

Jaaroverzicht 2018

Huurdersvereniging Fijn Wonen

Inhoud

| | |
|---|-----|
| Organisatie | 3 |
| Inleiding | 4 |
| Algemene Leden vergaderingen, opheffen van verenigingen | 5 |
| Samenvatting van de fusiebesprekingen | 5 |
| Bestuur | 6/7 |
| Samenvattingen besprekingen Woonkwartier | 8/9 |
| Raad van Toezicht, Raad van Advies en diversen | 10 |

Organisatie

Algemene gegevens

Huurdersvereniging Fijn Wonen is in 2019 ontstaan uit een fusie van HBV Bernardus Wonen, HV Dinteloord en HV Moerdijkse Waard.

Werkgebied

De huurdersvereniging is werkzaam in de gemeente Halderberge, Steenbergen en Moerdijk en betreft bijna alle kernen. HV Fijn Wonen is fysiek gevestigd in de gemeente Zevenbergen.

Doel

Het behartigen van de belangen van de huurders van Woonkwartier.

Adres

Postbus 90
4750 AB Oud Gastel
Website: www.hvfijnwonen.nl
Mailadres: info@hvfijnwonen.nl

Oprichtingsdatum

23 maart 2018

Datum huishoudelijk reglement

In behandeling, wordt vastgesteld op de Algemene Ledenvergadering van 6 mei 2019

Kamer van Koophandel

Ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71221743

Overleg

HV Fijn Wonen overlegt met Woonkwartier volgens de samenwerkingsovereenkomst 2018

Inleiding

Hierbij bieden wij u het jaaroverzicht van de HV Fijn Wonen aan. Een jaar waarin veel overleggen hebben plaatsgevonden. Een van de belangrijkste gesprekken betrof de fusie van HBV Bernardus Wonen, HV Dinteloord en HV Moerdijkse Waard. Deze drie huurdersverenigingen waren tot 23 maart zelfstandig. Pittige onderhandelingen over vernieuwing van de statuten, de bestuursformatie, afdelingen en afdelingsfunctionarissen.

Een belangrijk onderdeel van de fusie was het vernieuwen van het Huishoudelijk Reglement. O.l.v. een projectleider van de Woonbond heeft het bestuur en de afdeling het Huishoudelijk Reglement aangepast. Met zorg opgesteld in het belang van de huurder.

De Woonbond heeft eind 2018 het project Een Stap Vooruit aangeboden. Samen met een projectleider van de Woonbond is het bestuur en de afdelingsfunctionarissen gestart de HV Fijn Wonen te professionaliseren. Na een eerste verkenning waarbij ook de bestuurder van Woonkwartier aanwezig was loopt het project in 2019 door. Bijscholing voor het bestuur en afdelingsfunctionarissen is geen overbodige luxe.

Naast het Huishoudelijk Reglement en een Stap Vooruit heeft het bestuur veel overleggen gehad met Woonkwartier. Onderwerpen die aan bod komen zijn de prestatieafspraken, huuraanpassing, jaarschijf, begroting, duurzaamheid en andere onderwerpen. Steeds met het uitgangspunt dat de afspraken die gemaakt worden in het belang van de huurder zijn. Al met al een pittig jaar waar we wel met voldoening op terug kunnen kijken.

Bestuur

| | |
|----------------|-----------------------------|
| René Visser | voorzitter (Dinteloord) |
| Diny Nuijten | vicevoorzitter (Moerdijk) |
| John Ettema | secretaris (Moerdijk) |
| Walter Heijnen | bestuurslid (Halderberge) |
| Otto van Dijk | bestuurslid (Halderberge) |
| Piet Karman | penningmeester (Dinteloord) |

Afdelingsfunctionarissen

| | |
|---|-------------|
| Anny Jongbloed en Patricia Visser | Dinteloord |
| Cor de Klerck, Els Kok, Renske Vreugdenhil, Margriet de Zeeuw | Moerdijk |
| Ad de Jong, Elly Schepers, Adrie Voorbraak | Halderberge |

Hans Richter Uitdenbogaard en Jan van Doormaal hebben resp. op 1 september en 1 november 2018 hun werkzaamheden als bestuurslid neergelegd.

Algemene Leden Vergaderingen, opheffen Huurdersverenigingen

HBV Bernardus Wonen, HV Dinteloord en HV Moerdijkse Waard

In mei 2018 hebben alle drie de huurdersvereniging aan de huurders in de Algemene Ledenvergadering toestemming gevraagd hun vereniging op te heffen. Alle huurders waren akkoord met opheffing van hun vereniging. Alleen Moerdijkse Waard had een bedrag van € 4.000,- in bezit. Met goedkeuring van de leden zijn de middelen verdeeld onder verenigingen en stichtingen.

