



fijn
wonen

huurdersvereniging

**Maak participatie 'leuk,
aantrekkelijk en betekenisvol'**

JAARVERSLAG 2022

Inhoud jaarverslag 2022

Voorwoord Resultaten Wat doet de HV?	3
Bestuurszaken	4
Algemeen	5/6
Campagne en doel huurders te binden	7
Uitonsdak (zonnepanelen)	8
Samenwerkingsovereenkomsten en prestatieafspraken	9
Geschillencommissie Klik voor Wonen Doorkijkje naar 2023	10/11
Financieel overzicht	12



www.hvfijnwonen.nl

06-463 198 18

Postbus 90

Oud Gastel

Oud Gastel, januari 2023

Johan van der Smissen, voorzitter a.i.

Piet Karman, penningmeester

Karin van Beers, Ambtelijk Secretaris

Voorwoord



laat je stem horen

meedenkers

Zijn er straks voor mij nog wel betaalbare huurwoningen?

Laat je stem horen als 'meedenker' van de huurdersvereniging

fijn wonen

www.hvfijnwonen.nl/meedenkers

2022 was een jaar waarin we nog een kleine maand met corona te maken hadden. De vereniging maakte voorzichtig weer plannen voor het plannen van bijeenkomsten, zoals een Algemene Ledenvergadering en andere bijeenkomsten.

Het werkgebied van Woonkwartier is te groot voor de werkwijze welke de vereniging voor ogen had. Tijdens de algemene ledenvergadering in 2021 heeft het bestuur aan haar leden voorgesteld de afdelingen te laten vervallen en één bestuur te vormen voor alle huurders van Woonkwartier. In de loop van 2022 is deze omzetting via de statuten geregeld.

Ook is in 2022 gestart met een campagne om meer huurders te binden aan de vereniging, wat resulteerde in een eerste meedenkavond.

Aan het eind van het jaar heeft een aantal leden te kennen gegeven niet meer beschikbaar te zijn voor het bestuur.

Er wacht in 2023 weer een uitdaging!

Resultaten in 2022

In het voorjaar is opgestart met een wervingscampagne om meer huurders bij de vereniging te betrekken.

In samenwerking met Woonkwartier wordt de opstart van een klussendienst steeds meer uitgediept. Er zijn twee Algemene Ledenvergaderingen gehouden.

Er is een start gemaakt met een groep huurders die over allerlei onderwerpen 'mee willen denken'. De Samenwerkingsovereenkomst met Woonkwartier is voor 2023-2024 aangepast en ondertekend. Woonkwartier heeft ermee ingestemd dat de vereniging alle mailadressen van de huurders die lid zijn van de vereniging krijgt, zodat wij al onze leden kunnen bereiken. Begin januari 2023 wordt de overdracht van de adressen geregeld.

De vereniging heeft ingestemd met de huuraanpassing 2022, een verhoging van 2,3%. Echter geen verhoging voor de huurder die in 2021 een verlaging had gekregen en geen inkomensafhankelijke huurverhoging.

De vereniging heeft prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Halderberge, Moerdijk, Steenbergen en Woonkwartier.

Wat doet HV Fijn Wonen?

De vereniging heeft een adviesrecht over de huuraanpassing welke elk jaar op 1 juli plaatsvindt. Thans hebben we nog te maken met de oorlog in Oekraïne, waardoor de economie weerbarstig is. We hebben te maken met hoge energiekosten. Tijdens de meedenkersavond, die in september 2022 is gehouden, is door meedenkgroep aangegeven dat zij actief mee wil denken over 'woonlastenbeperking' (huur, energiebesparing enz.). Deze avond vindt plaats op 18-01-2023. Een goed begin dus!

