen dat bijdraagt aan de successen van Area en past in deze Corona-tijd, was een pittige.

Wij zijn trots op het feit dat we hier zo betrokken in mochten zijn en hebben onze stem als Bewonersraad laten horen. Samen bepalen we de koers.

Het feit dat Area een sociaal pad vol zorg in slaat waar de huurder voorop staat, zegt in onze ogen genoeg. Daarnaast zijn we trots op alle vergaarde kennis!

Momenteel is Area bezig met het verwerken van de scenario's. In 2021 zullen we door Area benaderd worden om de scenario's verder uit te werken, specifiek gericht op Area en de huurders.

Wij maken ons hierbij hard voor een mooie samenleving waarin Area in samenwerking met de huurders, gemeente en Bewonersraad een belangrijke en waardevolle rol mag vervullen.

FINANCIEN

Area stelt jaarlijks een bedrag beschikbaar aan de Bewonersraad waarvan in goed overleg alle kosten betaald worden. De Bewonersraad kiest ervoor om hierover niet te communiceren. Wenst men hier informatie over dan is deze uiteraard op te vragen.

Bewonersraad Area

info@bewonersraad-area.nl

www.bewonersraad-area.nl