

Jaarverslag
2022
en een doorkijk naar
2023



Huurders Organisatie Portaal Arnhem

*Roermondsplein 25 3^e etage
6811 JN Arnhem
info@hoparnhem.nl
www.hoparnhem.nl*

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Hoofdstuk 1: Organisatie	4
1.1 Doel van HOP Arnhem	4
1.2 Bestuur	4
1.3 Ondersteuning	4
Hoofdstuk 2: Overlegstructuur	5
2.1 Het bestuur	5
2.2 Portaal Arnhem	6
2.3 Portaal landelijk en de andere huurdersorganisaties	6
2.4 De Prestatieafspraken	7
2.4.1 Bijzondere prestatieafspraken voor 2023	7
2.4.2 Werkgroepen	7
Hoofdstuk 3 Samenwerking	8
3.1 Met Portaal Arnhem	8
3.2 Met de huurdersorganisaties van Portaal	8
3.3 Met de gemeente, de woningcorporaties en de Arnhemse huurdersorganisaties	8
3.4 Visitatie Portaal	9

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag van 2022 van stichting Huurdersorganisatie Portaal Arnhem, afgekort HOP Arnhem. Ook 2022 was weer een bijzonder jaar. We begonnen het jaar 2022 met corona en digitale overleggen. De digitale overleggen waren inmiddels 'gewoon' geworden.

Bijzonder was ook het kabinet Rutte IV dat op 10 januari 2022 van start ging met Hugo de Jonge als minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Bijzonder, omdat er sinds 2010 geen plaats meer was voor een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hij is voortvarend van start gegaan. In februari presenteerde hij al de Nationale Woon- en Bouwagenda met zes onderliggende programma's. Hierin worden woningbouw, de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen, leefbaarheid en verduurzaming nader uitgewerkt. Daarnaast worden ook twee ruimtelijke programma's gepresenteerd die ingaan op de daadwerkelijke inrichting van Nederland en de keuzes die voorliggen op onder andere woningbouw, infrastructuur, natuur, klimaat, energie en economie. Bedoeling is dat de rijksoverheid de regie gaat nemen om ervoor te zorgen dat er onder andere daadwerkelijk meer woningen gebouwd gaan worden. De plannen worden onder andere mogelijk door afschaffing van de verhuurderheffing.

Eind februari 2022 brak de oorlog uit tussen Rusland en Oekraïne uit. De gevolgen zijn inmiddels duidelijk. Voor de huurders betekent het een enorme toename van kosten voor energie. Voor woningzoekenden is het gevolg nog meer langere wachttijden op een woning.

Voor HOP Arnhem waren met name de energiecrisis en de gevolgen van het afschaffen van de verhuurdersheffing onderwerpen van gesprek in de contacten met Portaal. In 2021 waren we gestart met meekijken en meedenken met Portaal vanaf het begin af aan met het proces huuraanpassing. In 2022 is dit voortgezet door vroegtijdig de gevolgen van de afschaffing van de verhuurderheffing met elkaar te bespreken. Ook het proces van de huuraanpassing werd voortgezet. Echter vanwege personele wisselingen bij Portaal verliep dit aanvankelijk wat stroef. Uiteindelijk, na enkele pittige discussies, is de prettige samenwerking voortgezet.

Als gevolg van de energiecrisis én de voortvarende nationale Prestatieafspraken spraken we met de gemeente Arnhem en de andere corporaties af dat we geen nieuwe Prestatieafspraken zouden toevoegen.

Wij zijn dus weer zeer actief geweest: 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.

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 Bestuur

HOP Arnhem wordt geleid door een stichtingsbestuur. Op 31 december 2022 bestond het bestuur uit:

- Marcel van Empel
- Hanke Besemer
- Jannet Otten

Afscheid voorzitter Agnes Verkaart

Op 1 januari 2022 nam onze voorzitter na zich bijna 20 (!) jaar met hart en ziel voor de huurders van Portaal te hebben ingezet, afscheid van HOP Arnhem. Wij kunnen haar niet genoeg bedanken voor alles dat zij gedaan heeft.

