

JAARVERSLAG en JAARREKENING

HV FIJN WONEN

2023



Voorwoord

Dit is het jaarverslag 2023 van de huurdersvereniging Fijn Wonen. Het was weer een druk jaar. Een jaar waarin een aanzienlijk aantal huurders van Woonkwartier een huurverlaging kreeg in plaats van een huurverhoging. Hiermee is voor veel huurders de betaalbaarheid wat verbeterd. We hebben opnieuw lokale prestatieafspraken voor 2024 gemaakt met Woonkwartier en de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen.

We konden gelukkig weer twee nieuwe bestuursleden benoemen. Hiermee beschikken we weer over vier bestuursleden en hebben we nog twee kandidaat-bestuursleden die nog een bestuurslidmaatschap op een later moment overwegen. Hoewel we de bestuursfuncties van voorzitter en secretaris nog niet ingevuld hebben, zijn we blij met deze versterking van het bestuur.

De huurdersvereniging is een belangrijke sparringpartner van de woningcorporatie Woonkwartier. Wij, als HV Fijn Wonen, vertegenwoordigen alle huurders van Woonkwartier. Goed overleg tussen huurders en de verhuurder is niet alleen wettelijk verplicht, maar gewoonweg erg belangrijk. Door regelmatig met elkaar aan tafel te zitten, oefenen we invloed uit op het beleid van de verhuurder. Omdat een verhuurder niet met alle huurders tegelijk kan praten, is het nodig dat huurders een organisatie hebben die namens hen kan optreden. Het werkgebied van Woonkwartier is erg groot en daarom is elk nieuw bestuurs- en/of meedenkend lid van harte welkom.

Ondanks dat we twee nieuwe bestuursleden mochten toevoegen aan het bestuur, blijft het voor de huurdersvereniging een uitdaging om voldoende bestuursleden te enthousiasmeren. Zo nodigen we sinds kort samen met Woonkwartier de 'meedenkers' uit voor de themabijeenkomsten. Twee themabijeenkomsten met als onderwerp 'servicekosten' en 'de huuraanpassing' werden goed bezocht en positief gewaardeerd door de deelnemende meedenkers. De vereniging zet deze trend voort om de achterban zoveel mogelijk te betrekken en hopelijk hiermee ook de interesse in het bestuurslidmaatschap te vergroten.

We kijken met vertrouwen naar de toekomst. Voor 2024 hebben we weer een mooi werkplan waarmee we aan de slag kunnen. En we hopen u weer vaak te mogen ontmoeten om samen met ons te zorgen voor een goede belangenbehartiging van de huurders van Woonkwartier.

Met vriendelijke groet,

Bestuur HV Fijn Wonen

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2023

De Vereniging	4
Resultaten / Werkplan 2023	7
Samenwerking met Woonkwartier	10
In 2023 uitgebrachte adviezen	11
Financiën	12
Doorkijkje naar 2024	13

Jaarrekening 2023

Financieel overzicht 2023	14
Verklaring bestuur	15

De vereniging

Algemeen

De huurdersvereniging zet zich in voor de belangenbehartiging van alle huurders van woningcorporatie Woonkwartier. Dit betekent dat we ons inzetten voor de huurders in het werkgebied van de corporatie wat zich uitstrekt over de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen. We informeren en raadplegen onze achterban, de huurders over om op een goede manier op te kunnen komen voor hun belangen. De samenwerking met de corporatie is met onder ander gebaseerd op de Overlegwet en de samenwerkingsovereenkomst die we samen hebben gesloten. De laatste wordt elke twee jaar geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. De huurdersorganisatie is sinds de Woningwet 2015 ook een belangrijke partij bij het bepalen van het lokale volkshuisvestingsbeleid. Hiervoor maken we met de corporatie en elke gemeente van het werkgebied elk jaar prestatieafspraken. Hierin maken we afspraken over de samenwerking bij het realiseren van voldoende nieuwbouw, het onderhouden en verduurzamen van de bestaande woningen, betaalbaar wonen, wonen en zorg en leefbaarheid in kernen en wijken. 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. Mede gezien de hoge gemiddelde leeftijd van de bestuursleden, blijft het zoeken naar nieuwe bestuursleden een belangrijke activiteit voor het bestuur.