Samenvatting van de fusiebesprekingen HBV Bernardus Wonen, HV Dinteloord en Moerdijkse Waard tot HV Fijn Wonen

Fusie HV's, statuten

18 januari. De statuten zijn zo goed als rond en worden door alle partijen nagekeken. Er worden bij elke HV Algemene Leden Vergaderingen uitgeschreven toestemming te vragen om te fuseren. Wie er in het bestuur plaatsneemt is ook afgestemd. Een punt is hoe de HV om moet gaan met bewonerscommissies, dat is niet duidelijk voor het bestuur.

Logo

19 februari: Discussie met een aantal bestuursleden over de naam en het logo. Uiteindelijk is de naam "HV Fijn Wonen" met algemene stemmen aangenomen. Onder de huurders is de vraag uitgezet een logo aan te leveren voor de nieuwe vereniging.

5 maart: Er is een offerte voor het logo ingediend en wordt uitgewerkt door een marketingbureau. De ALV's worden gehouden in de maand mei. Begroting van onze ruimte komt later aan de orde.

Statuten

19 februari: De bestuursleden van HBV Bernardus Wonen, HV Dinteloord en HV Moerdijkse Waard hebben met de notaris de concept statuten besproken. Alle vragen zijn beantwoord en de statuten worden op detailniveau aangepast door de notaris.

23 maart: De statuten worden door het bestuur bij de notaris ondertekend.

Huishoudelijke Reglement

20 maart: In samenwerking met HV Dinteloord, HBV Bernardus Wonen, HV Moerdijkse Waard en Henk Tegels van de Woonbond zijn de Huishoudelijk Reglementen van alle drie de verenigingen naast elkaar gelegd om te komen tot één HH-reglement.

10 april: Het opstellen van het Huishoudelijk Reglement van HV Fijn Wonen.

16 mei: Aanvullende afspraak over het Huishoudelijk Reglement om alle artikelen stap voor stap door te nemen.

11 september. O.l.v. Henk Tegels van de Woonbond wordt het Huishoudelijk Reglement nogmaals doorgenomen. Globaal gaat het om de richtlijnen. Invulling daarvan volgende vergadering.

Richtlijn zijn de statuten van HV Fijn Wonen. Het werkgebied van HV Fijn Wonen is het werkgebied van Woonkwartier. Onderverdeling is gebaseerd op de 3 gemeenten: Halderberge (Bosschenhoofd, Stampersgat e.d.), Moerdijk, Steenbergen (kernen die tot het werkgebied behoren). Daarbuiten taakomschrijving bestuur en afd. functionarissen.

8 oktober: Voor de laatste maal is het Huishoudelijk Reglement doorgelopen aangevuld met bestuursfuncties en namen. Ook het rooster van aftreden en vrijwilligersvergoeding kwam aan de orde. Op een Algemene Ledenvergadering zal het worden gepresenteerd en goedkeuring aan de leden worden gevraagd.

4 december: Het Huishoudelijk Reglement wordt afgerond.

Structuur voor de HV Fijn Wonen

23 mei: De vereniging is HV Fijn Wonen die de belangen behartigen van alle individuele huurders. De huurders in de complexen zijn ook individuele huurders. Vaak is in een complex een vereniging gevormd "de bewonerscommissie" die belangen behartigen van de huurders in het complex. Verder gesprekken over de functies, afd. functionarissen.

Bestuur

21 februari: Het bestuur wordt gekozen: René Visser, voorzitter, John Ettema, secretaris, Piet Karman, penningmeester en Karin van Beers, ambtelijk secretaris (maakt geen deel uit van het bestuur). De naam voor de vereniging die gekozen wordt is HV Fijn Wonen.

Een opzet voor het logo is ingediend door L. Luijten uit Stampersgat waarmee een bureau aan de slag gaat.

19 juni: René, Diny en Otto waren aanwezig bij de RvT en gaven een terugkoppeling. Wat te doen bij een vacature voor een huurderscommissaris? Werving- en selectiebureau selecteert de brieven en legt 5 à 10 brieven voor aan de sollicitatiecommissie (1 van de Rvt en 2 van de HV).

Woonkwartier selecteert niet.

5 juli: Doorpraten over Klik voor Wonen, taakverdeling voor klachten, te houden enquête najaar. Vallen bewonerscommissies onder de HV of onder Woonkwartier? huurverhoging (winstmarge 16%), 5% regeling servicekosten en jaarverslag Woonkwartier.

14 augustus: Doorpraten winstmarge 16% Woonkwartier en 5% servicekosten. Beiden worden nogmaals onder de aandacht gebracht van Woonkwartier. Herkenbaarheid via badges, jaarschijf Woonkwartier, kaderbrief Woonkwartier over leefbaarheid, opzeggen pand Dr. Ariënslaan 60a te Zevenbergen per 1 januari 2019.

