



JAARVERSLAG HUURDERSVERENIGING IN DE GOEDE WONING

VERENIGINGSJAAR 2021

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Het Bestuur	3
Overleg.....	4
<i>De overlegvergadering met DGW</i>	4
<i>Overleg over de lokale prestatieafspraken</i>	5
De vereniging.....	5
<i>Plannen</i>	6
<i>Vereniging in beweging</i>	6
Bewonerscommissies in beweging	6
<i>De jaarlijkse schouw</i>	8
<i>De jaarlijkse afrekening servicekosten</i>	8
Huurders in beweging	8
Financieel verslag	8
<i>BEGROTING EN EXPLOITATIE 2021</i>	9
<i>BALANS PER 31 DECEMBER 2021</i>	10
Tot slot	11

INLEIDING

Wederom hadden de maatregelen in 2021 ter bestrijding van de coronapandemie een impact op het verenigingsjaar. Niet alleen de beperkingen van de maatregelen, ook de personele wijzigingen in de bestuursamenstelling hadden grote invloed op de slagvaardigheid van het bestuur.



In januari werd bij de lockdown ook een avondklok ingevoerd, de samenleving op slot fysiek bijeenkomen niet mogelijk. Vanaf april kondigde de overheid de eerste stappen in een openingsplan aan, in juni ging de samenleving open. Vanaf november werden weer maatregelen afgekondigd vanwege de besmettelijke snel oprukkende omikronvariant. Het jaar werd afgesloten met een harde lockdown.

Toen in april de beperkende maatregelen werden opgeheven, kon het inmiddels voltallige bestuur weer fysiek bijeenkomen om het werkprogramma van het uitvoeringsorgaan (Huib) effectief te gaan uitvoeren.

HET BESTUUR

In opdracht van het bestuur is een externe adviseur aangetrokken om de uitvoering van doelstelling van de huurdervereniging te onderzoeken en daar een advies over te geven. In de opdracht was ook meegegeven om kandidaten ter aanvulling en versterking voor het bestuur te zoeken. In het begin van het jaar hebben Thea de Feijter adviseur van De Nieuwe Wind samen met Jan Smit namens het bestuur na een intensieve selectie drie nieuwe bestuurders voorgedragen. Met de kandidaten heeft het bestuur een inwerkperiode afgesproken, welke met een positieve evaluatie is afgesloten. In de algemene ledenvergadering van 27 oktober 2021 zijn de aspirant bestuursleden in het bestuur benoemd. Gelijktijdig is gemeld dat voorzitter Menno Breijman en bestuurslid Michel Nederstigt hun bestuursfuncties in het verenigingsjaar beëindigd.

De samenstelling van het bestuur aan het einde van het verenigingsjaar was als volgt:

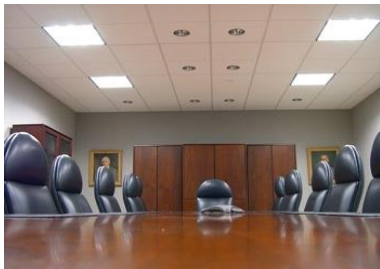
Wim van den Burg, voorzitter;

Hans Timmer, penningmeester en secretaris ad interim;

Desiree van Lith, Petra Niekamp en Jan Smit zijn algemeen bestuurslid.



OVERLEG



Het bestuur overlegt op regelmatige wijze met externe partijen. Het belangrijkste overleg is met DGW, maar ook de gesprekken met andere spelers in het netwerk van de woningbouw zijn belangrijk om een gevoel te krijgen wat speelt en wat mogelijk is. Daarbij gaat het lokaal om overleg met de overige huurdersorganisaties en regionaal met de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH).

DE OVERLEGVERGADERING MET DGW



Tweemaandelijks vergadert het bestuur met de directie van DGW. Vanaf de zomer waren de vergaderingen weer fysiek, daarvoor moest het overleg digitaal. Tijdens het overleg is onder andere over de volgende onderwerpen gesproken:

- Stand van zaken en communicatie bewonerscommissies;
- Ontwikkelingen Landenbuurt;
- Voortgang renovatie- en onderhoudsprojecten (MJOB);
- Voortgang bouwprojecten;
- Voortgang lokale prestatieafspraken 2021;
- DGW bod 2022 voor lokale prestatieafspraken;
- Jaarverslag DGW;
- Ondernemingsplan en kwartaalrapportages;
- Huur(prijs)beleid – VOG huren;
- Thema: Doorstroombeleid en rol seniorenmakelaar;
- Thema: Betaalbaar wonen en middenhuurbeleid.