Lidmaatschap Woonbond

HV Fijn Wonen is lid van de Nederlandse Woonbond, de koepel van de huurdersorganisaties. Wat houdt dat lidmaatschap in? De Woonbond behartigt op landelijk niveau de belangen van de huurders. Zij voert namens de huurders het overleg met het Ministerie en Aedes, de koepel van de woningcorporaties. De Woonbond staat voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare wijken en sterke huurdersorganisaties. De Woonbond levert diensten en producten die het werk van een huurdersorganisatie en bewonerscommissie makkelijker maken. De huurdersvereniging kan informatie ophalen, cursussen (gratis) volgen. Ook wordt het computerprogramma Lasso aangeboden waarmee de ledenadministratie wordt ondersteunt en de organisatie van de vereniging. Vanuit dit programma is het makkelijk nieuwsbrieven te versturen en het biedt documentenarchief.

Quickscan / Ontwikkelplan huurdersvereniging

In 2023 heeft de Woonbond een quickscan van de vereniging uitgevoerd. Aan de hand van een vragenlijst voor de bestuursleden is beoordeeld op welke punten de vereniging nog verder kan verbeteren. De vragen waren o.a. gericht op de samenwerking met Woonkwartier, het bereiken van de achterban, participatie, wet en regelgeving en nog veel meer. Uit de quickscan zijn verbeterpunten gekomen waarmee een ontwikkelplan is gemaakt. Hiermee gaat de vereniging in 2024 aan de slag.

Bestuurssamenstelling 2023

Bij aanvang van het jaar bestond het bestuur nog uit twee personen. Gelukkig hebben we eind oktober twee nieuwe bestuursleden mogen verwelkomen. Dit zijn John Takx en Petra Brands. Petra was eerder lid maar kon het destijds niet combineren met haar werk/opleiding. We zijn blij dat haar situatie intussen weer wel te combineren is met een bestuursfunctie.

Het bestuur bestaat eind 2023 uit de volgende personen waarbij de functie is aangegeven en het onderwerp waar hij/zij zich met name voor inzet.

- | | | |
|------------------------------------|----------------|------------------------------------|
| • Piet Karman | penningmeester | prestatieafspraken |
| • Kleis Willemstein | bestuurslid | klussendienst/ prestatieafspraken |
| • Petra Brands | bestuurslid | wonen en zorg |
| • John Takx | bestuurslid | ondersteuning bij klachten over de |
| • dienstverlening van Woonkwartier | | |

Naast het vierkoppig bestuur hebben twee huurders zich gemeld als kandidaat-bestuurslid. Zij lopen een aantal maanden mee met het bestuur om te ervaren of een bestuursfunctie mogelijk iets voor hun is. Zij lopen in 2023/2024 mee met het bestuur. Zij bepalen in 2024 of ze deel uit willen maken van het bestuur.

De kandidaten zijn:

- Randa Nassar
- Marten Dörr.

Onderstaande personen maken geen deel uit van het bestuur maar worden ingehuurd ter ondersteuning van het bestuur bij de uitoefening van hun taken.

- Johan van der Smissen, zelfstandig adviseur/ondersteuner van het bestuur.
- Karin van Beers, ambtelijk secretaris
- Jan Willem van Bodegom, verantwoordelijk voor marketing en communicatie.

Ledenadministratie

Alle huurders van Woonkwartier worden bij het aangaan van de huurovereenkomst met Woonkwartier automatisch lid van de huurdersvereniging, tenzij zij aangeven geen lid te willen worden. De ledenadministratie werd bijgehouden door de corporatie. Om als huurdersvereniging goed te kunnen functioneren moet er een ledenadministratie worden bijgehouden. Hierover zijn we het gesprek aangegaan met Woonkwartier. We hebben overeenstemming bereikt over de overdracht van de mailadressen van de leden van de vereniging zodat we die nu goed kunnen bereiken. Ook kunnen we ze nu naast een papieren nieuwsbrief een digitale nieuwsbrief, informatie en uitnodigingen sturen. Zodoende staan we dicht bij de huurder/leden. Een en ander is geheel volgens de regels van de privacyregelgeving uitgevoerd. De contactgegevens van de leden zijn veilig vastgelegd in ons automatiseringspakket Lasso. Dit is ook vastgelegd in een bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst die gesloten is tussen de huurdersvereniging en Woonkwartier.



