

JAARVERSLAG 2021

Inhoud jaarverslag 2021

1	Voorwoord	3
2	Bestuurszaken	4
3	Algemeen/overleggen	5
4	Begroting 2021	8



www.hvfijnwonen.nl

06-463 198 18

Postbus 90

Oud Gastel

Oud Gastel, februari 2022

Johan van der Smissen, voorzitter a.i.

Piet Karman, penningmeester

Karin van Beers, Ambtelijk Secretaris

1 Voorwoord

Het jaar 2021 was wederom een bewogen jaar voor HV Fijn Wonen. Dit had alles te maken met het virus wat in heel de wereld al sinds maart 2020 rondgiert. Het bestuur wilde graag door met de uitvoering van het werkplan 2020-2021, maar door de lockdowns en de onzekerheden konden niet alle plannen verwezenlijkt worden. Het advies van de regering was om niet bij elkaar te komen en ook geen grote fysieke bijeenkomsten te organiseren. Aan het eind van de zomer was er even een 'terug naar normaal' en organiseerde het bestuur de Algemene Ledenvergadering.

In 2021 kampten we met het uittreden van een aantal leden. De opzegging had te maken met het niet fysiek kunnen vergaderen, waardoor de betrokkenheid minder werd, en ziektes. In 2020 hebben de leden in de Algemene Ledenvergadering ingestemd met het opheffen van de afdelingen. De leden die in de afdelingen werkzaam waren zijn toegetreden tot het bestuur of worden in 2022 voorgedragen. In 2021 is een Dagelijks Bestuur gevormd.

Kortom, 2021 was een bewogen jaar met ups en downs, maar waarbij toch weer kleine stapjes gezet zijn naar verdere professionalisering. Op naar 2022, waarbij het virus hopelijk niet te veel invloed meer zal hebben op onze leefstijl en plannen.

Wat doet HV Fijn Wonen?

Het bestuur zet zich in voor de belangen van de huurder. Ook 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 1 juli plaatsvindt.

De bestuursleden waren zich aan het voorbereiden voor het jaarlijks terugkerende advies voor de huuraanpassing tot het bericht vanuit de regering kwam dat er voor juli 2021 t/m juni 2022 geen huuraanpassing/verhoging zou komen.

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. Informeren en ophalen van de mening van onze achterban is in principe een van de belangrijkste taken.

Het bestuur zou meer in de ziel van de huurder willen kijken. Ook vanuit de huurder verwacht het bestuur meer ideeën die de positie van onze huurdersvereniging in het overleg met Woonkwartier en de gemeente kunnen versterken.

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. Veel vragen die we zelf niet in de hand hebben. Let een beetje op elkaar en blijf gezond.

Johan van der Smissen, voorzitter a.i.

Oud Gastel, februari 2022

2 Bestuurszaken HV Fijn Wonen

Zoals eerder gezegd had de vereniging een goede start in 2021. Er kon verder gebouwd worden aan een solide vereniging, waarbij wel professionele ondersteuning gewenst was. De heren Dierks en De Jong hebben hun betrokkenheid bij de vereniging om persoonlijke redenen opgezegd. Het bestuur dankt de heren voor hun inzet voor de Huurdersvereniging.

Bestuurssamenstelling 2021

- Piet Karman, penningmeester en lid Dagelijks Bestuur
- Walter Heijnen, bestuurslid en lid Dagelijks Bestuur
- René Visser
- Renske Vreugdenhil (ALV 2021 benoemd)
- Kleis Willemstein (ALV 2021 benoemd)
- Ad Dierks (Ad was nog niet benoemd als bestuurslid, opgezegd oktober 2021)
- Ad de Jong (ALV 2021 benoemd en opgezegd december 2021)
- Petra Brands en Ad Sinnema worden in de Algemene Ledenvergadering in 2022 aan de leden voorgedragen. Zij konden om moverende redenen niet aanwezig zijn tijdens de Algemene Ledenvergadering van 2021.