9 oktober: Opruimen inboedel Dr. Ariënslaan te Zevenbergen. Vergaderschema 1^e halfjaar.

Aanwezigheid bij vergaderingen: Bij verhindering opvangen door een afd. functionaris. Opschuiven enquête naar 1^e kwartaal 2019. Jaarschijf 2017/2018 met gemeente Moerdijk en Halderberge afgehandeld. Diny denkt na over haar vicevoorzitterschap.

6 november: Johan van der Smissen van Alwel is aanwezig bij een vergadering.

Gesproken werd over Een Stap Vooruit. Bewonerscie is aangegeven door Woonkwartier deze te aten vallen onder de HV. Protocol opgesteld voor de nieuwe huurderscommissaris.

Johan: vergadertechniek kan veel beter. Goede takenverdeling. Vertrouwen hebben in elkaar. Je mening geven en vastleggen. Prestatieafspraken maken.

18 december: Bankrekeningen van de HV's zijn opgeheven. Bewonerscommissies vallen niet onder HVFW. Kan wel een beroep op de HV worden gedaan. Er is een voorzet gemaakt voor de werkgroepen.

Gekozen is voor "Een Stap Vooruit". Vrijwilligersvergoeding verhoogd. Afstemmen voor drie Alv's.

Stap vooruit o.l.v. de Woonbond

19 oktober: overleg met Henry de Miranda van de Woonbond over een project "Een Stap Vooruit". Het betreft een opleiding/training voor bestuursleden van een huurorganisatie. Welke cursussen zijn er zoal: oriëntatie Volkshuisvesting, servicekosten en ontwikkelingen, nieuwe Warmtewet, onderhoudsbeleid en duurzaamheid, betaalbaarheid van het wonen, prestatieafspraken, wonen en zorg, zeggenschap voor huurders: De Overlegwet in de commerciële sector, Zeggenschap volgens Overlegwet en Woningwet, betrek je achterban, etc.

3 december: O.l.v. Henry de Miranda de eerste bijeenkomst voor "Een Stap Vooruit". Hoe kan de HV Fijn Wonen beter functioneren? Hoe staat het bestuur tegenover elkaar. Hoe kunnen vergaderingen beter worden geregeld? Aan de hand van vier ontmoetingen gaan we daarover brainstormen.

Samenvatting van de besprekingen met Woonkwartier

Platformoverleg

29 januari: Ruud van den Boom geeft een overzicht van de politieke activiteiten met gemeenten Halderberge, Dinteloord en Moerdijk over woningtoewijzing bij urgentie, woningbouwprogramma en duurzaamheidsbeleid. Tevens wordt er een toelichting gegeven over het fusieproces. Statuten zijn praktisch rond en klaar voor gesprek notaris.

De begroting van de HV's worden binnenkort doorgenomen met Woonkwartier.

Er is een klantenportaal opgericht met behulp van huurders waarbij huurders zelf handelingen kunnen verrichten.

Overzicht jaarplanning met Woonkwartier.

Begroting 2018

20 februari: Door de voorzitters van de HV's is gesproken over de begroting van de HV's. Het kardinale punt was de begroting van een mogelijk aan te stellen technisch voorzitter. Het bestuur is van mening, evenals Woonkwartier, dat een betaald technisch voorzitter onverkoopbaar is tegenover de leden.

Prestatieafspraken ondertekening

14 maart: Op woensdag 14 maart hebben de gemeente Halderberge, gemeente Moerdijk, Woonkwartier en huurdersverenigingen Moerdijkse Waard en Huurdersbelangenvereniging Bernardus Wonen de met elkaar gemaakte prestatieafspraken voor 2018-2020 ondertekend. Doel van de prestatieafspraken is er samen voor te zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.

Inspiratiesessie over CO2

4 april: Inspiratiesessie met stakeholders waarbij is gesproken over de te ontwikkelen duurzaamheidsvisie van Woonkwartier en de lokale routekaart richting CO2-neutral in 2050.

11 oktober: Inmiddels is een concept duurzaamheidsvisie opgesteld waarin de input uit de sessie van 4 april is mee genomen. We lichten nu de speerpunten uit de visie toe en geven een toelichting op ons stappenplan om in 2019 de eerste aanzet te maken naar een energie neutrale woningvoorraad.

Platformoverleg

16 april: Overleg waarin de stand van zaken over de begroting wordt doorgenomen en de HV Fijn Wonen wordt geïnformeerd over WSG (overname woningen), getekende prestatieafspraken met gemeenten, blokkaderegeling en klantportaal.

27 augustus: Ruud meldt dat de overdracht van WSG doorgaat. Er komt bijzonder woningbezit bij voor Woonkwartier. Het zijn complexe huurovereenkomsten en intern werkt men hard aan het werk om de overdracht goed voor te bereiden en ervoor te zorgen dat benodigde specifieke kennis goed geborgd is.

