

JAARVERSLAG HV FIJN WONEN 2020

1	Voorwoord	2
2	Bestuurszaken	4
3	Algemeen/overleggen	6



www.hvfijnwonen.nl

06-463 198 18

Postbus 30

Oud Gastel

Oud Gastel, maart 2021

Johan van der Smissen, voorzitter a.i.

Piet Karman, penningmeester

Karin van Beers, Ambtelijk Secretaris

1 Voorwoord

2020 was een bewogen jaar voor de HV Fijn Wonen. HV Fijn Wonen had 2019 afgesloten met een professionaliseringsslag onder leiding van een projectleider van de Woonbond. In 2020 zou het bestuur een vervolgstap maken met aanvullende begeleiding van de Woonbond of van een projectleider vanuit een andere huurdersvereniging. Het bestuur koos voor een projectleider uit de buurt vanwege de verbinding in de regio. Omdat het bestuur over dit onderwerp verdeeld was besloten de voorzitter en de secretaris hun bestuursfunctie neer te leggen.

15 maart 2020 brak corona uit met alle gevolgen van dien. Er kwam een lock down waardoor het niet mogelijk was fysiek bij elkaar te komen en het ook lastig was om grotere fysieke bijeenkomsten te organiseren.

We brachten onder andere een advies uit over de huuraanpassing, het afschaffen van het optiemodel in Klik voor Wonen, het financieren van de verduurzamingopgave waar Woonkwartier de komende jaren voor staat. Er werd een geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst met Woonkwartier getekend. Ook is het Sociaal Statuut dat geldt bij sloop, renovatie en groot onderhoud geactualiseerd en opnieuw met Woonkwartier ondertekend. De prestatieafspraken voor alle drie de gemeenten (Halderberge, Moerdijk en Steenbergen) waren in een afrondende fase. Er is deelgenomen aan de wervingscommissie voor twee nieuwe commissarissen. De HV Fijn Wonen heeft hierbij een bindende voordracht gegeven voor een nieuwe huurderscommissaris. In het afgelopen jaar hebben we daarnaast weer een groot aantal huurders ondersteund bij hun klachtenbehandeling over de handelwijze van Woonkwartier.

In 2020 kampten we met wisselingen van bestuursleden. Eén van de afdelingsfunctionarissen is als gevolg van ziekte (geen corona) overleden en enkele bestuursleden hebben hun functie neergelegd. De afdelingen zijn opgeheven wat ook weer kansen biedt voor verdere ontwikkeling van de vereniging. Een aantal afdelingsfunctionarissen is toegetreden tot het bestuur. Hiermee is een bestuur gevormd dat staat voor de belangen van alle huurders van Woonkwartier. Er zijn door het bestuur trainingen gevolgd bij de Woonbond onder andere om de achterban beter te betrekken en een werkplan en begroting te maken. We zijn in samenwerking met De Nieuwe Wind met een bijeenkomst gestart met het benaderen van huurders om mee te denken en er is aan het eind van het jaar een voorzichtige start gemaakt met het opmaken van een digitale nieuwsbrief. Door de coronarichtlijnen hebben we als bestuur steeds vaker digitaal overleg gevoerd met elkaar, Woonkwartier en de gemeenten.

Kortom 2020 was een bewogen jaar met aan het eind van het jaar wat lichtpuntjes voor de vereniging, ondanks dat corona nog steeds heerst. We hebben een uitdagend werkplan voor 2021 met weer veel activiteiten.

Wat doet HV Fijn Wonen

Het bestuur zet zich in voor de huurder met name bij klachten waar een huurder met Woonkwartier niet goed uitkomt, wordt de huurdersvereniging ingeschakeld. Ook heeft de vereniging een belangrijke stem in de jaarlijkse huuraanpassing die elk jaar op 01 juli plaatsvindt.

Een van de belangrijkste punten op dit moment voor de huurdersvereniging is "Op welke manier kunnen we onze huurders bereiken?" De vraag is wat de beste manier hiervoor is: persoonlijk benaderen, via een enquête, of via het opstarten van de werkgroepen van HV Fijn Wonen. Het

opkomen voor de belangen van de huurders is een van de belangrijkste taken. Daarvoor is het noodzakelijk dat we zoveel mogelijk de mening van de huurders ophalen en informatie delen over onderwerpen die spelen. Of dit nu de Warmtetransitievisie van de gemeente is of de jaarlijkse huuraanpassing, het onderhoudsbeleid of de dienstverlening van Woonkwartier.

