



## **Jaarverslag 2024**

### **Inhoud:**

- Voorwoord
- Bestuur
- Inleiding
- Huurverhoging
- Jaarverslag
- Ontwikkelingen Muiden Noord-West en Smeekweg Laren
- Directie / RvC
- Huurdersoverlegavond / Bewonerscommissies G&O
- Financiën
- Afsluiting en vooruitblik

## Voorwoord

In dit verslag geeft 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 de belanghebbende instanties zal worden uitgereikt. Ook zal het verslag op de website en op de Facebookpagina van de HGO worden vermeld zodat het voor eenieder toegankelijk is.

## Bestuur

Het bestuur bestond bij aanvang van het jaar 2024 uit:

- |                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| • Frans Ruijter                 | voorzitter           |
| • Johan Bollebakker             | secretaris           |
| • Mohammed Boulahrouz           | penningmeester       |
| • Ed Beuker                     | tweede secretaris    |
| • Cristina de Leeuw-Henderson   | algemeen bestuurslid |
| • Henk Calis                    | algemeen bestuurslid |
| • Ingrid Schouten-van der Roest | algemeen bestuurslid |

Als aanvulling op ons bestuur hebben we vanaf september 2024 de heer Cees Petersen (Muiderberg) als nieuw algemeen bestuurslid kunnen begroeten. Monique van Hooff heeft ons ook dit jaar ondersteund als notulist.

## Inleiding

Het bestuur van de HGO vergaderde, behalve in de vakantiemaanden juli en augustus, elke maand en waren er twee ingelaste vergaderingen. Daarnaast vond dit jaar vier keer een overleg plaats met de directie van G&O. Met de Raad van Commissarissen werd éénmaal vergaderd. Het jaar 2024 was wederom een bijzonder jaar. In ons kantoor aan het Klooster 44 in Laren vonden twaalf bestuursvergaderingen plaats. Bij aanvang van het jaar had het bestuur de zaken m.b.t. de Nationale Prestatieafspraken bij de diverse gemeenten als volgt verdeeld:

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hilversum:    | Ed Beuker                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wijdmeren:    | Johan Bollebakker en Cristina de Leeuw-Henderson                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Blaricum:     | Mohammed Boulahrouz en Frans Ruijter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Laren:        | Frans Ruijter en Henk Calis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bunschoten:   | helaas is nog geen opvolger gevonden voor de heer Aart Duijst, de belangen werden voor de HGO tijdelijk waargenomen door Kees van Essen van de Huurdersbelangenvereniging Eemland Wonen. De heer Van Essen gaf in de zomer van 2023 aan dat hij zich terugtrok uit dit overleg. De HGO betreurt het vertrek van de heer Van Essen en is hem dankbaar dat hij deze functie tijdelijk heeft willen uitvoeren. Sinds het vertrek van de heer Van Essen neemt onze voorzitter Frans Ruijter tijdelijk deel aan de bijeenkomsten over dit onderwerp in Bunschoten, dit totdat we een goede vervanger hebben gevonden. |
| Gooise Meren: | Ingrid Schouten-van der Roest                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**De HGO heeft een eigen Facebookpagina, onder de naam HGO G&O. Deze wordt steeds beter bezocht en ook komen hier reacties binnen.**

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

- |                 |            |
|-----------------|------------|
| • Frans Ruijter | voorzitter |
|-----------------|------------|

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| • Mohammed Boulahrouz           | penningmeester       |
| • Johan Bollebakker             | secretaris           |
| • Ed Beuker                     | tweede secretaris    |
| • Cristina de Leeuw-Henderson   | algemeen bestuurslid |
| • Ingrid Schouten-van der Roest | algemeen bestuurslid |
| • Henk Calis                    | algemeen bestuurslid |
| • Cees Petersen                 | algemeen bestuurslid |

## Huurverhoging 2024

In februari 2024 kwam de (bijna traditionele) sessie over de huurverhoging voor het jaar 2024 aan de orde. Op 20 maart 2024 heeft de HGO aan de directeur-bestuurder G&O hierover een advies uitgebracht. Voorafgaande aan het uitbrengen van ons advies heeft de HGO veel contact gehad met de heer Mark Nijland, beleidsadviseur G&O. Als bestuur hadden wij veel vragen over dit voorstel. Dit heeft geleid tot een levendig vraag- en antwoord e-mailverkeer waarin G&O de door ons gestelde vragen helaas niet naar tevredenheid heeft beantwoord.

In ons reguliere overleg met de directie van G&O op maandag 11 maart 2024 is uitgebreid gesproken over dit onderwerp en is door G&O uitgelegd waarom zij wil kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hogere inkomensgroep.

