



# Huurdersvereniging Heusden

**jaарverslag 2018**

## Inleiding

In 2018 heeft het bestuur van Huurdersvereniging (HVH) Heusden getracht een pro-actieve rol te vervullen inzake het beleid van Woonveste. Ook is binnen het bestuur een discussie gestart omtrent de (organisatorische) toekomst van de vereniging. In dit jaarverslag kunt u kennis nemen van de inspanningen.

## Bestuurssamenstelling

Het bestuur is eind 2018 als volgt samengesteld:

Voorzitter:	de heer Kees van Loon
Secretaris:	de heer Luc Alosery
Penningmeester:	de heer Wim Jansen
Vicevoorzitter:	de heer Frans Kivits
Tweede secretaris:	vacant
Bestuurslid PR:	vacant
Algemeen bestuurslid:	de heer Jo van Oosterhout
Algemeen bestuurslid:	mevr. Tonnie Meesters
Algemeen bestuurslid:	mevr. Sjaan van Amelsfort

## Rooster van aftreden

Naam	2016	2017	2018	2019
Sjaan van Amelsfort	Herbenoeming	x	x	x
Wim Jansen	Herbenoeming	x	x	x
Luc Alosery	x	Herbenoeming	x	x
Tonnie Meesters	x	Herbenoeming	x	x
Jo van Oosterhout	x	x	Herbenoeming	x
Kees van Loon	x	x	Herbenoeming	x
Vacature 2 <sup>e</sup> secretaris				
Vacature PR/website				
Frans Kivits			Benoeming	x

## 2. Raad van Commissarissen (RVC)

In 2018 hebben toenmalige voorzitter RVC te kennen gegeven af te treden. De RVC heeft HVH gevraagd ook een profielschets te maken voor de invulling van deze belangrijke functie. Een extern bureau heeft de procedure begeleid. De wensen van HVH zijn meegenomen in het wervings- en selectieprofiel. Voordat de benoeming plaatsvond heeft HVH een kennismakingsgesprek gehad met de beoogde kandidaat. Dit was een prettig gesprek waardoor HVH een positief advies heeft afgegeven.

Op 17 november 2018 heeft een kennismakingsgesprek plaatsgevonden tussen de voltallige RVC en het gehele bestuur HVH. Het was een korte bespreking welke jaarlijks herhaald zal worden. Afgesproken is deze bijeenkomsten wat indringender voor te bereiden met (beleidsmatige) agendapunten.

In 2018 heeft driemaal een informeel contact plaatsgevonden tussen de huurders-commissarissen en de voorzitter HVH. Dit contact is vooral bedoeld elkaar te informeren omtrent voorgenomen beleidszaken van zowel RVC, alsmede HVH.

## **Activiteiten van het bestuur intern**

### **1. Algemene Ledenvergadering**

Op 6 juni 2018 werd de (statutaire) ledenraad-vergadering (ALV) gehouden in Vlijmen. Ondanks de vele aankondigingen, waren er slechts 35 bezoekers. In de vergadering kwamen onder meer het Jaarverslag 2017 van de secretaris, het Jaarverslag 2017 van de penningmeester en het verslag van de kascommissie aan de orde. Deze werden goedgekeurd. De voorzitter en een bestuurslid waren aftredend en werden in de vergadering herbenoemd (zie voorgaande kolommen).

Op de ledenvergadering waren tevens aanwezig de huurders-commissarissen en de bestuurder van Woonveste, dhr. E. Van de Einden. In de vergadering werd de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonveste en HVH getekend door de bestuurder van Woonveste en de voorzitter HVH.

Tijdens de ledenvergadering vond een, op verzoek van het bestuur HVH, presentatie plaats over de weggingen, welke woningen in aanmerking komen voor verduurzaming en welke projecten reeds concreet uitgevoerd gaan worden. Door het management van Woonveste werd een duidelijke presentatie gegeven, wat tot diverse vragen van de aanwezigen leidden.

De summiere opkomst heeft binnen het bestuur van HVH geleid goed na te denken over de vorm van de algemene ledenvergadering en de wijze waarop het bestuur wil communiceren met de achterban. In 2019 zal hierover besluiten genomen worden.

