

Jaarverslag 2020 en een doorkijk naar 2021



Huurders Organisatie Portaal Arnhem

Roermondsplein 25 3^e etage

6811 JN Arnhem

info@hoparnhem.nl

www.hoparnhem.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord	3
Hoofdstuk 1: Organisatie	4
1.1 Doel van HOP Arnhem	4
1.2 Structuur van HOP Arnhem	4
1.3 Ondersteuning	5
Hoofdstuk 2: Overlegstructuur	6
2.1 Het bestuur	6
2.2 Portaal Arnhem	7
2.3 Portaal landelijk en de andere HO's	7
2.4 De Prestatieafspraken	8
Hoofdstuk 3: Samenwerking	9
3.1 Met Portaal Arnhem	9
3.2 Met de HO's van Portaal	9
3.3 Met de gemeente, de woningcorporaties en de Arnhemse HO's	9
Hoofdstuk 4: Doorkijk naar 2021	10

Voorwoord

Voor u ligt het bijzondere jaarverslag van 2020 van stichting Huurdersorganisatie Portaal Arnhem, afgekort HOP Arnhem. Bijzonder in verschillende opzichten. In de eerste plaats omdat 2020 het jaar van de corona-uitbraak (of coronapandemie) is. In de tweede plaats heeft deze pandemie ertoe geleid dat we extreem veel overleg hebben gevoerd met Portaal en de gemeente. We wilden borgen dat huurders die in de financiële problemen kwamen als gevolg van de pandemie niet uit huis gezet zouden worden. Ten derde was het jaar 2020 het jaar van overleg over het nieuwe ondernemingsplan van Portaal. Tot slot hebben we zeer intensief overleg gehad over de voorgenomen huuraanpassing in 2021.

Wij zijn dus op zeer veel verschillende fronten actief: in het overleg met Portaal Arnhem over het reilen en zeilen in Arnhem, met de andere huurdersorganisaties en Portaal Centraal over het landelijke beleid van Portaal en met de gemeente Arnhem, de Arnhemse woningcorporaties (waaronder Portaal) en de Arnhemse huurdersorganisaties over de Prestatieafspraken.

Het uitvoeren van een bestuursfunctie bij HOP Arnhem betekent veel overleggen en veel lezen. Dat is soms wel even wennen. Het levert echter ook heel veel op. Want het gaat tenslotte om het wonen: om ons eigen wonen, maar ook het wonen van andere Portaalhuurders en Arnhemse huurders. En dat houdt ons bezig.

Wij wensen u veel leesplezier!