Het bestuur van de HGO heeft daarbij opnieuw aangegeven zich ook dit jaar niet te kunnen vinden in dit beleid. De HGO vindt dat deze groep de afgelopen jaren al voldoende huurverhoging heeft gekregen. Wij hebben aangegeven een huurverhoging van 5,3% voor alle huurders die in een sociale huurwoning wonen, te prefereren boven een huurverhoging van 5,1% voor deze huurders gecombineerd met een inkomensafhankelijke huurverhoging, dit conform ons voorstel.

Afgesproken werd dat G&O met een aanvulling zal komen op het voorstel van 1 februari 2024 en aan de HGO laat weten wat het uiteindelijke voorstel zal worden.

### Het advies van de HGO

G&O gaf in een schrijven van 14 maart 2024 aan dat zij voor 2024 de inkomensafhankelijke huurverhoging los zal laten en dat G&O een huurverhoging zal doorvoeren van 5,3% voor alle sociale huurcontracten. De HGO ging akkoord met dit aangepaste huurverhogingsvoorstel en onze zienswijze was positief over dit voorstel.

## Jaarverslag

### Vergaderingen in 2024

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| Overleg met de directie van G&O:           | 12x |
| Overleg met de Raad van Commissarissen:    | 4x  |
| Overleg met de bewonerscommissies van G&O: | 1x  |
|                                            | 2x  |

Veel vergaderingen inzake prestatie- en/of productieafspraken vonden plaats in diverse gemeenten waarbij de verschillende bestuursleden van de HGO het bestuur in hun 'eigen' gemeente vertegenwoordigden.

### Januari

Evenals in 2023 begint onze eerste Algemene Bestuursvergadering met een dagelijks bestuur bestaande uit Frans Ruijter - voorzitter, Mohammed Boulahrouz – penningmeester en Johan Bollebakker als secretaris. De notulencommissie bestaande uit Edward Beuker en Johan Bollebakker kijken samen naar de maandelijkse notulen, alvorens deze naar alle bestuursleden worden gestuurd.

Het bestuur is het eens met het voorstel van de penningmeester om de vrijwilligersvergoeding aan te passen naar de wettelijke vergoeding voor 2024 van € 2100,= (voorheen € 1900,-).

De HGO heeft op 24 januari 2024 een positief advies gestuurd naar G&O over de herbenoeming van onze bestuurder Maarten van Gessel. Hierin is als extra-advies meegegeven om tijdig een

volledig ingewerkte opvolger(st) klaar te stomen om Maarten in november 2025 goed op te kunnen volgen.

#### Portefeuillestrategie 2024+

Als belangrijk punt van bespreking komt de Portefeuillestrategie 2024+ aan de orde. Op 20 november 2023 is de HGO door Mark Nijland kort geïnformeerd over het doel, de inhoud en de besluitvorming rond dit document. In dat gesprek is aangegeven dat hierover in januari 2024 een adviesaanvraag zou komen van G&O.

Vervolgens hebben Jenny Brummelkamp en Mark Nijland in onze Algemene Bestuursvergadering van 22 januari 2024 een uitgebreide toelichting gegeven. Dit betekende geenszins dat wij ons als HGO de gehele materie al voldoende eigen hadden gemaakt en we hebben vervolgens hierover een extra bestuursvergadering gehouden op 14 februari 2024.

Aan de portefeuillestrategie werd al langer gewerkt maar na de aansporing van de Aw is een stuk van 67 pagina's tot stand gekomen. In het stuk is globaal weergegeven waar de organisatie voor staat maar hieruit is niet op te maken wat precies gedaan moet worden. Je kunt zeggen dat in de portefeuillestrategie het plan concreter wordt gemaakt. Alle groepen woningen worden bekeken om te kijken wat G&O ermee zou willen. Wáár we bouwen, hoe duurzaam en voor welke doelgroepen? Dit soort vragen wordt gesteld in de portefeuillestrategie. De adviesrol van de HGO in deze aangelegenheid wordt ook toegelicht. De formele adviestermijn is hiervoor zes weken vanaf de officiële toezending (23 januari 2024).

### **Februari**

#### Portefeuillestrategie 2024+(vervolg)

Op 23 februari 2024 heeft de HGO schriftelijk advies hierover uitgebracht. Alles afwegende kunnen wij dan ook instemmen met dit document, dat hopelijk in de nabije toekomst zal leiden tot een aanzienlijke uitbreiding van het vastgoed van G&O. Het is een heel ambitieus en omvangrijk plan dat beschrijft hoe de vastgoedportefeuille er over tien jaar uit moet zien. Dat wil zeggen het toevoegen van zo'n 1200 woningen de komende tienjaar.

