

jaarverslag | 2014

Dit is het jaarverslag van de HGO. Met dit verslag geven wij inzicht in ons reilen en zeilen. Voor vragen en of opmerkingen kunt u altijd contact opnemen met de secretaris van de HGO, secretaris@HGOHilversum.nl of raadpleeg onze website.





Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
Van de secretaris,.....	4
Januari 2014:.....	5
Februari 2014:.....	6
Maart 2014:	6
April 2013:.....	7
Mei 2014	8
Juni 2014:.....	9
September 2014 :.....	10
Oktober 2014:.....	12
November 2014:	12
December 2014:.....	13
Bezoekverslagen hgo 2014.	15
Nederlandse woonbond, afdeling Noord-Holland.....	15
Landelijke bewonersdag 2014.	16
Regiodag landelijk samenwerkingsverband aandachtswijken (LSA).	16
“ Eigen kracht”	17
Landelijke huurdersdag.....	17
Financiële verantwoording 2014	17
Begroting 2015.....	18

Voorwoord.

Voor u ligt het jaarverslag van 2014 van de Stichting Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken. Met dit jaarverslag wordt verantwoording afgelegd wat de HGO in 2014 heeft gedaan. Er zijn op vele gebieden werkzaamheden verricht in het belang van de huurders van Het Gooi en Omstreken.

Voor mij persoonlijk is 2014 het eerste jaar van mijn voorzitterschap. Het was een jaar waarin ik veel heb mogen leren. De open en prettige communicatie die wij intern en extern mogen voeren geeft mij de zekerheid dat wij als stichting de huurdersbelangen goed kunnen behartigen. Het hoeft niet altijd te botsen om mooie resultaten te kunnen bereiken.

Uiteraard willen wij graag uw input. Vandaar dat wij onze communicatie aan het aanpassen zijn. In 2015 zult u daarvan de resultaten gaan ervaren. Wij streven erna om ook in 2015 de belangen van de huurders van Gooi en Omstreken op een zorgvuldige manier te behartigen.



Bas van Geenen
Voorzitter HGO

Van de secretaris,

Hiermee brengen we onder de aandacht dat de HGO veel zaken op gebied van huren, wonen en leefomgeving heeft behandeld in 2014. De samenwerking met de Corporatie "G&O" vindt plaats met onderling vertrouwen en transparantie naar elkaar. Een dynamisch jaar mogen we 2014 zeker wel noemen.

De doorgevoerde regeringsmaatregelen hebben de huurmarkt niet onberoerd gelaten. Een positief geluid is dat onze woningcorporatie tijdig maatregelen heeft genomen en dat de investeringen en het onderhoud bij de woningcorporatie het Gooi en Omstreken ook in 2014 op niveau konden worden gehandhaafd.

Verder vroeg de corporatie ons advies over een huurverhoging van 4% per 1 juli 2014 voor alle huurders die een geliberaliseerde huurwoning huren. Wij hebben geadviseerd uitsluitend de kosten van levensonderhoud door te berekenen en dat advies is door de woningcorporatie gehonoreerd.

Verder hebben onverantwoorde handelingen van een aantal corporaties ook wederom zijn weerslag gehad op de financiële positie van onze corporatie. Het waarborgfonds kwam wederom met een claim. Door kennisvergaring via diverse media hebben wij met de corporatie op gelijkwaardig niveau kunnen communiceren en ook de diverse achtergronden van de bestuursleden, met hun kennis daaromtrent, hebben bijgedragen aan een goed overleg.

Aan het eind van het jaar 2014 was het bestuur als volgt samengesteld:

De heer B.J van Geenen	voorzitter.
De heer W.A. van der Gref	secretaris.
De heer J.Ruijzendaal	penningmeester.
De heer K.C van Beest	AB Lid.
De heer H. Dijks	AB Lid.

In 2014 hebben de volgende vergaderingen plaatsgevonden:

1. Dagelijks bestuur (9x)
2. Algemeen bestuur (10x)
3. Overleg met de corporatie (4x)
- 4 Overleg met de Raad Van Toezicht (1x)
5. Overleg in het H2O regime (3x)

Het gehele jaar 2014 zette het bestuur zich met positieve kracht in voor onze huurders. Vele brieven en E-mails werden beantwoord en persoonlijke gesprekken vonden plaats. Verder werd door verschillende leden aan symposia en cursussen deelgenomen.

Januari 2014:

Twee bestuursleden bezochten een Jubileum bijeenkomst van Atrium. Er werd een brief van een huurder ontvangen en beantwoord door de secretaris. Het betrof zijn klacht over de huursom.

Brief van de gemeente Bunschoten ontvangen n. a. v. het vaststellen door de Gemeenteraad van Amersfoort betreffende de huisvestingsverordening 2014. De belangrijkste wijziging betrof de uitbreiding van het toelatingsgebied met de gemeenten Nijkerk en Bunschoten en invoering van de regionale woonruimteverdeling. De wijziging had geen gevolgen voor het huurbeleid en de huurders. Wel is de keuzevrijheid voor huurders vergroot. Reflecteren op het woningaanbod voor huurders loopt via "Woningnet".

Er is een schrijven ontvangen van de huurdersorganisatie Amsterdam welke een rechtszaak aan wil spannen tegen de procedure van de huurverhoging en de daaruit voortvloeiende, negatieve gevolgen. Men is van mening dat de, door de belastingdienst verstrekte inkomensgegevens aan de Corporaties, in strijd is met de privacywet. Men heeft andere huurdersorganisaties verzocht om een financiële ondersteuning ter dekking van de kosten voor een advocaat die met een tegenverweer deze zaak zal bepleiten. Het eerste proces wat men heeft gevoerd heeft men verloren, maar men wil de zaak toch een vervolg geven via een bodemprocedure.

Een bestuurslid heeft een bijeenkomst van de LSA, in Utrecht, bezocht. (Landelijke Stichting Aandachts-wijken).

