

The logo features three stylized houses in orange and blue, with five red human figures standing in front of them, symbolizing a community of tenants.

# **Huurdersvereniging Reeuwijk**

**Jaarverslag 2016**

## **Inhoudsopgave**

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>Overleg</b>	<b>3</b>
<b>De inhoud</b>	<b>3</b>
<b>Publiciteit</b>	<b>5</b>
<b>Interne organisatie</b>	<b>5</b>
<b>Financiën</b>	<b>6</b>
<b>Bijlage 1: Notulen ledenvergadering 29-06-2016</b>	<b>7</b>
<b>Bijlage 2: Financiën Huurdersvereniging Reeuwijk</b>	<b>11</b>

## Inleiding

Middels dit jaarverslag wil het bestuur van Huurdersvereniging Reeuwijk (HVR) zich tegenover haar leden verantwoorden over haar activiteiten in het jaar 2016. Nadat er in 2015 werd gefocust op het opstarten van de vereniging, konden we in 2016 ook daadwerkelijk aan de slag. Dit jaarverslag zal dan ook beschrijven welke activiteiten er zijn uitgevoerd, de ledenwerving en welke zaken onze aandacht hebben gehad.

## Overleg

Binnen de HVR vormt overleg een zeer belangrijk onderdeel. In 2016 heeft het bestuur veertien keer vergaderd. Er is zeven keer overleg geweest met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, huurdersvereniging Bodegraven, huurdersvereniging Reeuwijk, woningbouwvereniging Reeuwijk en Mozaïek Wonen. Ook is er zeven keer overleg geweest met Woningbouwvereniging Reeuwijk (WBVR). Binnen de vereniging hebben wij ook zeven keer overleg gehad met de werkgroepen. Hier zijn onderwerpen besproken als: ledenwerving, werving van leden van werkgroepen, huurprijsbeleid 2016, prestatieafspraken, herstructurering en scheiding Daeb-Niet Daeb. De hierboven genoemde onderwerpen worden in dit verslag nog verder toegelicht. Ook hebben we gesproken met de Raad van Toezicht en een nieuw op te richten bewonerscommissie.

## De inhoud

### *1. Prestatieafspraken*

Aan het eind van 2015 is de woonvisie goedgekeurd. Als vervolg hierop zijn er prestatieafspraken opgesteld. Deze zijn in maart 2016 ondertekend door de gemeente, woningbouwcorporaties en de huurdersverenigingen. Hierbij is er ook een specifieke taak weggelegd geweest voor de HVR, namelijk het werven van energiecoaches. Drie huurders hebben we bereid gevonden om een cursus tot energiecoach te volgen. Zij kunnen nu huurders op weg helpen bij het nemen van energetische maatregelen.

Er zijn in 2016 verschillende overlegmomenten geweest met de gemeente en woningcorporaties. Hierin wordt gemonitord of de prestatieafspraken verlopen zoals zij afgesproken zijn, worden knelpunten aangegeven en opgelost. Ook is hierbij aandacht geweest voor bijvoorbeeld statushouders, scheiding van Daeb/Niet-Daeb, duurzaamheidsmaatregelen en nagedacht over de taak die de WBVR staat te wachten: het renoveren & vernieuwen van Reeuwijk-Brug West

### *2. Bewonerscommissies*

Er is door de WBVR, HVR en initiatiefnemers van de eerste bewonerscommissie overleg geweest over het reglement van de bewonerscommissies. Daarbij is vooral gelet op de rolverdeling. De HVR zal zich vooral richten op het algemene belang en de bewonerscommissie het belang op complexniveau. Mochten er zaken spelen die “groter” zijn dan het complexniveau, dan zullen deze gemeld worden bij de HVR. Vanuit de HVR is daarnaast ook de wens uitgesproken dat er een “afgevaardigde” uit de bewonerscommissie deelneemt in een van de werkgroepen.

