



BEWONERSRAAD PATROC

JAARVERSLAG 2007



INHOUD

Voorwoord	3
Werken aan een Samenwerkingsovereenkomst	4
Bewonersparticipatie bij Rochdale	5
Werken met Verenigingen van Eigenaren	6
Structuur en Personeel	7
Werken aan een Onderhoudsabonnement	8
Samenstelling bestuur	9
Vergaderingen in 2007 en Gebiedsraden	10

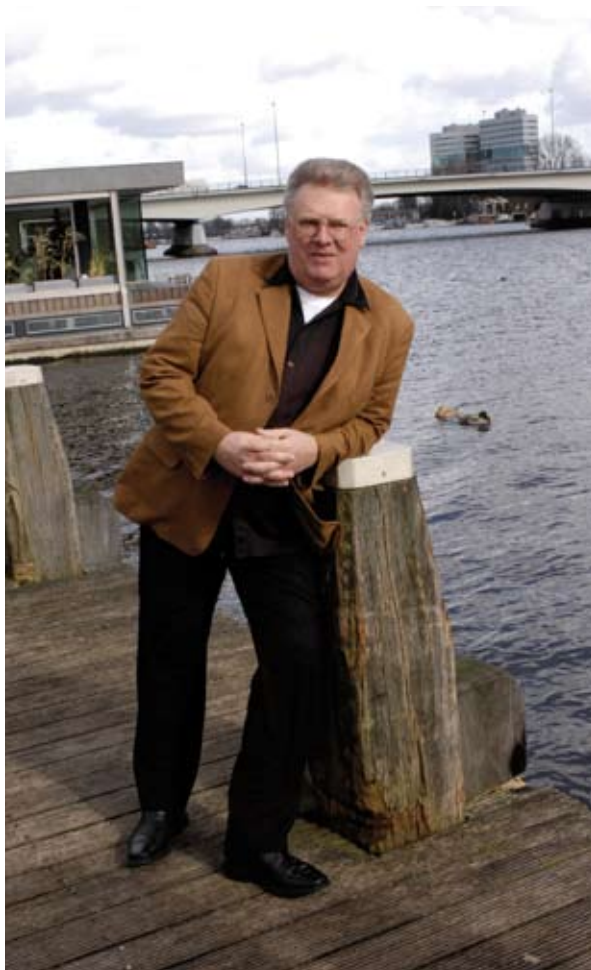
VOORWOORD

BESTE LEZER,

Het Jaarverslag van Bewonersraad Patroc over 2007 beschrijft een jaar waarin veel onderwerpen de revue passeerden die uitgebreid voorwerk van de Bewonersraad en Rochdale vergden.

Werkgroepen

Een deel van dat werk wordt verzet binnen werkgroepen. Medewerkers van Rochdale en vertegenwoordigers van de huurders bereiden samen beleid voor op zaken die voor zowel de huurder als de verhuurder van groot belang zijn. Zo werden bijvoorbeeld door de inzet van de huurdersvertegenwoordigers belangrijke gegevens bij Rochdale aangedragen die het mogelijk maakten bij de gemeente flinke verlagingen van de WOZ-waarden in diverse complexen te bedingen.



In dit verslag komen drie werkgroepen aan bod.

Zij buigen zich respectievelijk over:

- De samenwerkingsovereenkomst die de bewonersparticipatie bij Rochdale regelt;
- De verhoudingen tussen huurders, Rochdale en verenigingen van eigenaren (VvE's) in gemengde complexen;
- De vorm en inhoud van een onderhoudsabonnement dat Rochdale haar huurders op verzoek van de Bewonersraad gaat aanbieden.

Gezamenlijk overleg met de BBr

Eind 2007 voerden de besturen van Patroc en de Bijlmer Bewonersraad – voor het eerst – samen overleg met de Raad van Bestuur van Rochdale. Alle overlegvergaderingen zullen voortaan in deze samenstelling worden gevoerd. Voordeel hiervan is onder meer dat nu alle huurders van Rochdale in dit gezamenlijk overleg zijn vertegenwoordigd.