Doel : Het bevorderen van bewoners participatie in stedelijke gebieden t. a. v. de woon- en leefsituatie. De LSA bestaat uit leden van huurdersorganisaties, huurders, etc. uit heel Nederland. Er werd gesproken over het antwoord van de corporatie m.b.t. huurverhoging en achteruitgang in salaris. De peildatum belastingopgave in enig jaar versus verlies van inkomen loopt één jaar achter. Indien huurders van de Corporatie G&O in deze situatie verzeild raken, moeten zij via een z.g. IB60 formulier aantonen dat in de nieuwe situatie een inkomensachteruitgang is opgetreden. Daarvoor dient wel vooraf bezwaar gemaakt te worden tegen de huurverhoging. Indien de claim wordt toegekend zal het teveel betaalde bedrag worden terugbetaald. Deze toezegging van de Corporatie is op de site van de HGO geplaatst.

Reservering voor onze huurdersoverlegavond werd geregeld voor dinsdagavond 13 mei 2014, plaats: de Kerkelanden flat te Hilversum. Koffie, drank en hapjes zijn geregeld, maar de leden van de HGO moeten deze zelf uitserveren. Als gastspreker werd een oud politiemans gevonden, die zal spreken over de beveiliging van woonhuizen.

Verder kwam aan de orde onze jaarlijkse themadag. Er zal een fabriek (Kingsplan) in Tiel worden bezocht, waar men energie beperkende materialen, systemen en installatietechnieken etc. ontwerpt en plaatst.

Vier leden van de bewonerscommissie Meentzicht bezochten, op uitnodiging van de HGO voor een kennismakingsgesprek, deze vergadering. De conclusie tijdens deze gesprekken is, dat men op een paar ondergeschikte punten na, tevreden is over de gehuurde woning. Wat irritatie opwekt zijn de gedragingen van sommige bewoners. Dat daar de Corporatie niet altijd verantwoordelijkheid voor is en men het intern op moet lossen, moge duidelijk zijn. Men is goed bezig om via interne publicaties het wel en wee aan de bewoners ter kennis te brengen.

Februari 2014:

Ontvangen een Nota van de gemeente Bunschoten over samenwerking met Nijkerk en Amersfoort t.b.v. woningtoewijzing via Woningnet. Dit was in discussie en daarom nog niet geëffectueerd.

- E-mail van de VAC Hilversum ontvangen inhoudende een uitnodiging voor het bijwonen van het 50 jarig jubileum van deze vereniging, in de Burgerzaal van het gemeentehuis te Hilversum. Twee leden zullen de HGO vertegenwoordigen.
- E-mail ontvangen van een mevr. uit de Gasthuisstraat te Hilversum. Zij was zeer content met het artikel van de HGO over de, in bepaalde gevallen, huurverlaging. Zij kwam daarvoor in aanmerking en haar huurverhoging is beperkt tot 4 %.
- Een HGO lid heeft, n. a. v. een enquête in zijn buurt, de problemen met de renovatie werkzaamheden op schrift helpen stellen en met een aantal aanbevelingen en dit schrijven aan de Corporatie doen toekomen.
- Een HGO lid heeft zijn negatieve ervaring met de bewonersdag van de LSA op de e-mail gezet en aan de leden van de HGO doen toekomen.

Punten ter bespreking met de RVT, opgebracht door de HGO, werden besproken.

Vragen over verkoopbeleid en financieel jaarverslag van de Corporatie kwamen op de agenda.

N. a. v. het katern "Financieel verslag" in het jaarverslag, zullen aan de Corporatie enige indringende vragen worden gesteld. Voor wat betreft de opbrengsten en investeringen uit de te verkopen huurwoningen vroeg de HGO om een extra toelichting. Ook over het referentiecijfer, betreffende de energie index, werd extra toelichting gevraagd.

Een HGO lid zou graag willen weten hoe men omgaat met overlast, veroorzaakt door aso bewoners in een buurt. Hij verwees hierbij naar de procedure zoals gehanteerd in Groot Brittannië.

De Huurders overlegavond werd vastgesteld op 13 mei 2014:

De locatie werd vastgelegd (zorgcentrum Kerkelanden) en een gastspreker werd door de secretaris benaderd.

In de AB vergadering van maart zal een voorstel worden gepresenteerd ter opvolging van de huidige voorzitter de hr. Bouwman die in april afscheid neemt van de HGO.

Maart 2014:

Er is een mededeling ontvangen van de bewoners van de Meentzoom te Blaricum. Zij hebben een brief van dhr. Steur ontvangen, waarin werd gemeld dat opmerkingen en klachten die tijdens de renovatie van hun woning naar voren kwamen, worden opgepakt. Er zal persoonlijk contact opgenomen worden met de individuele huurders. Voor de HGO is voorlopig de zaak hiermede afgehandeld.

Begin deze maand heeft de HGO een vergadering gehad met de R.v.T.

De aanwezigen zijn van mening dat , t.o.v. van vorig jaar het overleg inhoudelijk beter uit de verf is gekomen.

De secretaris heeft de HGO aangemeld bij Versa om op hun site een annonce te plaatsen voor een notulist. Hij heeft tevens een uitnodiging ontvangen voor hun open huis.

Een agenda punt in maart was de warmtewet: De waarde hiervan is dat de corporatie maximaal mag afrekenen met de bewoners. Bewaarschriften zullen vanaf 2014 bij de ACM. ingediend moeten worden i. p. v. de huurcommissie. De ca. 900 in aanmerking komende bewoners werden door de corporatie hierover geïnformeerd. Er komt een voorbeeldbrief op de website van de corporatie. Een HGO lid meldt dat hij in eerste instantie door de corporatie middels een schrijven op de hoogte is gesteld, maar dat de zaak weer is teruggedraaid. Het is nl. onduidelijk of het wel of geen blokverwarming betreft in o. a. de Blaricummeent (warmtepompinstallatie) en derhalve blijft het voor een aantal van die genoemde 900 bewoners, individueel.

Voor het HGO/Dir overleg zal er gevraagd worden hoe hoog het aantal huurders is met problematische schulden. Ook zullen er vragen worden gesteld betreffende het jaarplan van de corporatie en welke nieuwe projecten in de planning staan.

Verder werden de volgende agenda punten besproken.