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 hebben we ondersteuning bij onze administratieve taken. Tot slot 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 2022 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 en kleine bestuurlijke overleggen. Bij de groot bestuurlijke overleggen sluiten de adviseurs en notulist aan, bij de kleine bestuurlijke overleggen overleggen twee of drie bestuurders onderling. In 2022 hebben drie groot bestuurlijke overleggen plaatsgevonden: in januari, februari en september. Ook in 2022 werden we nog onaangenaam verrast met lockdowns als gevolg van de pandemie. Fysieke overleggen waren echter wel meer mogelijk dan in 2021. Ook in 2022 vonden veel kleine bestuurlijke overleggen plaats: in het begin van 2022 was dat veelal digitaal en later in 2022 maakten we weer gebruik van onze kantooruimte aan het Roermondsplein. 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 2021 hebben we de stap genomen om onze statuten aan te passen. Dit stond al jaren op ons verlanglijstje maar werd nu ook bespoedigd door de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (WBTR). Deze wet houdt voor onze stichting in dat we de bestuurlijke afspraken (nog) beter en anders zijn gaan vastleggen conform deze wet. De aangepaste statuten zijn bij de notaris in augustus 2022 gepasseerd. We hopen dat deze statuten jarenlang meegaan, want de aanpassing was een flinke klus.

Samenwerkingsovereenkomst (SOK)/instemmingsrecht

In 2020 speelde er een geschil tussen de HBV Leiden en Portaal Centraal over het instemmingsrecht op wijzigingen met betrekking tot het huurbeleid dat is opgenomen in de SOK van Leiden. Portaal stelde dat dit niet geldig was voor beleid op centraal niveau. Portaal stelde namelijk dat in 2012 een centraal afsprakenkader is overeengekomen met alle HBV's en dat de Leidse instemmingsrechten niet meer zouden gelden. De geschillencommissie oordeelde in 2022 echter ten gunste van de HBV Leiden en stelde dat het instemmingsrecht nog wel degelijk van toepassing is voor HBV Leiden. Kijk op de website van [HBV Leiden](#) voor meer informatie.

Hierdoor bleek dat instemmingsrecht van grote meerwaarde is voor huurdersorganisaties van Portaal. Afgesproken is dat Portaal en haar huurdersorganisaties gezamenlijk een participatievisie ontwikkelen. Pas als deze gereed is, kan mogelijk de SOK aangepast worden waarbij meer samenspraak en mogelijk meer rechten verleend worden aan de huurdersorganisaties. In 2022 zijn er eerste stappen gezet om te komen tot een participatievisie. Deze wordt in 2023 verder uitgewerkt.

Regio-overleggen

In 2022 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 van Portaal besproken. Het gaat hierbij om overleg met de huurdersorganisaties 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 vijf regio-overleggen met de directie van Portaal Arnhem plaatsgevonden in 2022. In januari vond het eerste digitaal overleg plaats vanwege de pandemie. De andere vier overleggen vonden fysiek plaats. Onderwerpen van gesprek waren onder andere:

- Het bod van Portaal en de Prestatieafspraken
- Visie wonen en zorg
- Portfolioplannen
- Verhuiscoach
- Zienswijze verkoop Roermondsplein
- Pilot Jouw Thuis
- Stand van zaken corona
- Lopende projecten
- Begroting van HOP

2.3 Portaal landelijk en de andere huurdersorganisaties

Het beleid van Portaal wordt landelijk bepaald. De huurdersorganisaties van Portaal hebben hiervoor een landelijke samenwerkingsovereenkomst. Hieromtrent heeft Portaal samen met de huurdersorganisaties 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 huurdersorganisaties zijn in dit overleg vertegenwoordigd, samen met hun adviseurs. In 2022 heeft HOP Arnhem deelgenomen aan deze overleggen.

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 2022 uitsluitend digitaal plaats.

Onder meer de volgende onderwerpen kwamen aan de orde:

- Visie van de huurders, in relatie tot het ondernemingsplan van Portaal
- 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 neemt sinds 2017 deel aan de jaarlijkse overleggen.

2.4.1 Bijzondere prestatieafspraken voor 2023

In 2022 was bij de start van de overleggen over de Prestatieafspraken duidelijk dat de wereld veranderd was. Als gevolg van de oorlog is er sprake van een energiecrisis met grote financiële gevolgen voor onze huurders. Tegelijkertijd waren er nationale Prestatieafspraken gemaakt die uitgewerkt moesten worden in regionale Prestatieafspraken in zogenaamde woondeals. Deze woondeals hebben uiteindelijk ook gevolgen voor de Prestatieafspraken voor Arnhem. Vanwege deze ontwikkelingen is tripartite (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) afgesproken om de Prestatieafspraken enkel te richten op de energiecrisis en huisvesting van huurders met een ondersteuningsbehoefte. Afgesproken is dat de Arnhemse corporaties versneld hun bezit gaan verduurzamen.