Financiële positie Rochdale

In oktober vond een bijeenkomst plaats van huurdersvertegenwoordigers, de Woonbond en Rochdale, teneinde uitgebreid inzicht te krijgen in de financiële positie van Rochdale.

De conclusies die de Woonbond en de Bewonersraad hieruit hebben getrokken, zijn dat Rochdale er goed voor staat. In 2008 zal Rochdale reageren op onze schriftelijk aangeboden bevindingen.

Naamswijziging

Met ingang van januari 2008 heeft Bewonersraad Patroc haar naam gewijzigd in 'Bewonersraad Rochdale'. De Algemene Ledenvergadering ging akkoord met een voorstel tot naamswijziging. Een en ander heeft geleid tot de ontwikkeling van een nieuw logo en er zal een vernieuwde website met de nieuwe naam komen: www.bewonersraadrochdale.nl.

We wensen u veel plezier bij het lezen van dit jaarverslag over 2007.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van (voorheen) Bewonersraad Patroc,

Rob Brands

Voorzitter

februari 2008

DUIDELIJKE, WERKBARE AFSPRAKEN OVER BEWONERSPARTICIPATIE

Ten tijde van de fusie waaruit Woningstichting Rochdale ontstond, sloten Rochdale en de toen net opgerichte Bewonersraad Patroc een ‘Samenwerkingsovereenkomst’ af. Afgesproken werd deze overeenkomst na een aantal jaren te evalueren.

Aan die evaluatie is in 2007 hard gewerkt door een werkgroep, bestaande uit een brede afvaardiging van Rochdale en de Dagelijkse Besturen van Bewonersraad Patroc en de Bijlmer Bewonersraad. Onno Elema en Rob Brands doen verslag:

“Want die zijn mogelijk al van kracht als we het nieuwe document in november voorleggen aan de Algemene Ledenvergadering. Pas na goedkeuring van de ALV kan de ondertekening plaatsvinden.”

Samen met BBr

“Met de Bijlmer Bewonersraad heeft Rochdale ook zo’n samenwerkingsovereenkomst”, zegt Rob Brands. “Gezien de groeiende samenwerking van beide raden ligt het voor de hand de evaluatie te benutten om een gezamenlijke samenwerkingsovereenkomst voor de participatie van alle huurders van Rochdale op papier te zetten.”

Vorm en inhoud

De tienkoppige werkgroep kijkt naar vorm en inhoud van de overeenkomst, aldus Onno Elema. “We halen eventuele dubbelingen uit bestaande teksten en maken bevoegdheden helder zichtbaar in een zogenaamde ‘kruisjeslijst!’” Duidelijkheid over de verdeling van bevoegdheden is zeer belangrijk.

Duidelijk en werkbaar

De werkgroep heeft geconstateerd dat binnen de organisatie van Rochdale veel medewerkers niet of onvoldoende op de hoogte zijn van de inhoud van de huidige samenwerkingsovereenkomst. “Daardoor worden gemaakte afspraken niet altijd nagekomen”, vertelt Rob. “De nieuwe overeenkomst moet daarom duidelijk en werkbaar zijn voor die medewerkers. Daarnaast is het belangrijk dat Rochdale de afspraken intern goed communiceert.”

Leden beslissen

Volgens Onno Elema houdt de werkgroep bij het opstellen van die nieuwe samenwerkingsovereenkomst zo veel mogelijk rekening met de te verwachten wijzigingen in de Overlegwet.



BEWONERSPARTICIPATIE BIJ ROCHDALE

De Wet overleg tussen Huurders en Verhuurders vermeldt dat de verhuurder met zijn huurders moet overleggen over een groot aantal zaken. Daarmee is de participatie op een minimaal niveau gewaarborgd.

Participatie naar de letter van de wet is daarom onvoldoende. Beide partijen moeten het gevoel hebben dat de tijd die zij steken in overleg, goed is besteed. Dat geldt zeker voor de vertegenwoordigers van de huurders, die actief zijn in hun eigen – soms spaarzame – tijd. Alleen als een verhuurder serieus ingaat op wat de huurders inbrengen, kan hij verwachten dat die huurders enthousiast en constructief blijven opdraven voor elk overleg.