Voorzitter: Vacant

Johan van der Smissen, professionele ondersteuning voor het bestuur.

Karin van Beers, ambtelijk secretaris, maakt geen deel uit van het bestuur.

Jan Willem van Bodegom, verantwoordelijk voor marketing en communicatie.



Afdelingsfunctionarissen/afdelingen

In 2020 zijn de afdelingen en de werkgroepen opgeheven. Aan de afdelingsfunctionarissen die de afdeling bemensten is gevraagd of zij openstaan voor een bestuursfunctie. Alle leden hebben hiermee ingestemd.

In de Algemene Ledenvergadering van 28 september 2021 hebben de leden ingestemd met de benoeming van Ad de Jong, Renske Vreugdenhil (eerder afdelingsfunctionaris) en Kleis Willemstein.

Regionale Geschillencommissie

In veruit de meeste gevallen worden problemen of meningsverschillen tussen klanten en de woningcorporatie direct in goed overleg met elkaar opgelost. Lukt dat niet, dan komt de Regionale Geschillencommissie in beeld. Een geschil is dus een probleem of verschil van inzicht tussen twee partijen, waarbij in dit geval de beoordeling door een onafhankelijke geschillencommissie tot een definitieve beoordeling en beslissing moet leiden. In 2021 was de commissie op zoek naar een nieuw lid vanwege de verstrijking van de termijn van een van hun leden. Voor de vacature is een sollicitatieprocedure opgesteld met aansluitend een voordracht. Wij zijn verheugd dat namens HV Fijn Wonen Kleis Willemstein tot de commissie is toegetreden.

3 Algemeen/overleggen

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 gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen. 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 bestuursleden hard aan getrokken worden om meer actieve huurders te werven.

Overleg met Woonkwartier

Het bestuur heeft in 2021 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. Voor 2021 werd door de minister de huur van de sociale huurwoningen bevroren en hoefde er over de huuraanpassing geen advies uitgebracht te worden. Wel brachten we advies uit over de huurverhoging na het treffen van energetische maatregelen aan de woning en het overnamebeleid van roerende goederen bij een verhuizing.

Overleg met de Raad van Commissarissen (RvC)

In 2021 heeft tweemaal een overleg plaatsgehad met de Raad van Commissarissen en het bestuur. Het zijn informele overleggen zonder vastlegging van afspraken en verslag. Er wordt vice versa informatie uitgewisseld over de bedrijfsvoering van Woonkwartier en van HV Fijn Wonen.

TVM Moerdijk

Alle gemeenten in Nederland hebben de verplichting om voor eind 2021 een warmtevisie vast te stellen. Dit proces is eind 2020 opgestart en onze bestuursleden hebben ook in 2021 deelgenomen aan de overleggen.

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. Vanuit het bestuur wordt zowel met de huurder als met Woonkwartier contact opgenomen. Mocht de klacht niet naar tevredenheid behandeld worden of afgerond zijn, dan kan de huurder als laatste stap naar de Regionale Geschillencommissie gaan.

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. Dit was een van de actiepunten van 2021, maar kon door corona niet opgepakt worden. In 2022 gaat de vereniging hiermee serieus aan de slag.

Algemene Ledenvergadering

In 2021 stond de Algemene Ledenvergadering tweemaal op de agenda. Eenmaal is de vergadering doorgegaan op 28 september 2021 met als thema 'Langer thuis blijven wonen'. De leden hebben toestemming gegeven om de ingezette koers van 2020 in 2022 voort te zetten. Het bestuur kan aan de slag met haar Statuten en het HuisHoudelijk Reglement. Zoals het formeel opheffen van de afdelingen/werkgroepen/afdelingsfunctionarissen, alsmede het toevoegen van het Dagelijks Bestuur.