Door strubbelingen het formatieproces, stagnatie in het verlenen van vergunningen voor bouwprojecten, de remmende werking van de verhuurderheffing, en een algemene economische neergang, is het woningbouwbeleid van de overheid in 2021 nagenoeg tot stilstand gekomen. Hoewel het overleg tussen Huib en DGW op een transparante en respectvolle wijze is gevoerd, hebben de hiervoor genoemde effecten ook zijn beperkingen voor gemeenten en corporaties op de ontwikkeling en uitvoering van lokaal woningbeleid, en de inbreng van de huurdersorganisatie.

OVERLEG OVER DE LOKALE PRESTATIEAFSPRAAK



gemeente
Zoetermeer

Voor het invullen van de lokale prestatieafpraak komt bovenop de genoemde stagnatie in het woningbouwbeleid dat de gemeente Zoetermeer een andere kijk heeft op de sociale verhuur dan de corporaties en de huurdersorganisaties. Bij het opstellen van de prestatieafpraak 2021 is door corporaties, ondersteund door de huurdersorganisaties, aangegeven dat het geen zin heeft nieuwe voornemens uit te spreken over projecten die in eerdere lokale prestatieafspraken zijn afgesproken maar niet zijn uitgevoerd. Het gaat dan met name over het uitblijven dan wel achterblijven van projecten voor de sociale verhuur.

De druk om toch voor de deadline van 31 december 2021 een akkoord te ondertekenen, hebben de huurdersorganisaties naast zich neergelegd. De huurdersorganisaties hebben de lokale prestatieafpraak niet ondertekend.

DE VERENIGING

Welkom bij HUIB
HUurdersvereniging In Beweging

Bezoekadres:
Savelsbos 1A
2716 AH Zoetermeer
Spreekuur: woensdag 09.00 – 11.00 uur

Om de leden meer en beter te informeren over het doen en laten van de vereniging, is de website flink onder handen genomen. De informatie op www.huib.org is geactualiseerd, de webpagina's zijn verduidelijkt, de zoekfunctie is verbeterd. Daarnaast worden met regelmaat nieuwsbrieven uitgebracht.

Dit is slechts een kant van de informatiestroom. Het bestuur heeft ook behoefte aan informatie om datgene wat leeft bij de leden op een gedragen wijze in het overleg met DGW aan de orde te stellen.

In 2021 telde de huurdersvereniging 519 leden, dit is maar 8,5% van het woningbestand van DGW (een lidmaatschap per wooneenheid). In de bestuursvergadering zijn verschillende ideeën besproken om het draagvlak van de vereniging te vergroten.

Een van deze ideeën is aan DGW voorgelegd, het idee dat DGW een gratis lidmaatschap van de huurdersvereniging aanbiedt. Dit is in vruchtbare aarde gevallen, ook DGW ziet er voordelen in. Over de juridische, financiële en administratieve consequenties zijn gesprekken gevoerd, naar waarschijnlijkheid is een positief besluit aanstaande.

PLANNEN

In samenwerking met De Nieuwe Wind heeft het bestuur een drieledig programma uitgewerkt om de huurdersvereniging een nieuw elan te geven: de huurdersvereniging in beweging, de bewonerscommissies in beweging, en de huurders in beweging.

Voor de invulling van het programma heeft het bestuur de volgende vragen als uitgangspunt genomen:

- Wat voor een vereniging willen we zijn?
- Wat is onze missie?
- Wat zijn onze doelen?
- Met welke middelen zorgen we voor realisatie?
- Hoe betrekken we de huurders bij de vereniging?

VERENIGING IN BEWEGING

Goed bestuur vraagt om regels, deze moeten helder zijn beschreven, uitvoerbaar zijn zonder rompslomp en worden nageleefd. Een belangrijke rol is weggelegd voor de algemene ledenvergadering. In deze vergadering legt het bestuur verantwoording af en vraagt zij de huurders in te stemmen met nieuwe plannen.

Met de inwerkingtreding van de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen per 1 juli 2021 wordt vorm gegeven aan een professionaliseringsslag, waarvan de regelgeving in de statuten van rechtspersonen moet worden opgenomen. Zo ook in de statuten van Huib.



In voorgaande algemene ledenvergadering was ingestemd met een wijzigingsvoorstel van de statuten, maar door coronabeperkingen en terugtrekking van de secretaris nog niet bij de notaris gepasseerd. Het nieuwe bestuur heeft de wettelijke verplichting tot aanpassen aangegrepen om de statuten te herschrijven naar een heldere en leesbare versie, in samenhang met de overige reglementen.