Algemene Leden Vergadering

Er zijn twee algemene ledenvergaderingen gehouden. Deze werden door ongeveer 30 huurders bezocht en verliepen in een prettige sfeer. Naast huurders zijn ook de bestuurder, commissarissen en medewerkers van Woonkwartier regelmatig aanwezig bij de vergaderingen. In de vergadering van 22 mei 2023 werd het jaarverslag en financieel verslag 2022 vastgesteld. Ook werden er twee nieuwe kandidaat bestuursleden voorgesteld. John Takx en Randa Nassar gaan een aantal maanden meelopen met het bestuur. Daarna wordt gezien of zij tot het bestuur toetreden. Verder werd de uitslag van de enquête over de klussendienst gedeeld en gaven de heren Donkers en Van Graafland een presentatie over de vrijwillige klussendienst Graag Gedaan die actief is in de gemeente Halderberge. Tot slot werd informatie gegeven over de huuraanpassing per 1-7-2023. Na de pauze gaven medewerkers van Woonkwartier een presentatie over het onderwerp 'Projectmatig Onderhoud en Renovatie'.



De tweede algemene ledenvergadering werd gehouden op 30 oktober 2023. In deze vergadering werden Petra Brands en John Takx als nieuw bestuurslid benoemd. John gaat zich bezighouden met langdurige klachten en Petra zet zich in voor wonen en zorg en met name het langer thuis blijven wonen. Verder werd het Werkplan & Begroting 2024 vastgesteld. Daarna volgde een interactieve presentatie van Woonkwartier over de duurzaamheidsopgave t/m 2050. Hiermee werd duidelijk wat ons als huurders de komende jaren staat te wachten als het gaat om verduurzaming

van de woningen. De interactieve werkwijze werd zeer gewaardeerd door de aanwezige huurders. Deze huurders zijn betrokken en denken mee met oplossingen.

Meedenkers HV Fijn Wonen

Sinds enige tijd kunnen we als bestuur een beroep doen op een groep huurders die heeft aangegeven bereid te zijn om wat vaker actief mee te praten over onderwerpen die voor huurders van belang zijn en onderwerp van gesprek zijn met de corporatie of de gemeente. Begin van het jaar hebben we in een meedenkersbijeenkomst het onderwerp 'woonlastenbeperking' nader met elkaar besproken. Gezien de stijgende energieprijzen maken veel huurders zich zorgen over de stijgende woonlasten. Samen hebben we van gedachten gewisseld wat de huurder, de corporatie en de gemeenten kunnen doen om het wonen betaalbaar te houden.

Om de huurders en “meedenkers” meer te betrekken bij de huurdersvereniging is een vragenlijst uitgezet, bedoeld om meer zicht te krijgen op de onderwerpen waarover de huurders graag meer over willen weten of over willen meepraten.

Uit de enquête bleek onder andere dat er behoefte was aan meer informatie over de (afrekening van de)‘stook en servicekosten’. Op 20 november 2023 hebben we daarom de meedenkers uitgenodigd om deel te nemen aan een themabijeenkomst waarin door medewerkers van Woonkwartier het proces van vaststellen en afrekenen van de stook en servicekosten werd toegelicht. Dit tot grote tevredenheid van de deelnemers. Gezamenlijk werd geconcludeerd dat het gezamenlijk bijwonen van dergelijke themabijeenkomsten door bestuur en meedenkers van de huurdersvereniging, voor herhaling vatbaar is.

Afgesproken werd daarom om de meedenkers ook uit te nodigen voor de volgende themabijeenkomst die begin 2024 gehouden zal worden. Hierin wordt aandacht geschonken aan de jaarlijkse huuraanpassing, een ander thema dat eruit sprong bij de resultaten van de enquête. Zo krijgen de huurders meer betrokkenheid en achtergrond bij het beleid van de corporatie. En dit geeft Woonkwartier inzicht wat er leeft onder de huurders. We zien dit dan ook als een positieve ontwikkeling voor de huurdersparticipatie en de samenwerking tussen huurders(vereniging) en woningcorporatie.

Informatie en communicatie achterban

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. Naast de ledenvergaderingen en themabijeenkomsten onderhouden we als huurdersvereniging contact met de achterban van huurders door middel van onze in 2023 vernieuwde website www.hvfijnwonen.nl waar de nodige informatie, actueel nieuws en documenten kunnen worden ingezien. Daarnaast hebben we een nieuwsbrief die elk kwartaal met het bewonersblad Kwartslag wordt meegestuurd en een digitale nieuwsbrief die regelmatig via Lasso naar de leden wordt verzonden. Verder is het ambtelijk secretariaat van het bestuur via de mail en telefonisch bereikbaar voor vragen, informatie en verzoeken om ondersteuning.

Resultaten / Werkplan 2023

Elk jaar stellen we als huurdersvereniging een werkplan en een begroting op. Hierin worden de voorgenomen activiteiten opgenomen die we in het volgende jaar willen oppakken. In de begroting zijn hiervoor de financiële middelen opgenomen. In dit jaarverslag kijken we terug of het gelukt is om onze voornemens waar te maken. Hieronder beschrijven we resultaten.