#### Overleg Bewonerscommissies

Op 28 februari 2024 om 19.30 uur stond voor de eerste maal een vergadering voor de Bewonerscommissies van G&O gepland, voorheen was dit een Huurdersoverleg. Deze bijeenkomst werd gehouden in ons kantoor Klooster 44 te Laren. Vanuit de G&O was hierbij ook Rosita Driessen (communicatieadviseur G&O) aanwezig.

Omdat de Huurdersoverlegavonden slecht bezocht werden en naar verhouding veel voorbereidingswerk kostten, is dit veranderd in bijeenkomsten met de Bewonerscommissies. Ervaring heeft ons als HGO geleerd dat als er punten op de agenda staan die mensen raken, huurders wel gemotiveerd zijn om naar overleggen te komen.

Alle commissies zijn tegelijk uitgenodigd met als doel van elkaar te kunnen horen wat er speelt en op die manier wellicht te kunnen leren van elkaar en zelf oplossingen te bedenken voor problemen. Rosita (G&O) informeerde wat de thema's zijn waarbij de HGO betrokken wordt. Recente thema's zijn o.a. de portefeuillestrategie en de voorgenomen huurverhoging.

### **Maart**

Carin Bruil (bestuurssecretaris G&O) was aanwezig ter kennismaking in onze Algemene Bestuursvergadering, zij is sinds oktober 2023 werkzaam als bestuurssecretaris. Carin heeft veel ervaring in de volkshuisvesting en heeft o.a. in Huizen, Muiden en Weesp gewerkt. Gedurende 15 jaar is zij werkzaam als bestuurssecretaris. Carin is werkzaam voor het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) en werkt dus breed in de organisatie van G&O.

Het is bekend dat Miranda Rovers (RvC) zal terugtreden en het plan is om vóór de zomer twee nieuwe commissarissen aan te stellen. Hiervoor heeft Carin het pakket van eisen ingeleverd.

We hebben een verzoek gekregen van Jenny Brummelman met de vraag of vanuit de HGO punten/wensen zijn om op te nemen in de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). G&O is verplicht om ieder jaar een woonvisie op te stellen en hoewel gemeenten vaak meerjarige afspraken maken,

moet ieder jaar een activiteitenlijstje worden ingediend, dit geldt voor 2025. De HGO vindt vooral verduurzaming een belangrijk punt en de voorzitter benadrukt dat wij als HGO moeten staan voor afspraken en dat gemeenten zich daaraan moeten houden. Kortom mag hier niets *‘vanaf gesnoept worden’*.

#### Thema Betaalbaar wonen en beschikbaarheid woningen

De secretaris heeft een stuk geschreven over dit onderwerp dat is verzonden naar de HGO-leden. Na diverse keren uitgesteld te zijn geweest, komt dit stuk nu aan de orde. De voorzitter zegt dat wat hem betreft het stuk over het thema ‘beschikbaarheid’ als visie van HGO geplaatst kan worden op onze website en facebookpagina. Iedereen is het hiermede eens.

### **April**

De voorzitter laat weten dat de herbenoeming van Maarten van Gessel is bevestigd en dat Maarten geroerd was door de verwoording hiervoor van de HGO. Over deze herbenoeming is op 15 april 2024 een persbericht vrijgegeven. Twee bestuursleden uit de HGO zitten in de sollicitatiecommissie voor de opvolger van Miranda Rovers. De eisen waaraan het nieuwe lid van de RvC moet voldoen zijn vastgesteld. Zo is ervaring in de volkshuisvesting een pré en ook speelt maatschappelijk gevoel een belangrijke rol.

#### Prestatieafspraken/activiteitenplannen

Het advies met de wensen van de HGO werd op 27 maart 2024 verzonden aan Jenny Brummelman (G&O). Onderstaande punten van de HGO zijn doorgegeven:

1. Harde toezegging over de 30% norm, deze mag niet alleen gelden voor de Wooncorporaties maar voor alle partijen (zoals projectontwikkelaars) die zijn betrokken bij het realiseren van woningbouw en gemeenten dienen daar aan vast te houden.
2. Inzet en aanscherping van de verduurzaming van sociale woningen.
3. Actief zoeken naar bouwlocaties, het belang van woningzoekenden moet hoger worden aangeslagen dan het protest van omwonenden.
4. Oog houden op betaalbaarheid.

De voorzitter licht met een voorbeeld toe dat het ondanks gemaakte Prestatieafspraken in de praktijk voorkomt dat bijvoorbeeld na een protest vanuit de samenleving, de politiek alsnog toegeeft en de Prestatieafspraken terzijde worden geschoven. Deze afspraken zijn tenslotte niet bindend. De indruk is dat ook mensen die vóór bebouwing zijn, soms zelfs bedreigd worden. De voorzitter benadrukt hierbij dat we moeten waken voor stemmingmakerij en onderbuikgevoelens.