Bestuurszaken HV Fijn Wonen

Bestuurssamenstelling 2022

- Petra Brands, lid wonen en zorg, gestopt op 31-12-2022
- Walter Heijnen, lid duurzaamheid, gestopt op 31-12-2022
- Piet Karman, penningmeester
- Ad Sinnema, lid klachten, gestopt op 31-12-2022
- René Visser, lid, gestopt op 01-06-2022
- Renske Vreugdenhil, lid Klik voor Wonen en klachten, gestopt op 31-12-2022
- Kleis Willemstein, lid, zet zich in voor de klussendienst

De reden dat leden hebben opgezegd is leeftijd en werk in combinatie met cursussen en thuissituatie. Per 01-01-2023 is het bestuur qua bezetting dunnetjes. In 2023 wordt een actie opgestart om meerdere mensen te enthousiasmeren om aan te sluiten.



Afscheid van René Visser.

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.

Bovenstaande personen maken geen deel uit van het bestuur.



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 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 en het aantal bestuursleden neemt af. Om die reden zijn we in het afgelopen jaar gestart met een wervingscampagne voor meedenkers in de hoop dat dit in de nabije toekomst een aantal nieuwe enthousiaste bestuursleden oplevert.

Overleg met Woonkwartier

Het bestuur heeft in 2022 aan verschillende overleggen deelgenomen, zoals themabijeenkomsten en bestuurlijke overleggen, alsmede een overleg met de Raad van Commissarissen. 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 is 2022 een druk jaar geweest om de prestatieafspraken voor de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen met Woonkwartier en HV Fijn Wonen af te ronden. Woonkwartier heeft voor het bestuur van de vereniging een aantal themabijeenkomsten georganiseerd.. De thema's waren: Flora en Fauna (zonnepanelen) en Langer zelfstandig thuis blijven wonen.

Overleg met de Raad van Commissarissen (RvC)

In 2022 heeft eenmaal een overleg plaatsgehad met een delegatie van de Raad van Commissarissen en het bestuur. De overleggen zijn zonder formele agenda en worden niet genotuleerd. Er wordt vice versa informatie uitgewisseld over de klantdienstverlening van Woonkwartier. HV Fijn Wonen informeert de commissarissen over de ontwikkelingen binnen de vereniging. Op voordracht van HV Fijn Wonen zijn 2 huurderscommissarissen in de RvC benoemd. Deze commissarissen hebben met name oog voor de huurdersbelangen en zijn hiermee ook meer betrokken 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, is de huurdersvereniging betrokken bij het vaststellen van deze visies en zal ook in 2023 betrokken blijven bij de vaststelling van de uitvoeringsplannen. Hierin wordt vastgelegd hoe en in welke volgorde de verschillende kernen en wijken in de gemeenten verduurzaamd moeten gaan worden.

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.

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 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. Afgelopen jaar is 'schimmel' de meest voorkomende klacht. Dat betekent dat er meer aandacht nodig is voor een goede isolatie en ventilatie van de woningen.



Algemene Ledenvergadering

In 2022 zijn er twee Algemene Ledenvergaderingen gehouden. De hieraan gekoppelde thema's waren duurzaamheid en doorstroming. In de eerste Algemene Ledenvergadering zijn ook de statuten voorgelegd aan de leden, zodat deze definitief gemaakt konden worden bij de notaris en deze zijn in het najaar getekend. De Algemene Ledenvergaderingen worden door een groep van circa 30 huurders goed bezocht. Deze huurders zijn betrokken en denken mee met oplossingen. Ook de bestuurder en medewerkers van Woonkwartier zijn regelmatig aanwezig bij de vergaderingen. De samenwerking met de corporatie is goed.

Campagne en doel huurders te binden

Aanleiding

Uit legitimiteitsmotieven en wens tot verbinding met de huurder spant Woonkwartier zich in voor zeggenschap van huurders. HV Fijn Wonen maakt zich hard voor de positie van de huurder en de betaalbaarheid en kwaliteit van het wonen en steekt daar veel tijd en energie in. Samen zijn we bezig met het geven van invulling aan de geest van de Woningwet 2015 en de Wet Overleg Huurders en Verhuurder.

Om goed voor de belangen van de huurders op te kunnen komen, is contact met de huurders belangrijk. De huurdersbetrokkenheid is echter gering. De bekendheid en zichtbaarheid van de huurdersvereniging is te klein. Er is weinig interesse bij een grote groep huurders om mee te praten en te denken. Het aantal bestuursleden van de huurdersvereniging neemt af. De legitimiteit van de huurdersvereniging en de kwaliteit van het overleg met de verhuurder staat hierdoor onder druk.