Het bestuur zou meer in de ziel van de huurder willen kijken. Ook vanuit de huurder verwacht het bestuur meer ideeën die onze huurdersvereniging professioneler kunnen maken. Het bestuur kijkt vol goede moed en energie naar het komend jaar.

Op het moment dat ik dit schrijf, verkeren we nog steeds in spannende tijden door het coronavirus. Ik hoop dat ieder van u gezond blijft en er snel betere tijden aanbreken. Komt er een derde golf en hoe gaat het met de economie? Veel vragen die we zelf niet in de hand hebben. Let een beetje op elkaar en blijf gezond.

Oud Gastel, februari 2021

2 Bestuurszaken HV Fijn Wonen

Zoals eerder gezegd had HV Fijn Wonen een goede start in 2020. Er kon verder gebouwd worden aan een solide vereniging waarbij wel professionele ondersteuning gewenst was. De keuze voor het in zee gaan met een professional waar niet het gehele bestuur achter stond, gooide roet in het eten. Zowel Cor de Klerck, voorzitter, als John Ettema, secretaris, (die 18 jaar trouw werk verricht heeft voor de huurders) zijn in februari 2020 afgetreden. De overige bestuursleden betreunden dit ten zeerste. In september 2020 heeft Otto van Dijk zijn functie neergelegd vanwege het niet kunnen combineren van werk en bestuurszaken. Het bestuur dankt de heren voor hun inzet voor de huurdersvereniging.

Bestuurssamenstelling begin 2020

Cor de Klerck, voorzitter, afgetreden half februari 2020

René Visser, vice- voorzitter

John Ettema, secretaris, afgetreden half februari 2020

Piet Karman, penningmeester

Walter Heijnen, bestuurslid en aanspreekpunt voor onderwerp duurzaamheid

Otto van Dijk, bestuurslid en aanspreekpunt voor activiteiten, afgetreden in september 2020

Afdelingsfunctionarissen

We begonnen het jaar met de volgende afdelingsfunctionarissen: Tresita van Antwerpen, Petra Brands, Ad Dierks, Ad de Jong, Annie Jongbloed, Ad Sinnema, Renske Vreugdenhil en Adrie Voorbraak. Adrie Voorbraak is op 6 april 2020 overleden als gevolg van ziekte. Adrie was betrokken bij de afdeling Halderberge en we danken hem voor zijn inbreng voor de afdeling Halderberge. Annie Jongbloed en Tresita van Antwerpen hebben hun taak als afdelingsfunctionaris halverwege het jaar neergelegd. Wij danken beide dames voor hun inzet voor de huurdersvereniging. De afdelingsfunctionarissen Ad Sinnema, Ad Dierks en Renske Vreugdenhil zijn toegetreden tot het bestuur. Ad de Jong en Petra Brands bleven als werkgroep lid betrokken.

Invulling bestuurszaken HV Fijn Wonen

Het officiële plan van een bestuur met werkgroepen in de regio heeft het bestuur losgelaten. Het aantal betrokken leden is zodanig klein dat het formeren van werkgroepen op dit moment nog niet mogelijk is. Het bestuur gaat in 2021 een keuze maken op welke manier de huurders aan HV Fijn Wonen een bijdrage kunnen leveren aan de activiteiten van de vereniging. Er worden afspraken gemaakt om het vele werk onder de bestuursleden te verdelen en hoe hier huurders bij worden betrokken.

Eind 2020 ziet het bestuur er als volgt uit:

Renske Vreugdenhil

Ad Dierks

Piet Karman

Walter Heijnen

Ad Sinnema

René Visser

Kleis Willemstein (per 1-1-2021)

Hiermee zijn alle gemeenten en kernen van het werkgebied van Woonkwartier vertegenwoordigd in het bestuur.

De rol van voorzitter wordt tijdelijk waargenomen door de extern ondersteuner Johan van der Smissen met ondersteuning van Karin van Beers, als ambtelijk secretaris. Beiden maken geen deel uit van het bestuur. In 2021 zal een nieuw dagelijks bestuur worden gevormd en een nieuwe voorzitter worden benoemd.

De afdelingen zijn opgeheven vanwege het geringe aantal actieve leden. Petra Brands en Ad de Jong hebben aangegeven geen bestuursfunctie te ambiëren maar beide personen zijn wel erg betrokken en waardevol bij de onderwerpen prestatieafspraken, wonen met zorg en duurzaamheid.