### *3. Werven leden HVR en uitwerken van participatiestructuur.*

In 2016 heeft bij het werven van leden vooral de nadruk gelegen op het werven voor de werkgroepen. Het ledenbestand is van 320 leden naar 340 leden gegaan. Het aantal actieve personen binnen de vereniging is zeker toegenomen. Inmiddels zijn er ongeveer 30 personen die hebben aangegeven dat zij graag op de hoogte gehouden willen worden van nieuw ingeplande overleggen. Tweederde van deze groep is daadwerkelijk ook aanwezig. Het bestuur is hier erg blij mee. Er zijn binnen de werkgroepen ook afspraken gemaakt. Elke werkgroep heeft een voorzitter (vanuit het bestuur) en de werkgroep wordt gevraagd over concrete vraagstukken een oordeel te vellen. Dit oordeel neemt het bestuur mee richting de WBVR. Elke werkgroep heeft een aantal vaste leden & een aantal leden die "invlieg-leden" zijn. Deze komen alleen als er een voor hen relevant onderwerp is.

### *4. Huurbeleid 2016*

Het huurbeleid 2016 is uitgebreid besproken. In eerste instantie heeft Elma Huisman, wooncoördinator bij de WBVR, hier uitgebreid informatie over gegeven, om zo het kennispeil omhoog te brengen. Hierna is in een tweetal werkgroepbijeenkomsten hierover gediscussieerd. De WBVR heeft een adviesaanvraag gedaan en daarbij concreet gevraagd of wij akkoord konden gaan met het voorgestelde plan. Wij konden hiermee akkoord gaan. Wel zijn er extra eisen gesteld. Zo hebben we gevraagd of er bij de inkomensafhankelijke huurverhoging van 4,6% een begeleidende brief mee gegeven kan worden, waarin staat aangegeven wat de maximale huur is voor hun woning en wat op dit moment de regels zijn voor huurders met een hoog inkomen. Ook hebben we de WBVR verzocht om bij iedere huurder te melden wat het aantal WWS-punten van de betreffende woning is. Zelf aangebrachte voorzieningen tellen hierin niet mee. Op het moment van schrijven van de adviesbrief was er veel onduidelijk over het ingaan van de nieuwe wet- en regelgeving betreffende het huurbeleid. Er is afgesproken tijdig (september 2016) hierover in gesprek te gaan. Ook heeft de huurdersvereniging aangegeven dat zij graag met de WBVR wil onderzoeken of het mogelijk is in 2017 het woningwaarderingssysteem leidend te laten zijn bij het vaststellen van de streefhuur.

### *5. Scheiding Daeb / Niet Daeb.*

De scheiding Daeb - Niet Daeb is uitgebreid behandeld, zowel binnen het bestuur, als met de werkgroep. De werkgroep kan grotendeels akkoord gaan met het voorstel wat door de WBVR is gegeven. Een restrictie, die zowel het bestuur en de werkgroep hebben, is dat de focus van de WBVR op de (beschikbaarheid van) sociale huurwoningen moet liggen.

Daarnaast hebben wij nog een aantal verzoeken voorgelegd:

- Een bijlage in het voorstel waarin de bezittingen van de Niet-Daeb tak worden gespecificeerd, om zo transparantie te krijgen.
- De woningen in de verkoopportefeuille te blijven verhuren als sociale huurwoningen zolang deze niet daadwerkelijk worden verkocht.
- De (mogelijkheden tot creëren van) extra investeringsruimte in de Daeb-tak te vermelden in het voorstel.
- Het surplus uit de niet-Daeb tak zoveel mogelijk te gebruiken ten goede van de Daeb-tak.

## 6. Overleg met de WBVR.

Zoals hierboven al genoemd is er regelmatig overleg geweest met de WBVR. Hier zijn zaken besproken als het huurbeleid, scheiding Daeb / Niet-Daeb, evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst, jaarplan en begroting. Ook wordt de HVR in deze bijeenkomsten op de hoogte gehouden van recente ontwikkelingen binnen de WBVR en in het project “Vernieuwing & Renovatie Reeuwijk-Brug West”.

## 7. Overige activiteiten

De huurdersvereniging heeft ook aan een aantal andere activiteiten deel mogen nemen. Zo hebben een aantal bestuursleden bij een bijeenkomst van Atrivé verteld over de wijze van huurdersparticipatie binnen de vereniging. Op 14 maart werden de prestatieafspraken feestelijk ondertekend en mocht de huurdersvereniging samen met de gemeente, woningcorporaties en huurdersvereniging Bodegraven minister S. Blok ontvangen om met elkaar te praten over de prestatieafspraken. Ook mocht onze voorzitter samen met de wethouder de eerste paal slaan van de Nul-op-de-meter woningen in de Oude Tol.