### **Mei**

Op 7 mei 2024 is een verzoek van Yannick de Gans (student Erasmusuniversiteit) binnengekomen om een enquête in te vullen met als onderwerp: ‘bewoner-verhuurder relatie & leefbaarheid buurten, de casus van Nederlandse woningcorporaties’. De voorzitter heeft de enquête ingevuld en verzonden.

De HGO ontving op 24 mei 2024 een schrijven van de heer Cees Petersen uit Muiderberg waarin hij aangeeft beschikbaar te zijn voor een bestuursfunctie bij HGO. Hij is gepensioneerd na 30 jaar op beleidsniveau werkzaam te zijn geweest in het bedrijfsleven. Besloten werd om de heer Petersen uit te nodigen voor een gesprek tijdens onze bestuursvergadering van 24 juni 2024.

### **Juni**

#### Actualisatie participatiereglementen G&O met HGO en bewonerscommissies

Na zeven jaar is het nodig om genoemde reglementen te herzien en waar nodig aan te passen. Het gaat in eerste instantie bijvoorbeeld om logische aanpassingen zoals ‘Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken’ veranderen in ‘G&O’ en de namen van voorzitter en secretaris aanpassen. Ook lijken inhoudelijke wijzigingen in beide stukken nodig en deze worden gedetailleerd besproken. Jenny Brummelman (G&O) geeft hier antwoord op de gestelde vragen vanuit de

vergadering. Afgesproken is dat Jenny beide participatiereglementen na eerst juridisch advies in te winnen, zal aanpassen en vervolgens terug zal komen bij de HGO met aangepaste versies. Daarin zal o.a. het voorstel van Jenny worden verwerkt om een bijlage toe te voegen waaruit duidelijk blijkt welke informatie G&O en HGO verstrekken en met welk doel, bijvoorbeeld ter kennisname, ter informatie of ter instemming.

#### Evaluatie overleg 19 juni 2024 met de Raad van Commissarissen G&O

Een flinke afvaardiging vanuit de HGO was hierbij aanwezig. De sollicitatiecommissie kreeg een compliment voor haar rol bij de benoeming van een nieuw lid voor de RvC. Terugkijkend was het een prettige bijeenkomst die voor Miranda Rovers en Cosmo Schuurmans hun laatste vergadering was. De opvolger van Miranda was niet aanwezig. Het jaarverslag van de HGO werd geroemd met als enige opmerking van de RvC dat zij in een volgend jaarverslag graag ook een vooruitblik zou zien opgenomen.

#### Kennismaking met kandidaat bestuurslid de heer Cees Petersen

Cees Petersen kwam zich voorstellen en vertelde over de bezigheden die hij na zijn pensionering heeft opgepakt. Hij is bijvoorbeeld actief in het bestuur van de dorpsraad in Muiderberg en is in de politiek gestapt zonder ervaring maar toont zich bevlogen. Via de editie 'Wonen&zo' las hij dat voor de woonkern Muiderberg een bestuurslid werd gezocht. Op de vraag wat Cees ertoe bracht om te solliciteren, legt hij uit dat dit gezien zijn achtergrond een logische stap leek toen hij de vacature zag. Cees zei zich bewust te zijn van het feit dat 'vrijwillig' niet betekent dat het om een vrijblijvende functie gaat.

Direct na het vertrek van Cees is nagepraat over het gesprek en de algemene indruk is positief. Afgesproken is om Cees vooralsnog geen rol te geven maar hem vanaf oktober 2024 mee te laten lopen. De verwachting is dat hij zelf goed zal aangeven wat hij wil.

### **Juli en augustus**

In de vakantie maanden juli en augustus stonden weinig activiteiten op het programma, waarbij opgemerkt moet worden dat onderling wel de nodige digitale en telefonische contacten plaats vonden. In deze periode is niet vergaderd.

### **September**

#### Actualisatie participatiereglementen G&O met HGO en bewonerscommissies(vervolg)

Vanuit G&O schoof Jenny Brummelman aan, zij liep de eerder toegezonden stukken door en lichtte toe waar wijzigingen waren aangebracht waaronder logische aanpassingen zoals namen, het logo en diverse bedragen.

De voorzitter merkte op dat de HGO op diverse punten een adviserende rol heeft en het niet alleen een informerende rol betreft. Jenny zegde toe dit aan te passen in de diverse stukken.

In artikel 1 op pagina 2 lid 4 staat vermeld:

*De huurdersorganisatie overleg tenminste eenmaal per jaar met de huurders van de verhuurder waarin zij verantwoording aflegt over haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vastlegt. De verhuurder ontvangt een afschrift van de notulen van dit overleg.*

De voorzitter vraagt of het feit dat de bewonerscommissies regelmatig voor een bijeenkomst worden uitgenodigd zoals in de huidige situatie het geval is, voldoende alternatief biedt. Jenny Brummelman zal dit navragen bij de jurist.