Algemeen

De Huurdersvereniging werkt volgens een structuur met als uitgangspunt, dat de actieve huurders in de vereniging zich moeten kunnen concentreren op de belangenbehartiging richting Woonkwartier en de gemeente Halderberge, Moerdijk en Steenberg. Het informeren en raadplegen van de achterban is de andere belangrijke opgave. De huurdersorganisatie is sinds de Woningwet 2015 een belangrijke partij bij het bepalen van het lokale volkshuisvestingsbeleid. Aan de ene kant is dit een heel goede ontwikkeling. Maar het betekent ook dat er steeds meer gevraagd wordt van de huurders die zich vrijwillig inzetten binnen de vereniging. Er moet over veel onderwerpen kennis worden opgedaan. Het aantal vergaderingen neemt toe. Maar het aantal actieve huurders binnen de vereniging is marginaal. Er moet door de leden hard gewerkt worden om meer actieve huurders te betrekken.

Overleg met Woonkwartier

Het bestuur heeft in 2020 aan verschillende overleggen deelgenomen, zoals themabijeenkomsten en bestuurlijke overleggen. De huurdersvereniging mag Woonkwartier gevraagd en ongevraagd adviseren. Per 1 juli van elk kalenderjaar vindt een huuraanpassing plaats. Dit is een van de belangrijkste adviezen voor de huurdersvereniging. Daarnaast bracht de vereniging onder andere advies uit over het financieren van de verduurzamingsopgave en het aanpassen van de mutatieprocedure, met name de mogelijkheid van het overdragen van roerende goederen zoals vloerbedekking en vitrage door de vertrekkende huurder aan de nieuwe huurder.

Overleg met de Raad van Commissarissen (RvC)

In 2020 heeft tweemaal een overleg plaatsgehad met de Raad van Commissarissen en het bestuur. De overleggen zijn zonder agenda en worden niet genotuleerd. Er wordt vice versa informatie uitgewisseld over de bedrijfsvoering van Woonkwartier en van de HV Fijn Wonen. In dit jaar heeft een sollicitatieprocedure plaatsgehad voor twee nieuwe commissarissen waaronder een nieuw te benoemen huurderscommissaris. Het bestuur heeft in de procedure de beslissende stem voor benoeming van de huurderscommissaris. Op bindend advies van de HV Fijn Wonen is mevrouw B. Elbers tot commissaris benoemd. Van deze huurderscommissaris wordt verwacht dat zij met name oog heeft voor de huurdersbelangen en ook meer betrokken zal zijn bij de huurdersvereniging.

Warmtetransitievisie gemeenten

Alle gemeenten in Nederland hebben de verplichting om voor eind 2021 een warmtetransitievisie vast te stellen. Dit proces is eind 2020 opgestart en onze bestuursleden sluiten bij deze overleggen aan. Deze visie moet vastleggen in welke volgorde de verschillende wijken in de verschillende gemeenten en kernen van het gas af zullen gaan. Eén van de klimaatdoelen is dat Nederland in 2050

gasloos zal zijn c.q. CO2-neutraal. Omdat dit ook grote gevolgen heeft voor de huurders en de huurwoningen, volgt de vereniging dit proces op de voet.

Informatie en communicatie

Goed contact en een goede informatievoorziening zijn noodzakelijk om de belangen van huurders goed te kunnen behartigen in het overleg met de verhuurder Woonkwartier. De vereniging doet dit op verschillende manieren. Zo is de vereniging zowel telefonisch als via de mail altijd te bereiken via de ambtelijk secretaris voor vragen, informatie en verzoeken om ondersteuning. Verder beschikt de vereniging over een website waar de nodige informatie, actueel nieuws en documenten kunnen worden ingezien. Elk kwartaal brengt de vereniging daarnaast een nieuwsbrief uit die in papieren vorm of digitaal verspreid wordt naar alle huurders. De vereniging heeft de ambitie om in de toekomst meer digitaal te kunnen communiceren met huurders en ook gebruik te maken van een huurderspanel waarmee snel via de digitale weg meningen kunnen worden opgehaald.

