

Verslag Algemene Ledenvergadering HV Fijn Wonen 4 november 2024

Welkom

Piet Karman, penningmeester van HV Fijn Wonen, opent de tweede Algemene Ledenvergadering van 2024. Piet dringt echt aan om meer bestuursleden en/of meedenkers voor HV Fijn Wonen. Johan van der Smissen, beleidsondersteuner van HV Fijn Wonen, licht de agenda toe. Belangrijk is het werkplan en de begroting 2025. Na de pauze een presentatie over Halderberge en Moerdijkvoorelkaar, een online website om vraag en aanbod bij elkaar te brengen.

Tevens de toelichting over de afhandeling van een reparatieverzoek vanuit Woonkwartier.

Mededelingen

Woonkwartier

Ruud van de Boom stopt na 18 jaar bestuurder te zijn per juli 2025. Hij is gestart bij de Brabantse Westhoek, vervolgens via een fusie naar de Brabantse Waard en als laatste via een fusie bestuurder bij Woonkwartier. De organisatie staat er goed voor en de strategie voor de komende jaren is uitgezet. Bij de volgende Algemene Ledenvergadering van HV Fijn Wonen in 2025 zal Ruud er nog bij zijn.

Karin van Spijk, adjunct directeur van Woonkwartier heeft na 12 jaar besloten om een andere stap te zetten in haar carrière. Annemieke Kleijssen heeft voor nu de taken van Karin overgenomen.

Woonbond

Rob van de Hout is de nieuwe consulent/adviseur namens de Woonbond voor HV Fijn Wonen. De afgelopen jaren heeft HV Fijn Wonen veel consulenten gehad die om verschillende redenen uit dienst gegaan zijn. Om die reden is het bestuur van mening dat de contributie voor het lidmaatschap van de Woonbond niet in verhouding staat tot de verleende dienstverlening. HV Fijn Wonen hoopt met de nieuwe consulent een stabielere fase in te gaan. De contributie wordt bepaald door het aantal woningen van Woonkwartier.

Themabijeenkomst Woonkwartier

Op maandag 18 november van 09:30-11:30 uur is een themabijeenkomst bij Woonkwartier met als onderwerp "hoe creëren we samen een veilige en prettige leefomgeving?" Alle aanwezigen en de meedenkgroep zijn hiervoor uitgenodigd.

Leefbaarheid in kernen en gemeentes vraagt naar onze mening extra aandacht. Deze themabijeenkomst sluit hierbij goed aan.

Nationale Prestatieafspraken / huuraanpassing

Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Woonbond zijn met het Ministerie in gesprek over de herijking van de nationale prestatieafspraken. Deze gaan onder andere over de nieuwbouwopgave, de verduurzaming en de huuraanpassing. Indien de methodiek van de jaarlijkse huuraanpassing niet wijzigt zullen de corporaties in 2025 een huurverhoging van 6 % door kunnen

voeren. Dit is voor de Woonbond en ook vele huurdersorganisaties niet acceptabel gezien de betaalbaarheid. Daarom wordt gepleit voor de aanpassing van de methodiek met een lager percentage als uitkomst. We houden u op de hoogte via de nieuwsbrief en de website.

Verslag van vorige vergadering 27-05-2024

Het verslag wordt zonder op- en aanmerkingen vastgesteld.

Werkplan en begroting 2025

Het werkplan is de basis voor de begroting. De begroting moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan Woonkwartier.

Bestuur versterking en stand van zaken HV Fijn Wonen

De allerhoogste prioriteit is het aantrekken van bestuursleden, huurders die zich in willen zetten voor de huurders van Woonkwartier. Alle opties zijn bespreekbaar, van actieve meedenker, meedoen aan de themabijeenkomsten, of tijdelijk deelnemen in een bepaald project of wellicht een bestuursfunctie. Is het een idee om per kern een aanspreekpunt namens de HV te hebben? Aanspreekpunten in de verschillende kernen zijn zeker welkom.

Wat is de reden dat er zo weinig vrijwilligers zijn bij de huurdersvereniging? Bestuurswerk is best omvangrijk, vraagt kennis. Mensen willen zich vandaag de dag niet meer binden. Vrijwilligerswerk is niet vrijblijvend. Elke huurder die “in welke vorm dan ook meedoet” is welkom! De huurder is voor Woonkwartier erg waardevol, het zijn de ogen en oren voor de corporatie.

Ondersteuner

Johan van der Smissen heeft aangegeven per 01-01-2025 te stoppen als beleidsondersteuner. Het bestuur is samen met omliggende huurdersverenigingen op zoek naar een vervang(s)ter.

Weving en selectie bestuurder

Het bestuur van HV Fijn Wonen neemt ook deel aan de Werving en Selectie voor het benoemen van een nieuwe bestuurder.

