



Verslag Algemene Ledenvergadering Huurdersbelangenvereniging (HBV) Doorn van 26 april 2016.

1. Welkom en vaststellen agenda

De voorzitter, Albert van Zandt, heet alle aanwezigen van harte welkom.

In het bijzonder de medewerkers van woningcorporatie Heuvelrug Wonen en mevr. Van Dijk, energiecoach van de gemeente.

Ook aanwezig zijn collega's van de HBV-en Driebergen en Leersum en de leden van de Raad van Toezicht van Heuvelrug Wonen.

Twee huurders hebben zich schriftelijk afgemeld voor de vergadering.

2. Mededelingen

De voorzitter deelt mee dat evenals vorig jaar opnieuw is gekozen voor een vergadering met een (zo kort mogelijk) officieel gedeelte en een meer informeel gedeelte waarin de huurders de gelegenheid krijgen nader kennis met elkaar te maken. Ook kan men dan onderling van gedachten wisselen over voor huurders actuele onderwerpen. Verder zijn er stands met informatie van Heuvelrug Wonen en de energiecoach van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Mevr. Van Baggem is gestopt als bestuurslid van de HBV Doorn. Ook dhr. Van Zandt, neemt op deze vergadering afscheid als voorzitter van de HBV en als bestuurslid van het Collectief; Aalt Petersen volgt hem op. De HBV wil er graag nog een aantal bestuursleden bij. Huurders die interesse hebben, worden van harte uitgenodigd zich aan te melden.

3. Verslag Algemene Ledenvergadering 21 april 2015

Over het verslag zijn geen opmerkingen en/of vragen en wordt met dank aan de secretaris goedgekeurd.

4. Jaarverslag 2015

De secretaris, Jaap Groeneveld, geeft een toelichting op het jaarverslag 2015.

Hij gaat daarbij kort in op de nieuwe Woningwet die de huurdersorganisaties meer verantwoordelijkheden en bevoegdheden heeft gegeven. Zo is de HBV vanaf eind 2015 betrokken bij het maken van prestatieafspraken tussen de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de woningcorporaties over gemeentelijk huisvestingsbeleid.

Vervolgens licht hij het samenwerkingsverband van de lokale HBV-en Doorn, Leersum en Driebergen in het z.g. Collectief toe. Als gezamenlijke gesprekspartner voert dit Collectief het overleg met Heuvelrug Wonen. Onderwerpen die in dat overleg in 2015 aan de orde kwamen, waren o.a. huurbeleid, onderhoud, kwaliteit van de dienstverlening en duurzaamheid.

De HBV Doorn is inmiddels ook betrokken bij de renovatie van de Sitioflats.

De speerpunten van 2015 waren Huurbeleid, Participatie en Professionalisering.

Over de jaarlijkse huuraanpassing was de HBV niet echt tevreden. Ons advies was de huren niet cq. minimaal te verhogen. Heuvelrug Wonen besloot echter tot een huurverhoging tussen de 1,0% en 5,0%.

Met Heuvelrug Wonen is een participatietraject in gang gezet met als doel de onderlinge samenwerking te optimaliseren. Daarvoor zijn een aantal trainingen gevolgd. Om het contact richting huurders te verbeteren is o.a. samen met de HBV-en van Leersum en Driebergen, rondom de jaarlijkse huurverhogingen, het actie-café georganiseerd. Eind december 2015 is gestart met een eigen website en kunnen huurders ons ook e-mailen.

Met als doel efficiënter en professioneler te kunnen werken is, binnen het Collectief, in 2015 gekozen voor het instellen van werkgroepen op het gebied van communicatie, woonruimtebeleid, technische zaken en onderhoud, huurbeleid en financiën.

5. Financieel Jaarverslag 2015 en begroting 2016

De penningmeester, Arja van Rein, geeft een korte toelichting op de uitkomsten van de financiële jaarrekening 2015. Begroot was €5.775,= en de realisatie is €4.533,=. Het verschil van €1.242,= wordt grotendeels verklaard door het feit dat in de begroting was uitgegaan van vijf bestuursleden terwijl dit er gedurende een groot deel van het jaar vier zijn geweest, met als gevolg minder bestuurskosten. Verder waren er geen onvoorziene kosten en is het PR budget onderschreden omdat een in 2015 uit te brengen HBV folder pas in 2016 is verschenen.

De begroting voor 2016 bedraagt €6.250,=. Om te komen tot een uniforme indeling voor de drie HBV-en, Doorn, Leersum en Driebergen, is de indeling in rubrieken voor 2016 wat aangepast.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd de volgende keer de jaarrekening en begroting op een sheet te presenteren.