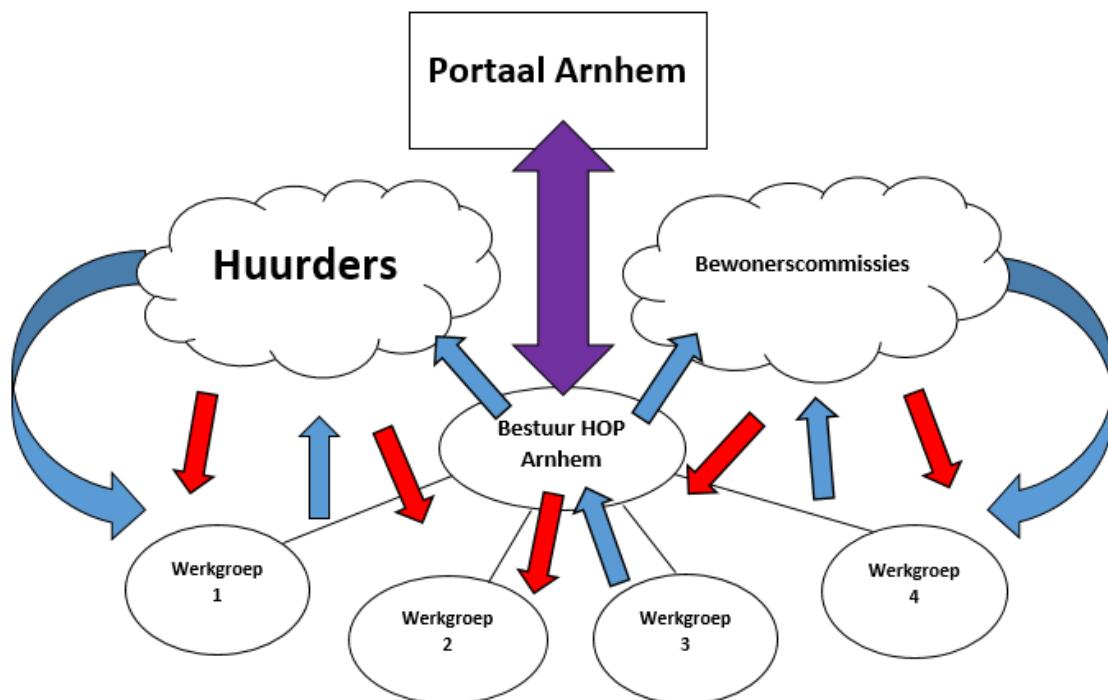
Het bestuur van HOP Arnhem

Hoofdstuk 1: Organisatie

1.1 Doel van HOP Arnhem

De stichting heeft ten doel het zijn van een huurdersorganisatie als bedoeld in de Wet op het overleg huurders/verhuurders, speciaal gericht op het behartigen van de belangen van huurders van de Stichting Portaal Arnhem, statutair gevestigd te Utrecht en voorts al hetgeen met één en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords.

1.2 Structuur van HOP Arnhem



HOP Arnhem wordt geleid door een stichtingsbestuur. Op 31 december 2020 bestond het bestuur uit:

Voorzitter

Agnes Verkaart

voorzitter@hoparnhem.nl

Secretaris

Hanke Besemer

secretaris@hoparnhem.nl

Penningmeester

Marcel van Empel

penningmeester@hoparnhem.nl

Al enkele jaren is het idee dat wij vrijwilligers zouden werven voor verschillende werkgroepen die zich met een bepaald onderwerp bezighouden. Zij zouden onder het bestuur komen “hangen”. Het is ons echter nog (steeds) niet gelukt om vrijwilligers voor werkgroepen te werven. Corona heeft daar niet aan meegeholpen omdat fysieke bijeenkomsten veelal niet mogelijk waren in 2020. We hopen in de loop van 2021 deze werkgroepen vorm te geven mits de coronapandemie dit toelaat. Het is voor ons namelijk van groot belang om de relatie met de achterban, de huurders van Portaal Arnhem, te versterken. Een van de manieren om dit te bereiken is door werkgroepen op te zetten. Bijvoorbeeld rondom onderwerpen waar we bij de prestatieafspraken mee bezig zijn, zoals leefbaarheid, betaalbaar wonen en de beschikbaarheid van woningen, zoals bijvoorbeeld voor starters.

1.3 Ondersteuning

Bij de uitvoering van de taken en werkzaamheden van onze organisatie worden wij ondersteund door verschillende personen. Ten eerste is er een voormalig Portaalhuurder actief als adviseur van het bestuur bij verschillende onderwerpen. Ten tweede worden wij bij diverse administratieve taken ondersteund. En ten derde worden we ondersteund door Het Huurdershuis bij organisatorische taken, werkzaamheden rondom de prestatieafspraken, diverse adviestrajecten en andere werkzaamheden vanuit de volkshuisvesting en het overleg met Portaal en samenwerkingspartners.

Hoofdstuk 2: Overlegstructuur

Het bijwonen van overleggen, en de voorbereiding hiervan, is een belangrijke taak van een bestuurslid van een huurdersorganisatie. Zo komt het bestuur regelmatig bij elkaar om te overleggen. Daarnaast is HOP Arnhem een belangrijk gesprekspartner voor andere partijen, met name Portaal en bij de Prestatieafspraken ook de gemeente Arnhem, de andere woningcorporaties en de Arnhemse huurdersorganisaties. In dit hoofdstuk beschrijven we de verschillende overleggen die in 2020 hebben plaatsgevonden en geven we inzicht in deze overleggen.