## Publiciteit

De eerste helft van het jaar stond vooral in het teken van het werven van leden voor de verschillende werkgroepen. Het bestuur vindt het aantal lidmaatschappen op dit moment voldoende. Daarnaast is er een kleine aanwas door mutaties.

De tweede helft van het jaar stond in het teken van het zoeken naar kandidaten voor het bestuur. Hierin zijn we geslaagd en worden op 22 februari die nieuwe bestuursleden benoemd.

### *Ledenvergadering*

Op 29 juni 2016 hebben we een ledenvergadering gehouden. In deze vergadering zijn een aantal punten behandeld. Zo is het jaarverslag toegelicht en goedgekeurd. Ook hebben de werkgroepen kort iets verteld over wat ze doen. Hierbij is wederom de oproep gedaan om zich aan te melden voor een werkgroep. De jaarrekening is ook geaccordeerd. Er is kort verteld wat de geplande activiteiten zijn in 2016. Na de pauze heeft energiecoach Sietse de Haan voorlichting gegeven over energiebesparing.

## Interne organisatie

De interne organisatie is begin oktober nog gewijzigd: Stefan Vogelaar heeft zijn functie neergelegd. Het bestuur bestaat nu uit de volgende personen:

Piet Capelle	Voorzitter
Anneloes Vennik	Secretaris
Evert Stoppelenburg	Penningmeester
Annie Burger	Bestuurslid

Wij hopen bij de volgende ledenvergadering, gepland in februari 2017, nieuwe leden toe te kunnen voegen aan het bestuur.

## **Financiën**

Het financiële overzicht is opgesteld door Evert Stoppenburg, penningmeester van Huurdersvereniging Reeuwijk en terug te vinden in bijlage 3.

# Bijlage 1: Notulen ledenvergadering 29-06-2016

**Notulen Algemene Ledenvergadering Huurdersvereniging Reeuwijk (29-6-2016), locatie De Brug**

**Aanwezig:** 45 personen, waarvan 39 leden (inclusief bestuur).

**Verslag:** Henny de Hoog & Anneloes Vennik-Steenwijk

**De agenda voor deze ledenvergadering ziet er als volgt uit:**

1. Opening
2. Mededelingen
3. Notulen ledenvergadering 25-11-2015.
4. Jaarverslag 2015
5. Verslag werkgroepen:
  - a. Wonen
  - b. Vastgoed
  - c. Participatie & Communicatie
6. Jaarrekening 2015
  - Bevindingen kascommissie
7. Vaststellen van jaarverslag en jaarrekening.
8. Benoemen lid kascommissie.
9. Rondvraag
10. Pauze
11. Spreker: Sietse de Haan: energie besparen in en om je huis.
12. Sluiting

## **Opening:**

Piet Capelle, de voorzitter van Huurdersvereniging Reeuwijk, opent de vergadering. Er is een speciaal welkom aan Vincent van Luit, directeur van Woningbouwvereniging Reeuwijk (WBVR), Elma Huisman, medewerkster van de WBVR en mevrouw Heij en mevrouw Bezemer, de huurderscommissarissen.

## **Mededelingen:**

Er is een bericht van verhindering gekomen van:

- Evert Stoppelenburg
- Wolf Anker
- Hans Jansen
- Meneer Boer (Moerweide 93)
- Anja Stolwijk

De voorzitter vertelt ook kort dat er op 27 juni een werkbezoek van minister Blok is geweest in de Maximalocatie te Waarder. Dit werkbezoek is naar aanleiding geweest van de woonvisie en de prestatieafspraken. Huurdersvereniging Reeuwijk mocht daar ook aanwezig bij zijn. Vincent van Luit vult hierbij aan dat minister Blok erg te spreken was hoe het in Waarder eraan toe gaat.

## **Notulen ledenvergadering 25-11-2015**

Deze worden goedgekeurd.