#### Project van Paul Bakker G&O om de algemene huurvoorwaarden om te zetten naar taalniveau B1 met hierbij een adviesaanvraag

Bovengenoemd stuk is besproken en de voorzitter merkt op dat veel vragen die wij recent hebben gesteld aan de bestuurder, in deze algemene voorwaarden worden beantwoord. Gevraagd wordt hoe zaken geregeld zijn bij schade die aangebracht wordt door onderaannemers. Tevens hierbij een vraag over artikel 7.5 'U houdt uw tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimtes netjes'. Hoe staat het met de handhaving op dit punt? Hieraan werd toegevoegd dat de voorwaarden mooi zijn verwoord maar hoe zijn deze toe te passen?

Vanuit de vergadering kwam een aantal op- en aanmerkingen over de tekst met voorbeelden van onduidelijkheid over inhoud en leesbaarheid. Deze punten zijn in een mail naar G&O gestuurd, in deze mail zal gesteld worden dat de HGO de tekst in de vergadering heeft gelezen en dat dit veel vragen heeft opgeleverd. Een paar voorbeelden wat betreft begrijpelijkheid en leesbaarheid zijn gegeven. De vraag vanuit de HGO aan G&O was om een nieuw voorstel te maken omdat de HGO met de huidige versie geen positief advies kan geven.

## **Oktober**

### Herbenoeming lid Geschillencommissie Valleigebied Woningcorporaties en Omstreken (GWV)

De HGO is akkoord met deze herbenoeming. Carin Bruil (bestuurssecretaris G&O) heeft toegezegd dat een verslag van de betreffende vergadering zal worden toegezonden.

### Statuten en Huishoudelijk Reglement

Op donderdag 17 oktober 2024 is de secretaris van de HGO bij Carin Bruil geweest om een start te maken met de herziening van onze Statuten. Afgesproken is dat zij via een jurist checkt of de huidige statuten nog voldoen aan de Wet bestuur en toezicht (WBTR) en Overlegwet en of daar iets aan gewijzigd moet worden (het liefst met voorstellen tot wijzigingen).

Tevens een check of het huidige Huishoudelijke Reglement (HHR) moet worden aangepast om te kunnen voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving. Carin zal ook nakijken of er een WA bestuursverzekering is of moet komen. De Statuten moet herzien zijn vóór 1 juli 2026 maar omdat verwacht wordt dat dit een langdurig proces zal zijn, is gekozen om e.e.a. in oktober 2024 al in gang te zetten.

### Project van Paul Bakker G&O om de algemene huurvoorwaarden om te zetten naar taalniveau B1 met hierbij een adviesaanvraag(vervolg)

Paul Bakker (G&O) heeft in een mail gereageerd op de opmerkingen die de HGO in de laatste vergadering heeft gemaakt. Vanuit de HGO is nog een aantal vragen op papier gezet en ook deze zijn besproken. Geconcludeerd wordt dat steeds meer vragen rijzen. Daarom werd voorgesteld om Paul in een aparte vergadering uit te nodigen om een toelichting te geven. De datum voor deze bijeenkomst: woensdag 27 november 2024 om 19.30 uur in ons kantoor aan het Klooster 44 te Laren.

Op maandag 28 oktober 2024 om 11.30 uur had de HGO een informeel samenzijn met de RvC in de koffiekamer van het Anker in Muiden.

Het betrof een kennismaking met daarbij een lunch. Guus Kroon (kenner van Muiden) hield een praatje en verzorgde een rondleiding door Muiden langs het bezit van G&O. De HGO was voltallig aanwezig en vanuit de RvC waren Eline Kik en Miranda Rovers present. Als afscheidscadeau ontving Miranda het tweede boek van de voorzitter (Geboren en getogen in Blaricum) en een boeket bloemen. Eline ontving naast bloemen een presentje voor de geboorte van haar dochtertje.

## **November**

Vanuit Carin Bruil (bestuurssecretaris G&O) ontving de HGO bericht dat zij de door de secretaris aangeleverde stukken over de Statuten ter onderzoek aan advocaat Van Doesburg zal voorleggen. Afgesproken is dat de herziening van de Statuten vanaf december 2024 elke vergadering als vast agendapunt aan de orde zal komen.

De secretaris van de HGO heeft uitgezocht dat de polissen ‘zakelijke inboedelverzekering’ en ‘bedrijfsaansprakelijkheid’ allebei in portefeuille zijn bij Nefkens Verzekeringen in Amersfoort. De penningmeester heeft bevestigd dat premie voor beide polissen worden betaald door de HGO.