Prestatieafspraken 2024 gemeente Halderberge/Moerdijk/Steenbergen



Elk jaar maken we als HV Fijn Wonen prestatieafspraken met Woonkwartier en de gemeenten Halderberge – Moerdijk en Steenbergen. In 2023 hebben we deelgenomen aan verschillende werkgroepen. Deze werkgroepen werden samengesteld uit medewerkers van de gemeenten, Woonkwartier en bestuursleden van onze huurdersvereniging. Elke werkgroep had een thema waarvoor prestatieafspraken konden worden geformuleerd. Eind 2023 hebben we de nieuwe prestatieafspraken voor 2024 ter besluitvorming aan de

bestuurders voorgelegd. Begin 2024 waren de afspraken voor zowel de gemeenten Halderberge/Moerdijk als voor de gemeente Steenbergen ondertekend. In 2024 gaan we monitoren of de gemaakte afspraken worden nagekomen. Onderwerpen die in de prestatieafspraken onder andere aan bod komen zijn: de nieuwbouw van sociale huurwoningen, het onderhoud en verduurzaming van de bestaande woningen, de leefbaarheid in de wijken en kernen, betaalbaarheid en wonen en zorg. Ten opzichte van voorgaande jaren is het proces om te komen tot prestatieafspraken aanzienlijk versneld en verbeterd. Met name geldt dit voor de gemeenten Halderberge/Moerdijk. Met de gemeente Steenbergen wordt het proces in 2024 op een nieuwe leest geschoeid.

Hieronder een paar concrete voorbeelden wat het maken van de prestatieafspraken 2024 voor voordelen heeft voor de huurders.

- Voordeel voor huurders is met name dat zij meepraten over de maatschappelijke opgaven waar we voor staan en meebepalen hoe we deze gaan oppakken.
- Om de wachttijd voor een woning aanvaardbaar te houden zijn afspraken gemaakt over te bouwen nieuwe woningen en zoeken we ook locaties voor tijdelijke woningen.
- Er zijn afspraken gemaakt over de woningtoewijzing en hoe de doorstroming kan worden bevorderd.
- We bespreken samen de verduurzaming en de onderhoudsplanning van de sociale huurwoningen en het openbaar gebied.
- Huurders krijgen advies over het verlagen van hun energieverbruik waardoor woonlasten dalen.
- Ook kan een aantal huurders gebruik maken van de klussenbus die gefinancierd is met de gemeentelijke uitkering voor de aanpak van energiearmoede. Geselecteerde inwoners kunnen gratis energiebesparende maatregelen laten uitvoeren zoals het aanbrengen van tochtstrips, radiatorfolie etc.
- Huurders, gemeenten en corporatie gaan samen aan de slag om de huurwoningen beter klimaatadaptief te maken.

Woonlastenverlaging / Betaalbare huren

We constateerden in het werkplan 2023 dat we te maken hebben met een enorme stijging van de energieprijzen en de prijzen van de dagelijkse boodschappen. We wilden voorkomen dat in toenemende mate mensen in betalingsproblemen kwamen. Betaalbaarheid van het wonen had onze aandacht. Gelukkig kreeg een aanzienlijk aantal huurders met een laag inkomen en een hoge huurprijs een huurverlaging. Voor de overige huurders werd de huurverhoging ook beperkt gehouden en werd er met Woonkwartier overeengekomen om geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Om de woonlasten verder te verlagen is met de corporatie afgesproken dat de verduurzaming, met name van de woningen met de slechtste energielabels, versneld zal worden uitgevoerd. En ook kunnen er weer zonnepanelen gelegd worden op verzoek van de huurder nu er een soortenmanagementplan is opgesteld om de flora en fauna te beschermen bij de uitvoering van verduurzamingsingrepen.

Leefbaarheid / ontmoeting

Voor een goede leefbaarheid is het belangrijk dat we elkaar kunnen ontmoeten. Ook als huurdersvereniging hadden we ons voorgenomen om meer huurders te ontmoeten door in meerdere kernen fysiek bereikbaar te zijn voor vragen, informatie of overleg. Helaas is dit ons niet gelukt. Dit heeft onder ander te maken met het beperkte aantal bestuursleden en de volle agenda's van deze actieve vrijwilligers. De wens om in meerdere kernen contact te kunnen leggen met de huurders blijft bestaan.