Gelukkig staan de doelstellingen van de corporatie en de bewonersorganisatie niet lijnrecht tegenover elkaar: Vaak liggen de doelen in elkaars verlengde. Het creëren van draagvlak en het verbeteren van beleid door inbreng van bewoners zijn voor beide partijen van groot belang. Want bij de meeste onderwerpen, bijvoorbeeld leefbaarheid, kan alleen een goede samenwerking van bewoners en corporatie leiden tot concrete resultaten.

Wijzigingen Overlegwet 2008

In 2008 bespreekt De Tweede Kamer wijzigingen in de 'Overlegwet'. Deze wijzigingen zullen leiden tot zwaardere eisen aan de woningcorporaties betreffende de omgang met en ondersteuning van huurdersorganisaties.

Werkgroep Samenwerkingsovereenkomst



HOE LAAT JE DE STEM VAN DE HUURDERS HOREN BIJ DE EIGENAREN?

De laatste jaren verkoopt Rochdale regelmatig woningen aan de zittende huurders of op de vrije markt. Soms individuele woningen, vaak per complex. Hierdoor ontstaat in veel gevallen een ingewikkelde situatie. De corporatie kan vaak alleen nog samen met de nieuwe eigenaren – binnen een ‘Vereniging van Eigenaren’ (VvE) – besluiten nemen over de toekomst van het complex. Dit heeft consequenties voor de inrichting van de inspraak en het adviesrecht van de huurders.

Een werkgroep 'VvE' presenteert begin 2008 voorstellen die een goede ver(stand)houding tussen kopers en huurders moeten bevorderen. Namens Bewonersraad Patroc waren Frans van Hoekelen, Rob Brands en Joke Molleman actief in de werkgroep, samen met vestigingsdirecteur Paul Vreke, hoofd Consumenten-zaken Wim Siegers en de inmiddels vertrokken financieel directeur Peter Seewald van Rochdale.

VvE Beslist

"Rochdale is meestal eigenaar van meer dan de helft van de woningen. Toch moet ze de plannen en ideeën van de overige eigenaars mede beoordelen", zegt Joke Molleman. "Hoe waarborg je dat ook de wensen van de huurders in die VvE weerklank vinden? Hoe moet dat met gekwalificeerd adviesrecht van de huurders? Uiteindelijk beslist de VvE..." De woningcorporatie wil en moet bestaande afspraken met de huurders handhaven.

Een recent voorbeeld van wat fout kan gaan is Joke 's eigen complex in Amsterdam Zuidoost. "We werden geconfronteerd met de uitvoering van schilderwerk in nieuwe kleuren, zonder dat de huurders daar in gekend waren. Nog geen vijftig kopers beslisten voor ongeveer 330 huurders. Omdat blijkt dat we het met bepaalde kleurstellingen pertinent oneens zijn, hebben we alsnog ons adviesrecht opgeëist."

Huurderscommissie

De werkgroep VvE begon haar werk met alle vragen op een rijtje te zetten over onder meer inspraak, overlast, woonregels, servicekosten, omgaan met leegstand en de positie van de huurderscommissie. Want van een bewonerscommissie kun je niet meer spreken, aldus Joke. Het uiteindelijke advies van de werkgroep is zeer uitgebreid. Een aantal punten:



- De verhuurder behoudt de wettelijke (inspraak-)verplichtingen ten opzichte van de huurder;
- Rochdale kan geen directe toezeggingen doen aan de huurders, want de VvE beslist;
- Huurders worden tijdig geïnformeerd over zaken die hen als bewoner aangaan;
- Woonregels die Rochdale de huurders oplegt, moeten ook voor eigenaren gelden.

Theorie en praktijk

Op de vraag of ze tevreden is over het resultaat, zegt Joke: "Ja en nee. Ik vind dat het nog wat meer op de praktijk gericht kan worden. Zo moet er een routing komen: in welke volgorde werkt Rochdale om inspraak en advies te garanderen? Wanneer krijgen de huurders feedback over wat er met hun wensen gebeurt? In welke situaties is nog gekwalificeerd advies nodig en mogelijk? Dat zou ik heel graag duidelijk en expliciet op een rijtje willen hebben."