Marketing en Communicatie

Vanuit de gedachte 'Hoe bereiken we onze huurders?' is op freelancebasis een marketing- en communicatiemedewerker aangetrokken. Doelstelling is de website overzichtelijker en de digitale nieuwsbrieven wat aantrekkelijker te maken. Een voorzichtige start is eind 2021 gemaakt. In 2021 zijn drie digitale nieuwsbrieven verzonden en driemaal de nieuwsbrief die tegelijk met Kwartslag verstuurd wordt.

CRM-programma

Om de huurder nog beter te kunnen bereiken heeft het bestuur eind 2021 besloten een CRM-programma te kopen. Een programma wat speciaal gericht is op de huurder. In 2022 gaat het bestuur aan de slag met de inrichting. Hiervoor is het wenselijk dat de vereniging alle e-mailadressen van de huurders ontvangt (uiteraard van die huurders die toestemming hebben gegeven voor het delen van de gegevens in verband met de Wet op de Privacy).

Cursussen

De vereniging heeft dit jaar aan een aantal cursussen deelgenomen, zoals de 'Basiscursus volkshuisvesting', 'Hoe bereik je de achterban?' en de cursus 'Financiën van de corporatie', welke georganiseerd werden door de Woonbond. De cursussen werden via e-learning aangeboden.

Officiële documenten tussen HV Fijn Wonen-Woonkwartier

Prestatieafspraken 2022 Woonkwartier-gemeente Halderberge en Moerdijk

Na een aantal overlegvergaderingen zijn eind 2021 ook de prestatieafspraken met Woonkwartier, de gemeente Halderberge en de gemeente Moerdijk tot stand gekomen. In de prestatieafspraken worden tussen de organisaties afspraken vastgelegd, bijvoorbeeld over de betaalbaarheid, de beschikbaarheid, duurzaamheid en de kwaliteit van woningen, alsmede de huisvesting van bijzondere doelgroepen en urgenten waaronder statushouders en vele andere afspraken. In 2022 wordt gestart met nieuwe afspraken voor 2023.

De prestatieafspraken 2022 met de gemeente Steenbergen zijn ook afgerond. Beide afspraken worden begin 2022 officieel ondertekend.

Geschillencommissie

Elk jaar ontvangt HV Fijn Wonen de rapportage van de Geschillencommissie. Voor het jaar 2021 is de rapportage nog niet gereed.

Klik voor Wonen

In 2021 is de jaarrapportage 2020 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 de wachttijden oplopen. Dit vraagt om aandacht. Het bouwen van voldoende woningen moet ervoor zorgen dat de wachttijden niet onaanvaardbaar oplopen.

Visitatie Woonkwartier

Om de vier jaar moet elke corporatie een zogenaamde visitatie uit laten voeren. In 2021 heeft Woonkwartier door het bureau Pentascope een visitatie uit laten voeren. Het visitatierapport geeft inzicht in het maatschappelijk presteren van Woonkwartier en dient als input voor het nieuwe ondernemingsplan van de corporatie. Diverse belanghouders van Woonkwartier, zoals de gemeente, huurdersvereniging en zorg- en welzijnsinstellingen zijn bevraagd over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Het gaat dan bijvoorbeeld over het voorzien in voldoende goede en betaalbare woningen, duurzaamheid, wonen en zorg en de bijdrage aan de leefbaarheid in de kernen en wijken. Ook HV Fijn Wonen is met vragenlijsten en interviews betrokken bij het visitatieproces. De visitatiecommissie concludeert dat na de fusie nu echt sprake is van één corporatie die met voortvarendheid de volkhuusvestelijke opgave oppakt. Een mooi compliment voor de corporatie.

Enkele verbeterpunten voor Woonkwartier zijn volgens de visitatiecommissie:

Het verbeteren en versterken van de relatie en de samenwerking met de gemeenten en het meer in positie brengen van de huurdersorganisatie, door samen met HV Fijn Wonen na te denken over wat er nodig is om inhoudelijk bij te dragen en hoe een bredere groep huurders betrokken kan worden bij specifieke onderwerpen.