In het visitatierapport van Woonkwartier is de aanbeveling gedaan om de rol en de positie van de huurdersvereniging te versterken. Woonkwartier geeft graag gevolg aan deze aanbeveling van de visitatiecommissie.

HV Fijn Wonen heeft daarom samen met Woonkwartier in 2022 het plan opgepakt om de huurdersbetrokkenheid te vergroten. Met een gericht communicatieplan zijn we de bekendheid van de vereniging gaan vergroten en hebben we huurders gericht gevraagd om mee te denken en hun mening met de huurdersvereniging te delen over 'het fijn wonen' en alles wat daarmee te maken heeft. De campagne heeft een aantal positieve reacties opgeleverd van geïnteresseerde huurders. Deze zijn uitgenodigd voor een meedenkersavond op 27 september, waarin kennis is gemaakt. Ook is voor de volgende bijeenkomst in januari 2023 gekozen om het onderwerp 'woonlastenbeperking' nader met elkaar te bespreken. Gezien de stijgende energieprijzen maken veel huurders zich zorgen over de stijgende woonlasten. Het is dus goed om dit onderwerp samen te bespreken en te bezien wat de huurder, de corporatie en de gemeenten kunnen doen om het wonen betaalbaar te houden.

Doel

Primair is ons doel met de meedenkersbijeenkomsten omde huurdersbetrokkenheid te vergroten bij de huurdersvereniging en hiermee het overleg met de verhuurder inhoudelijk te verbeteren. Op de tweede plaats hopen we hiermee op termijn meer huurders te interesseren voor het bestuurslidmaatschap van de huurdersvereniging.



Uitonsdak (zonnepanelen) “Alle bewoners betrekken bij energietransitie”

Thuisvester en Woonkwartier stellen hoogbouwdaken beschikbaar aan zonnecoöperatie Uitonsdak. Zij gaat die daken voorzien van zonnepanelen. Bewoners kunnen voor een € 15,- lid worden en bijdragen aan de opwek van schone energie. Het voordeel, de korting op de energiebelasting, is voor de leden van Uitonsdak. Bewoners van grondgebonden woningen hebben vaak de mogelijkheid om zelf zonnepanelen te plaatsen. Voor bewoners van een appartementengebouw is dat niet mogelijk. Uitonsdak is bedoeld voor bewoners die zelf niet de mogelijkheid hebben om zonnepanelen te plaatsen.



Het aanbod

Een groot deel van de flatbewoners van Thuisvester en Woonkwartier heeft een brief met een aanbod van Uitonsdak gekregen. De eerste 1500 aanmelders konden lid worden door eenmalig 15 euro te betalen. Zij konden daarmee naar verwachting jaarlijks ongeveer 100 euro besparen op de energierekening. De leden van Uitonsdak dragen bij aan de opwek van schone energie. Ze krijgen daarom korting op de energiebelasting volgens de regeling verlaagd tarief. De huurdersvereniging heeft onder de huurders deelname gepromoot.

De zonnepanelen zijn wel geplaatst, maar de netwerkbeheerder kon de zonnepanelen, mede door de oorlog in de Oekraïne, niet snel genoeg aansluiten (hoge werkdruk bij energiemaatschappijen). Ook de energiebelasting ging omlaag. De opbrengsten zijn in 2022 dan ook een stuk minder dan aanvankelijk verwacht. Voor 2022 krijgen alle deelnemers uiteindelijk een vergoeding van 20 euro. Hoewel veel minder dan gehoopt, levert het een positief saldo op. Uitonsdak gaat er vanuit dat de opbrengsten in de toekomst omhoog gaan. Aanvankelijk schoot Uitonsdak tekort in de informatievoorziening aan de huurders. Hierop hebben we Uitonsdak aangesproken, waarna deze is verbeterd. Als vereniging blijven we dit project nauwlettend volgen.