2.1 Het bestuur

Het eerste niveau van overleg betreft de bestuursvergaderingen. We maken daarbij een onderscheid tussen groot bestuurlijke overleggen (GBO) en kleine bestuurlijke overleggen (KBO). Bij de GBO'en sluiten de adviseurs en notulist aan, bij de KBO'en overleggen twee of drie bestuurders onderling. In 2020 hebben slechts drie groot bestuurlijke overleggen plaatsgevonden. Dit heeft alles te maken met de pandemie waardoor fysieke overleggen slechts beperkt mogelijk waren. Wel hebben zeer veel digitale KBO'en plaatsgevonden. De onderwerpen van de bestuurlijke overleggen waren heel divers.

Organisatie HOP Arnhem

Er is overleg geweest over de organisatie zelf, zoals over de structuur, de relatie met de achterban en het functioneren van de organisatie. In 2019 is onder andere geconcludeerd dat de statuten niet meer passend zijn. De verwachting was dat deze in 2020 aangepast zouden worden. In 2019 concludeerden we ook dat er een soort communicatieplan moet komen waarin duidelijker gezocht moet worden naar werving van leden voor de al eerder genoemde werkgroepen. Ook hiervan was de verwachting dat het plan er zou liggen in 2020. De pandemie maakte dat we voor deze onderwerpen minder aandacht hadden.

Portaal Arnhem

Naast deze organisatiegerichte onderwerpen, gaat het in de bestuursvergaderingen ook over zaken die te maken hebben met Portaal Arnhem. Zo is er (ook) in 2020 tijd gespendeerd aan de samenwerkingsovereenkomst met Portaal Arnhem. De verwachting was dat deze in 2020 ondertekend zou worden. De SOK was zo goed als klaar in 2020 en lag bijna klaar om te worden ondertekend. Op centraal niveau speelde echter dat HBV Leiden op grond van hun SOK instemmingsrecht heeft op wijzigingen met betrekking tot het huurbeleid. Dit werd door Portaal niet erkend en leidde tot een geschil. De uitspraak van dat geschil volgt pas in 2021. Voor zowel Portaal als voor ons was het van belang dat de uitspraak van dit geschil afgewacht werd. Mogelijk zou dit leiden tot wijzigingen van onze SOK.

Regio-overleggen

In 2020 zijn binnen de bestuursvergaderingen ook de overleggen met Portaal Arnhem (de zogenaamde regio-overleggen) voorbereid. Dit omschrijven we nader in paragraaf 2.2.

Portaal Landelijk

Daarnaast worden in de bestuursvergaderingen de werkzaamheden die voortvloeien uit Portaal Landelijk en de overlegstructuur met alle huurdersorganisaties (afgekort HO's) van Portaal besproken. Het gaat hierbij om overleg met de HO's onderling en om overleg waarbij Portaal aanschuift. Hierover leest u meer in paragraaf 2.3.

Prestatieafspraken

Tot slot wordt in de bestuursvergaderingen gesproken over overleggen rondom de Prestatieafspraken. Hier schrijven we in 2.4 meer over.

Het is belangrijk te melden dat er regelmatig kruisbestuiving plaatsvindt tussen de verschillende niveaus. Zo wordt bijvoorbeeld in het regio-overleg met Portaal Arnhem ook gesproken over de Prestatieafspraken of over beleidsonderwerpen die bij Portaal Landelijk op de agenda staan.

2.2 Portaal Arnhem

In totaal hebben drie regio-overleggen plaatsgevonden in 2020. In februari en september vonden de overleggen fysiek plaats. In november was het overleg digitaal. Onderwerpen van gesprek waren onder andere:

- het bod van Portaal en de Prestatieafspraken van de gemeente Arnhem
- inloopbijeenkomst HOP februari 2020
- pilot Jouw Thuis
- stand van zaken corona
- de begroting van HOP

2.3 Portaal landelijk en de andere HO's

Het beleid van Portaal wordt landelijk bepaald. De HO's van Portaal hebben hiervoor een landelijke samenwerkingsovereenkomst. Hieromtrent heeft Portaal samen met de HO's een overlegstructuur opgezet. In ieder geval is er elk jaar een Voorjaars- en Najaarsoverleg met de Raad van Bestuur van Portaal. Het gaat hierbij om de directeur-bestuurder, financieel directeur, managers van Portaal en de huurderscommissarissen van de Raad van Commissarissen van Portaal. Ook de HO's zijn in dit overleg vertegenwoordigd, samen met hun adviseurs. In 2020 heeft HOP Arnhem deelgenomen aan deze overleggen. Een belangrijk onderwerp van de agenda is de jaarplanning van de verschillende overleggen met Portaal Landelijk en de samenwerking met Portaal Landelijk.