- Kopij voor bewonersblad is ingeleverd.
- Adviesaanvraag huurverhoging ontvangen, Zal met de nodige bemerkingen worden beantwoord. De leden van HGO maken zich zorgen over de tendens van de extra huurverhogingen en het gegeven dat, ondanks de huurtoeslag, toch veel huurders in de problemen komen, daar de werkloosheid oploopt en bedrijfspensioenuitkeringen niet of nauwelijks worden geïndexeerd, terwijl de inflatie daar nog eens overheen komt.
- Afspraken met de gast spreker voor huurdersoverlegavond zijn geregeld
- Uitnodigingen voor deze avond worden eind april verstuurd.
- De opvolging van de voorzitter dhr. Bouwman wordt, volgens de daarvoor geldende regels, uitgevoerd en dhr. van Geenen wordt bij acclamatie als opvolger benoemd. N. B. er hebben zich geen tegenkandidaten gemeld.

Plannen voor een vernieuwde website worden door een aantal leden van de HGO verder uitgewerkt.

April 2013:

Een HGO lid meldt, dat hij op 26 maart jl. op de receptie is geweest van de jubileumviering van de woonadviescommissie. Er waren sprekers uitgenodigd en er ontstond een discussie over het gevoerde beleid van verschillende woningcorporaties in het verleden. Ook aanwezig was een vertegenwoordiger van de Woonbond, die vertelde hoe de woonadviescommissie d.m.v advies kan bijdragen aan het beheersbaar blijven van de bouwkosten van sociale huurwoningen, zodat dit aansluit op de behoefte aan betaalbare huurwoningen.

Een HGO lid vraagt meer aandacht te gaan geven aan de nieuwe Zorgwet. Vroeger lag de verantwoordelijkheid bij de Gemeente en vroeg deze toestemming aan de corporatie. Bij de nieuwe Zorgwet ligt dit nog bij de Gemeente, maar door een evt. financieel tekort, is er grote kans, dat zij gaan aankloppen bij de corporatie. Vooral doordat ouderen geacht worden steeds langer thuis te blijven wonen, zullen er woningen moeten worden aangepast met b.v. een traplift. De aanpassingen kunnen niet blijvend zijn, daar ze daarna niet meer aan een "gewone" huurder kunnen worden aangeboden.

Er zijn twee ingekomen brieven: de verhoging van de WA verzekering en verder is er een brief gekomen van Gooi- en Omstreken betr. het financieel overzicht 2013 en de begroting van 2014 Deze is sluitend. Er staat een fout in de brief, waarop moet worden gereageerd.

Er is een e mail ontvangen van een huurder van een complex in Nederhorst den Berg, met een klacht over een binnentuin. Dit soort brieven hoort niet bij HGO, maar moet door corporatie worden afgehandeld. De secretaris stuurt de huurder een mail terug over de juiste procedure.

Gesproken wordt over de procedure m.b.t. woningruil, blijft huur gelijk e.d.
De HGO zal op de volgende vergadering met de directie dit punt op de agenda laten zetten.

Onze nieuwe voorzitter zal voor het eerst de huurdersoverlegavond leiden.

Afscheid van de voorzitter en notulist. Er werden mooie woorden gesproken en herinneringen opgehaald over de lange samenwerking met beide heren, ze krijgen beiden ook nog een prachtige bos bloemen en bonnen die ze naar eigen keuze kunnen besteden

Ter vervanging van de huidige notulist heeft zich een opvolgster gemeld die deze taak op zich zal nemen. Zij zal m.i.v. de volgende vergadering de notulen verzorgen.

Mei 2014

De secretaris deelt mede, dat hij bericht heeft gehad van de Kamer v. Koophandel dat alle leden van het bestuur staan ingeschreven. Verder heeft hij een uitnodiging gehad van Versa Welzijn, betreffende een presentatie van vrijwilligers, om aan tafel te gaan zitten met het nieuwe Gemeentebestuur.

De huurders overlegavond wordt geëvalueerd.
De algehele indruk was dat er veel huurders deze avond hebben bezocht (240 aanmeldingen) Dat de voorzitter zich goed had voorbereid en zich uitstekend van zijn taak heeft gekweten.
Verder komt er een apart verslag van deze avond, dat ook op onze website geplaatst zal worden.

Kennismaking met twee leden van Het Gooi- en Omstreken:
Dhr. Prinsen Geerligts en Mw. Wagner kwamen binnen en stelden zich voor.
Zij gaven de HGO uitleg over het beleid t.a.v. verkoop woningen en behoud van sociale huurwoningen. Het beleid is eigenlijk hetzelfde gebleven, geen appartementen in de verkoop, maar alleen gezinswoningen. De huidige "verkoopvijver" is bijna leeg, dus deze moet worden aangevuld. Het percentage mensen, dat koopt, is ongeveer 4%. In de praktijk komt dit neer op 30 à 40 woningen per jaar. Met het oog op de toekomst, zullen er meer een gezinswoningen worden verkocht en meer appartementen worden gebouwd. De ontwikkelingen laten zien dat er steeds meer eenpersoonshuishoudens zullen komen. De app. zijn tegenwoordig vaak kadastraal gesplitst, zodat je niet meer te maken hebt met verenigingen van huiseigenaren, wat eventuele verkoop makkelijker maakt.

Maar het wordt gefaseerd aangeboden en als het niet nodig is, wordt er niet verkocht.
Voor de HGO is het een heet hangijzer, dat er meer huurwoningen beschikbaar blijven dan koopwoningen. Dat is nu het beleid en dat zal niet veranderen. Dit najaar gaat G. en O. kijken welke woningen zij begin volgend jaar willen gaan aanbieden, verdeeld over de verschillende gemeenten. Vorig jaar is er b.v. wel in de Hilversumse Meent verkocht, maar niet in Hilversum zelf. Dit willen ze nu wel gaan doen. Om het aantrekkelijker te maken voor lage en middeninkomens, gaan ze starten met KoopStart. Nu is er KoopGarant, waarbij de garantie voor de koper is, dat bij verkoop de corporatie het huis weer terugkoopt. Maar voor de corporatie is het houden van die woningen op de balans lastig, daarom willen zij gaan starten met KoopStart. Hierbij wordt de terugkoop van de corporatie afgeschaft, maar krijgen de kopers wel 10% korting. Maar, dit wil de

corporatie alleen gaan aanbieden aan mensen, die het echt nodig hebben. Daarom zal er een inkomenstoets moeten plaatsvinden. Verder is het zo, dat als het huis weer verkocht gaat worden, de korting terugbetaald moet worden en de winst/verlies post wordt gedeeld met de corporatie. Liefst wel in het voordeel van de verkoper.