Plaatsing van zonnepanelen bij particulieren

Vanwege de stijgende energiekosten willen steeds meer huurders van Woonkwartier zonnepanelen. Ook huurders die al zonnepanelen hebben willen er meer. Halverwege 2022 legt Woonkwartier de aanleg van zonnepanelen stil. Dit heeft te maken met de wet op de flora en fauna. Zie voor aanvullende informatie op www.hvfijnwonen.nl. De huurdersvereniging heeft het stilleggen besproken met Woonkwartier. We betreuren het stilleggen van de aanleg van zonnepanelen, maar begrijpen dat de vereiste vergunningen op orde moeten zijn. Woonkwartier stelt alles in het werk om deze op orde te krijgen zodat het leggen van zonnepanelen weer kan worden opgepakt. Ook deze ontwikkelingen volgt de vereniging op de voet.

Samenwerkingsovereenkomsten en prestatieafspraken

Officiële documenten tussen HV Fijn Wonen en Woonkwartier

In 2022 is de samenwerkingsovereenkomst met Woonkwartier getekend voor het jaar 2023–2024.

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.



Walter Heijnen (l) van HV Fijn Wonen en Ruud van den Boom van Woonkwartier ondertekenen de Samenwerkingsovereenkomst.

Prestatieafspraken 2023 HV Fijn Wonen, Woonkwartier, gemeenten Halderberge en Moerdijk

De Prestatieafspraken voor 2023 zijn in december 2022 op een haar na gereed. De ondertekening zal begin 2023 plaatsvinden.



Onderstaand de thema's waar afspraken over zijn gemaakt:

- Samenwerking en organisatie
- Beschikbaarheid en de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad
- Betaalbaarheid van de woningvoorraad
- Sociaal-maatschappelijk opgaven en zorg
- Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving
- Inzet in kernen, wijken en buurten

De nieuwe kaderafspraken voor de komende vier jaar worden in 2023 opnieuw opgesteld.

De prestatieafspraken 2023 met de gemeente Steenbergen zijn voor 2022 eveneens gereed en worden ook begin 2023 ondertekend.

Regionale Geschillencommissie

De Regionale Geschillencommissie behandelt klachten van huurders die na het doorlopen van de interne klachtenprocedure bij Woonkwartier niet naar tevredenheid zijn geholpen. Bij de commissie is 1 klacht behandeld van Woonkwartier.

Elk jaar ontvangt HV Fijn Wonen de rapportage van de Geschillencommissie

Klik voor Wonen

De rapportage van Klik voor Wonen van 2021 is in dit jaar besproken. Er is een onverminderde vraag naar woningen. Ook vanwege de toestroom van Oekraïners is er een grote woningbehoefte. Door de vereniging is aan Woonkwartier gevraagd hoe omgegaan wordt met 'doorstroming'. Hiervoor is een pilot opgestart in

Stampersgat en Zevenbergschen Hoek, waarbij medewerkers van Woonkwartier huurders hebben bezocht met de vraag of ze eventueel wilden verhuizen naar een beter passende woning. De pilot was een succes. Helaas worden deze pilotwoningen bij mutatie weer regulier toegewezen via het woonruimtebemiddelingssysteem Klik voor Wonen en worden ze niet opnieuw ingezet om via maatwerk huurders sneller te laten doorstromen naar een passender woning. De vereniging betreurt dit en zal bij Woonkwartier erop aandringen om voldoende aandacht te blijven schenken aan mogelijkheden om huurders binnen de eigen kernen binnen aanvaardbare wachttijden te kunnen laten doorstromen naar een geschikte woning.

Ook heeft de vereniging ingestemd om de vluchtelingen uit Oekraïne op te vangen in het voormalig kloostergebouw St. Anna in Oudenbosch.



Financiën 2022

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 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 hoogte van de contributie voor het lidmaatschap van de Woonbond is gebaseerd op het aantal woningen van Woonkwartier. Andere uitgaven die de vereniging maakt, bestaan uit de vrijwilligersvergoeding, vergaderkosten, organisatiekosten van bijeenkomsten, zaalhuur, externe advisering, inleen ambtelijk secretaris en trainingen en cursussen. HV Fijn Wonen legt jaarlijks aan de hand van de jaarrekening verantwoording af aan de Algemene Ledenvergadering en Woonkwartier over haar inkomsten en uitgaven.