Bewonerscommissies

Binnen Woonkwartier zijn er bewonerscommissies waar HV Fijn Wonen weinig contact mee heeft. Doelstelling voor 2025 is om de banden met de commissies te versterken en te inventariseren wat we voor elkaar kunnen betekenen. Bewonerscommissies zijn een belangrijke bron van informatie voor de HV. Bewonerscommissies hebben bepaalde rechten en kunnen in gesprek gaan met de verhuurder. Ook een bewonersgroep kan een bewonerscommissie worden. Er moet hiervoor wel een officieel pad belopen worden door een gesprek met verhuurder/HV Fijn Wonen, kandidaten zoeken, stemming enz..

Achterban HV Fijn Wonen

HV Fijn Wonen maakt gebruik van een speciaal op maat gemaakt computersysteem Lasso. Via dit pakket kan de achterban bereikt worden middels mail/nieuwsbrieven/enquêtes. Op deze manier kan snel de mening van de huurder opgehaald worden. Doelstelling om in 2025 meer enquêtes uit te zetten.

Prestatieafspraken

Woonkwartier heeft een groot werkgebied en heeft te maken met 3 gemeenten

(Halderberge/Moerdijk en Steenbergen). Met deze 3 gemeenten moeten afspraken gemaakt worden over verduurzaming, betaalbaarheid, wonen en zorg, migratie en nog veel meer onderwerpen. Hiervoor worden afspraken gemaakt waarbij HV Fijn Wonen ook is betrokken. Leefbaarheid in kernen en gemeentes vraagt naar onze mening extra aandacht.

Klachten

HV Fijn Wonen ondersteunt u in de persoon van John Takx bij klachten waarbij de huurder er met Woonkwartier niet meteen uitkomt. De lijntjes met Woonkwartier zijn kort en samen kijken we naar een oplossing. Echter niet alle klachten kunnen opgelost worden.

Leefbaarheid

Aanwezigen geven feedback over leefbaarheid in bepaalde kernen van Woonkwartier. Huurders vinden het belangrijk om op dit onderwerp dieper in te gaan. Sociaal beheerders van Woonkwartier doen hun uiterste best om in de wijken in gesprek te gaan en dat leidt tot verbetering. Voorgesteld wordt om aan het thema leefbaarheid een aparte bijeenkomst te wijden.

Klik voor Wonen = vrijheid voor vrije vestiging

Iedereen, waar je ook woont, kan zich inschrijven bij Klik voor Wonen. Dit betekent dat er ook mensen buiten de regio een woning kunnen huren. Huurders vragen begrip en doen een dringend beroep op Woonkwartier om in de toewijzing te kijken naar de langste inschrijfduur en de samenhang tussen de bewoners. De samenleving verandert, er zijn statushouders en we hebben ook steeds meer te maken met verwarde personen. Soms herkennen bewoners hun wijk niet meer en zijn bang voor verpaupering. Bewoners vinden het lastig om dit soort zaken te melden bij de verhuurder. Alle signalen van de huurders worden door Woonkwartier serieus genomen.

Begroting HV Fijn Wonen

Op de begroting is een hogere post begroot voor ondersteuner. Met het vertrek van Johan denkt het bestuur dat de kosten voor ondersteuning hoger zullen worden (reiskosten/elk uur betaald). Ook de Woonbond vraagt een hoge contributie vanwege het hoge aantal woningen van Woonkwartier.

HV Fijn Wonen kan waarschijnlijk niet alle voornemens uit het werkplan uitvoeren vanwege de kleine bezetting. Vanwege de prestatieafspraken heeft het bestuur veel afspraken met de gemeenten en met Woonkwartier. HV Fijn Wonen behartigt immers de belangen van de huurder. Als huurder kan je voor informatie ook contact opnemen met de huurderslijn van de Woonbond.

De huurders stemmen in met het werkplan en de begroting 2025.

Rondvraag

Er worden vragen gesteld aan de verhuurder die na de vergadering worden opgepakt.

Presentatie

Er wordt een presentatie gegeven door Yvette van Bellene en Esther Vlasblom (beide dames vanuit Surplus) voor Halderbergevoorelkaar (werkt samen met Graag Gedaan) en Moerdijkvoorelkaar.nl Het is een website waar vraag en aanbod samenkomen voor Halderberge en Moerdijk en de bijbehorende kernen. In andere dorpen is er geen platform. In Moerdijk zijn er inloopsprekuren. Voor Halderberge is dat in Oudenbosch in de bieb, maar kan op verzoek ook thuis. Ook worden er

veel presentaties gegeven bij het KBO waarbij alle dorpen worden meegenomen.

Presentatie over reparatieverzoeken (José Willemsteijn, Woonkwartier)

José geeft een toelichting over het proces reparatieverzoeken.

Kleine herstellingen vallen onder het serviceabonnement. Als de huurder geen abonnement heeft en ook niet wil afnemen dan wordt de reparatie niet uitgevoerd en ook niet tegen betaling.

Enquêtes worden enkel per mail verzorgd en niet per brief. Verhuurder kijkt of er nog andere mogelijkheden zijn dan mail.

Communicatie → 1^e aanspreekpunt moet goed weten wat er speelt/complex. 2^e aanspreekpunt vanuit de aannemer vraagt ook nog een keer, goed uitleggen wat de klacht is zodat de huurder niet van A naar B wordt gestuurd...