Onderling overleg huurdersorganisaties

In het onderling overleg overleggen de huurdersorganisaties uit de verschillende regio's met elkaar en bereiden ze adviezen en de gezamenlijke vergaderingen met de Raad van Bestuur van Portaal voor. Dit onderling overleg vond in 2020 veelal digitaal plaats. Onder meer de volgende onderwerpen kwamen aan de orde:

- visie van de huurders, in relatie tot het ondernemingsplan van Portaal
- werving nieuwe huurderscommissaris
- aansluitende verhuur – onnodige leegstand en de rol van onderhoudsbedrijf VOC
- jaarverslag, jaarrekening en kaderbrief van Portaal
- portefeuillestrategie
- verhouding belangenbehartiging regionaal/landelijk
- huurverhoging
- meerjarenbegroting/Duurzaam Business Model
- huurdergericht renoveren
- Manifest Passend Wonen
- lobby politiek Den Haag met betrekking tot verhuurdersheffing
- samenwerking met VvE's
- huurbeleid bij mutatie

2.4 De Prestatieafspraken

Sinds de Woningwet 2015 zijn huurdersorganisaties wettelijke gesprekspartners van gemeente en corporaties over de invulling van de woonvisie van een gemeente. HOP Arnhem neemt sinds 2017 deel aan de jaarlijkse overleggen.

2.4.1 Nieuwe werkwijze prestatieafspraken 2020

In 2019 is geëxperimenteerd met een nieuwe werkwijze van het maken van Prestatieafspraken. Er werden twee volle dagen gepland om in die twee dagen samen met de bestuurders tot Prestatieafspraken te komen. Helaas is dat in 2019 niet gelukt.

In 2020 zijn we onder leiding van het bureau CircusVis tot een nieuwe werkwijze en meerjarige afspraken gekomen. De bijeenkomsten vonden gedeeltelijk fysiek plaats en gedeeltelijk digitaal. Dit was uiteraard afhankelijk van de corona-maatregelen.

In de Prestatieafspraken die in 2020 gemaakt zijn voor 2021 komt duidelijker naar voren dat de Arnhemse partijen uiteindelijk willen bijdragen aan betaalbaar en duurzaam wonen in een leefbare stad. Dat raakt de kern van de uitdaging waar de Arnhemse sociale huisvesting nu voor staat.

2.4.2 Werkgroepen

Om tot goede Prestatieafspraken te komen zijn er werkgroepen actief waarin over bepaalde onderwerpen een verdiepingsslag wordt gemaakt. Zo waren er in 2020 werkgroepen over WMO woningen en energiebesparing. HOP Arnhem nam deel aan deze overleggen.

Het resultaat van de WMO-werkgroep is dat nagedacht wordt over een betere definitie van een rolstoeltoegankelijke of rollatorgeschikte woning. Soms is een woning wel gelijkvloers en rollatorgeschikt maar wordt deze woning niet geadverteerd als rollatorgeschikte woning.

Woningzoekenden worden beter geïnformeerd als in de advertentie voor de woning beter beschreven wordt of de woning rolstoel- of rollatorgeschikt is. Als proef op de som hebben huurders die gebruik maken van een rolstoel en/of rollator woningen getest op de geschiktheid.

De werkgroep energiebesparing kwam meerdere keren bij elkaar. Binnen de werkgroep is een poster met energiebesparende maatregelen ontworpen. Binnen deze werkgroep zijn Prestatieafspraken geformuleerd die in 2021 gestalte moeten krijgen.