### Woonbond

Zoals eerder in de bijeenkomst met de Bewonerscommissies aan de orde kwam, meldde de secretaris van de HGO dat hij actuele persoonsgegevens van leden van de Bewonerscommissies en van het bestuur van de HGO, aan de Woonbond heeft doorgegeven zodat gebruik kan worden gemaakt van de diensten die de Woonbond aanbiedt. Hiervoor dient vervolgens een account aangemaakt te worden.

### Evaluatie overleg met de Bewonerscommissies G&O op dinsdag 12 november 2024

Bij deze bijeenkomst was Eline Kik uitgenodigd als RvC lid voor de huurders maar zij kon helaas niet aanwezig zijn. Zij heeft het verslag van deze avond ontvangen. Opgemerkt werd dat de onderlinge sfeer, met de nodige humor, goed was op 12 november maar wat opviel was dat de waardering voor G&O lager was dan bij de laatste vergadering in februari jl.

De raambewassing was een belangrijk punt voor diverse leden van verschillende Bewonerscommissies die dit naar voren brachten n.a.v. de klachten van de huurders. De voorzitter denkt dat het probleem is dat mensen vaak op ‘verkeerde deuren kloppen’, zo wordt bijvoorbeeld contact opgenomen met onderaannemers en dat is niet de bedoeling. Ook zal een rol spelen dat de flexibiliteit bij oudere huurders vermoedelijk minder groot is. Groot punt is en blijft *de communicatie van en met de G&O*, deze wordt als slecht ervaren door huurders. Zo wordt aan terugbelverzoeken niet voldaan en dat is niet in de haak.

Vanuit de HGO werd naar voren gebracht dat Muiden Noord-West een project is waaruit veel narisigheid naar voren komt. Hier ligt wellicht een extra taak voor de gemeente omdat G&O niet altijd alles kan leveren mede door personeelstekort. De voorzitter vestigt de aandacht op de kwalitatieve uitholling bij G&O onder invloed van het eerder uitoefende toezicht door de Aw. Gevolg hiervan was dat personeel vertrokken is en daardoor kwaliteit verloren is gegaan. Het kost tijd om op dit punt weer op niveau te komen. Vanuit het overleg wordt benadrukt dat de dienstverlening en communicatie van G&O in het algemeen minder werd gewaardeerd door de Bewonerscommissies dan tijdens de vorige bijeenkomst. Hier wordt een neergaande spiraal in de dienstverlening van G&O waargenomen. De voorzitter zegt dat hij tijdens de vergadering bij de Bewonerscommissies heeft gehamerd op dossiervorming. Het is echt noodzakelijk dat huurders het verloop en afhandeling van hun klacht goed vastleggen. Tijdens het overleg met de bestuurder zal worden toegezegd dat de pijnpunten van de Bewonerscommissies op papier toegezonden kunnen worden.

Het is opgevallen dat bij deze bijeenkomst meer huurders aanwezig waren dan voorheen bij de Huurdersdagen die eerder georganiseerd werden. Alle tien Bewonerscommissies waren vertegenwoordigd. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit zeker niet alle huurders betreft. Vaak wordt een Bewonerscommissie pas opgericht als bewoners klachten hebben en huurders de behoefte voelen om zich te verenigen, dan betreft het vooral bewoners van flatgebouwen. De ervaring leert dat alleen bij onrust en ontevredenheid, belangstelling ontstaat bij de huurders om een Bewonerscommissie op te zetten.

Zo is in Bunschoten een nieuwe wijk gebouwd maar daar is geen nieuwe Bewonerscommissie omdat iedereen tevreden is. Mocht vanuit de huurders een verzoek komen dan kan de HGO dit faciliteren en we kunnen sowieso onze oren open zetten zodat signalen worden opgevangen. Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat de mensen gemotiveerd waren om voor de tweede keer dit jaar naar deze Bewonerscommissies-bijeenkomst te komen en dat wordt positief genoemd.

### **December**

Statuten HGO – toetsing aan Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) en Overlegwet  
Donderdag 12 december 2024 is de secretaris bij Carin Bruil (bestuurssecretaris G&O) geweest om verder te spreken over wat nodig is om de huidige Statuten te actualiseren. Carin heeft een mail gestuurd naar de advocaat van G&O (VBTM) en daarop is een rapportage ontvangen waarin vermeld is welke zaken verplicht aangegeven moeten worden. De volgende stap is om een opzet te maken om van de oude naar de nieuwe versie te komen. Op die versie moet een akkoord gegeven worden (twee derde meerderheid) zodat de notaris later vervolgens de akte kan laten passeren. Zoals het er nu naar uit ziet, loopt het traject voorspoedig en is er goede hoop dat deze zaak het komende jaar kan worden afgerond.

