

Verslag van de huurdersoverlegavond van de HGO gehouden op dinsdag 13 mei 2014 in Hilversum

Aanwezig

Namens HGO

Dhr. B.v Geenen (voorzitter)
Dhr. W. A. v. d. Greft (secretaris)
Dhr. J. Ruijzendaal (penningmeester)
Dhr. H. W. Dijks (algemeen bestuurslid)
Dhr. K. van Beest (algemeen bestuurslid)
Dhr. N. G. H. Koenders (Ondersteunend lid)
Mw. L. Daselaar (notuliste)

Namens de Corporatie

Mw. E. van Schaik (verhuur/bewonerszaken)
Dhr. W. L. Lieberwerth (R. v. T.)
Dhr. F. P. C. Oldenburg (R. v. T.)
Mw. J. Brummelman (Beleidsadviseur Vastgoed)
Mw. B Dijkman (Communicatieadviseur)

Namens Adviesburo Alma

Dhr. Maarten J. van Weel
Dhr. J de Jong (Gemeente Hilversum)

1. Opening:

Om 19.30 uur opent de voorzitter de vergadering.

Dhr. Van Geenen stelt zich voor.

Hij heet iedereen welkom en dankt de mensen, dat zij in grote getalen zijn gekomen, zo krijgen wij het gevoel, dat onze stichting ertoe doet.

Voordat we met de agenda beginnen, houden we 1 minuut stilte, om onze ere voorzitter en mede oprichter van de HGO , dhr. Driek Nel, te herdenken. Hij is op 1 mei overleden.

2. Vaststellen/aanvullen agenda:

De agenda wordt vastgesteld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken:

Geen opmerkingen en geen ingekomen stukken.

Individuele vragen of klachten hebben we doorgestuurd naar de desbetreffende betrokkenen.

Wij behandelen geen individuele klachten.

4. Verslag 16 mei 2013:

Dit verslag is aan de bezoekers van die avond toegezonden en kon ook worden gedownload. Omdat er geen vragen, c.q. opmerkingen zijn over dit verslag, wordt dit akkoord bevonden.

5. Overzicht van zaken van het jaar 2013.

Dit overzicht (jaarverslag) is te downloaden van onze site.

Een samenvatting hiervan is:

Er is vergaderd:

- Dagelijks bestuur 10x
- Algemeen bestuur 10x
- Overleg met corporatie 3x
- Overleg met Raad van Toezicht 1x
- Overleg in het H2O (overlegorgaan van de huurdersverenigingen van Gooi- en Vechtstreek)3x

Er is kennis vergaard en samenwerking gezocht met:

- AEDES congres. Vereniging van corporaties.
- “Eigen Kracht”. Platform voor regionale interdisciplinaire kennis uitwisseling.
- Landelijke bewonersdag, vanuit de woonbond.
- Provinciale woonbond Noord-Holland.

Er zijn resultaten geboekt:

- Petitie Huuralarm is ondertekend en ondersteund.
- We hebben gefungeerd als bemiddelaar voor diverse huurders en vragen op de juiste plek kunnen routeren.
- Adviezen ingediend bij (nieuwbouw) projecten.
- Aanpassing beleid, tussentijdse huurverlagingen bij dalend inkomen.
- Advies Huurverhoging met enige restrictie en aanpassing akkoord bevonden.

6. Plannen voor 2014.:

Het bestuur en het ondersteunende team hebben veranderingen ondergaan.

Er zijn personele wijzigingen geweest. Met dit verfriste team zullen wij ook dit komende jaar de ontwikkelingen betreffende de huurverhoging op de voet volgen en dat zal bij ons een punt van constante gesprekstof blijven.

Net als vorig jaar zijn wij akkoord gegaan met de verhoging, maar niet van harte.

Waarom eigenlijk weer een verhoging, de economie groeit langzaam, maar er komen nog steeds werklozen bij en is de huur voor veel mensen een grote kostenpost aan het worden.

Een verhoging die als indexering wordt ingebracht (2,5%), is dan nog te billiken, maar waarom is de verhoging zoveel meer dan deze “normale”huurverhoging?

Daar zijn diverse redenen voor en dit zijn de belangrijkste:

- Verhuurderheffing, opgelegd door het Rijk.
- Huurverhoging gebaseerd op inkomen, opgelegd door het Rijk.
- Afdracht aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting.
- Sanering van corporaties die in financiële problemen zijn gekomen.
- Kwaliteit van service. Wij vinden het van belang dat het huidige serviceniveau van de corporatie wordt gehandhaafd.
- Grote lopende investeringen inzake energiebesparende maatregelen voor het gehele woningbestand, zonder dat daar een (extra) huurverhoging tegenover staat.
- De besparing is voor de huurder. Wij hebben dit zeer omarmd.

In het kort zijn dit voor ons de doorslaggevende redenen om akkoord te gaan met de verhoging.

Met daarbij een paar kanttekeningen:

- De huren onder de liberalisatiegrens NIET laten stijgen tot boven deze grens.
- De huren die niets te maken hebben met de verhuurderheffing, boven de liberalisatiegrens,

enkel inflatiecorrectie.

-Bij dalend inkomen is er de mogelijkheid om het extra inkomensafhankelijke deel van de huur met terugwerkende kracht aan te passen.

Regels en verordeningen zoals verhuurderheffing zijn kabinetsbeleid en daarom verplicht. De corporatie moet daaraan voldoen. Om hogere uitgaven op te vangen kan je als corporatie twee dingen doen. Je andere uitgaven beperken of je huren verhogen.

Gooi- en Omstreken heeft gekozen voor huurverhoging en kosten besparende maatregelen.

Dit waren voor ons de redenen om nog een keer akkoord te gaan met deze huurverhoging.