### **2. Bestuursvergaderingen**

In het afgelopen verenigingsjaar heeft het bestuur maandelijks haar bestuursvergadering gehouden. Belangrijke onderwerpen waren:

- Huurverhoging 2018
- Uitbreiding van het bestuur (zie punt 4)
- Profielschets nieuwe voorzitter RVC
- Haaren en Helvoirt (zie punt 5)
- Financieel en inhoudelijk jaarverslag 2017 Woonveste
- Jaarplan 2018 Woonveste
- Samenwerkingsovereenkomst 2018
- Prestatie afspraken Woonveste en gemeente Heusden en Haaren
- Opzetten klankbordgroepen (zie punt 6)
- Vaststellen AVG (zie punt 7)
- Portefeuilleplan 2018-2027 Woonveste
- Burgerinitiatief-groep Von Suppéstraat 2-24 Drunen (zie punt 8)

### **3. Klachten&bemiddelingsteams**

Het bestuur heeft periodiek overleg met de leden van de klachten&bemiddelingsteams (KBT,s). In deze bijeenkomsten worden de besluiten van het bestuur toegelicht en worden vragen uit de klachtenteams besproken

Periodiek overleggen de KBT's met Woonveste over zaken die speciale aandacht vergen.

In Vlijmen en Drunen en Oudheusden bestaan de Klachten&bemiddelingsteams uit:

Vlijmen	Mevr. S. van Amelsfort
	Dhr. L. Alosery
Drunen:	Mevr. D. van Esch
	Dhr. R. Boersma
Oudheusden:	Mevr. P. van Ooijen
	Mevr. I. Brouwer

In 2018 hebben de KBT's, 17 klachten/bemiddelingen besproken.

Voor Vlijmen betrof dit 8 klachten/bemiddelingen, welke allen afgehandeld zijn. Het betrof vraagstukken rond de renovatie, onderhoud en overlast.

In Drunen betrof dit 9 klachten/bemiddelingen welke allen afgehandeld zijn. Het betrof vraagstukken over communicatie, toewijzing, burenruzie, ongedierte, verhuizing en overlast. In (Oud)Heusden waren geen klachten/bemiddelingen.

### **4. Uitbreiding van het bestuur**

De Huurdersverenigingen hebben in de laatste jaren een grote uitbreiding van de verantwoordelijkheden gekregen. Dit betekent dat zij en op beleidsniveau en op uitvoerend niveau haar mantje moeten staan. Op beleidsniveau wordt verwacht dat zij de beleidsontwikkelingen van de woningbouwcorporatie kritische kunnen volgen en waar nodig van advies of instemming te voorzien. Dit vraagt specifieke kennis en kunde. Daarnaast moet een Huurdersvereniging het contact met de achterban niet verliezen. Zij zit er juist om deze te vertegenwoordigen. Ook dit vraagt specifieke kwaliteiten in het bestuur.

Met bovenstaande in acht nemend, heeft de voorzitter een discussienota voor het bestuur geschreven, zoals het bestuursmodel zich in de toekomst zou moeten ontwikkelen. Centraal in deze nota stonden; transparantie en legitimiteit, besluitvormingsstructuur, bestuursamenstelling en lengte van het bestuurslidmaatschap. Het bestuur kon zich voor het overgrote deel niet vinden in de voorstellen. Dit had tot gevolg dat de voorzitter en nog een bestuurslid het bestuurslidmaatschap zullen neerleggen in de volgende ALV. Frans Kivits zal dan als voorzitter gepresenteerd worden.

Het bestuur is van mening dat het belangrijk is dat binnen het bestuur een goede weerspiegeling van de achterban zichtbaar is. Zo zouden de grote kernen Drunen en (Oud)Heusden, naast Vlijmen beter vertegenwoordigd moeten zijn in het bestuur. Meer bestuursleden houdt ook in dat de nog openstaande functies in het bestuur ingevuld kunnen worden. Inmiddels heeft een gesprek plaatsgevonden met de leden van KBT Drunen en deze zijn gevaagd toe te treden tot het bestuur. Beide leden hebben hierop positief geageerd en zullen per januari 2019 toetreden tot het bestuur. De formele bekrachtiging zal plaatsvinden tijdens de ALV in juni 2019.

### **5. Haaren en Helvoirt**

In 2017 is binnen het bestuur van de HVH de discussie gevoerd of het huidige bestuur wel voldoende uitgerust was om nu al ook een actieve vertegenwoordiger te willen zijn van Haaren/Helvoirt. Binnen de toenmalige speerpunten van het bestuur lagen nog diverse zaken die nader uitgewerkt moesten worden en waarvoor menskracht en tijd onvoldoende aanwezig was om dit structureel aan te pakken. Toch wilde HVH de vertegenwoordiger zijn voor alle huurders van

Woonveste. Het bestuur had dan ook besloten om een eventuele vraag vanuit Haaren/Helvoirt wel tot haar verantwoordelijkheden te nemen en deze actief te ondersteunen maar in organisatorisch opzicht te sturen op een eigen vorm van vertegenwoordiging van huurders uit Haaren/Helvoirt. Als in Haaren Helvoirt een goede vertegenwoordiging is opgebouwd kan deze op termijn integreren in HVH.