STRUCTUUR & PERSONEEL

STRUCTUUR

Bewonersparticipatie behoort een proces te zijn van plezierig en goed overleg. De structuur is daarbij een hulpmiddel, maar geen doel op zich.

Doelstelling van een bewonersorganisatie zoals de wet die definieert is het behartigen van de belangen van de bewoners op het gebied van het wonen en de woonomgeving, in de ruimste zin van het woord. Op basis van voornoemde uitgangspunten is bij Patroc de participatie onderverdeeld in drie niveaus:

- **Complexniveau**

Bewonerscommissies (-verenigingen) en complexvertegenwoordigers

- **Vestigingsniveau**

Gebiedsraden

- **Concernniveau**

Bestuur Bewonersraad Patroc

Het bewaken van de gemaakte participatieafspraken en het zonodig corrigeren als die niet worden nageleefd, behoort tot de taken van het hoofd Consumentenzaken van Rochdale. Deze valt rechtstreeks en zonder tussenkomst van derden onder de Raad van Bestuur van Rochdale.

PERSONEEL

Gedurende het kalenderjaar 2007 hielden de volgende professionals zich actief bezig met het ondersteunen van de Bewonersraad:

Afdeling Consumentenzaken Rochdale

Hoofd Consumentenzaken:

Wim Siegers

Medewerker Consumentenzaken (sinds 1 februari 2007):

Mathijs van Dam

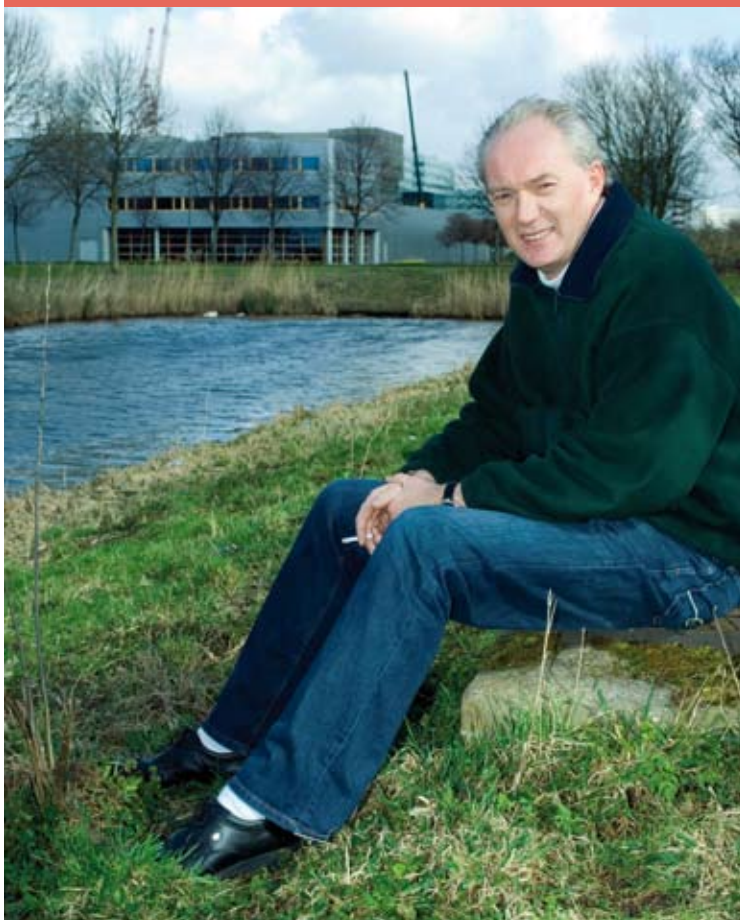
Secretariaat Patroc

Bewonersraad Patroc ontvangt secretariële ondersteuning van Marjan Smit. Marjan Smit werkt parttime, uitsluitend voor de Bewonersraad.



NIEUWE SERVICE MET VEEL TOEGEVOEGDE WAARDE

Bij de huurovereenkomst ontvangt iedere huurder van Rochdale een 'Onderhouds-ABC'. Daarin staat welk onderhoud voor rekening van Rochdale komt en welke zaken de huurder zelf moet herstellen. Men kan er voor kiezen dit onderhoud zelf uit te voeren of het tegen betaling door Rochdale te laten doen.