## **Jaarverslag 2015**

De voorzitter vertelt kort wat er in 2015 is gebeurd. Er is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld met de WBVR, waar een vergaderrooster ook onderdeel van uitmaakt. Daarnaast wordt er één keer in de drie weken vergaderd en geven we gevraagd en ongevraagd advies aan de WBVR. Er zijn in 2015 ongeveer 300 leden geworven – momenteel is dat 350 - . Ook is er nagedacht over de participatiestructuur en zijn in januari 2016 de werkgroepen opgestart. Verder is er ook een kennismaking geweest met de Huurdersvereniging Bodegraven, zijn er verschillende kennissessies geweest en is mevrouw Heij herbenoemd tot huurderscommissaris.

De interne organisatie is nog iets aangepast: Piet Capelle is voorzitter geworden en Stefan Vogelaar vice-voorzitter.

Het jaarverslag wordt goedgekeurd.

### **Verslagen van de werkgroepen:**

#### *Werkgroep Wonen:*

Harry Vennik licht kort toe dat er in de werkgroep Wonen in 2015 twee verkennende vergaderingen zijn geweest als voorbereiding op 2016. In 2016 is bijvoorbeeld het huurbeleid besproken.

#### *Werkgroep Vastgoed*

Deze werkgroep kwam iets minder snel op gang. Er moesten nog leden voor deze werkgroep geworven worden en de eerste vergadering is begin 2016 geweest. Ook is men op zoek geweest naar energiecoaches.

### **Vraag: Wat zijn de mogelijkheden met eigen woningbezit en bedrijven. Doen de energiecoaches dat ook?**

*Energiecoaches zijn in ieder geval voor de huurders. Na de zomervakantie krijgen zij een cursus.*

#### *Werkgroep Participatie en Communicatie*

##### *Participatie & Communicatie:*

Annie Burger - van Wensveen geeft aan dat deze werkgroep vooral de focus heeft gelegd op de ledenwerving, logo en de website.

### **Jaarrekening 2015:**

Wegens ziekte kan de penningmeester helaas zelf niet het woord nemen. Een lid van de kascommissie doet dit. Er zijn niet veel kosten gemaakt. Op dit moment is ook nog niet te overzien welke kosten nog komen.

### **Vraag: Is het niet mogelijk om kosten te besparen door de ledenvergadering in de bieb te doen?**



Dat kan. Wel is het goed om te bedenken dat we 1 of 2 keer per jaar een ledenvergadering hebben. Als wij net zo veel geïnteresseerden ontvangen als de WBVR onlangs, zit het erg vol. We doen het dan liever hier in de Brug.

**Vraag: Waarom staat er een bedrag van 10.000 euro gereserveerd voor inhuur van advies? En wanneer is een adviseur nodig?**

Zoals u kunt zien hebben we 10.000 euro begroot voor inhuur van advies. Dat is dit jaar nog niet nodig bevonden.

We kunnen gebruik maken van een adviseur. Dit kost veel geld. We willen wel de mogelijkheid hebben om hiervan gebruik te kunnen maken. We zullen eerst binnen eigen gelederen zoeken naar advies over bijvoorbeeld het huurbeleid. Mochten we er niet uitkomen, of onafhankelijk advies willen, dan vragen we dat gewoon.

Op 13 juni 2016 is er een kascontrole geweest en is de jaarrekening goedgekeurd.

**Benoeming kascommissie:**

Mevr. v.d. Vis treedt af en mevr. Bunnink - van der Werf en dhr. Bodegraven gaan door voor de volgende controle. Dhr. K. de Kamper is reservelid.

**Activiteiten 2016**

De voorzitter geeft kort nog even aan dat we in 2016 gestart zijn met de werkgroepen en dat het belangrijk is om mee te praten, via de werkgroepen. Daarnaast heeft de huurdersvereniging deelgenomen aan de Woonvisie en Prestatieafspraken. Bij het huurbeleid voor 2016 is daarnaast geprobeerd om hoger uitvallende kosten zo minimaal mogelijk te houden.