Klachten/individuele belangenbehartiging

Alle huurders die een “klacht” of een vraag hebben, kunnen een beroep doen op de huurdersvereniging wanneer naar hun mening de verhuurder tekortschiet in de individuele dienstverlening. Het bestuur verdeelt de klachten onderling aan de hand van de “kernen” van Woonkwartier. Vanuit het bestuur wordt zowel met de huurder als met Woonkwartier contact opgenomen. Mocht de klacht na het doorlopen van de interne klachtenregeling bij Woonkwartier niet naar tevredenheid behandeld worden of afgerond zijn dan kan de huurder vervolgens naar de Regionale Geschillencommissie gaan. Daarna staat eventueel de weg naar de Huurcommissie of de kantonrechter open. Klachten die gaan over de huurprijs, woningwaardering en claims komen niet in aanmerking voor behandeling door de Regionale Geschillencommissie. Dergelijke klachten kunnen, nadat Woonkwartier hierover een definitief standpunt heeft gegeven, voorgelegd worden aan de Huurcommissie of de kantonrechter.

Contact met bewonerscommissies/complexen

De definitie van een Bewonerscommissie: een zelfstandige vertegenwoordiging die volgens de regels van de Overlegwet de belangen behartigt van de huurders van een complex of buurt. Over het algemeen geldt dat er een algemeen aanspreekpunt in het complex is voor de facilitaire zaken. In overleg met Woonkwartier is besloten dat Bewonerscommissies onder de verantwoordelijkheid vallen van Woonkwartier. Hiervoor is een protocol opgesteld aan welke voorwaarden erkende bewonerscommissies moeten voldoen (Overlegwet) om in aanmerking te komen voor een kleine financiële bijdrage. Als aanspreekpunt staat de huurdersvereniging altijd open voor de Bewonerscommissie.

De medewerkers van Woonkwartier hebben contact met de bewonerscommissies en HV Fijn Wonen ontvangt de verslagen ter info. Het bestuur wil meer binding met de bewonerscommissies in de toekomst om meer te weten te komen over de onderwerpen die de huurders in het complex bezighouden houden en ook meningen op te halen over zaken waarover de vereniging advies uit kan brengen. Dit is een van de actiepunten op de agenda voor 2021.

Algemene Ledenvergadering

In 2020 stond de Algemene ledenvergadering tweemaal op de agenda. Het thema hieraan gekoppeld was “langer thuis blijven wonen”. Helaas is de ALV vanwege corona niet doorgegaan. Dit thema wil het bestuur doorschuiven naar 2021. Vanuit de ambitie om meer huurders te betrekken wordt nagedacht over het organiseren van een kraampje op de weekmarkten waarbij de huurder allerlei

informatie over de vereniging en andere belangrijke informatie op kan halen om het Langer Thuis kunnen wonen te bevorderen. Het bemannen van een marktkraam is helaas als gevolg van de coronarichtlijnen ook vooruitgeschoven.

Meedenkavond huurders/huurdersinbreng vergroten bij adviezen aan de corporatie



Om meer leden te betrekken hebben we o.l.v. Thea de Feijter van het adviesbureau “de Nieuwe Wind” een bijeenkomst georganiseerd met als thema 'Huurdersinvloed vergroten in adviezen aan de corporatie'. Het was een interactieve avond waarbij de aanwezige huurders een grote rol hadden. Het was een geslaagde bijeenkomst die in 2021 een vervolg zal krijgen. Tijdens deze bijeenkomst heeft een aantal leden zich aangemeld onder de noemer “meedenkers”. Deze huurders zullen we hiervoor vaker benaderen.

Officiële documenten tussen HV- Fijn Wonen- Woonkwartier

In 2020 is de samenwerkingsovereenkomst en het Sociaal Statuut met Woonkwartier aangepast.

De Samenwerkingsovereenkomst heeft als doel de samenwerking, de communicatie en het overleg tussen verhuurder en huurdersvereniging zo goed mogelijk te laten verlopen, waarbij het respect voor elkaars standpunten stevig bewaakt wordt. Wooncorporaties zijn wettelijk verplicht (Overlegwet van 01-07-2015) om regelmatig contact met hun huurders te hebben. HV Fijn Wonen is namens de huurders het aanspreekpunt voor het beleid en de prestaties van de corporaties.



Het Sociaal Statuut bij sloop, renovatie en groot onderhoud (september 2017) en is geactualiseerd in december 2020.

Het Sociaal Statuut wordt opgesteld met Woonkwartier en de colleges van de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen. Dit sociaal statuut heeft een karakter van een kaderreglement, in die zin dat voor specifieke projecten nadere afspraken nodig blijven, zoals de specifieke afbakening van het projectgebied en de peildatum vanaf welk moment de huurders concreet rechten aan het Statuut kunnen ontleen. Dit gebeurt in een zogenaamd planbesluit.