Klussendienst

Om het zelfstandig wonen te bevorderen streven we als huurdersvereniging al enkele jaren naar een klussendienst. Hierbij is bezien of het bestaande serviceabonnement van Woonkwartier kon worden uitgebreid met extra klusjes. Dit bleek niet mogelijk. Daarna hebben we het afgelopen jaar contact gelegd met de vrijwilligersklussendienst "Graag Gedaan" die actief is in de gemeente Halderberge. Begin 2024 bleek echter dat uitbreiding van deze klussendienst naar de gemeente Moerdijk niet mogelijk was vanwege een tekort aan vrijwilligers. In 2024 gaan we verder in gesprek met Surplus en Woonkwartier om vraag en aanbod voor klusjes van huurders bij elkaar te brengen via het platform www.moerdijkvoorelkaar.nl

Doorstroming

Tijdens een meedenkersavond werd voorgesteld om 'doorstroming' als onderwerp op te nemen in het werkplan 2023. De wachttijden op een woning kunnen het best verkort worden door het realiseren van nieuwbouw. Daarnaast kan aanbod gecreëerd worden door de doorstroming te stimuleren. Dit kan door te onderzoeken hoe belemmeringen om door te stromen weggenomen kunnen worden. Denk aan oudere huurders die willen verhuizen naar een appartement (gelijkvloers en kleiner) maar voor minder m2 vaak meer huur gaan betalen met als gevolg dat iedereen blijft wonen. In november 2023 heeft Woonkwartier een voorstel met maatregelen om de doorstroming te bevorderen om advies aan ons voorgelegd. De huurdersvereniging heeft begin 2024 positief geadviseerd over dit voorstel. De voorgestelde maatregelen kunnen naar onze mening bijdragen aan meer doorstroming in de woningvoorraad van Woonkwartier. Sneller passend wonen is ook naar onze mening voor veel doelgroepen gewenst. Wij hebben daarom ook geadviseerd om de doorstroommaatregelen voor meerdere doelgroepen in te zetten en niet alleen voor senioren. Verder hebben we er voor gepleit om naast deze maatregelen voldoende nieuwbouw te blijven realiseren om de druk op de woningmarkt te doen afnemen.

Huurdersondersteuning/ individuele belangenbehartiging

Een niet onbelangrijke taak van de huurdersvereniging is het bijdragen aan de verbetering van de dienstverlening van Woonkwartier. Hiervoor is het belangrijk om te weten waar de dienstverlening tekortschiet. Huurders die met Woonkwartier een discussie hebben over de dienstverlening en hier samen niet uitkomen, kunnen een beroep doen op de ondersteuning van de huurdersvereniging. We zetten ons dan samen met de huurder in om alsnog tot een bevredigende oplossing te komen. Lukt dit niet dan staat de weg vrij om een formele klacht in te dienen bij de verhuurder en daarna eventueel bij de Regionale Geschillencommissie. Daarna staat eventueel de weg naar de Huurcommissie of de kantonrechter open. In 2023 ontvingen we een aantal vragen van huurders, maar het aantal verzoeken om ondersteuning in verband met een klacht over de dienstverlening bleef beperkt. De klachten die we ontvingen, hebben voornamelijk met (mis)communicatie te maken. In een aantal gevallen waar door Woonkwartier een reparatieverzoek uitbesteed werd aan een aannemer ging het niet goed met de communicatie richting huurder. We hebben een goede samenwerking met onze vaste contactpersoon bij Woonkwartier Hester Brinkman. In onderling overleg worden de meeste reparatieverzoeken of klachten hierover binnen redelijke tijd opgelost.

Samenwerking met Woonkwartier

(Bestuurlijk) Overleg

Het bestuur heeft in 2023 aan verschillende overleggen deelgenomen, zoals themabijeenkomsten en bestuurlijke overleggen, alsmede een overleg met de Raad van Commissarissen. Daarnaast is 2023 een druk jaar geweest om de prestatieafspraken voor de gemeenten Halderberge – Moerdijk – Steenbergen met Woonkwartier en HV Fijn Wonen af te ronden. Woonkwartier heeft voor het bestuur van de vereniging een aantal themabijeenkomsten georganiseerd. Een van de themabijeenkomsten ging over de Servicekosten waarvoor ook de meedenkers waren uitgenodigd. Over diverse onderwerpen is er gedurende het jaar contact van bestuursleden, ambtelijk secretaris en de adviseur/ ondersteuner met verschillende medewerkers van de corporatie. Deze contacten verlopen goed.