Omdat lang niet iedereen even handig is, stelde Bewonersraad Patroc voor een soort onderhoudsabonnement in te voeren voor onderhoudszaken die voor rekening van de huurder zijn. Rochdale had hier wel oren naar. Er werd een werkgroep ingesteld die aan de hand van het Onderhouds-ABC een voorstel voor het abonnement moest doen. Drie managers van Rochdale vormden de werkgroep met drie leden van het bestuur van Patroc: Betty Jungen, Rob Brands en Tom Meijer.

Veel, maar niet alles

"In eerste instantie werd gedacht aan een 'pilot' in een van de vestigingen", vertelt de laatste. "Maar al snel kwam dat idee te vervallen. Het

abonnement moet voor alle huurders gelden." Na enige tijd vruchtbaar overleg over en weer lag er een lijst met werkzaamheden welke onder het abonnement zouden komen te vallen. "Het betreft zaken die bij veel huurders van toepassing zijn", zegt Tom Meijer. "Je kunt moeilijk iedereen laten meebetalen voor onderhoud van iets dat maar in een paar woningen zit. Dat zou de prijs van het abonnement alleen maar onnodig hoog maken."

Wat mag het kosten?

Na wat rekenwerk en onderzoek naar de technische haalbaarheid van het geheel, kwam Rochdale met een voorstel. "Wij waren het niet meteen met het voorstel eens; de prijs staat nog steeds ter discussie." Rochdale stelt de voorwaarde dat minimaal 2.000 huurders een abonnement nemen. De werkgroep legde het voorstel ter goedkeuring aan de Bewonersraad voor: "Bij één van de laatste overleggen schoof ook de Bijlmer Bewonersraad aan. Ook zij leggen het voorstel binnenkort aan hun leden voor. De raden zullen een gezamenlijk advies geven."

Toegevoegde waarde

Tom Meijer is pas een paar jaar bestuurslid van Bewonersraad Patroc. "Over veel zaken heb ik nog onvoldoende kennis, vind ik zelf. Maar ik ben vrij handig en ik heb een technische achtergrond. Daarom heb ik me opgegeven voor deze werkgroep. Ook vanwege het feit dat ik vaak hoor dat bewoners het moeilijk vinden om hulp in te roepen bij simpele kleine klusjes." Hij is er van overtuigd dat het onderhoudsabonnement goed zal werken: "Na een jaar gaan we het evalueren. Kijken of het nog beter kan. Ik ben van mening dat deze nieuwe service gezien moet worden als toegevoegde waarde en niet als 'het kost de huurder weer geld'. Zie het als een verzekering."

De Werkgroep is klaar, maar wordt nog niet ontbonden. Ze zitten nu net vers in de materie en het is tijd dat het gehele Onderhouds-ABC weer eens doorgelicht wordt. "Die klus nemen we er bij!"

SAMENSTELLING VAN HET BESTUUR

Gedurende het hele jaar 2007 werd het bestuur voorgezeten door Rob Brands met als secretaris Onno Elema en penningmeester Jaap Bruinooge. De overige leden zijn actief in diverse commissies en overlegstructuren.

Per 1 januari 2008 bestond het bestuur uit de volgende personen:

<i>Naam:</i>	<i>Afgevaardigd in/bij:</i>
Dirk Appy	
Theo Arts	Ouderencommissie
Rob Brands	Far West, Werkgroep Samenwerkingsovereenkomst, Werkgroep VvE, Reserve Geschillenadviescommissie Rochdale, Werkgroep onderhoudsabonnement, Project Spanje
Jaap Bruinooge	Financiële commissie, Far West, Werkgroep Samenwerkingsovereenkomst
Nico van der Bijl	Financiële commissie, Commissie Woonconsumenten Purmerend
Onno Elema	Redactie bewonersblad Thuis, Werkgroep Samenwerkingsovereenkomst, Beheer Website
Frans van Hoekelen	Huurdersvereniging Amsterdam, Werkgroep VvE
Betty Jungen	Financiële commissie, Geschillenadviescommissie Rochdale, Werkgroep onderhoudsabonnement
Tom Meijer	Werkgroep Onderhoudsabonnement
Joke Molleman	Werkgroep VvE
Veronica Schuit	

Gedurende het hele verslagjaar fungeerden de heren mr. R. Rood en dr. R. Kleijwegt als gekozen vertegenwoordigers namens de bewoners(organisaties) in de Raad van Commissarissen van Rochdale.