Inmiddels zijn we hierover met Woonkwartier in gesprek en gaan we in 2022 samen aan de slag om de positie van onze huurdersvereniging en de huurders verder te versterken.

Financiën 2021

Alle huurders zijn gratis lid van HV Fijn Wonen, tenzij de huurder aangeeft geen lid te willen zijn. Woonkwartier verstrekt voor de werkzaamheden van HV Fijn Wonen op basis van een door het bestuur aangeleverd werkplan en begroting jaarlijks een financiële bijdrage aan HV Fijn Wonen. 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, inleen ambtelijk secretaris en cursussen. Daarnaast wordt geïnvesteerd in het informeren en raadplegen van de achterban door middel van bijeenkomsten, vergaderingen, de (digitale) nieuwsbrieven en enquêtes. HV Fijn Wonen legt over haar uitgaven verantwoording af aan Woonkwartier en informeert hierover de leden tijdens de ALV.

Doorkijkje naar 2022

Het bestuur heeft zichzelf een aantal doelen gesteld, zoals het werven van nieuwe bestuursleden en een voorzitter. Voor de nieuwe ledenwerving wordt begin 2022 een campagne gestart met een advertentie. Met de aanschaf van een CRM-programma zullen de huurders ook meer digitaal betrokken kunnen gaan worden bij de vereniging.



4 Begroting 2021

Inkomsten

Bijdrage corporatie	78.916,00
Verrekening positief saldo 2020	22.041,44
	56.874,56 € 1,00 verschil

Uitgaven

	Begroting		Werkelijk	>begroot	<begroot	Resultaat
Bestuurskosten						
Ambtelijk secretaris	14.000,00		10.005,00		3.995,00	
Inhuren deskundigheid	10.400,00		18.806,00	8.406,00		
Reiskosten	750,00		21,00		729,00	
Bestuurskosten (vrijwilligersvergoeding 7x 1700,-)	11.900,00		15.870,00	3.970,00		
Werkgroep 2 x 110,-	2.640,00				2.640,00	
Scholing 10x 350,- per kop	3.500,00		2.263,00		1.237,00	
		43.190,00	46.965,00	12.376,00	8.601,00	3.775,00
Organisatiekosten/versterken achterban						
Organiseren bijeenkomsten/huurdersdag/meedenkers	2.500,00				2.500,00	
Enquête organiseren 2 ^e helft 2021	10.000,00				10.000,00	
Lasso voor 2 medewerkers 12 x 50, excl. Btw)?	726,00				726,00	
		13.226,00			13.226,00	13.226,00
Huisvesting						
Afhuren van ruimtes voor vergaderingen	2.000,00					
		2.000,00	749,00		1.251,00	1.251,00
Exploitatiekosten						
Advertentiekosten Algemeen (ALV)	1.000,00		219,00		781,00	
Contributie Woonbond	13.000,00		10.949,00		2.051,00	
Aanpassen statuten	750,00				750,00	
		14.750,00	11.168,00		3.582,00	3.582,00
Kantoorkosten						
Postbus beheer	300,00		272,00		28,00	
Website beheer, aanpassen	5.000,00		3.203,00		1.797,00	
		5.300,00	3.475,00		1.825,00	1.825,00
Algemene kosten						
Bankkosten	200,00		161,00		39,00	
Representatiekosten	250,00		320,00	70,00		
Porto	0,00		34,00	34,00		
Reiskosten cursus	0,00		53,00	53,00		
		450,00	568,00	157,00	39,00	118,00
Totaal		Begroot	werkelijk	>begroot	<begroot	resultaat
Totaal uitgaven		78.916,00	62.925,00	12.533,00	28.524,00	15.991,00



HV Fijn Wonen
Postbus 90
4750 AB Oud Gastel

Contactpersoon
Karin van Beers
ambtelijk secretaris
info@hvfijnwonen.nl
tel: 06 46 31 98 18

www.hvfijnwonen.nl