In de algemene ledenvergadering van 2021 zijn concepten besproken van een statutenwijziging, het huishoudelijk reglement, een regeling vergoedingen en onkosten, en een procuratieregeling. Het bestuur is gemachtigd om de concept statuten door de notaris te laten toetsen. Over een definitieve versie zal in een speciale ledenvergadering worden gestemd.

BEWONERSCOMMISSIES IN BEWEGING

Het is de uitdrukkelijke wens van het bestuur de samenwerking met de bewonerscommissies opnieuw vorm te geven. Op dit moment hebben een beperkt aantal wooncomplexen van het woningbestand van DGW een bewonerscommissie. Over het takenpakket en de invulling daarvan bestaan vele werkwijzen, maar ook de facilitering vanuit DGW kent vele verschijningsvormen.

In de overlegwet is geregeld dat de verhuurder op verzoek de huurder, de betrokken bewonerscommissie en de huurdersorganisatie zo spoedig mogelijk schriftelijk informeert over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken wooncomplexen.

Dit recht op informatie omvat in elk geval de volgende onderwerpen:

- het in stand houden van woongelegenheden;
- het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
- het toewijzings- en verhuurbeleid;
- de voorwaarden van de huurovereenkomst;
- het beleid inzake de huurprijzen;
- de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen;
- een voorstel tot een fusie;
- het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken wooncomplexen zijn gelegen;
- het beleid inzake huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven;
- overeenkomsten met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten;
- de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder.

Van de drie genoemde groepen heeft de huurder de minst krachtige positie. De krachten bundelen met een bewonerscommissie op wettelijke basis maakt de positie sterker, een bewonerscommissie spreekt dan namens alle bewoners van het betrokken wooncomplex. Een huurdersorganisatie heeft meer bevoegdheden en spreekt namens alle huurders van DGW.



Voor het oprichten van een bewonerscommissie gelden wettelijke voorwaarden, als daaraan wordt voldaan gaat DGW over tot erkenning. Vanaf dat moment ontstaat het recht op informatie, overleg en faciliteiten.

Om nieuwe bewonerscommissies te ondersteunen (uiteeraard ook de bestaande) met handige tips, nuttige weetjes en wat wettelijke teksten, heeft Huib in juni 2021 een brochure uitgebracht. Dit naslagwerk maakt het voor bewonerscommissies duidelijk wat haar rechten zijn, maar ook wat van haar verwacht wordt.

Op dit moment voert DGW overleg met de bewonerscommissies van betrokken wooncomplexen over de volgende categorieën:

- Leefbaar wonen en veilig wonen;
- Schoonmaak gemeenschappelijke ruimtes;
- Tuinonderhoud gemeenschappelijke tuinen;
- Groot onderhoud en woningverbetering;
- Servicekosten (uitbreiding of wijziging van het servicekostenpakket);
- Draagvlak en communicatie rondom verkoop binnen complexen.

Gespreksinformatie voor deze overlegcategorieën halen de bewonerscommissies uit twee belangrijke bronnen: de jaarlijkse schouw en de afrekening servicekosten.

DE JAARLIJKSE SCHOUW

Om de kwaliteit van het wooncomplex vast te stellen, is een jaarlijkse schouw een middel voor de bewonerscommissie om wensen en verbeteringen aan de orde te stellen. Samen met een verantwoordelijk medewerker en een complexbeheerder van DGW, soms ook een vertegenwoordiger van Huib, houden een aantal bewonerscommissies een jaarlijkse schouw van het wooncomplex. Deze schouw betreft bijvoorbeeld de algemene ruimten, trappenhuisen, galerijen, liften en bergingen en heeft als doel eventuele technische gebreken te constateren. Bevindingen en actiepunten worden in een verslag vastgelegd. De bewonerscommissie kan de voortgang van de uitvoering bewaken.

DE JAARLIJKSE AFREKENING SERVICEKOSTEN



Per wooncomplex maakt DGW jaarlijks een afrekening van de servicekosten voor de individuele huurder. Servicekosten zijn kosten die huurders betalen naast de huur, bijvoorbeeld voor algemene verlichting, schoonmaak, een glas- en rioolfonds. Een bewonerscommissie heeft de mogelijkheid om de (vooruit)betaalde servicekosten te vergelijken met de werkelijke kosten.

Het is in beider belang dat de bewonerscommissie en Huib elkaar op de hoogte houden. Enerzijds wat speelt in en rondom de wooncomplexen, anderzijds de ontwikkelingen en het beleid op het gebied van wonen.

In het kader van kennisoverdracht heeft Huib in het najaar van 2021 een webinar servicekosten voor bewonerscommissies en huurders georganiseerd. De betrokken deelnemers waren tevreden over de opzet en de inhoud van het webinar.