Hoofdstuk 3: Samenwerking

HOP Arnhem werkt met verschillende partijen samen. De insteek hierbij is om samen zaken te verbeteren. Daarbij is er tegelijkertijd ruimte en respect voor ieders eigen belangen of standpunten. Hieronder leggen wij graag uit met wie wij samenwerken en hebben samengewerkt en hoe dat gegaan is.

3.1 Met Portaal Arnhem

Portaal Arnhem is onze overlegpartner en wij zijn content dat er na de oprichting een respectvolle en prettige samenwerkingsrelatie is ontstaan. HOP Arnhem is een onafhankelijke organisatie die de huurders van Portaal vertegenwoordigt, en dit wordt door Portaal als waardevol gezien. Dit betekent dat Portaal en HOP Arnhem het soms niet eens met elkaar zijn en er toch een prettige en respectvolle samenwerking is. Dit is omdat je samen altijd verder komt dan alleen. En tevens hebben huurder en verhuurder elkaar uiteindelijk ook nodig.

3.2 Met de HO's van Portaal

In 2020 heeft HOP Arnhem zeer intensief overlegd met de andere huurdersorganisaties en Portaal. Onder meer de volgende onderwerpen kwamen aan de orde:

- visie van de huurders, in relatie tot het ondernemingsplan van Portaal
- werving nieuwe huurderscommissaris
- aansluitende verhuur – onnodige leegstand en de rol van onderhoudsbedrijf VOC
- jaarverslag, jaarrekening en kaderbrief van Portaal
- portefeuillestrategie
- verhouding belangenbehartiging regionaal/landelijk
- huurverhoging
- meerjarenbegroting/Duurzaam Business Model
- huurdergericht renoveren
- Manifest Passend Wonen
- lobby politiek Den Haag met betrekking tot verhuurdersheffing
- samenwerking met VvE's
- huurbeleid bij mutatie

Op 6 september 2020 was er een digitale 'heidag' voor alle bestuursleden van de huurdersorganisaties van Portaal uit heel Nederland samen met afgevaardigden vanuit Portaal. Deze digitale heidag vond plaats via een zoom-sessie. We werden verdeeld over verschillende digitale werkgroepen en discussieerden met elkaar over huuraanpassing, huurbeleid, leefbaarheid etc.

Ondanks dat dit een digitale dag was, werd de dag als zeer waardevol beschouwd.

3.3 Met de gemeente, de woningcorporaties en de Arnhemse HO's

Ook in 2020 werd prettig samengewerkt met de gemeente, woningcorporaties Volkshuisvesting, Vivare en Portaal en huurdersorganisaties HOVAR (Volkshuisvesting), De Brug hbv (Vivare) en HOP Arnhem.

3.3.1 Géén Huurdersdag 2020

In 2019 werd door ons samen HOVAR en De Brug een eerste gezamenlijke Huurdersdag georganiseerd. In 2020 was de intentie om weer een Huurdersdag te organiseren. Vanwege de pandemie werd besloten om een volgende huurdersdag uit te stellen.

Hoofdstuk 4: Doorkijk naar 2021

Wij gaan heel graag verder met het verder ontwikkelen van HOP Arnhem en de interessante onderwerpen waar wij vanuit onze rol als bestuurslid van HOP Arnhem mee te maken hebben. Hieronder beschrijven we wat we in 2021 hopen te doen:

1. ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst met Portaal Arnhem
2. organiseren van een 2^e huurdersdag
3. het opzetten van verschillende werkgroepen en huurders hiervoor werven
4. het versterken van de organisatie door bijvoorbeeld: wijzigen van de statuten, uitbreiden van het bestuur en onderzoeken van de noodzaak van een Raad van Toezicht
5. het vergroten van onze kennis en die van onze achterban, ook op het gebied van de onderwerpen van de Prestatieafspraken en het beleid van Portaal
6. het (verder) vaststellen van beleid voor de organisatie, zoals bijv. het huishoudelijk reglement, het reglement voor de werkgroepen, de functieprofielen van de bestuursleden
7. het versterken van onze relatie met de huurders

Tot slot: we blijven ons met frisse moed en vol overgave inzetten voor de huurders van Portaal!