Foto: links Bestuurder R. van den Boom, rechts Walter Heijnen

Prestatieafspraken 2018-2019-2020

Woonkwartier – gemeente Halderberge en Moerdijk

Na een lang traject is eind 2020 de jaarschijf met Woonkwartier, de gemeente Halderberge en de gemeente Moerdijk ondertekend. In de jaarschijf worden tussen de organisaties afspraken vastgelegd bijvoorbeeld over de betaalbaarheid, de beschikbaarheid, duurzaamheid en de kwaliteit van woningen, alsmede opvang van asielzoekers en vele andere afspraken. De prestatieafspraken met de gemeente Steenbergen zijn nog niet ondertekening gereed.

Regionale Geschillencommissie

De Regionale Geschillencommissie behandelt klachten van huurders die na het doorlopen van de interne klachtenprocedure bij Woonkwartier, niet naar tevredenheid zijn geholpen.

Elk jaar ontvangt HV Fijn Wonen de rapportage van de Geschillencommissie. Voor het jaar 2020 is de rapportage nog niet gereed (18-01-2021).

Klik voor Wonen

In 2020 is de jaarrapportage 2019 van Klik voor Wonen besproken. De algemene indruk is dat het een goed werkend systeem is. Uit de rapportage komt naar voren dat de druk op de woningmarkt groot is en dat niet altijd duidelijk is vanuit welk gebied de nieuwe huurders komen. De slaagkansen en wacht- en zoektijden om in aanmerking te komen voor een woning worden goed gevolgd. Mochten deze te zeer onder druk komen te staan dan wordt het gesprek gevoerd over de mogelijkheden om woningzoekenden sneller aan een passende woning te kunnen helpen. Begin 2020 heeft het bestuur ingestemd met een adviesaanvraag van Woonkwartier om het optiemodel uit Klik voor Wonen te halen.

Mutatieproces/overname

In 2020 heeft Woonkwartier het voornemen gedeeld met de vereniging om het mutatiebeleid aan te passen. Aanleiding hiervoor is dat Woonkwartier knelpunten ervaart bij overname van roerende goederen door een vertrekkende huurder aan de nieuwe huurder. Met name wanneer de nieuwe huurder nog niet bekend is op het moment van sleutelovername door de oude huurder. Na overleg met Woonkwartier over de verschillende mogelijkheden heeft de vereniging een advies uitgebracht. Onderdeel hiervan was om te zorgen dat er eerder een nieuwe huurder bekend is. Dit kan door de huurders te wijzen op de mogelijkheid om al in een eerder stadium de huur op te zeggen, zodat er meer tijd is om via een advertentie op Klik voor Wonen en een nieuwe huurder te vinden. Dan is er ook meer tijd om in de huurperiode van de vertrekkende huurder de overname van de roerende goederen zoals vitrage, gordijnen en vloerbedekking onderling te regelen. Woonkwartier heeft inmiddels een voorstel tot aanpassing van het mutatieproces aangeboden aan de vereniging. Begin 2021 brengen we daarover definitief advies uit.

Financiën 2020

Alle huurders zijn gratis lid van HV Fijn Wonen, tenzij de huurder aangeeft dat men geen lid wil zijn. Woonkwartier verstrekt voor de werkzaamheden van de HV Fijn Wonen op basis van een door het bestuur aangeleverd werkplan en begroting een financiële bijdrage. Om een serieuze partner van Woonkwartier te zijn moet een huurdersvereniging lid zijn van de Woonbond. De contributie die hiervoor betaald wordt is een kengetal van het aantal woningen van Woonkwartier. Andere kosten die gemaakt worden zijn de vrijwilligersvergoeding, vergaderkosten, organisatiekosten van bijeenkomsten, zaalhuur, externe advisering, inleen ambtelijk secretaris en trainingen en cursussen. HV Fijn Wonen is formeel niet verplicht voor haar financiën verantwoording af te leggen aan haar huurders.

Doorkijkje naar 2021

Het bestuur heeft zichzelf een aantal doelen gesteld zoals het versterken van het bestuur en het vergroten van het contact met en de inbreng van de achterban. De plannen voor het volgend jaar zijn opgenomen in het werkplan en de begroting voor 2021. Hiermee gaan we volgend jaar graag samen met de huurders aan de slag.