HUURDERS IN BEWEGING

De beoogde bewegingen vergen een meerjarige aanpak, uitgewerkt naar gestructureerde stappen op een tijdlijn. Een recente wijziging van de Woningwet heeft de positie van huurdersorganisaties aanzienlijk versterkt. Daarnaast vormt de Overlegwet een goede basis om invulling te geven aan die versterkte positie. Met het opstellen van een beleidsplan willen we enkele jaren vooruitkijken.

Tevens geeft het bestuur de algemene ledenvergadering een instrument in handen om invloed uit te oefenen op afbakening en prioriteitstelling. Een eerste versie van het beleidsplan zal in de algemene ledenvergadering van 2022 voor goedkeuring worden voorgelegd.

FINANCIËEL VERSLAG

Op 10 augustus 2022 heeft de accountant in opdracht en op basis van door ons aangeleverde gegevens een jaarrekening over 2021 samengesteld.

De goedkeurende verklaring omvat een balans met tellingen van € 67.560 en de winst- en verliesrekening sluiten met een resultaat van € 402.

BEGROTING EN EXPLOITATIE 2021

	Begroting	Exploitatie	Toelichting
Baten	€	€	
Contributies	3.600	3.401	1)
Bijdrage van DGW	42.400	38.214	2)
Overige opbrengsten	0	0	
Totaal Baten	46.000	41.615	
Lasten			
Bestuur- & Secretariaatskosten	10.500	9.815	3)
Afschrijvingen		1246	4)
Overige kosten	32.800	29.929	5)
Totaal Lasten	43.300	40.990	
Bedrijfsresultaat	2.700	625	
Saldo financiële baten en lasten	0	-223	6)
Resultaat	2.700	402	

Toelichting op de begroting en exploitatie 2021 per post

- 1) De inning van de contributie wordt door de financiële administratie uitgevoerd, gelijktijdig met het voorschot voor de servicekosten. Op dit moment is een onderzoek gaande naar het aantal leden, terugrekenend is er een afname naar ongeveer 475 leden.
- 2) Om de hoogte van de reserves op een gezamenlijk aanvaardbaar niveau te brengen, is een bedrag van € 4.778 naar DGW overgemaakt.
- 3) De uitgaven voor bestuur- en secretariaatskosten zijn in lijn met de begroting.
- 4) In 2021 is een presentatiescherm aangeschaft, ook zijn de vergaderstoelen vervangen.
- 5) De overige kosten zijn in lijn met de begroting.
- 6) De post omvat het saldo van de ontvangen rente en de bankkosten.

BALANS PER 31 DECEMBER 2021

	2020	2021
ACTIVA	€	€
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa	3.744	11.108
VLOTTENDE ACTIVA		
Liquide middelen	62.058	52.340
Vorderingen en vooruitbetalingen	1.178	4.103
Totaal	66.980	67.560
PASSIVA		
Eigen vermogen	52.672	53.074
* Stand einde boekjaar	51.362	55.672
* Resultaat betreffende verslagjaar	1.310	402
Reservering jubilea en andere reserveringen	12.612	12.612
Totaal vermogen	65.284	65.686
Kortlopende schulden	1.696	1.874
Totaal	66.980	67.560

Specificatie vlottende activa

Liquide middelen	2020	2021
ING Lopende rekening	46.172	36.463
ING Spaarrekening	15.886	15.886
Totaal Liquide middelen	62.058	52.349

Specificatie kortlopende schulden

Kortlopende schulden, overlopende posten, enz	2020	2021
Kosten accountant	1.696	1.874
Totaal schulden enz.	1.696	1.874

TOT SLOT

Het bestuur kijkt terug op een bewogen jaar. Ondanks opgelegde beperkingen heeft het bestuur de voorgenomen activiteiten kunnen opstarten, sommigen zelfs al met succes kunnen afronden. Verder is geïnvesteerd in het aanhalen van de banden met spelers in het netwerk van de woningbouw. Op regelmatige wijze vinden gesprekken plaats: met beleidsmedewerkers, met de andere huurdersorganisaties in Zoetermeer, op regionaal niveau met het samenwerkingsverband Haaglanden, en met de huurderscommissarissen.

Het bestuur is ervan overtuigd dat haar inspanningen ertoe leiden dat huurders meer invloed krijgen op wonen en hun woonomgeving.

Namens het Bestuur,
Zoetermeer, 8 september 2022

Wim van den Burg
Desiree van Lith
Petra Niekamp
Jan Smit
Hans Timmer