Een voorbeeld: bij een inkomen van €34.000,-- p/j. ken men een hypotheek krijgen van €164.000,--. De gemiddelde woning kost €200.000,--. Dan krijgt men 10% korting, dat wordt €180.000,--, als men dan wat spaargeld heeft, komt men dus in aanmerking voor KoopStart.

Er zijn ook huizen met een lagere prijs, die worden aangeboden.

Conclusie: er zal ongeveer 8% echt in aanmerking komen voor deze KoopStart regeling. De corporatie wil zijn huurders een brief gaan sturen met de vraag of zij hun huis willen kopen, met in ieder geval de 10% korting. Als men daar niet genoeg aan heeft, kan men via de inkomenstoets en met meer korting (event. 20%), misschien in aanmerking komen voor de KoopStart. Maar er zijn ook mensen die niet willen kopen, of vanwege hun gevorderde leeftijd geen hypotheek meer kunnen krijgen.

Ook kwamen in deze mei vergadering twee leden van de Geschillen Advies Commissie de HGO bezoeken. tw: mevr. Buiteman en de dhr. Ambachtsheer. Na een uitvoerige uiteenzetting gaven de leden van de HGO aan dat de Huurders Organisatie geen individuele klachten in behandeling neemt en gaf hiervoor de volgende uitleg. Wij kunnen mensen met een individuele klacht adviseren om deze bij de corporatie neer te leggen. Pas als zij er dan niet uitkomen, kunnen ze naar de Geschillen Advies Commissie. Alleen bij klachten over renovaties e.d. ondernemen wij actie. Verder informeren wij bij de corporatie of bepaalde klachten worden/zijn behandeld. Misschien is het ook een idee om in het bewonersblad van G. en O. een stuk te schrijven over de Geschillen Advies Commissie en om een eigen E-mail adres te creëren.

Als laatste agenda punt in deze mei vergadering kwam aan de orde het lidmaatschap van de Woonbond en de z.g "Freeriders". Freeriders zijn mensen die, namens een huurdersorganisatie, op persoonlijke titel lid zijn van de Woonbond. Waarom zijn wij niet als HGO lid? Dit is voor een HGO lid een principiële kwestie. Bij bestuur HGO heeft daar begrip voor, maar er is ook een kosten/baten kwestie. De contributie is buitensporig duur, wij moeten maar eens kritisch gaan kijken wat de meerwaarde van de woonbond voor ons is de komende tijd. Conclusie: Na intern beraad zal er een beslissing over het lidmaatschap worden genomen.

Juni 2014:

Op 11 juni jl., heeft er overleg plaatsgevonden tussen Directie en HGO.
Het was een goede vergadering.

Wat betreft de "koopvijver":

Ons advies om de MIK meter niet toe te passen voor zittende huurders werd helaas niet gehonoreerd. Ook werkt de MIK meter niet altijd, er zijn voorbeelden dat mensen voor de corporatie wel aan de eisen voldoen en dat de bank geen hypotheek verstrekt volgens hun financiële voorwaarden. Het zou daarom beter zijn als de corporatie niet op de stoel van de financier gaat zitten en het aan de koper/bank overlaat. Denk b.v. aan ZZP- ers en mensen met een tijdelijk contract. De corporatie gaat nu 250 mensen, die in de "poule"zitten aanschrijven en kijken wie daar op gaan reageren.

Onze vraag is tevens: is het wenselijk om alleen mensen met de allerlaagste inkomens hiervoor in aanmerking te laten komen, of ook mensen met iets meer inkomen, zodat er meer differentiatie in de wijk blijft...

Afwikkeling huurdersoverlegavond

De vragen die gesteld zijn op de huurdersoverlegavond zijn voorgelegd aan de directie tijdens vergadering op 11 juni jl.

- Vraag van dhr. V.d. Heiden over de lange leegstand van een huis (Vogelpan) bij wisseling van huurder.
 - o Antwoord: het huis is 3 mnd. gerenoveerd, daarna 1 mnd. als modelwoning voor isolatie toegewezen aan de firma die die isolatie aan gaat brengen. Daarna 1 mnd. voor er weer een nieuwe huurder werd gevonden. Onze secretaris heeft dit dhr. V.d. Heiden telefonisch gemeld. De HGO heeft na berichtgeving aan de vragensteller dit punt afgesloten.
- Wat betreft trapliften,
 - o deze procedure verloopt via de WMO en niet via corporatie. Als men weet, dat een huis vrijkomt en eventueel een traplift zou willen overnemen, moeten huurders contact opnemen met loket WMO, maar de corporatie doet hier verder niets mee en weet uit ervaring dat mensen het vaak vies vinden 2^e hands spullen over te nemen. Vooral m.b.t. tot trapliften het is maatwerk.
- Mevrouw Schaapherder-Bos vroeg op de huurdersoverlegavond, waarom zij nog geen antwoord had gehad op haar vraag over de renovatie aan de woningen op het Oosterpad te Bussum.
 - o Klopte inderdaad, maar de corporatie zegde toe de bewoners deze maand nog een brief te sturen waarin nader uitleg wordt gegeven op de vertraging.
- Dhr. Huisers met zijn vraag betr. zijn huurverhoging, waarbij hij boven de liberalisatiegrens is gekomen, heeft antwoord gekregen.
 - o Indien men boven €43.000,- verdient, krijgt men 6,5% huurverhoging. Maar wanneer men minder gaat verdienen, kan men bij de belastingen via een IB60 formulier bezwaar indienen en kan men vanaf dat jaar teruggaan naar 4,5%. Als het inkomen niet boven die €43.000,- komt, gaat men ook niet boven €699,48 huur. Dhr. Huisers heeft een protestbrief naar de corporatie gestuurd, maar zijn argumenten zijn niet ontvankelijk verklaard, omdat hij dus boven de inkomensgrens zit.
- Wat betreft de klachten rond het app. complex aan de Kam. Onnesweg:
 - o Er is daar een bewonerscommissie en deze heeft het op de agenda staan. Wij doen hier verder niets meer mee.
- De onrust bij Flat Kerkelanden is nog niet opgelost.
 - o Er is overleg gaande tussen de corporatie en Hilverzorg en de HGO zal dit kritisch blijven volgen.