6. Jaarplan 2016

De secretaris licht het jaarplan 2016 kort toe.

Speerpunten, in samenwerking met de HBV-en van Leersum en Driebergen, zijn:

- Huurbeleid
Voor de jaarlijkse huurverhoging is de insteek, na jaren van (nagenoeg) maximale stijgingen, huurmatiging. De huurdersorganisatie heeft op dit onderwerp adviesrecht.
Andere belangrijke onderwerpen zijn o.a. passend toewijzen waarbij er een relatie is tussen inkomen en huurprijs van een woning. Periodieke inkomenstoets met de mogelijkheid van extra huurverhoging op basis van inkomen. En de huursombenadering met als doel prijs en kwaliteit van de woning meer in balans te brengen.
- Prestatieafspraken
De inzet is te komen tot heldere afspraken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de woningcorporaties op het gebied van het gemeentelijke (sociale) huisvestingsbeleid. Het gaat daarbij o.a. over betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen, wonen en zorg, duurzaamheid en huisvesting van specifieke groepen.
- Professionalisering
In 2016 wordt met name aandacht besteed aan verdere scholing van bestuursleden. Daarnaast zal worden geprobeerd deskundigheid van huurders te mobiliseren. Bijvoorbeeld door incidenteel gebruik te maken van hun deskundigheid op specifieke onderwerpen.

Op een vraag daarover, merkt de secretaris op dat als de huurdersorganisatie ontevreden is over (het proces van) de prestatieafspraken zij dit kan aangeven bij de minister.

Een huurder is van mening dat er een contradictie is tussen het huurbeleid en de prestatieafspraken bijvoorbeeld bij "betaalbaarheid / beschikbaarheid". Er kan inderdaad spanning zitten tussen de belangen van betrokken partijen of onderling tussen onderwerpen in de prestatieafspraken. Bijvoorbeeld het kunnen kopen van gemeentegrond bestemd voor sociale woningbouw, voor een lage(re) dan de commercieel gangbare grondprijs.

Op de vraag hoe huurders geïnformeerd worden over onderwerpen antwoordt de secretaris dat de HBV vooral de website wil gebruiken voor informatie. Hierop kun je ook doorklikken naar websites van bijvoorbeeld de Woonbond en de Rijksoverheid. Verder wordt geprobeerd het contact met de huurders te intensiveren en kunnen huurders uiteraard altijd informatie opvragen. Een periodieke nieuwsbrief zowel digitaal als op papier voor huurders zonder internet, zit ook in de planning voor dit jaar.

7. Toelichting huurbeleid 2016 Heuvelrug Wonen

Dhr. Kamp, manager Wonen van Heuvelrug Wonen, meldt dat er dit jaar voor is gekozen om vroegtijdig met de huurdersorganisatie van gedachten te wisselen over de uitgangspunten van het huurbeleid 2016. Voorgaande jaren werd er gewacht op besluitvorming van de Rijksoverheid en was er meestal te weinig tijd om echt met elkaar in gesprek te gaan.

Alle huurders met een inkomen onder €44.360,= krijgen een huurverhoging van 0,6%. Dit is gelijk aan de inflatie. Huurders met een inkomen boven €44.360,= betalen 2,6% huurverhoging. Huurders van een vrije sector woning krijgen ook een huurverhoging van 0,6%.

Op een aantal vragen van huurders antwoordt dhr. Kamp dat:

- de inkomensgrens voor inkomensafhankelijke huurverhoging op €44.360,= ligt;
- de inkomensopgave door de Belastingdienst aan de woningcorporaties door een noodwet is toegestaan. Wel gaat de Woonbond nog actie voeren om de te veel gevorderde huur van de afgelopen jaren terug te laten betalen;
- gunstige maatregelen voor o.a. bejaarden mogelijk volgend jaar gaan gelden;
- de minister corporaties toestaat te werken met inkomensgroepen (tot circa €35.000,= en tussen €35.000,= en ongeveer €45.000,=) . Heuvelrug Wonen maakt alleen onderscheid tussen huurders met een inkomen onder of boven €44.360,= ;
- de huur helaas niet omlaag gaat als het inkomen van een huurder daalt;
- woningcorporatie Vestia geen woningen in Leersum aan Heuvelrug Wonen wil verkopen.

In een reactie op de huurverhoging zegt de voorzitter dat hij graag voor alle huurders een maximale huurstijging van 0,6% had gezien, maar blij is met het uiteindelijke resultaat. Zowel de 0,6% als de 2,6% zijn ruim onder de wettelijk toegestane percentages van 1,6% en 4,6%. Hij bedankt alle betrokkenen voor hun inzet. Dat de gesprekken over de huurverhoging 2016 in een vroeg stadium zijn gestart is ook als positief ervaren.