Voortvloeiende uit voorgaande is in 2018 de HVH betrokken bij de ontwikkelingen rond de prestatieafspraken met de gemeente Haaren en Woonveste. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een prestatieovereenkomst tussen de gemeente Haaren, Woonveste, HVH en huurdersbelangenorganisatie (HBO) 't Heem. Met HBO 't Heem is afgesproken gezamenlijk op te trekken in Haaren en Helvoirt en gezamenlijk te kijken hoe de achterban wordt betrokken en geïnformeerd.

## **6. Klankbordgroepen en communicatie achterban**

In 2017 is begonnen met het instellen van klankbordgroepen. Dit betrof in 2018 een tijdelijke klankbordgroep rond renovatie. De bedoeling is om huurders directer te betrekken bij beleidsvoornemens en daarnaast geïnformeerd te blijven en te worden over onderwerpen welke belangrijk zijn voor de huurders. Uiteraard is veel kennis aanwezig door deelname aan netwerken (b.v. werkvloer-overleg) en de input vanuit de KBT.'s. Toch is het belangrijk om eveneens direct te communiceren met huurders. Het opzetten van klankbordgroepen is niet helemaal van de grond gekomen.

In gesprekken met Woonveste bleek dat ook zij behoefte hebben aan meer huurders-participatie. Besloten is om het streven van beiden aan elkaar te koppelen en samen te zoeken naar een plan van aanpak. Besloten is om gezamenlijk een externe adviseur te benaderen om een plan van aanpak te maken.

In 2018 is een begin gemaakt met het bespreken van de thema's, zoals vastgelegd in de brief van HVH in 2017 aan Woonveste. De belangrijkste thema's waren; verduurzaming, huurbeleid, participatie en leefbaarheid. Onder begeleiding van een externe partij hebben het management van Woonveste en het bestuur HVH inmiddels gesproken over de thema's; verduurzaming en huurbeleid. In januari 2019 zal een tweede thema-bijeenkomst plaatsvinden over de thema's participatie en leefbaarheid. Daarna zullen de consequenties en bespreekpunten uitgewerkt worden. Deze worden omgezet in stellingen welke met de huurders besproken kunnen worden. Hierdoor is het mogelijk permanente klankbordgroepen op te zetten.

In 2018 heeft HVH ervoor gezorgd dat in iedere editie van Woonvenster een artikel werd geplaatst. Zo is o.a. in Woonvenster door HVH een groot artikel verschenen waarin werd uitgelegd dat HVH er ook is voor de huurders in Haaren en Helvoirt.

Ten tijde van de verkiezingen heeft HVH alle partijen in Heusden geïnformeerd over haar standpunten inzake de huisvesting van ouderen en jongeren, bijzondere groepen, het huurbeleid. HVH heeft de partijen opgeroepen mee te werken aan het invullen van voorwaarden waardoor nieuwbouw voor de sociale woningbouw mogelijk zal worden.

Ten tijde van de renovatie in de Gounodlaan is door HVH een klankbordgroep opgezet, om langs deze wijze invloed te hebben op het renovatie-proces. De inzet van de renovatie was de volledige verduurzaming. Tijdens het proces kwam Woonveste tot de conclusie dat iedere woning feitelijk een specifieke aanpak nodig had, waardoor de volledige verduurzaming is stopgezet, maar wel zijn de noodzakelijk renovaties uitgevoerd. De klankbordgroep heeft zich daarna opgeheven.

In 2018 zijn afspraken gemaakt intensiever te gaan samenwerken met de bewonerscommissies in Heusden. Met de bewonerscommissie Hollandlaan Drunen is reeds gesproken. Andere bewonerscommissies in Heusden, Helvoirt en Haaren volgen in 2019

## **7. AVG**

Zoals in 2018 wettelijk verplicht is gesteld heeft HVH ook een notitie privacy ontwikkeld. In deze notitie wordt het privacy-beleid vastgelegd, zoals hoe om te gaan met persoonsgegevens, de

doeleinden, beveiligingen, waarborgen en beschermingen. Ook de bewaartermijn is vastgelegd, alsmede de samenstelling van de klachtencommissie en de wijze waarop hier een beroep op gedaan kan worden. De AVG-verklaring is ook op de website gepubliceerd.

