

Jaarverslag | 2020

Dit is het jaarverslag van de Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken. 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.





Voorwoord.....	3
Bestuur.....	3
Inleiding.....	4
Vergaderingen in 2020.....	7
Directieoverleg.....	10
Huurdersoverlegavond.....	11
Contacten:.....	12
Woonbond.....	12
Bewonerscommissies.....	12
Regionale Energie Strategie (RES).....	12
Financiën.....	13
Verantwoording 2020.....	13
Begroting 2021.....	13
Tot slot.....	14



Voorwoord

In dit verslag geeft het bestuur van de Huurdersorganisatie het Gooi en Omstreken (HGO) een overzicht van de in het afgelopen jaar verrichte activiteiten. Het bestuur heeft gekozen voor een verslag op hoofdlijnen, dat aan belanghebbende instanties zal worden uitgereikt. Ook zal het verslag op de website van de HGO worden vermeld, zodat het voor eenieder toegankelijk is.

Bestuur

Het bestuur bestond bij aanvang van 2020 uit de volgende personen:

Henk Dijks - voorzitter
Ed Beuker - 2e secretaris
Johan Ruijzendaal - penningmeester
Christina Henderson-De Leeuw - bestuurslid
Frans Ruijter - bestuurslid
Henk Calis - bestuurslid

Als notulist was mevrouw Josephine Karsten hierbij actief.

Inleiding

Het bestuur van de HGO vergaderde, behalve in de vakantiemaanden juli en augustus, elke maand. Daarnaast was er vier keer per jaar overleg met de directie van Het Gooi en Omstreken en één keer overleg met de Raad van Toezicht.

Het jaar 2020 was (zoals bijna elk jaar) een bijzonder jaar. De coronacrisis diende zich al vrij snel aan, met al zijn gevolgen voor de gezamenlijke bijeenkomsten. Aanvankelijk konden we nog wel aan de RIVM-normen voldoen tijdens onze vergaderingen in Laren, omdat de vereiste ruimte tussen de personen geen probleem was. Later werd een poging ondernomen om dit via Teams te regelen. Dit had evenwel niet het verwachte resultaat, waarop besloten werd dit experiment niet te herhalen. Toen eind van het jaar de besmettingen weer zodanig opliepen dat het niet meer verantwoord was fysiek bij elkaar te komen, werd met graagte gebruik gemaakt van de mogelijkheden die ons werden aangeboden door de dochter van de voorzitter, t.w. mevr. Annet Schram, en gingen we met het programma Zoom aan de slag, hetgeen een duidelijke verbetering was.

Opnieuw werd in dit jaar duidelijk dat de “bemanning” van het bestuur aan de krappe kant was, maar gelukkig kregen we hierin versterking van de heren Johan Bollebakker en Mohammed Boulahrouz. Bij aanvang van het jaar had het bestuur de zaken m.b.t. prestatieafspraken bij de diverse gemeenten als volgt verdeeld:

Hilversum: Johan Ruijzendaal

Wijdmeren: Henk Dijks; later Frans Ruijter en Henk Calis

Blaricum: Henk Dijks en Frans Ruijter

Laren: Frans Ruijter en Henk Calis

Bunschoten: Christina Henderson en Aart Duyst

Gooise Meren: Ed Beuker

Baarn: Johan Ruijzendaal

De beleidsmedewerkers van de corporatie, t.w. Jenny Brummelman, Hester Haasnoot en Titus Hendriks, kwamen in onze vergaderingen regelmatig aanschuiven om de laatste stand van zaken door te nemen.

In de eerste maanden van het jaar werd vooral aandacht besteed aan zaken die ons in de loop van het jaar zouden bezighouden, zoals de vergaderplanning, telefonische beschikbaarheid, huurdersoverlegavond en verdere zaken

Daarnaast maakten we kennis met een door oud-bestuurslid Koen van Beest voorgedragen kandidaat-bestuurslid, mevr. E. de Bruin, die helaas vrij snel daarna moest vertellen dat ze door persoonlijke omstandigheden toch moest afzien van deze functie

Wat wel succesvol was, en flink ter hand werd genomen, was de digitalisering van het HGO-archief door Frans Ruijter middels de aanschaf van een externe harde schijf. Hierop worden nu de HGO-vergaderingen, notulen en andere activiteiten vastgelegd. Ook heeft Frans een HGO Facebookpagina ontwikkeld waarop, na aanmelding, allerlei HGO-zaken kunnen worden aangegeven. De eerste conclusies zijn dat er wel al wat aanmeldingen zijn geregistreerd, maar dat er nog weinig “mee wordt gedaan”.