De secretaris heeft ook het Huishoudelijk reglement laten toetsen en dit blijkt aan de huidige wetgeving te voldoen. Aandachtspunt is dat niet altijd helder is of de HGO een Adviesaanvraag van G&O ontvangt of een Verzoek tot Instemming. Om dit te ondervangen moet G&O duidelijk

aangeven waar het precies om gaat. De voorzitter was van mening dat altijd verwezen kan worden naar de SamenwerkingsOvereenkomst (SOK).

#### Woonbond – standpunt aangaande komende huurverhoging 2025 en modelbrieven tegen huurexplosie

Van de Woonbond zijn op 6 december 2024 modelbrieven ontvangen om te protesteren tegen de verwachte huurexplosie. In het begeleidende schrijven legt de Woonbond uit dat zij niet willen dat de rekening van de huidige wooncrisis bij de huurders wordt neergelegd. Uit eerdere besprekingen met Maarten van Gessel is duidelijk geworden dat een huurverhoging van 5,7% tot de mogelijkheden behoort. Over deze grote stijging zijn grote zorgen.

### **Ontwikkelingen Muiden Noord-West en Smeekweg Laren**

De voorzitter heeft met Ilse Schrijver (G&O) gesproken over de stand van zaken in Muiden Noord-West. Hier is veel om te doen en in de wijk is veel rumoer. Deze week staan gesprekken gepland met de huurders in Muiden Noord-West en ook in Laren worden de plannen Smeekweg over niet al te lange tijd aan de buurt gepresenteerd.

De Adviesaanvraag Sociaal Statuut is op 11 december 2024 van Ilse Schrijver ontvangen met een begeleidend memo. De inhoud van het Sociaal Statuut wordt besproken. De indruk is goed, het is duidelijk, de inhoud is helder en de zaken lijken keurig geregeld.

Een paar zaken vallen op: Bij punt 1.2 zijn vragen: hier staat dat bij onderhoud het Sociaal Statuut niet van toepassing is. Update 17-12-24 mail van Ilse Schrijver: “Toch klopt dit wel omdat het gaat om onderhoud (geen verbeteringen zoals renovatie). Het stuk is voor sloop- en renovatiewerkzaamheden. Onderhoudswerkzaamheden vallen hier dus buiten”.

In het Sociaal Statuut is meerdere malen sprake van huurdersvertegenwoordiging, de vraag is wat precies wordt bedoeld. Het voorstel van de HGO zou zijn om dit in alle gevallen te vervangen door Huurdersorganisatie HGO. Deze formulering zou verwarring kunnen voorkomen.

Tijdens onze vergadering wordt telefonisch overlegd met Ilse Schrijver, zij zal onze vragen per mail beantwoorden, dit is correct gebeurd en de HGO heeft een positief advies gegeven over dit Sociaal Statuut.

### **Directieoverleg / RvC**

In 2024 werd viermaal met de directie overlegd.

**Het eerste overleg** vond plaats op 11 maart 2024 in Laren.

De onderwerpen waren onder andere:

#### Vanuit G&O

Adviesaanvraag huurverhoging 2024

#### Vanuit de HGO:

- Hoe staat het met de controle op het werk dat door derden gedaan wordt bij reparatieverzoeken?
- Klachtenprocedure, worden klachten ook geregistreerd?

**Het tweede overleg** vond plaats op 3 juni 2024 in Laren.

De onderwerpen waren onder andere:

#### Vanuit G&O:

- Aanpassing algemene huurvoorwaarden
- Herziening samenwerkingsovereenkomst
- Reacties, vragen en bezwaren huurverhoging tot nu toe

#### Vanuit de HGO:

Vraag van de HGO of en zo ja, vanaf wanneer al iemand gaat ‘meelopen’ om ingewerkt te worden als vervanger van Maarten? De HGO is benieuwd of daar al ideeën over zijn bij G&O?

#### Jaarverslag HGO

Tijdens dit overleg is afgesproken dat in de beschrijving van de maand december in het Jaarverslag 2023, het woord 'afgezwakt' wordt gewijzigd in 'aangepast'. De HGO heeft dit aangepast en heeft de gewijzigde versie tijdig verzonden zodat G&O het kon toevoegen aan de vergaderstukken voor de volgende RvC vergadering.

De heer Van Gessel complimenteerde de HGO voor de aandacht die zij aan het jaarverslag heeft besteed.