De uitdrukkelijke punten voor volgend jaar zijn:

-Wij maken ons grote zorgen over dit kabinetsbeleid.

-Bij nog een verhoging zoals deze, vormt de huur een (te) groot deel van het inkomen.

-Met name voor de sociale huurwoningen worden de problemen steeds groter.

-Nieuwbouw in het domein van de sociale woningbouw komt door economie en kabinetsbeleid zwaar onder druk te staan.

-We hebben onze bedenkingen als de corporatie de wettelijke kaders blijft volgen.

Wellicht moet de corporatie zijn beleid daarin aanpassen.

Wij kennen de corporatie als een professionele organisatie en hebben er vertrouwen in dat het lopende beleid gecontinueerd kan worden, maar wij hebben problemen met het kabinetsbeleid, dit beïnvloedt elke dag onze dagelijkse realiteit.

Samenvattend: Het wel of niet akkoord gaan met de huurverhoging is een van de zwaarste beslissingen. Het liefst willen we geen huurverhoging, dus de onderbouwing vanuit de corporatie aangevuld met de expertise van het gehele bestuur resulteert in een advies, we hopen altijd dat dit het juiste advies is.

Wij willen ook onze communicatie moderniseren.

Het is de bedoeling dat wij per mail gaan communiceren, vandaar de inteken lijsten bij de deur van aanmelding. Tevens onze bijdrage aan de nieuwsbrief willen wij digitaal gaan aanbieden en gaan we onze site een modernere uitstraling geven.

Wij willen graag van u vernemen welke onderwerpen op het gebied van de sociale huur onderbelicht blijven. Wellicht dat wij daar iets mee kunnen door het op te nemen in ons beleid of door u de juiste richting op te sturen.

Wij zijn hier voor uw belang.

Vragen door mensen uit de zaal:

Dhr. V.d. Heiden uit Hilversum, ergert zich aan het lange leegstaan van woningen die zijn vrijgekomen. Als voorbeeld noemt hij een woning bij hem in de straat. Deze heeft 5 maanden leeggestaan voordat er nieuwe mensen in kwamen wonen. Volgens hem valt dit niet te rijmen met aan de ene kant forse huurverhogingen en aan de andere kant geld verspilling.

Antwoord: wij zullen het op de agenda zetten voor overleg met corporatie G. en O.

Dhr. Bolstra uit Hilversum, vraagt waarom er een afdracht is aan corporaties, die in de financiële problemen zijn gekomen.

Antwoord: Dit is in opdracht van minister Blok, dus kabinetsbeleid, dus verplicht.

Dhr. Beuren uit Hilversum, maakt zich boos dat de huurverhoging maar doorgaat.

Antwoord: blijft bij ons op de agenda staan voor overleg met corporatie.

Mevrouw Sliep uit Hilversum, heeft geen sociale huurwoning, maar krijgt wel fikse huurverhoging.

Antwoord: mag niet hoger zijn dan index verhoging van 2,5%.

Dhr. Huizers, vraagt wat het beleid is indien de liberalisatiegrens is bereikt.

Antwoord: beleid is, dat de huur niet hoger wordt. Persoonlijke klachten indienen bij corporatie.

Een woordvoerder van app. Complex St. Joseph aan de Kam. Onnesweg, vindt het onterecht dat ze huurverhoging hebben gekregen, terwijl er overlast van zwervers in de kelder is. Ze hebben om camera toezicht gevraagd, is niet gehonoreerd.

Tevens wordt er geen onderhoud gedaan.

Antwoord: Als herhaaldelijk klachten indienen bij corporatie niets uithaalt, heb je ook nog de Geschillen Advies Commissie. (terug te vinden op site Gooi- en Omstreken).

Dhr. Kozijnse uit Hilversum, wil ook een positief geluid laten horen, hij is erg tevreden over hoe de renovatie verloopt aan de Menno Simonshof.

Mevrouw Tabak uit Flat Kerkelanden, is bezorgd over de toekomst.

Alles gaat veranderen, Hilverzorg en Gooi- en Omstreken blijven vaag.

Blijft de zorg gegarandeerd, blijft de huismeester etc.

Wat gebeurt er met het convenant van Hilverzorg en Gooi- en Omstreken?

Ook is er een wooncommissie, waar de mensen hun zorgen/klachten kunnen deponeren.

Antwoord: wij zetten het op de agenda.

Mevrouw Westhof uit Flat Kerkelanden, vraagt wanneer er op deze vragen antwoord verwacht kan worden, omdat wij maar 3x per jaar overleg hebben met de corporatie.

Antwoord: Binnen 2 maanden.

Dhr. Vos uit Blaricum, vond dat na het betrekken van de nieuwe woning aan de Schaar, de communicatie met de corporatie eerst heel stroef verliep. Maar nu gaat het beter en woont hij daar naar volle tevredenheid.

Tenslotte dhr. V.d. Heiden, vindt dat het personeel van de corporatie Gooi- en Omstreken erg laks is, niet naar de mensen luistert en niet naar behoren functioneert.

Antwoord: onze secretaris voelt zich geroepen om hierop te reageren, hij is het niet eens met deze stelling. Ook als dhr. V.d. Heiden ontevreden is en klachten heeft en zich niet gehoord voelt, kan hij naar de Geschillen Advies Commissie.

P A U Z E

7. Gastspreker dhr. M. van Weel (oud politiemans).

Dhr. Van Weel geeft een PowerPoint presentatie over veiligheid in huis en buurtpreventie. Daarna kunnen er vragen gesteld worden.

8. Sluiting.

De voorzitter sluit de vergadering rond 21.30 uur en voor wie nog even wil napraten, is er nog een hapje en een drankje.