In deze periode kwam G&O ook met een voorstel tot het invoeren van nieuwe huurvoorwaarden voor nieuwe bewoners. Omdat daar nog een aantal onduidelijkheden in zaten, of zaken die de HGO liever anders zag ingevuld, is er een gesprek geweest tussen de voorzitter en Pietjan Prinsen Geerligts waarbij de onduidelijkheden uit de weg werden geruimd. Hierdoor kon de HGO een positief advies voor de nieuwe huurvoorwaarden afgeven.

Natuurlijk kwam in maart ook weer de (bijna traditionele) sessie over de huurverhoging voor 2020 aan de orde. We waren al wat bijgepraat over de nieuwe opzet waarbij het uitgangspunt was de afstand van de huidige huur tot de streefhuur. Des te verder men hier vanaf zat, des te hoger kon de huurverhoging uitvallen. Maar het maximum bleef de wettelijk toegestane marge van 5.1%. Aangetekend hierbij dat de totale inkomsten voor de corporatie niet boven inflatie uit zouden komen, zijnde 2,6%. Een (bijna) revolutionair voorstel, zo merkten wij op de vergadering van de Woonbond. Dat bij de uitvoering hiervan een aantal fouten naar voren kwam, wordt verderop nog belicht. Maar het uitgangspunt blijft: betalen voor de kwaliteit van de woning. En daar kon de HGO zeker mee leven.

In diezelfde maand kwam ook de verlenging van de aanstelling van Maarten van Gessel als directeur/bestuurder van Gooi en Omstreken aan de orde. Ook hiervoor heeft de HGO een positief advies uit kunnen brengen

In april is een avond bijgewoond waarin aan de corporatie plannen m.b.t. de renovatie van de zgn. Erica-woningen in Laren werden uitgelegd. Hier werd duidelijk dat Gooi en Omstreken de bewoners uitermate ter wille wilde komen, alhoewel door velen deze renovatie nog als huiverig werd ervaren.

In april is een avond bijgewoond waarin aan de corporatie plannen m.b.t. de renovatie van de zgn. Erica-woningen in Laren werden uitgelegd. Hier werd duidelijk dat Gooi en Omstreken de bewoners uitermate ter wille wilde komen, alhoewel door velen deze renovatie nog als huiverig werd ervaren.

Ook werd in die maand een uitnodiging ontvangen om getuige te zijn van de bouwstart van enkele woningen op het zgn. St. Jansterrein in Laren. Waarna in restaurant de Prinsenmarij nog even gezellig kon worden nagepraat.

In de maanden juni en juli lag de boel stil i.v.m. de vakantieperiode, waarbij opgemerkt moet worden dat er wel de nodige telefonische contacten over en weer waren, o.a. over de uitvoeringsmaatregelen bij de huurverhoging. Het bleek nl. dat men in de begeleidende brief vergeten was de streefhuur van een betreffende woning te vermelden, zodat de huurders de al of niet terechte verhoging niet zelf konden controleren.

In het najaar kwam de herbenoeming van Miranda Rovers als RvC-lid aan de orde en hiervoor konden wij ook een positief advies uitbrengen. Wat betreft onze themadag en het etentje met het MT werd besloten dit tot nader orde op te schorten, omdat ook hier corona spelbreker was.