**Het derde overleg** vond op 23 september 2024 plaats in Laren.

De onderwerpen waren hier onder andere:

Vanuit G&O:

- Algemene voorwaarden (Route/proces)
- Voortgang prestatieafspraken Gooise Meren
- Bestemming Noordereinde en bestemming villa's
- Sociaal statuut (aansluiting bij nationaal statuut), Ilse Schrijver was aanwezig ter toelichting

Vanuit de HGO:

- Klachtenafhandeling, wat is de voortgang bij G&O op dit punt?
- Rapportage klachtenprocedure. Wanneer wordt een klacht wel of niet meegeteld in de officiële cijfers? De indruk van de HGO is dat deze cijfers hoger zouden moeten zijn dan nu worden aangegeven.
- Wat is het aantal mutaties bij G&O? Bedoeld wordt het aantal verhuisbewegingen.
- Richtlijnen voor bewoning en bij mutatie, zijn er modellen die gelden bij teruggave van de woning door de huurder en bij mutatie(nieuwe huurders)? Wat moeten G&O en huurders doen vóór bewoning en verhuizing.
- Wat te doen als er 'iets niet klopt' zoals een bewoner die schijnbaar niet in een huis lijkt te wonen, de woning in kwestie is een half jaar lang zeer ingrijpend verbouwd (open vloer zodat leidingen bloot lagen). Hier is ongerustheid over.

**Het vierde overleg** vond plaats op 18 november 2024 in Laren.

De onderwerpen waren hier onder andere:

Vanuit G&O

- Stand van zaken actuele advies plichtige onderwerpen:
  - Samenwerkingsovereenkomst
  - Huurvoorwaarden
  - Meerderjarige onderhoudsplanung

• Muiden N-W

Vanuit de HGO:

- Klachtenregistratie
- Voortgang op controle werkzaamheden
- Meerderjarige onderhoudsplanung
- Huurverhoging 2024

### **Raad van Commissarissen / HGO**

Op 19 juni 2024 heeft de HGO gesproken met de Raad van Commissarissen van G&O. De onderwerpen waren onder andere: vaststelling verslag vorige overleg HGO-RvC 22 juni 2023: Jaarverslag HGO 2023; Stand van zaken werving huurderscommissaris en een terugblik op het verscherpt toezicht Autoriteit woningcorporatie.

### **Huurdersoverlegavond / Bewonerscommissies**

Eind 2024 had G&O een elftal Bewonerscommissies te weten:

- Corversbos Hilversum

- |                      |              |
|----------------------|--------------|
| • Marimba            | Hilversum    |
| • Meentzicht         | Hilversum    |
| • Oranjerie          | 's-Graveland |
| • Noord West         | Muiden       |
| • Kocherplantsoen    | Muiderberg   |
| • De Aalscholver     | Muiden       |
| • De Reiger          | Hilversum    |
| • Bruynvisch         | Muiden       |
| • Erfgooierswoningen | Laren        |
| • De IJsvogel        | Hilversum    |

Op 28 februari en 12 november 2024 vonden om 19.30 uur in ons kantoor aan het Klooster 44 in Laren bijeenkomsten plaats met de Bewonerscommissies. Alle Bewonerscommissies van G&O hebben hier een verslag van ontvangen.

**NB:** Het jaarverslag van de HGO is te lezen op onze eigen Facebookpagina onder de naam **HGO G&O** alsmede op de website **[www.hgohilversum.nl](http://www.hgohilversum.nl)**

## Financiën

De map ter financiële verantwoording 2024 is vóór 1 april 2025 afgeleverd bij G&O.

We hebben in 2023 en 2024 niet de volledige begroting uitgenut, waardoor we aan het eind van het jaar een bedrag hebben teruggeboekt naar G&O, zodat we het jaar hebben afgesloten met een vermogen minder dan € 5.000,-

## Afsluiting en vooruitblik

Al met al was 2024 een heel bewogen en leerzaam jaar waarin we als HGO prettig en constructief hebben samengewerkt met de directie en de organisatie G&O. Daarvoor past een woord van dank. Dat geldt ook zeker voor de inzet van de bestuursleden van de HGO, als voorzitter ben ik blij en dankbaar met hen te mogen samenwerken.

In 2025 willen we ons richten op de contacten met de huurders en deze nog meer te verbeteren. Ook willen we nadrukkelijker in de Prestatieafspraken, richting de gemeenten, duidelijk maken dat de belangen van de toekomstige huurder, zwaarder moeten wegen dan de bezwaarmakers tegen voorgenomen bouwplannen. Daarnaast blijven we actief zoeken naar nieuwe bestuursleden, vooral iemand uit Bunschoten. Ook zullen Ed Beuker en de voorzitter eind 2025 het bestuur, na het verstrijken van hun derde termijn het bestuur gaan verlaten. Na de zomer gaan we proberen de opvolging daarvan vorm te geven.



Blaricum, april 2025

Namens het HGO bestuur,

Frans Ruijter,  
Voorzitter HGO.

Johan Bollebakker,  
secretaris HGO.