September 2014 :

De secretaris heeft een brief gehad van dhr. Flemminks Smit over de goedkeuring van de HGO m.b.t. adviesaanvraag verkoop woningen. De problematiek van zzp-ers en het verkrijgen van een hypotheek zal eind 2014 geëvalueerd worden.

Er is een e-mail binnengekomen van een huurder betr. de schoonmaak van seniorencomplex "Heumenhof" na renovatie, schilderwerk e.d. Dit is een vraag voor de corporatie, de secretaris heeft

per E-mail geantwoord. Verder een brief ontvangen over visitatie van de corporatie. Dhr. V. Geenen heeft brief gekregen van H2O betr. overleg met raadsleden over de stijgende huren.

Vragen die de HGO heeft opgesteld voor het z.g HGO/Dir overleg

- Schoonmaak na renovatie/schilderwerk e.d.
- Flat Kerkelanden (woontorens)
- Opvang asielzoekers door corporatie
- Energiezuinige maatregelen corporatie.

Beleid HGO voor de komende jaren:

- o.a. website
- huurdersoverlegavond
- contacten met bewonerscommissies
- kantoorruimte Kampstraat
- lidmaatschap Woonbond,
- Bestuurssamenstelling.
- Het bouwen van onze eigen website, hosting en domeinnaam.
- De procedure voor de uitnodigingen van de huurdersoverlegavond 2015 werden geregeld met corporatie.
- We gaan in 2015 weer bewonerscommissies uitnodigen.
- De kantoorruimte Kampstraat blijft voorlopig ongewijzigd.

Een HGO lid zwengelt de discussie aan over het lidmaatschap van de Woonbond.

Hij vindt dat wij weer lid moeten worden van de Woonbond. Wij als HGO merken hier misschien niet meteen wat van, maar het heeft wel meerwaarde, daar ze wel invloed kunnen hebben op beleidsniveau. Het is een organisatie die zich inzet voor de huurders.

Toentertijd is er op financiële gronden besloten het lidmaatschap te beëindigen, misschien moeten we nu op inhoudelijke grond een nieuwe beslissing nemen.

Afgesproken wordt dat de secretaris voor november 2014 een afspraak zal maken met een afgevaardigde van de Woonbond, om bij onze AB vergadering aanwezig te zijn.

Daarna zullen we dan definitief beslissen over het lidmaatschap.

De begroting/besteding loopt volgens plan.

Kosten HGO en aansprakelijkheid bestuur worden besproken.

De penningmeester deelt de bijbehorende stukken over begroting en voorwaarden voor vrijwilligerswerk uit.

Contacten met huurders, kopij voor het corporatieblad en de nieuwsbrief: Hierover is contact geweest met Mw. B Dijkman, communicatiedeskundige van de corporatie.

Afgelopen mei hebben wij de uitnodigingen voor de huurdersoverlegavond toegevoegd aan het Nieuwsblad van de corporatie, zou dat volgend jaar weer mogelijk zijn?

De corporatie geeft 2x p/j. een nieuwsblad op papier uit. Hierin zou bij het mei-nummer de uitnodiging voor onze huurdersoverlegavond kunnen worden opgenomen.

Tevens is er sinds kort een Nieuwsbrief online, deze komt 6x p/j. uit.

Hierin zou de HGO ook, indien gewenst, een bericht kunnen schrijven met een link naar onze eigen website. Ook kan melding worden gedaan (met een link) in het januarinumnummer van de Nieuwsbrief.

Mevrouw Dijkman wijst ons op een oude flyer van de HGO.

Dit is een kopie van een kopie en ziet er slecht uit, geen reclame voor onze stichting.

Er wordt afgesproken, dat wij deze inhoudelijk aanpassen en deze versie aan haar

doorsturen, zodat zij een nieuw bestand kan maken.
Tevens werd er (onder voorbehoud) een afspraak gemaakt voor een interview met ons bestuur, incl. foto voor het bewonersblad, over wie wij zijn en wat wij doen als HGO.

Oktober 2014:

Een HGO lid vraagt of er al duidelijkheid is betr. ZAV beleid, gaat in per 1-1-2015. In principe hoeft men de woning niet meer in oude staat achter te laten. Een brief ontvangen van Gemeente Bunschoten betr. herziening woonruimteverdeling. Onze vraag m.b.t. de nieuwe huurwet wordt in behandeling genomen. Het nieuwe energielabel voor komende renovatie projecten is nog erg onduidelijk. De HGO blijft dit volgen.

Terugmelding DB Maatschappelijke visitatie Gooi-en Omstreken:
Er is overleg geweest. Het is nu wachten op het verslag.

Vragen m.b.t. de Woonbond. De vragen die zijn ingediend worden behandeld.
Ter aanvulling zouden wij graag de uitkomst willen krijgen van de rol van de woonbond in de parlementaire enquête.

Een werd een brief ontvangen van de corporatie m.b.t. de kandidaat stelling voor de Geschillenadviescommissie (HGO voordracht). Enige kandidaten passeren de revue en uiteindelijk wordt er voor gekozen om de vorige voorzitter van de HGO de dhr. Bouwman te benaderen.

Gediscussieerd wordt over de oordeelbrieven van Ministerie van Binnenlandse zaken aan de Corporatie: Wat wordt er bedoeld met: de vervreemding van woongelegenheden?
Over de vraag betr. de financiële positie van de corporatie zou de de HGO graag het oordeel willen weten. De HGO heeft deze brief niet en zal de corporatie vragen of wij een kopie mogen ontvangen.