Aan het eind van het jaar was de samenstelling van het bestuur als volgt:

H. W. Dijks	Voorzitter
J. Ruijzendaal	Penningmeester
E. Beuker	2e secretaris
F. Ruijter	Alg. Bestuurslid
C. de Leeuw-Henderson	Alg. Bestuurslid
J. Bollenbakker	Alg. Bestuurslid
M. Boulahrouz	Alg. Bestuurslid

Vergaderingen in 2020

- 1) Algemeen bestuur 10 x
- 2) Overleg met de directie van G&O 4x
- 3) Overleg met de Raad van Commissarissen: afgezegd i.v.m. corona
- 4) Vele vergaderingen inzake prestatie- en of productieafspraken in diverse gemeenten, waarbij de verschillende bestuursleden van de HGO het bestuur in hun "eigen" gemeente vertegenwoordigden.

Januari:

In deze maand werd gesproken over onze telefonische bereikbaarheid, over bewonerscommissies, de Geschillen Advies Commissie, energiezaken en over buurtpreventie. Tevens kwam de invulling van de huurdersoverlegavond aan de orde. Besloten werd om na de pauze het onderwerp brandpreventie aan de orde te stellen. Dhr. Ruijter zal contact opnemen met de brandweer Blaricum voor verdere invulling.

Februari:

We maakten kennis met kandidaat-bestuurslid Erica de Bruin die een goede indruk achterliet, maar helaas moest afzeggen. Voor onze studiedag werd gekozen voor een bezoek aan de fabriek voor Tiny Houses. Contact hiervoor wordt opgenomen met Martijn Ketelaar. Het etentje met het MT Team wordt gepland voor maart in Eemnes. Een inloopspreekuur wordt nog kort besproken, maar hier wordt verder toch van afgezien. Voor bezoekers aan de huurdersoverlegavond zal wederom een setje led-lampen worden geregeld.

Maart:

Nu wordt de studiedag vastgesteld op 10 april (onder voorbehoud). Aan de orde komt ook het gasloos koken bij mutaties en het vrijwillig aanmerken hiervoor van een klein aantal huurders om ervaring op te doen. De nieuwbouw in Laren (Harmen Vosweg) komt ter sprake alsmede een krantenartikel hierover. Voor het komend directieoverleg worden de gesprekspunten opgesteld. Tot slot krijgt ook het jaarverslag van de HGO over 2019 de aandacht.

April:

Nu wordt een eerste poging gedaan om via Teams te vergaderen, maar helaas bleek dat een volslagen mislukking. Bij de fysieke voortzetting werd gesproken over de huurverhoging 2020. Deze nieuwe vorm werd algemeen geprezen als zijnde een eerlijke verandering (= betalen voor kwaliteit). Aan de orde kwam ook de positieve advisering van de HGO bij de herbenoeming van Maarten van Gessel als directeur van G&O en verder de nieuwbouwplannen voor Laren en Blaricum. Tot slot werd het onderhoud c.q. het schoonmaken van ons Larens kantoor geregeld.

Mei:

In deze maand werd vergaderd over participatie, doorstroming, senioren en oplaadpunten. Ook de huurverhoging kwam aan de orde, m.n. het niet vermelden van de streefhuur op de aanzegging. Dit bleek gewoon een foutje te zijn. Verder werd gesproken over de uitbreiding van het servicepakket en een artikel dat we samen met G&O zouden maken over de bouwlocaties in Laren.

Juni:

Deze meeting werd samen met het directieoverleg gedaan op het terras van het Vitusgebouw in Blaricum. Aan de orde kwamen naast de uitgestelde activiteiten (studiedag / etentje met het MT Team) de coronasituatie bij G&O, de voorbespreking van het directieoverleg en het jaarverslag van de HGO. Nogmaals de huurverhoging en de ventilatiesituatie aan de Heuvellaan in Hilversum.

Juli en Augustus:

In deze vakantiemaanden is er niet vergaderd, zij het dat er diverse onderlinge contacten waren over de wijze waarop G&O de huurverhoging voor 2020 had berekend.

September:

Na de zomervakantie kwamen we weer in Laren bijeen om te praten over de in onze ogen onterechte wijze waarop de huurverhoging door G&O vorm was gegeven. Besloten werd het directieoverleg hierover af te wachten. Verder werd gesproken over een artikel in Goed Wonen, dat ditmaal door de heren Calis en Ruijter zou worden verzorgd, ook over de samenwerking tussen de diverse corporaties en de protestactie in Blaricum tegen de woningbouwplannen van de Alliantie (de Paalactie). Ook maakten we kennis met Johan Bollebakker, die we daarna als lid van het bestuur verwelkomden. Tot slot werd gesproken over de situatie in Hilversum m.b.t. het kerngebied van de Metropool Regio Amsterdam (waar het geen deel van uitmaakt).