Overleg met de Raad van Commissarissen (RvC)

In 2023 heeft eenmaal een overleg plaatsgehad met een delegatie van de Raad van Commissarissen en het bestuur. Van dit overleg is een kort gespreksverslag gemaakt. 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.

Regionale Geschillencommissie

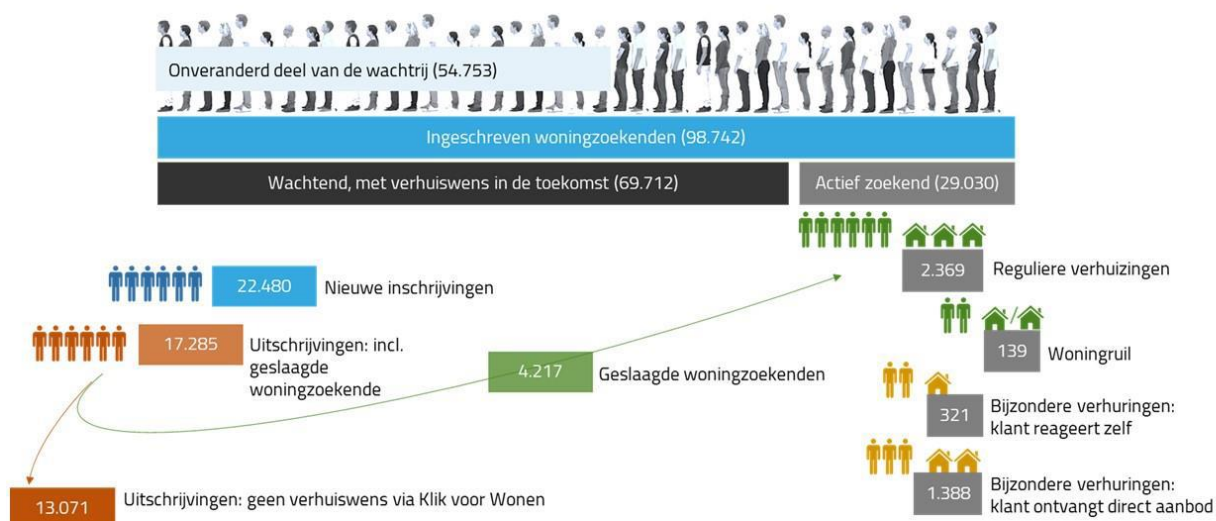
Woonkwartier is voor de klachtenafhandeling aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie. Deze behandelt klachten van huurders die na het doorlopen van de interne klachtenprocedure bij Woonkwartier, niet naar tevredenheid zijn geholpen. Indien gewenst kunnen huurders ondersteund worden bij de afhandeling van een klacht over de dienstverlening van Woonkwartier. In de meeste gevallen worden klachten door de organisatie goed opgelost. In een enkel geval lukt dit niet en staat voor de huurder de gang naar de Regionale Geschillencommissie open. De commissie heeft in 2023 slechts één klacht van een

huurder van Woonkwartier behandeld. Elk jaar ontvangt HV Fijn Wonen de rapportage van de Geschillencommissie.

Stichting Klik voor Wonen

Stichting Klik voor Wonen is dé woonruimtebemiddelaar in West-Brabant voor vooral sociale huurwoningen. Woonkwartier maakt voor de woonruimteverdeling samen met een groot aantal regionale woningcorporaties gebruik van Klik voor Wonen. De rapportage van Klik voor Wonen van 2022 is door Woonkwartier toegelicht en besproken in een bestuurlijk overleg.

De druk op de woningmarkt bleef toenemen. Ook in West-Brabant zijn er meer mensen op zoek naar een sociale huurwoning dan dat er woningen vrijkomen. De huisvesting van Oekraïners, statushouders en de opvang van asielzoekers zorgt nog steeds voor een toename van het aantal woningzoekenden. In 2022 kwamen er ook meer nieuwe inschrijvingen dan uitschrijvingen van regulier woningzoekenden. Er waren weinig verhuisbewegingen. Het aantal verhuringen daalde opnieuw in 2022. De woningzoekenden reageerden in 2022 ruim 1,6 miljoen keer. Ruim 69.700 woningzoekenden staan ingeschreven uit voorzorg of met een verhuiscens in de toekomst. Kortom de sociale verhuurders stonden ook in 2023 voor uitdagingen om de woningzoekenden te helpen. Met Woonkwartier hebben we nagedacht over mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen. Dit zal hopelijk in 2024 leiden tot wat meer verhuisbewegingen en kortere wachttijden.