## **8. Burgerinitiatief-groep Von Suppéstraat 2-24 Drunen**

De burgerinitiatief-groep Von Suppéstraat 2-24 Drunen heeft een gesprek aangevraagd met HVH in bijzijn van buurt bestuurt Venne Oost. In dit gesprek hebben de initiatiefgroep haar bevindingen rond burgerinspraak m.b.t. de nieuwbouw op de locatie van de voormalige basisschool De Wegwijzer, alsmede haar wensen ten aanzien van nieuwbouw en verkeerscirculatie aangekaart. HVH heeft deze initiatiefgroep verwezen naar Woonveste en de gemeente Heusden, daar de planontwikkeling reeds in een vergevorderd stadium verkeert.

## **Activiteiten van het bestuur extern**

### **1. Overleg Woonveste**

In 2018 heeft driemaal een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de bestuurder van Woonveste. Deze vergaderingen zijn als prettig en inhoudelijk ervaren. Voorafgaande aan het bestuurlijk overleg, was er, naast de documenten, de mogelijkheid nader geïnformeerd te worden door leden van het management. Het bestuur van HVH heeft hiervan veelvuldig gebruik gemaakt. De belangrijkste thema's van het bestuurlijk overleg waren:

- Huurbeleid en huurverhoging 2018 (zie punt 2)
- Beleidsvoornemens Woonveste
- Jaarplan 2018 en jaarverslag 2017
- Samenwerkingsovereenkomst (zie punt 3)
- Portefeuilleplan 2018-2027
- Prestatie afspraken gemeente Heusden en Haaren (zie punt 4)
- Samenwerking HBO 't Heem (zie punt 5)

Het bestuur HVH heeft, conform haar wettelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden, schriftelijk haar standpunten weergegeven aan Woonveste. Het bestuur heeft haar zienswijze gegeven op de navolgende onderwerpen:

- Huurverhoging 2018
- Prestatieafspraken in strategisch perspectief in tripartite met gemeenten

Daarnaast heeft zij advies gegeven op:

- Jaarplan Woonveste
- Portefeuilleplan 2018-2027

In 2018 heeft tweemaal per jaar een gezamenlijke bijeenkomst plaatsgevonden tussen het management van Woonveste en het voltallige bestuur van HVH en leden KBT,s. Ook in 2019 zullen deze "benen op tafel sessies" blijven plaatsvinden.

### **2. Huurverhoging 2018**

Bij de totstandkoming van de huurverhoging 2018 is de HVH betrokken, daar de zienswijze van HVH noodzakelijk is bij de nieuwe vaststelling. De HVH was van mening dat ook voor 2018 een grote matiging van de huurverhoging noodzakelijk is. Zij is erin geslaagd dit uitgangspunt te verwezenlijken. Woonveste had in een eerder fase het voorstel van HVH overgenomen niet meer te spreken van "scheefwoners" en deze groep ook niet extra te belasten met een huurverhoging. HVH was erg ingenomen met dit standpunt.

### **3. Samenwerkingsovereenkomst 2018**

Na een lang voorbereidingstraject is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Woonveste en de HVH. Deze overeenkomst welke langjarig loopt, wordt iedere 2 jaar geëvalueerd. Belangrijke afspraken welke in deze overeenkomst zijn gemaakt zijn o.a. de positie van de HVH in het overleg, de punten waarover zij geïnformeerd dienen te worden, het recht op overleg. Daarnaast de onderwerpen waarover (gekwaliceerd) advies wordt gevraagd en waarover instemming nodig is. Tevens is vastgelegd dat HVH het recht heeft twee huurders-commissarissen voor te dragen.

#### **4. Woonveste, gemeente Heusden, Haaren en HVH**

De Woningwet ging in op 1 juli 2015. Daarmee werden prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurders verplicht. Gevolg is dat Woonveste in principe alleen nog mag investeren in sociale huurwoningen. De HVH is partner bij het toestand komen van de prestatieafspraken tussen Woonveste en de gemeenten Heusden en Haaren. Onder de prestatieafspraken vallen ook het aantal nieuwe woningen welke Woonveste wil laten bouwen in Heusden. Daarnaast zijn de prestatieafspraken voor 2019 een vervolg van de prestatieafspraken van 2018 en deze van 2018 een vervolg van 2017. Voor alle deelnemende partijen was het lastig een goede en leesbare formule te vinden waarin de prestatieafspraken worden weergegeven. In 2018 is het format bijgesteld. Nieuw in het format is, dat ook bij de beleidsvoornemens de verantwoordelijkheden als "karaktertrekker" zijn benoemd. Daarnaast wordt per beleidsonderdeel de eindtermijn waarbinnen de afspraak gerealiseerd moet worden vastgelegd. De inbreng van de huurdersverenigingen zijn in beide overeenkomsten ook vastgelegd.