Oktober:

Aan de orde kwamen het gesprek tussen de directeur van G&O en de voorzitter van de HGO, waarbij de verstandhouding goed bleek maar er wel inhoudelijke verschillen bleven. Ook het vergaderrooster voor 2021 werd akkoord bevonden en de afsluiting van 2020 doorgenomen. Ook de bouwplannen in Hilversum kwamen voorbij alsmede de plannen die de Woonbond aan zijn leden had voorgelegd over een nieuw werkplan. De (administratieve) problemen bij het bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken in Blaricum werden verholpen en de statuten van de HGO werden met het participatiebeleid van G&O doorgenomen.

November:

Deze vergadering werd doorgeschoven naar december.

December:

Ditmaal is er vergaderd in het kantoor van Gooi en Omstreken in Hilversum, vooruitlopend op het directieoverleg dat daarna zou plaatsvinden. Hierover werd het nodige vooraf besproken, o.a. of G&O bereid zou zijn tot correctie van de foutieve huurberekeningen. De activiteiten die door corona werden uitgesteld werden tot nader orde doorgeschoven naar 2021. De afsluitingsbijeenkomst van 2020 werd afgezegd. Besloten werd om te kijken of we in de toekomst digitaal zouden kunnen vergaderen, zolang dat volgens RIVM-normen vereist zou zijn.

Directieoverleg:

Er werd in 2020 viermaal met de directie overlegd.

16 maart, in Laren.

De onderwerpen waren hier:

Hoe om te gaan met leegstand / klachtenafhandeling / elektrische oplaadpunten / wooncoachbeleid / monumentenstatus in Laren en aardgasloos koken.

Bij dit laatste onderwerp bleek dat de corporatie voor een aantal woningen als proef het kookgas wilde afsluiten, vooruitlopend op de situatie bij mutatie. Natuurlijk in dit proefgeval op vrijwillige basis.

22 juni (i.v.m. de coronamaatregelen) op het terras van het Vitusgebouw in Blaricum.

Hier waren de gesprekspunten:

Coronasituatie bij Gooi en Omstreken / huurverhoging 2020 / participatie / jaarverslag Gooi en Omstreken / activiteitenplannen 2021 /

ventilatiesituatie Heuvellaan in Hilversum / servicepakket en wooncoach.

Gooi en Omstreken gaf aan dat zo veel mogelijk thuis werd gewerkt en dat alle telefoons van medewerkers waren doorgeschakeld.

28 september, in Laren.

Hier werd gesproken over:

Huurverhoging 2020 / participatiebeleid / renovatie in Laren / bouwlocatie in Laren en inkomensnorm bij nieuwe verhuringen.

Vooraf de uitwerking van de huurverhoging voor 2020 was hier een heet hangijzer. Er bleef een groot verschil van mening en besloten werd om via een gesprek tussen de directeur van G&O en de voorzitter van de HGO de lucht te klaren. Daarbij werd besloten om in 2021 de berekeningswijze op elkaar af te stemmen.

14 december, in het kantoor van Gooi en Omstreken in Hilversum.

Gesprekspunten waren toen:

Coronasituatie / het woonakkoord / huurverhoging 2020 / Aedes benchmark / aan- en verkoopbeleid G&O / woonverplichting in sociale woningen / onderhoud dakkapellen.

Bij de huurverhoging bleek dat G&O geen correctie wilde doorvoeren bij de ca. 350 woningen die hiervoor in aanmerking zouden komen. Bij het aan-en verkoopbeleid werd info verstrekt onder geheimhouding, dus hierover geen mededelingen.

Aanbeveling hier was dat de HGO vaker zijn mening zou moeten en kunnen ventileren via de regionale pers m.b.t. tot plaatselijke bouwplannen.