8. Duurzaamheid in en om de woning

Aan de hand van een aantal voorbeelden geeft mevr. Van Dijk, energiecoach van de gemeente, praktische tips voor het besparen op energiekosten. Naast de grotere investeringen in bijvoorbeeld het isoleren van de woning, kun ook besparingen worden bereikt met relatief goedkope of zelfs kosteloze maatregelen. Voorbeelden daarvan zijn minder lang douchen, apparaten niet op stand-by laten staan maar uit doen en koken op gas in plaats van op elektriciteit. In een overzicht laat ze van een aantal maatregelen de financiële besparingen op jaarbasis zien.

Op een vraag van een huurder antwoordt ze dat de besparingen zijn gebaseerd op een huishouden van gemiddeld 2,5 personen. Op de website van Milieu Centraal is meer informatie te vinden.

Verder wijst mevr. Van Dijk de huurders op de mogelijkheid om energiecoach te worden. Na een opleiding kunnen deze energiecoaches mensen adviseren over maatregelen om de duurzaamheid in en om de woning te verbeteren. Huurders die geïnteresseerd zijn en/of daarover meer willen weten kunnen zich bij haar (aan)melden.

Tijdens het informele gedeelte van de vergadering kunnen huurders bij de stand van de gemeente meer informatie krijgen over duurzaamheidsmaatregelen.

9. Rondvraag

Voorzitter verzoekt de huurders meer persoonlijke vragen (bijv. onderhoudsvragen m.b.t. de eigen woning) aan de desbetreffende medewerkers van Heuvelrug Wonen te stellen tijdens het informele gedeelte van de vergadering.

Een van de huurders vraagt waarom er zo weinig jongeren aanwezig zijn. Voorzitter antwoordt dat hij dat niet weet. We proberen wel in contact te komen met hen maar tot nu toe met weinig resultaat. Ook bij gesprekken over de renovatie van de Sitioflats laten jongeren die daar wonen, het helaas afweten.

Van de rondvraag wordt verder geen gebruik gemaakt.

10. Afscheid van dhr. Van Zandt, voorzitter HBV Doorn

Dhr. Van Zandt heeft besloten te stoppen als bestuurslid/voorzitter. Dhr. Petersen is bereid gevonden de functie van voorzitter van de HBV Doorn op zich te nemen. Hij zal ook worden voorgedragen als opvolger van dhr. Van Zandt in het Collectief.

De aanwezige huurders stemmen daar mee in.

Gedurende dertien jaar is dhr. Van Zandt een gewaardeerd lid van de huurdersorganisatie geweest, waaronder voorzitter van zowel de HBV Doorn als het Collectief. De secretaris kenmerkt hem als sympathiek, gericht op resultaat, iemand waarop je kan rekenen en die met veel persoonlijke inzet een belangrijke rol heeft vervuld als huurdersbelangvertegenwoordiger. Overigens blijft dhr. Van Zandt nog wel betrokken bij de website van de HBV.

Vervolgens nemen ook de “collega” HBV-en uit Driebergen en Leersum afscheid van dhr. Van Zandt evenals dhr. Kamp van Heuvelrug Wonen. Allen prijzen hem om zijn collegialiteit en inzet.

Dhr. Van Zandt bedankt de sprekers voor hun “mooie” woorden. Hij overhandigt (symbolisch) de voorzittershamer aan de nieuwe voorzitter, dhr. Petersen, en wenst hem veel succes. Deze doet nogmaals een beroep op de huurders om de HBV te (blijven) steunen en zich te melden als vrijwilliger.

De voorzitterswissel zal formeel bij de notaris worden geregeld o.a. voor wat betreft de inschrijving bij de Kamer van Koophandel.

11. Sluiting

De voorzitter bedankt de huurders voor hun aanwezigheid en inbreng en sluit het officiële gedeelte van de Algemene Ledenvergadering.

12. Start informele gedeelte van de vergadering

De voorzitter licht de bedoeling van het informele gedeelte van de vergadering nogmaals kort toe, namelijk met elkaar kennismaken en in gesprek komen.

De secretaris geeft uitleg over de energie-quiz waarbij er voor de huurders die alle vragen goed beantwoorden, een leuke prijs te winnen valt.

En hij wijst nog op de energiemeter met nuttige tips over energiegebruik, die de huurders gratis kunnen meenemen plus een andere kleine attentie.

Vervolgens begint het informele gedeelte van de bijeenkomst (tot circa 21.30 uur).

De secretaris HBV Doorn,
J. Groeneveld.