In 2023 uitgebrachte adviezen

De huurdersvereniging mag Woonkwartier gevraagd en ongevraagd adviseren. In 2023 heeft de huurdersvereniging de onderstaande adviezen uitgebracht.

Jaarlijkse Huuraanpassing

Per 1 juli van elk kalenderjaar vindt een huuraanpassing plaats. Dit is een van de belangrijkste adviezen voor de huurdersvereniging. De huurdersvereniging heeft positief geadviseerd over de voorgenomen de generieke huurverhoging van 2,6%. Naast deze huurverhoging is voor een aantal huurders met een inkomen van maximaal 120% van het sociaal minimum inkomen de huur verlaagd naar € 575,03.

(Her)benoeming commissarissen

De huurdersvereniging heeft positief geadviseerd over de herbenoeming voor een tweede termijn van mevrouw Bernadette Elbers als huurderscommissaris.

Financiën 2023

Inkomsten

In een samenwerkingsovereenkomst tussen Woonkwartier en de HV Fijn Wonen is vastgelegd dat de corporatie de financiële middelen beschikbaar stelt die nodig zijn om de taken als huurdersvereniging te kunnen vervullen. Alle huurders zijn gratis lid van HV Fijn Wonen, tenzij de huurder aangeeft dat men geen lid wil zijn. De inkomsten van de huurdersvereniging bestaan dus uitsluitend uit de financiële bijdrage die Woonkwartier jaarlijks verstrekt op basis van een door het bestuur aangeleverd werkplan en begroting.

Uitgaven

Een jaarlijkse uitgavepost betreft de contributie voor het lidmaatschap van de Woonbond, de koepel van de huurdersorganisaties. Zowel Woonkwartier als de huurdersvereniging zijn van mening dat dit lidmaatschap onontbeerlijk is voor een goede belangenbehartiging van de huurders van Woonkwartier. 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 voornamelijk uit de vrijwilligersvergoeding, vergaderkosten, organisatiekosten van bijeenkomsten, zaalhuur, externe advisering, inleen ambtelijk secretaris en trainingen en cursussen.

Exploitatieresultaat

Uit de jaarrekening blijkt dat er in 2023 minder is uitgegeven dan was begroot. Dit is onder andere te verklaren door een lager bedrag aan bestuurskosten. (minder vrijwilligersvergoedingen, minder uren externe inhuur voor ondersteuning en advies) Daarnaast was een bedrag begroot van € 7.500,- voor een klussendienst. Deze is helaas niet van de grond gekomen waardoor deze post niet is uitgegeven. Dit alles resulteert in een positief resultaat van € 26.971,90. Met Woonkwartier is afgesproken dat de huurdersvereniging een reserve mag hebben van maximaal € 10.000,-. Het meerdere wordt verrekend met de bijdrage voor het volgende jaar. Het volledig financieel overzicht vindt u op pagina 14.

Verantwoording

HV Fijn Wonen legt jaarlijks aan de hand van de jaarrekening verantwoording af aan de Algemene Leden Vergadering en Woonkwartier over haar inkomsten en uitgaven. Voorafgaand aan de behandeling in de algemene ledenvergadering worden de jaarcijfers gecontroleerd door de financiële afdeling van de corporatie. De bevindingen van deze kascontrole worden schriftelijk meegedeeld aan de huurdersvereniging. Deze brief wordt samen met het jaarverslag en de jaarrekening gebruikt voor de verantwoording aan de leden in een Algemene Leden Vergadering.

Doorkijkje naar 2024

Ook in 2024 staat er weer genoeg te doen, zoals we ook hebben verwoord in ons werkplan voor 2024. De afgelopen jaren hebben we als huurdersvereniging veel tijd en energie gestoken in het meer betrekken van huurders bij de belangenbehartiging door de vereniging. Op heel veel verschillende manieren hebben we ook geprobeerd huurders te vinden die naast 'meedenken' mogelijk een bijdrage willen leveren aan uitbreiding en versterking van het bestuur. Hoewel we nog niet op volle sterkte zijn, zijn we blij dat we in de Algemene Leden Vergadering van oktober 2023 enkele nieuwe bestuursleden hebben kunnen benoemen. Ook het komende jaar zullen we nog veel tijd en energie moeten steken in uitbreiding van het bestuur om de continuïteit van de vereniging te borgen. Het voortbestaan van de vereniging is namelijk sterk afhankelijk van de vrijwillige inzet van voldoende huurders. Willen we zorgen voor een goede belangenbehartiging van de huurders dan moeten we meer handjes hebben om de taken te kunnen verdelen.