VERGADERINGEN

BEWONERSRAAD IN 2007

Het bestuur van Bewonersraad Patroc vertegenwoordigt de huurders van Rochdale en hun bewonerscommissies op beleidsniveau bij de Raad van Bestuur. Gedurende het kalenderjaar is zes keer overlegd met de Raad van Bestuur van Rochdale.

Tijdens deze bijeenkomsten kwamen onder meer het huurbeleid inclusief de streefhuren en de samenwerking tussen Bewonersraad Patroc en de Bijlmer Bewonersraad aan de orde, evenals de jaarstukken over 2006 en de begroting over 2007 van Bewonersraad Patroc.

Andere terugkerende onderwerpen waren bijvoorbeeld:

- Verkoop van bestaand bezit;
- WOZ-waarden;
- Verhoudingen tussen VvE en bewonerscommissie binnen een complex;
- Onrechtmatige bewoning;
- Leefbaarheid;
- Onderhoudsabonnement;
- Huurverhoging;
- Streefhuren;
- Servicekosten;
- Inkoop energie via de woningcorporatie;
- Samenwerkingsovereenkomst;
- Financiële positie van Rochdale;
- Begroting 2008;
- Werkplan 2008.

Rochdale zal voortaan alle adviesaanvragen aan beide bewonersraden sturen voor een gezamenlijk advies. De bestuurder en het hoofd Consumentenzaken zullen voortaan gezamenlijk met beide raden vergaderen.

Bijzondere bijeenkomsten

Op 26 maart en 12 november vond overleg plaats tussen de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur van Rochdale, het hoofd Consumentenzaken en de dagelijkse besturen van zowel Bewonersraad Patroc als de Bijlmer

Bewonersraad. Er werd gesproken over algemene, meest actuele onderwerpen, waaronder:

- Regulering bewonersparticipatie na fusie Rochdale / NA;
- Jaarverslag Rochdale 2006;
- Aanpak 40 'Prachtwijken'.

Algemene Ledenvergaderingen

Op 14 maart en op 14 november vonden Algemene Ledenvergaderingen plaats. Beide bijeenkomsten verliepen weer in goede orde en sfeer. De opkomst was zeer goed. Aan de orde kwamen, naast de zaken genoemd bij de overlegvergaderingen met de Raad van Bestuur, onder meer wijzigingen van de statuten en de naamswijziging.

Gebiedsraden

Binnen Bewonersraad Patroc is de participatie van de huurders op drie niveaus geregeld: complex, vestiging en concern. Binnen de aandachtsgebieden van de vestigingen zijn gebiedsraden actief, die lokale onderwerpen bespreken met de plaatselijke vestigingsdirectie.

Gezamenlijke DB-vergadering

Ook in 2007 vond weer ieder kwartaal een 'Gezamenlijk DB' plaats: een overleg van de dagelijkse besturen van de vier gebiedsraden met dat van Bewonersraad Patroc. Tijdens deze bijeenkomsten komen diverse gebiedsoverstijgende onderwerpen aan de orde, zoals de huurverhoging en het huurbeleid.

Deze vergadering heeft een informeel karakter en is ook bedoeld om eens even met elkaar over allerlei zaken, het wonen aangaande, te brainstormen.

Tevens wordt op deze vergadering door informatie met elkaar uit te wisselen een goed inzicht verkregen over de uitvoering van het tussen de Bewonersraad en de Raad van Bestuur van de Woningstichting afgesproken beleid. Met name of dit in alle vestigingen op dezelfde wijze wordt uitgevoerd.

COLOFON

Samenstelling en redactie
Vooijs Tekst & Productie

Eindredactie
Afdeling Communicatie
Woningstichting Rochdale

Fotografie
Cor Mantel

Vormgeving en productie
Landgraphics