Waarvan akte.

Huurdersoverlegavond:

Wat in 2019 in Laren geslaagd was te noemen, was de eind mei gehouden huurdersoverlegavond. Deze werd voor het eerst in ons nieuwe onderkomen gehouden. Een (voor ons) zeer grote opkomst, waarbij de zaal geheel was gevuld. Deze avond was voor 2020 wederom gepland in ons kantoor in Laren en wel op 28 mei. Maar door de situatie rondom het Covid 19 virus konden wij niet om het regeringsadvies heen en is deze avond afgelast. Helaas is de situatie ondertussen niet zodanig verbeterd dat deze avond ingehaald kon worden. Sterker nog, het is maar zeer de vraag of de avond van 2021, die op 26 mei in de Malbak in Blaricum Bijvanck gepland staat, wel doorgang kan vinden.

Intussen bleek dat de cursus voor energiecoach nog steeds niet van de grond was gekomen, maar na een gesprek hierover met dhr. Jaap van Leeuwen (Woonbond) bleek dat er bij de Woonbond wat organisatorische problemen waren. Wij wachten dus af.

Natuurlijk werd ook het aansluiten van “de kerstboom” met onze overbuurman weer geregeld.

Contacten:

Woonbond

De provinciale vergaderingen die normaal gesproken eenmaal per kwartaal plaats vinden, werden na de eerste (in maart '20) verder digitaal gehouden. Bij deze eerste vergadering waren Henk Dijks en Frans Ruijter namens de HGO aanwezig en werd een aantal zaken zoals huurverhoging en regeringsmaatregelen besproken. Verder ook een aantal (beleids)stellingen die als uitgangspunt bij de volgende verkiezingen aan de orde zouden kunnen komen. Bij de digitale opvolgers kwamen vooral structurele zaken m.b.t. de Woonbond aan de orde.

Bewonerscommissies:

In november stond een volgende vergadering met de bij ons bekende bewonerscommissie gepland. Maar ook hier was corona spelbreker en kon de avond geen doorgang vinden.

Regionale Energie Strategie (RES)

Ook hierin is de HGO vanaf het begin al actief. De vergaderingen werden bijgewoond door Henk Dijks en Frans Ruijter. Allerlei energiezaken kwamen hier aan de orde, zodat er (in 2020) een voorstel naar de Provincie kan gaan, waarin wordt aangegeven hoeveel nieuwe energie in Gooi en Vechtstreek kan worden opgewekt. De HGO heeft hierin een afwachtende maar positieve houding. Voor ons is vooral een woonlastenneutrale invoering het belangrijkste aspect. De bijeenkomsten vonden o.a. plaats in hotel De Witte Bergen in Eemnes en restaurant De Groene Afslag in Laren. Omdat de eerstgemaakte plannen voor verdere accordering naar de provincie en de diverse gemeenten zijn gestuurd is het stadium van politieke besluitvorming aangetreden en hierbij is voor de HGO nauwelijks of helemaal geen plaats. Daarom hebben wij ons afgemeld bij de werkgroep RES en volgen nu de ontwikkelingen op afstand.

Financiën

Verantwoording 2020

Zoals gebruikelijk ging de map met onze financiële gegevens van onze penningmeester ter controle naar de corporatie en kregen we deze terug met de complimenten voor de overzichtelijke wijze waarop Johan Ruijzendaal de zaakjes had bijgehouden. Het vermogen was aan het eind van het boekjaar minder dan de toegestane 5000 euro. Een verrekening als vermeld in artikel 7, lid 8 van de samenwerkingsovereenkomst kan achterwege blijven.

Begroting 2021

De ingediende en goedgekeurde begroting voor 2021 en een verantwoord beheer zullen ertoe bijdragen dat de huurdersorganisatie ook in 2021 haar taak naar behoren kan uitvoeren.

Tot slot

Al met al wel een heel bijzonder jaar waarin we hebben geleerd dat na een eerste “zeperd” ook op een goed werkende digitale manier kan worden vergaderd. Alhoewel we moeten constateren dat bij het fysieke samenkomen de onderlinge samenhang beslist beter uit de verf komt.