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 2022 werkgroepen over wonen en zorg, gezond wonen (vocht- en schimmelproblematiek) en duurzaamheid. HOP Arnhem nam deel aan deze overleggen.

Vanuit de werkgroep duurzaamheid is wéér aandacht gevraagd voor de woningen met E, F en/of G labels. Dit zijn slecht geïsoleerde woningen die (mogelijk) hogere energielasten hebben. De minister heeft deze problematiek aangepakt in de nationale prestatieafspraken. Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Zie de website van [Aedes](#) voor meer informatie.

Een andere belangrijke afspraak betreft gezond wonen. Afgesproken is dat er een onafhankelijk vocht- en schimmelexpert ingezet kan worden als er geen oplossing gevonden kan worden. Zie de website van het [Algemeen Dagblad](#) voor meer informatie.

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. Tevens hebben huurder en verhuurder elkaar uiteindelijk ook nodig.

3.2 Met de huurdersorganisaties van Portaal

In 2022 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
- Aansluitende verhuur – onnodige leegstand en de rol van onderhoudsbedrijf VOC
- Jaarverslag en jaarrekening van Portaal
- Portefeuillestrategie
- Huuraanpassing
- Gezond wonen
- Servicekosten
- Meerjarenbegroting/Duurzaam Business Model
- Visitatie (zie 3.4)

Op 8 oktober 2022 vond er een inspiratiedag Participatie bij Portaal in Utrecht plaats. Portaal heeft een werkgroep die zich bezighoudt met het opstellen van een Participatievisie, oftewel de vraag: "Wat is onze visie voor de toekomst op het gebied van wonen en op welke manieren betrekken wij onze huurders hierbij?" Personeel van Portaal, de huurdersorganisaties, bewonerscommissies en huurders waren uitgenodigd voor die dag. Het was een geslaagde dag waarbij ideeën voor participatie zijn opgehaald die in 2023 verder uitgewerkt worden.

3.3 Met de gemeente, de woningcorporaties en de Arnhemse huurdersorganisaties

Ook in 2022 werd prettig samengewerkt met de gemeente, woningcorporaties Volkshuisvesting, Vivare en Portaal en huurdersorganisaties HOVAR (Volkshuisvesting), De Brug hbv (Vivare) en HOP Arnhem.

Géén Huurdersdag 2022

In 2019 werd door ons samen met HOVAR en De Brug een eerste gezamenlijke Huurdersdag georganiseerd. Ook in 2022 was er de intentie om weer een Huurdersdag te organiseren. Vanwege de onzekerheden rondom de pandemie en een tekort aan vrijwilligers werd besloten géén gezamenlijke Huurdersdag te organiseren.

3.4 Visitatie Portaal

Eind 2022 hebben we een bijeenkomst bijgewoond in het kader van de visitatie van Portaal. Portaal is wettelijk verplicht haar prestaties publiek te verantwoorden via een visitatie. Een onafhankelijke derde onderzoekt hoe een corporatie haar primaire taken uitvoert, zoals huisvesting van bepaalde groepen, of woningverbetering.

De visitatie werd uitgevoerd door bureau Pentascope. Dit bureau was in goed overleg met de huurdersorganisaties uitgekozen. De visitatievorm was gegoten in een experiment. Normaal gesproken worden wij als aparte belanghebbende gevisiteerd. Deze keer vond er een gezamenlijke visitatie plaats met meerdere belanghebbenden. Zo waren bij de bijeenkomst ook de gemeente en de directeurs van Vivare en Volkshuisvesting aanwezig. De resultaten van de visitatie worden pas in 2023 bekend. We publiceren ze te zijner tijd op onze website.

Hoofdstuk 4: Doorkijk naar 2023

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 2023 hopen te doen:

1. Het schrijven van minimaal 3 nieuwsbrieven
2. Het aantrekken van nieuwe bestuursleden en andere vrijwilligers
3. Het organiseren van een 2^e huurdersdag
4. 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
5. Het versterken onze relatie met de huurders van Portaal

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