#### **5. Samenwerking met HBO 't Heem**

In 2018 hebben de voorzitters van HBO 't Heem en HVH met elkaar gesproken over de verantwoordelijkheden in de gemeente Haaren. Beide HBO's vertegenwoordigen een eigen corporatie en deze corporaties vallen ook nog eens in een ander samenwerkingsverband. Wel vertegenwoordigen zij de huurders-belangen in Haaren en Helvoirt. Ten tijde van de besprekingen over de prestatieafspraken kwamen zij tot de conclusies dat de huurders-belangen overeenkomstig zijn. Zeker nu de gemeente Haaren een gemeentelijke herindeling tegemoet gaat is het belangrijk elkaar te versterken en samen te werken. Op initiatief van HBO 't Heem zal een kennismakingsovereenkomst in januari 2019 plaatsvinden met de voorzitters van de bewonersorganisaties in de gemeente Haaren en de voorzitters van beide HBO's. In deze kennismakingsbijeenkomst zal bezien worden op welke wijze de samenwerking vorm kan krijgen.

#### **Tot slot**

HVH kan terug zien op een bewogen maar ook een positief jaar. De betaalbaarheid van de woningen blijft een van de belangrijkste verantwoordelijkheden van HVH, naast het feit dat de woningen in een goede staat moeten blijven en de woonomgeving als prettig wordt ervaren. Daarnaast dat er ook voldoende woningen bijgebouwd gaan worden, zodat alle doelgroepen binnen een tiental maanden (wachtlijst) een woning toegewezen kunnen krijgen. Speciale doelgroepen, zoals ouderen, jongeren en bijzondere groepen hebben de specifieke aandacht van HVH.

De wachtlijsten zullen de aandacht blijven vragen, mede daar ook mensen buiten Heusden en Haaren zich kunnen inschrijven voor een woning. Hierdoor kan verdringing plaatsvinden. HVH is van mening indien de inschrijvingen (nog) niet regionaal georganiseerd worden er binnen Woonveste voldoende garanties zijn voor een eerlijke en transparante toewijzing.



Op de bijgaande pagina vindt u het financieel jaarverslag van de vereniging.

	Verlies en winst		2018 begroot
	Lasten	Baten	
ALV	247,00		600,00
Bankkosten	120,33		150,00
Bestuurskosten	10.357,85		14.950,00
Contr. Woonbond	254,00		350,00
Bijdrage Woonveste		21725,00	
Deskundigheidonder steuning	8.721,05		15.000,00
Huisvesting			1.000,00
Kantoorkosten	465,29		500,00
KBT's	4.800,00		7.200,00
Automatisering			1.000,00
Onvoorzien			500,00
Porti	8,30		
Representatie	176,75		500,00
Software			500,00
Website	913,40		1200,00
<b>Totaal</b>	<b>26.063.97</b>	<b>21.725,00</b>	<b>43450,00</b>
<b>Resultaat</b>		<b>4.338.97</b>	



## **Toelichting op de jaarrekening**

In deze toelichting zullen wij ons beperken tot de in het oog springende veranderingen ten opzichte van de begroting.

- De bestuurskosten zijn lager dan begroot daar er geen uitbreiding van het bestuur heeft plaatsgevonden
- Ook de kosten voor deskundigheid-ondersteuning zijn lager dan begroot, daar het traject voor het opzetten van klankbordgroepen langer duurt dan voorzien. Wel zijn opgenomen de volledige kosten voor externe ondersteuning om de beleidsadviezen van HVH te bespreken en uit te werken
- De huisvestingskosten zijn niet gemaakt. HVH heeft een aantal jaren geleden bij Woonveste de wens neergelegd voor een eigen (kantoor)ruimte. Deze wens is nooit ingevuld. In het bijgestelde bestuursbeleid is deze wens niet meer opgenomen. De kosten zullen uit de begroting 2019 worden gehaald
- De kosten voor KBT's lijken lager dan begroot. Dit komt omdat de kosten voor KBT Vlijmen zijn opgenomen onder de bestuurskosten
- De kosten voor automatisering, onvoorzien en software zijn niet gemaakt.

Heusden, februari 2019

Luc Alosery  
Secretaris