Folder HGO voor nieuwe bewoners:
Hieraan is in oktober nog niet begonnen.
De Voorzitter zal een nieuwe opzet maken en hoopt dit in januari 2015 gereed te hebben.

In november is het AEDES congres.
De HGO voorzitter zal samen met de directeur van de corporatie dit congres bezoeken. Dhr. Koenders deelt mede, dat hij eind dit jaar officieel afscheid gaat nemen van de HGO in verband met zijn gezondheid.

Mevr. v. Schaik manager wonen neemt per 1 december 2014 officieel afscheid.
Dhr. V. Beest maakt een afscheidsspeech en regelt een cadeau

November 2014:

De Voorlopige begroting HGO 2015 is gereed.
Onze penningmeester merkt op dat de begroting vrijwel ongewijzigd blijft, alleen een eventueel abonnement van de Woonbond kan nog invloed hebben.

De HGO folder (flyer) komt ter sprake.
Afgesproken wordt dat de hr. Dijks e.e.a. taaltechnisch zal corrigeren.

Aan de orde komt de voorbereiding van de HGO/Dir. Vergadering.
De HGO zal vragen om de volgende punten op de agenda te zetten.
o.a. begroting 2015:
Bij nieuwbouw schrijft G. en O. 50% af. (wat is de reden)
Hoe gaat het in 2015 financieel met betaalbaar en comfortabel wonen?
Kan er transparantie komen onder welke post HGO valt?

Op uitnodiging van de HGO bezoekt (mw. Bouwman) van de woonbond onze vergadering.
Mevrouw Bouwman geeft presentatie over het nut van de Woonbond.
Zij geeft aan dat het op landelijk niveau belangrijk is om een vuist te maken, met zoveel mogelijk leden heb je meer invloed.

Er zijn ook al enkele successen bereikt bij de onderhandelingen met Minister Blok over de hoogte van de huurverhoging van 9% naar 6,5% voor de hoge inkomens. Wij als HGO hebben moeite met de hoogte van de contributie, dit komt neer op ongeveer € 1,25 per woning. Dit betekent meer dan de helft van ons budget, als we uitgaan van een woningbestand van 7.000 woningen. Zelf hebben wij een goede relatie met corporatie, ook qua informatie. Dus de overweging om weer lid te worden van de Woonbond zou voornamelijk gebaseerd zijn op drie punten t.w. :

- Solidariteit
- Belangenbehartiging op landelijk niveau
- Informatie voorziening

December 2014:

De secretaris heeft een e-mail ontvangen van een huurder. Hij gaf aan in inkomen achteruit te zijn gegaan i.v.m. zijn pensionering. Vroeg of hij in aanmerking zou kunnen komen voor huurverlaging. De secretaris heeft hem het advies gegeven om z.s.m. zijn situatie uit te leggen aan de corporatie.

Er werd gesproken over de WOZ. waarde huurwoningen van de corporatie:

Vraag; welke referentie wordt gehanteerd en wat zijn de gevolgen bij een onjuiste referentie. "De WOZ waarde wordt niet aan de huurders bekend gemaakt."

Voor de huurders kan het gevolgen hebben voor de gemeentelijke heffingen en de corporatie mag bij een hogere WOZ waarde betekent meer punten WWS. Dit kan in een hogere maximale huur voor nieuwe bewoners resulteren. Na een discussie spreken we af dat een HGO lid zijn individuele situatie zal checken en als daaruit zou blijken dat het ook voor onze huurders belangrijk kan zijn dit te doen, dan komen wij hier later op terug.

I.v.m. onze begroting wordt gesproken over de kosten van ons pand Kampstraat 31. Volgens de leden zijn deze acceptabel behoudens de energierekening. Wij zullen checken of de radiatoren uit staan als we het pand verlaten en in herfst en winter één radiator aan laten staan en vragen of de corporatie hier een tijdsklok op zou kunnen zetten, die 12 uur voor onze AB vergadering aangaat (de secretaris zal contact opnemen met de manager wonen.

De begroting wordt akkoord bevonden en zal worden aangeboden aan de corporatie. De secretaris zal vragen of voor eind 2014 de HGO een reactie mag ontvangen, dit i.v.m. een e.v.t. lidmaatschap van de Woonbond, waarvan de kosten zwaar op onze begroting zullen drukken. Het HGO bestuur is

bereid om een toelichting te geven.

De hr. Lieberwerth (RvT.) schuift aan bij de vergadering. Hij heeft te kennen gegeven dat hij volgens het rooster eind maart 2015 moet aftreden, maar hij kan herbenoemd worden voor een nieuwe periode van vier jaar. De hr. Lieberwerth is in 2011 op voordracht van de huurdersorganisatie benoemd en het reglement van de R.v.T bepaalt, dat voor de herbenoeming van een huurderslid een voordracht van de huurdersorganisatie vereist is .De hr. Lieberwerth zou graag nog vier jaar zitting nemen in de R.vT.

Hij geeft aan dat deze persoonlijke benadering hem goed doet en dat hij het op prijs stelt de later toegetreden HGO leden iets over zijn achtergrond te vertellen. Alle HGO leden zijn unaniem van mening dat wij zeer content zijn met zijn functioneren en dat als de HGO gevraagd zal worden de voordracht te continueren wij daar volmondig mee in kunnen stemmen en hem weer voor een laatste periode van 4-jaar willen voordragen.

In deze vergadering evalueren wij de (samenwerkingsovereenkomst HGO/Corporatie) Op twee punten na zijn wij het over eens dat wij hier nog aan voldoen. We zullen in onze HGO/Dir vergadering in maart 2015 vragen of de corporatie de samenwerkingsovereenkomst wil continueren, na overleg over deze twee punten, De definitieve datum voor onze huurdersoverlegavond zal worden dinsdag 9 juni 2015. De secretaris zal in januari zoeken naar een geschikte locatie.