We moeten ok realistisch zijn. De ambitie is groot maar we zijn beperkt in menskracht en tijd. We moeten ons realiseren dat we niet alles kunnen en moeten keuzes maken wat we wel en niet kunnen. Niet te veel hooi op de vork nemen! Prioriteiten stellen! Prioriteit 1 is het 'eigen huis op orde' brengen. Dus eerst zorgen dat de continuïteit van de vereniging is geborgd. De werving van nieuwe bestuursleden staat nog steeds op nummer 1. Naast deze prioriteit zetten we ons primair in voor de volgende inhoudelijke ambities zoals:

- het inzichtelijk maken en zo mogelijk verbeteren van het Servicekostenbeleid;
- het verbeteren van de samenwerking Bewonerscommissies / HV Fijn Wonen;
- vaker de mening van de achterban ophalen (bijeenkomsten, enquête);

Hier zullen we onze aandacht vooral op richten. Daarnaast gaan we natuurlijk aan de slag met activiteiten die jaarlijks terug komen, zoals bijvoorbeeld de Prestatieafspraken met de gemeenten en Woonkwartier en het overleg en advies over de jaarlijkse huuraanpassing. We zullen de huurders blijven voorzien van informatie over van belang zijnde onderwerpen. Anderzijds zullen we via enquêtes en meedenkersbijeenkomsten de mening van onze leden blijven ophalen.

We danken onze leden voor de bijdrage die ze het afgelopen jaar in welke vorm dan ook hebben geleverd aan onze vereniging. We hopen dat we voor de toekomst ook op de inbreng van jullie mogen rekenen.

Financieel overzicht 2023

Uitgaven versus begroting 2023				
		2023	2023	2023
	Bedrag in €	Begroot	Uitgegeven	Verschil
Bestuurskosten				
Inhuren deskundigheid 26 weken	€ 20.000,00		€ 17.182,00	
Inhuren Marketing en communicatie	€ 3.000,00			
Ambtelijk secretaris	€ 14.000,00		€ 9.904,65	
Reiskosten	€ 750,00		€ 164,24	
Bestuurskosten (vrijwilligersvergoeding 4x 1800,-)	€ 7.200,00		€ 5.246,00	
Scholing 4x 350,- per hoofd	€ 1.400,00			
Vergoedingen meedenkers	€ 1.000,00			
		€ 47.350,00	€ 32.496,89	€ 14.853,11
Organisatiekosten/versterken achterban				
Organiseren meedenkersbijeenkomsten 10 keer	€ 5.000,00		€ 3.316,99	
Organiseren 2 algemene ledenvergaderingen	€ 1.200,00			
Advertentiekosten Algemeen (ALV) 2 keer Bode	€ 1.500,00		€ 4.166,52	
Inktshop voor drukwerk	€ 500,00		€ 316,59	
Extra kosten voor inleen sprekers	€ 400,00			
Website				
Lasso	€ 2.000,00		€ 1.010,79	
		€ 10.600,00	€ 8.810,89	€ 1.789,11
Huisvesting				
Bestuursvergaderingen: koffie, betalen geen huur	€ 1.000,00			
		€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00
Exploitatiekosten				
Klussendienst	€ 7.500,00			
Aanpassen statuten				
Contributie Woonbond	€ 13.000,00		€ 11.038,69	
		€ 20.500,00	€ 11.038,69	€ 9.461,31
Algemene kosten				
Postbus beheer	€ 300,00		€ 292,82	
Bankkosten	€ 200,00		€ 234,02	
Representatiekosten	€ 250,00		€ 354,79	
		€ 750,00	€ 881,63	€ -131,63
Totaal		€ 80.200,00	€ 53.228,10	€ 26.971,90

Verklaring van het bestuur

Dit jaarverslag en de daarvan onderdeel uitmakende jaarrekening zijn vastgesteld en ondertekend door het voltallig bestuur van de HV Fijn Wonen in de bestuursvergadering van 29-04-2024 en zal deze met het verslag van de kascontrole door Woonkwartier ter goedkeuring voorleggen aan de Algemene Ledenvergadering in de vergadering van 27 mei 2024.

Het verslag en de jaarrekening zal op grond van de Wet Overleg Huurders Verhuurder (Wohv) worden aangeboden aan de verhuurder ter verantwoording van de door de verhuurder beschikbaar gestelde gelden.

Oud Gastel, 29 april 2024

Het bestuur van HV Fijn Wonen

Piet Karman

Kleis Willemstein

Petra Brands

John Takx

Penningmeester

Bestuurslid

Bestuurslid

Bestuurslid