**Rondvraag**

Vincent licht kort nog toe wat de WBVR op dit moment aan het doen is. Zo staat hij kort even stil bij de renovatie / sloop-nieuwbouw van Reeuwijk-Brug West. Hier zullen de bewoners eind oktober over geïnformeerd worden. Ook geeft hij aan dat er met het bestuur van de HVR gesproken is over de scheiding van DAEB-Niet-DAEB (administratieve scheiding, waarbij zowel het sociale, als commerciële deel gezond moet blijven).

**Vraag: Ik las in de prestatieafspraken dat er bij woningbouw-projecten 20% sociaal gebouwd moet worden. Is dit voldoende?**

Piet Capelle geeft aan dat wanneer projectontwikkelaars dat niet doen, er een boete is, die in een potje gaat, zodat er wel nieuwe sociale woningbouw gepleegd kan worden. Vincent van Luit vult daarnaast aan dat op dit moment 21% aan huurhuizen is in Reeuwijk. 20% sociale huur is voldoende, als men gaat doorstromen.

**Vraag: Hoe zit het met langdurig zelfstandig blijven wonen voor ouderen of beperkten?**

Vincent antwoordt hier het volgende op: Dit gaat zoveel mogelijk gebouwd worden, of wordt meegenomen in de vernieuwing van Reeuwijk-Brug West. Hierbij worden wel levensbestendige woningen gecreëerd, zodat er eventueel ook andere personen in kunnen wonen.

Piet vult aan dat dit soort vragen juist ook in de werkgroepen besproken worden en roept daarom op om deel te nemen in de werkgroepen.

## **Pauze**

**Spreker: Sietse de Haan: energie besparen in en om je huis.**

Voor verdere informatie: zie powerpoint op website.

**Vraag: Wat gebeurt er als je energiebesparende voorzieningen hebt getroffen en je gaat verhuizen?**

Dat is iets waar op dit moment nog geen duidelijkheid over is. Er zijn verschillende mogelijkheden, die de WBVR nog aan het onderzoeken is, bijvoorbeeld een derde partij de zonnepanelen laten leggen en beheren of een energiecoöperatie. Ook binnen de werkgroepen zullen we hier nog aandacht aan gaan besteden. Ook zal er in de werkgroep nog aandacht zijn voor prijsverschillen en huurverhogingen bij energiebesparende maatregelen.

De voorzitter bedankt Sietse de Haan voor zijn uitleg.

**Sluiting:**

De voorzitter sluit de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun belangstelling en komst.

## Bijlage 2: Financiën Huurdersvereniging Reeuwijk

### Proef- en Saldibalans

Periode: t/m 31-12-2016

Vereniging of stichting

De Euro-bedragen zijn in de administratie verwerkt. Alle Gulden-bedragen zijn indicatief en berekend tegen een conversiekoers van 2,20371

3-1-2017, 22:14

Windows XP Mode

GrBkRekNr	Grootboekrekening	Debet euro's	Credit euro's	Saldo Debet euro's	Saldo Credit euro's
	950 Woningbouwvereniging Reeuwijk	€ 0,00	€ 1.750,00		€ 1.750,00
	1100 RegioBank	€ 1.774,85	€ 1.623,90	€ 150,95	
	2000 Vraagposten	€ 24,85	€ 24,85	€ 0,00	
	4740 Reis- en verblijfkosten	€ 40,00	€ 0,00	€ 40,00	
	4750 Representatiekosten	€ 309,45	€ 0,00	€ 309,45	
	4800 Vergaderkosten	€ 322,45	€ 0,00	€ 322,45	
	4890 Overige bestuurskosten	€ 14,80	€ 0,00	€ 14,80	
	4930 Kantoorartikelen	€ 406,92	€ 0,00	€ 406,92	
	4950 Drukwerk & papier	€ 229,69	€ 0,00	€ 229,69	
	4970 Postzegels	€ 50,30	€ 0,00	€ 50,30	
	4980 Bankkosten	€ 59,99	€ 0,00	€ 59,99	
	4990 Overige algemene kosten	€ 165,45	€ 0,00	€ 165,45	
	<b>Totaal</b>	<b>€ 3.398,75</b>	<b>€ 3.398,75</b>	<b>€ 1.750,00</b>	<b>€ 1.750,00</b>