Terugmelding bezoek Aedes

Belangrijk punt op deze dag was hoe betrekken wij de huurders bij het beleid van de corporaties en huurdersorganisaties. Volgens de voorzitter doen wij als HGO reeds veel wat binnen het wettelijk kader past. Een leden raad volgens het RABO model werd als voorbeeld gegeven.

Evaluatie HGO/DIR overleg (19 Nov 2014):

De uiteenzetting over het jaarplan en integrale begroting 2015 met als naam "Op Koers" werd voor ons zeer duidelijk uitgelegd door de dhr. De Jong (corporatie) Er zijn dan ook geen extra vragen die we willen voorleggen. Verder zijn wij content met de opmerking dat er intern wordt nagedacht over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Misschien dat alleen de bewoners met een inkomen boven de door het rijk bepaalde grens een extra huurverhoging krijgen en de overige bewoners uitsluitend inflatievolgend.

Stand van zaken HGO folder en nieuw site:

Onze voorzitter verwacht de folder (flyer) volgende week gereed te hebben. Voor wat betreft de site is de planning nog steeds "operationeel in januari 2015."

Aanmelding uitleg nieuwe woningwetwet.

Twee HGO leden zullen deze avond (gemeentehuis Soest) 21 januari bezoeken.

Energie label.

Een HGO lid geeft een korte terugmelding over de workshop van de woonbond die hij heeft bezocht. De huidige energie labels A t/m G bestaan binnenkort niet meer. Wat gaat er gebeuren, hoe ziet het nieuwe systeem er uit en wat heeft dat voor gevolgen voor de puntdeling en huurprijzen. Met ingang van 2015 moeten verhuurders een nieuwe methode gebruiken om de energiezuinigheid van de woning te meten. Die nieuwe methode levert een energieprestatie index op : daarmee wordt doormiddel van een cijfer uitgedrukt hoe energie zuinig de woning is. De letters worden cijfers. Categorie 1 – 10 geeft een getal en letter (voor B is dat dan 32) Als de corporatie geen energie label heeft voor de betreffende woning dan wordt het bouwjaar van de woning

genomen en de toen geldende energie regels voor een voorlopig energielabel. Iedereen kan zijn energie label opvragen bij ep-online.nl + postcode en huisnummer. Men kan dan direct zien of er een label is of dat dit is aangevraagd.

Bezoekverslagen hgo 2014.

Nederlandse woonbond, afdeling Noord-Holland.

De provinciale vergaderingen afdeling Noord-Holland van de Nederlandse Woonbond werden in 2014 bijgewoond door de 2e-secretaris en vice-voorzitter van de HGO. Deze vergaderingen werden in het algemeen goed bezocht door de aangesloten leden.

De volgende onderwerpen kwamen hierbij aan de orde: Structuur, huurbeleid, huurverhoging, energiebeleid, servicekosten, leefbaarheid in de wijken, contacten met de politiek, regeerakkoord, verhuurdersheffing, toekomstvisie, alsmede de huurderslijn die huurders adviseert over hun rechten en waarbij consulenten van de Woonbond de huurdersorganisaties zo nodig op actieve wijze kunnen bijstaan. Tevens kwam uitgebreid aan de orde dat 2014 geen goed jaar was voor de huurders omdat de huren in 2014 nog verder stegen, gemiddeld met 4.4.% hetgeen een huurstijging van bijna 10% is in twee jaar. De Woonbond richtte zijn pijlen ook op de gemeenteraden met de actie Huuralarm aangezien gemeenten ook een rol kunnen spelen om woonlasten betaalbaar te houden. De Woonbond sprak zich uit over de onaanvaardbare situatie van huurverhoging in relatie met de zorg over de toenemende betaalbaarheidproblemen onder vele huurders.

Ook in 2014 bleef door de financiële crisis de nieuwbouw van sociale huurwoningen flink achter en kwam op een niveau dat ongewenst is. De Woonbond prees zich gelukkig dat zij een extra korting op de huurtoeslag heeft kunnen tegenhouden. De Woonbond kan terugzien op een uiterst succesvolle landelijke huurdersdag op 11 oktober 2014.

Mede door de voorstellen van de Woonbond besloot Tweede Kamer in november 2014 dat huurdersorganisaties volwaardig partij worden bij prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties. Daarnaast krijgen huurdersorganisaties instemmingsrecht bij fusies en verbindingen en het recht om minimaal 1/3 van de leden van de Raad van Toezicht van een Corporatie voor te dragen. Ook kan er meer geld beschikbaar worden gesteld voor opleiding en training, alsmede voor deskundig advies en onderzoek. Dit impliceert dat de huurders dus meer in beeld gaan komen bij de corporaties, waarbij nog opgemerkt moet worden dat dit wetsvoorstel nog door de 1e Kamer behandeld moet worden. Dus invoering is nog niet definitief.

Het jaar 2014 stond ook bij de Woonbond in het teken van de parlementaire enquêtecommissie Woningbouwcorporaties en daarbij werd pijnlijk duidelijk dat huurders opdraaien voor het gevoerde wanbeleid bij een aantal Nederlandse corporaties. Hierdoor kreeg de sector Woningbouwcorporaties een gevoelige imagodeuk. Maar het is ook bekend dat een flink aantal corporaties in Nederland zich bij zijn kerntaak heeft gehouden en dat is dan weer positief nieuws.

Landelijke bewonersdag 2014.

De Landelijke bewoners dag 2014 werd op 15 november 2014 gehouden in de Grolsch-Veste in Enschede en werd bijgewoond door de vice-voorzitter van de HGO. Deze bewonersdag stond in het teken van de lokale samenleving, waarbij de kracht van de bewoners centraal stond, zodat we vrij veel met elkaar kunnen verbinden in de wijken. Om dit handen en voeten te geven worden de verantwoordelijkheden bij de actieve bewoners neergelegd. Opgemerkt wordt dat de financiële mogelijkheden in deze tijd een probleem vormen omdat nogal wat subsidiepotjes weggevalen zijn.

Een duidelijke signaal was een oproep aan de overheid om wanneer corporaties en instellingen hun woonomgeving mooier en leefbaarder willen maken ze dan niet tegen te houden met regeltjes en voorschriften. Geef ze dus de ruimte en vooral: geef ze de regie terug!

