

Onderwerp: Advies voorstel positie huurderorganisaties Groningen Huurt
Van: Algemene Huurdersvereniging WOON
Aan: Projectmanagement Groningen Huurt namens Woonborg
CC: Woonborg: Gerard Postma, Siebe Rispens
Datum: 8 januari 2025

Op 11 november 2024 hebben we van u een adviesaanvraag ontvangen met als onderwerp Positie huurdersorganisaties Groningen Huurt. Feitelijk hebben we deze pas drie weken later ontvangen door een fout in de adressering. Daarmee is de adviestertermijn voor AH WOON drie weken korter geworden. Gelet op de deadline van de adviestertermijn van 9 januari 2025 en na overleg en verdere informatie vanuit Woonborg, hebben we besloten geen bezwaar te maken tegen de latere ontvangst en de voor ons korte adviestertermijn.

Binnen AH WOON hebben we de adviesaanvraag besproken. Tevens hebben we dit besproken met enkele vertegenwoordigers van andere huurdersorganisaties, omdat we niet bij het Bespreekforum aanwezig konden zijn. Hieronder ons advies. We volgen hierbij uw aangereikte format en geven bij alle adviezen een korte onderbouwing en suggesties.

Monitoring provinciaal niveau

Ieder jaar stelt de vereniging een jaarverslag op. Hierin staan de resultaten van de woonruimteverdeling op provinciaal niveau en de financiële resultaten. Het jaarverslag wordt formeel met het bestuur en de ALV van de vereniging besproken, maar inzicht in de resultaten van de woonruimteverdeling is ook van meerwaarde voor de huurdersorganisaties. Het delen en bespreken van deze resultaten, met daarbij ook mogelijke aandachtspunten of voorgestelde wijzigingen, wordt daarom jaarlijks gedaan door middel van een gezamenlijke bijeenkomst van corporaties en huurdersorganisaties. Beiden hebben dan op hetzelfde moment dezelfde informatie en kunnen met elkaar in gesprek gaan over de inzichten en mogelijke consequenties voor het beleid. Vragen op regionaal of gemeentelijk niveau worden tijdens deze bijeenkomst niet besproken. Hiervoor kunnen corporaties en huurdersorganisaties 1-op-1 het gesprek voeren.

Wij adviseren op dit punt van het voorstel: **Positief met advies**

Prima om het jaarverslag te hebben en te ontvangen en om er vooraf met elkaar over te spreken. Juist omdat dit goed is, is het wel van belang om de cijfers van tevoren te ontvangen. We vinden het namelijk juist van belang om het regionaal te bespreken, zeker als we straks te maken krijgen met de huisvestingsverordening. Meten is weten, dus ook op regionaal niveau. Eénmaal per jaar monitoren lijkt handig. Het is echter bewezen dat een halfjaarlijkse monitor helpt om samen meer grip te hebben en te krijgen op specifieke WRV-vraagstukken.

Aanpassing van inschrijf- en verleningsgelden

In de adviesaanvraag 'Financiën Groningen Huurt' is voorgesteld om aanpassingen van inschrijf- en verleningsgelden, die groter zijn dan de prijsindexatie of inflatie, ter advies voor te leggen aan de huurdersorganisaties. Omdat pas rondom de livegang van Groningen Huurt duidelijk is wat de kosten van Groningen Huurt zijn en welke kosten de corporaties op dat moment hebben 'voorgeschoten', geven we op dat moment inzicht in de kosten en stellen de daadwerkelijke inschrijf- en verleningsgelden vast. Jaarlijks geeft de vereniging, tijdens de gezamenlijke bespreking van corporaties en huurdersorganisaties zoals hierboven voorgesteld, inzicht in de

financiële resultaten en doet een voorstel voor het verhogen, verlaging of het gelijk houden van de inschrijf- en verleningsgelden. Wanneer een verhoging of verlaging leidt tot een aanpassing die groter is dan de prijsindexatie of inflatie, legt de vereniging, via de corporaties, de huurdersorganisaties een advies voor.

Wij adviseren op dit punt van het voorstel: **Negatief**

De verhoging van inschrijf- en verleningskosten is altijd adviesplichting. Ook het mogelijk verhogen of verlagen naar aanleiding van het behaalde resultaat is advies plichtig en kan dus alleen ten goede komen aan de woningzoekenden.

In uw adviesaanvraag heeft u geschreven dat de positie van de huurdersvereniging wordt geregeld in het huishoudelijk reglement van de uitvoerende vereniging. Het reglement wordt vastgesteld door de vereniging. De huurdersorganisaties zijn geen lid van de vereniging en hebben dus geen positie bij het vaststellen hiervan. Volgens u heeft de huurdersorganisatie geen positie, aangezien de vereniging uitvoerend is en geen beleidszaken doet.

Wij vinden dat wanneer je eigen positie in aanvullende reglementen staat en regels worden bepaald in de ALV, je feitelijk een positie zou moeten hebben. Wij zijn daarom van mening dat de huurdersorganisatie zeker een positie zou moeten hebben als (toezichthoudend) lid van de vereniging.

Tot slot

We zijn een kleine speler in de provincie Groningen en ons past enige bescheidenheid. Echter het ontslaat ons niet van scherp zijn vanuit het belang van de huurders en woningzoekenden. De positie van de huurdersorganisatie wordt verankerd in de uitvoerende vereniging. U geeft aan dat de huurdersorganisatie geen positie heeft omdat de vereniging uitvoerend is.

Naar onze mening kunnen we juist vanuit onze positie een bijdrage leveren aan het verbeteren van de dienstverlening. In de WOHV wordt ook gesproken over het beheer ten aanzien van woonaangelegenheden. Wij zijn van mening dat beheer en uitvoering min of meer hetzelfde effect hebben in de praktijk.