Doorkijkje naar 2023

Ook in 2023 staat er weer genoeg te doen. Vanwege het vertrek van een aantal bestuursleden zetten we in 2023 onze inspanningen voort om huurders te enthousiasmeren zich als meedenker aan te sluiten bij de vereniging. Daarnaast hopen we hiermee ons bestuur te kunnen versterken met enkele enthousiaste nieuwe bestuursleden. Begin 2023 hopen we te beschikken over zo veel mogelijk e-mailadressen van onze leden, zodat we nog meer huurders kunnen benaderen en op die manier van informatie kunnen voorzien. We gaan opnieuw prestatieafspraken maken voor 2024 met Woonkwartier en de gemeenten. En we gaan er alles aan doen om eindelijk een klussendienst van start te kunnen laten gaan. Ook gaan we met de gemeenten en de verhuurder in gesprek over de aanpak van energiearmoede. Daarnaast zal de vertaling van de landelijke prestatieafspraken naar concrete acties onderwerp van overleg met Woonkwartier zijn. Belangrijke onderwerpen hierbij zijn de planning van de versnelde verduurzaming van de woningen en (extra) nieuwbouw van reguliere en / of tijdelijke woningen. Daarnaast gaan we ons richten op verbetering van de inbreng van huurders bij renovatie- onderhouds- en verduurzamingsplannen.

Kortom, er is nog genoeg werk aan de winkel. In meedenkersavonden die we elk kwartaal willen houden, komen diverse actuele onderwerpen aan bod en zullen we de voortgang van diverse onderwerpen delen. U bent bij deze uitgenodigd om met ons het gesprek aan te gaan en uw mening te laten horen zodat we die mee kunnen nemen bij onze inzet voor de belangen van alle huurders van Woonkwartier.



Financieel overzicht 2022

OPERATIONELE UITGAVEN	BEGROOT	WERKELIJK	VERSCHIL
Bestuurskosten			
Ambtelijk Secretaris	14.000,00	11.661,41	2.338,59
Inhuren deskundigheid en advies	20.000,00	21.441,20	-1.441,20
Inhuren Marketing en communicatie	5.000,00	8.167,51	-3.167,51
Bestuurskosten (9 x 1800,00)	16.200,00	11.550,00	4.650,00
Totaal Bestuurskosten	55.200,00	52.820,12	2.379,88
			0,00
Kennisontwikkeling			
Lasso, 2 beheerders, basispakket	1.200,00	1.306,80	-106,80
Scholing 9 x 350,00	3.150,00	0,00	3.150,00
Totaal kennisontwikkeling	4.350,00	1.306,80	3.043,20
Organisatie/versterken achterban			
Bijeenkomsten meedenkers	5.000,00	0,00	5.000,00
Totaal organisatiekosten	5.000,00	0,00	5.000,00
Huisvesting			
Afhuren van ruimtes	1.500,00	2.587,45	-1.087,45
Totaal Huisvestingskosten	1.500,00	2.587,45	-1.087,45
Exploitatiekosten			
Vergaderkosten ALV	750,00		750,00
Advertentiekosten ALV	1.000,00	1.481,64	-481,64
Contributie Woonbond	13.000,00	11.121,12	1.878,88
Aanpassen statuten/notaris	1.000,00	734,75	265,25
Totaal Exploitatiekosten	15.750,00	13.337,51	2.412,49
Kantoorkosten			
Postbus beheer/KPN	300,00	286,94	13,06
Website	6.500,00	3.738,54	2.761,46
Totaal kantoorkosten	6.800,00	4.025,48	2.774,52
Algemene kosten			
Bankkosten	200,00	166,90	33,10
Representatiekosten	250,00	721,69	-471,69
Reiskosten	750,00	238,08	511,92
Totaal algemene kosten	1.200,00	1.126,67	73,33
Totaal uitgaven	89.800,00	75.204,03	14.595,97



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