Deze landelijke bewonersdag werd bijgewoond door 740 personen uit het gehele land en werd georganiseerd door het Landelijk Samenwerkingsverband Aandachtswijken (LSA) in samenwerking met Ministerie BZK, de Nederlandse Woonbond, de gemeenten Enschede, Almelo en Hengelo en veel actiebewoners uit Nederland.

Regiodag landelijk samenwerkingsverband aandachtswijken (LSA).

Deze regio dag werd op 9-5-2014 gehouden in Venray en werd bijgewoond door de vice-voorzitter van de HGO.

Deze regio dag stond in het teken van *Wijkcentra op eigen benen*, oftewel geen gemeenschapshuis maar een huis van de gemeenschap.

Onderstaande items werden besproken:

- a. Bouwstenen voor een ondernemingsplan t.b.v. plannen voor een wijkcentrum.

Het ondernemingsplan geeft aan voor iedere betrokkene aan welke kant de organisatie op gaat. Een ondernemingsplan ontstaat niet in twee dagen, maar het is een resultaat van afstemmen, aanpassen en weer afstemmen. Door afspraken in het plan op te nemen kun je controleren of je met elkaar op een lijn zit, of je dezelfde doelen voor ogen hebt en afstemmen op welk moment je iets moet doen.

- b. vrijwilligersplannen.

Vrijwilligers zijn onmisbaar en belangrijk in een goed draaiend wijkcentrum, daarvoor is het nodig om een vrijwilligersbeleid op te stellen met duidelijke transparantie. Vrijwilligers, jong of oud, druk of niet druk, ze vragen allemaal een goede benadering van het vrijwilligerswerk. Het vinden en binden van (nieuwe) vrijwilligers blijft essentieel.

- c. concept en doelgroep.

Welke invulling geef je aan een wijkcentrum? Werken met nieuwe concepten en hoe bind je initiatiefrijke bewoners aan het wijkcentrum, waarbij drie thema's naar voren kwamen: 1. identiteit en imago 2. acquisitie en programma van activiteiten en 3. PR en Marketing.

d. Wijk accommodatie plan.

Er was aandacht voor de vraag waarom als gemeenschap een wijkcentrum op te richten. Naar voren kwam dat er niet zozeer gekeken moet worden naar de stenen maar meer naar de behoefte aan activiteiten oftewel gemeenschapsontwikkeling en wijkontwikkeling

e. Uitstraling wijkcentrum.

Hoe kijken de buurtbewoners, gebruikers, de samenwerkingspartners en de potentiële bezoekers naar een wijkcentrum? Daarvoor moeten er stappen gezet worden: een marketingplan, doelen proberen te bereiken zodat een wijkcentrum optimaal functioneert

“ Eigen kracht”

Sherpa, Verso welzijn, de Corporaties Alliantie en Dudok Wonen, het ROC van Amsterdam, lokatie Hilversum, en gemeente Hilversum hebben destijds initiatief genomen om maatschappelijke veranderingen in deze regio eens nader te bezien en daardoor wellicht nieuwe perspectieven en kansen in de samenleving op te pakken alsmede oplossingen te ontwikkelen. In 2014 werden deze bijeenkomsten gehouden op Landgoed Zonnestraat bij Sherpa en bijgewoond door de vicevoorzitter van de HGO waarbij geconstateerd werd dat de ingezette groei en belangstelling in 2013 zich in 2014 voortzette, zodat het zeker voorziet in een behoefte bij diverse instanties en organisaties. Dit betekent gewoon een stap vooruit in een nogal veranderende maatschappij en kunnen we wat voor elkaar betekenen: Wat kunnen we versterken, verbreden en verbinden, maatschappelijke problemen signaleren, aanpakken alsmede oplossingen proberen te creëren. Het is duidelijk gebleken dat Hilversum zich verbonden voelt met maatschappelijke organisaties die elkaar kunnen helpen en ondersteunen. De bijeenkomsten van Eigen Kracht in 2014 met een doel en inhoud zijn een stimulans om met eigen Kracht in 2015 door te gaan.

Landelijke huurdersdag.

De Landelijke Huurdersdag is georganiseerd door de Nederlandse Woonbond en gehouden op 11 oktober 2014 in de Reehorst te Ede. Deze dag werd bijgewoond door de vice-voorzitter van de HGO. Als thema voor deze dag was gekozen “Voor een betaalbare toekomst” met als doel een toekomstbestendige huursector met betaalbare huurwoningen. Het was een druk bezochte huurdersdag. Er bestond veel aandacht voor het geluid van de huurders, verder een stevig debat met wethouders van kleine en grote gemeenten. De opening werd verricht door Stef Blok, minister van Wonen. Het leren van het verleden en kijken naar de toekomst kwam uitgebreid aan de orde. De heer Paping, directeur Woonbond, nam het onderwerp “de Woonbond staat voor een betaalbare toekomst” voor zijn rekening. Voorts was er een energicamper i.v.m. de week van de energierekening aanwezig. Al met al een geslaagde huurders dag met een zinvol programma.

Financiële verantwoording 2014

De HGO heeft verantwoording afgelegd aan de corporatie over het gevoerde beleid van 2014.

De corporatie heeft per brief medegedeeld dat zij de ingediende balans en resultatenrekening heeft beoordeeld. De uitgaven van 2014 zijn binnen de vooraf opgestelde en goedgekeurde begroting

gebleven. De kwaliteit van de administratie werd gekwalificeerd als prima in orde, goed toegankelijk en de administratie gaf een helder inzicht in de verrichte activiteiten.

Het vermogen ultimo boekjaar 2014 was minder dan het maximaal toegestane vermogen van € 5.000,00. Een verrekening als vermeld in artikel 7, lid 8 van de samenwerkingsovereenkomst kan achterwege blijven.

Begroting 2015

De ingediende begroting voor 2015 en een verantwoord beheer zullen ertoe bijdragen dat de huurdersorganisatie ook in 2015 haar taak naar behoren kan uitvoeren.

Opgemaakt in 5-voud

April 2015