Klik voor Wonen

21 juni: afspraak m.b.t. het systeem Klik voor Wonen wat niet naar tevredenheid loopt. Er worden over de website verbeterpunten aangegeven met de hoop dat het systeem beter zal werken.

Vastgoedsturing

24 september: Voorlichting over “voor nu en in de toekomst”: de juiste woning voor de juiste huurprijs. Voor iedere kern een wensportefeuille. De juiste woning voor de juiste huurprijs. Hoeveel € wordt (gemiddeld per woning) geïnvesteerd in de woningen die we projectmatig aanpakken. Hoe is de leefbaarheid, grootte van de tuin, binnenklimaat, etc.

Jaarschijf 2017/2018

Juli: Woonkwartier heeft een bod uitgebracht aan de drie gemeentes (Jaarschijf). Het bod wordt in overleg met gemeente en huurdersvereniging uitgewerkt in een jaarschijf. De planning van het komen tot een jaarschijf wordt bij de gemeente Steenberg en door de desbetreffende ambtenaar gedaan. Voor de gemeenten Halderberge en Moerdijk heeft Woonkwartier de regie. Een nieuwe concept samenwerkingsovereenkomst met HVFW is opgesteld. Begroting van HVFW is binnen.

1 oktober: Evaluatie van de jaarschijf 2017/2018 van Woonkwartier samen met de gemeenten Halderberge en Moerdijk. Punt 1 komt te vervallen. Mogelijk om het Werkplan van HVFW te combineren met Woonkwartier.

8 oktober: Evaluatie van de jaarschijf 2017/2018 van Woonkwartier met de gemeente Steenberg en te Dinteloord.

29 oktober: Behandeling Jaarschijf 2019 van Woonkwartier. Na de aanpassing zal deze ter beoordeling liggen van de Raad van Toezicht en Woonkwartier.

Opheffing Dr. Ariënslaan 60a

22 oktober: Opheffingen van de ruimte aan de Dr. Ariënslaan 60a. Ruimte wordt aangepast voor bewoning.

Themasessie

1 november: Themabijeenkomst over de begroting en het jaarplan van Woonkwartier.

Onderwerpen als organisatiekosten, leefbaarheid, nieuwbouw, aankopen, toezicht, verantwoording maar ook de gedeeltelijke overname van WSG kwamen aan de orde.

Eindejaarsbijeenkomst

14 december: Bezoek aan een energieneutraal woning project in Stampersgat en een bezoek aan een zorgboerderij te Zevenbergen.

Raad van Toezicht en Raad van Advies

Raad van Toezicht

21 juni: Kennis gemaakt met het nieuwe bestuur met de Raad van Toezicht. Er is gesproken over een protocol voor het aanstellen van een huurderscommissaris en de rol van de HV.

22 november: In 2019 zijn Frank Smits en Elly Brouwer niet meer herkiesbaar. Er moeten profielen voor de nieuw aan te stellen commissarissen vastgesteld worden. Ook is gesproken over de huurinvulling, communicatie HV en RvT, samenwerking bestuurder en 5% servicekosten.

Raad van Advies

14 december: Eerste kennismaking met de Raad van Advies. In 2019 wordt er een afspraak gemaakt.

Diversen

Westhoek Zevenbergen, oprichten Huurdersvereniging - Bewonerscommissie (1)

16 juli: Gesprek gevoerd met Simon Eland van de Westhoek te Zevenbergen en deze geïnformeerd over het oprichten van een huurdersvereniging/bewonerscie. Aangegeven is dat er geen aansluiting kan plaatsvinden met HV Fijn Wonen daar de verhuurder een particuliere instelling is.

25 september: Aanvullende afspraak met 6 personen over de verschillen tussen een huurdersvereniging en een bewonerscommissie. Vervolgens is een notaris ingeschakeld voor aanvullend advies.

Ambachtsherenweg Klundert, van gas los

26 juli: Aan de Ambachtsherenweg te Klundert was een officiële overdracht van de sleutel van een woning "energieneutraal" van Woonkwartier aan de bewoners.

25 september: De secretaris van HV Fijn Wonen heeft met zes personen gesproken over een oprichting van een HV of bewonerscie. Er wordt een notaris ingeschakeld om te beoordelen wat het beste is. Aan het volgend overleg zal HV Fijn Wonen niet meer deelnemen.

Gemeente Moerdijk, voorstellen bestuur HV Fijn Wonen

26 september: Een afspraak met het bestuur van HV Fijn Wonen en wethouder Désiré Brummans met als onderwerp bijpraten over wonen en leefbaarheid.

Eerste paal Bosselaar-Zuid, deelgebied 2a

27 september: Een aantal bestuursleden waren aanwezig bij het leggen van de eerste gemetselde steen door wethouder Desiree Brummans in Bosselaar-Zuid.