



Huurdersvereniging Reeuwijk

Jaarverslag 2022

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Overleg	3
De inhoud	3
Prestatieafspraken	3
Huurbeleid 2022	3
Leefbaarheid in de wijken	4
Zorgen voor de oudere huurders	4
Herstructurering en wijkvernieuwing	4
Werving en participatie.	4
Overleg met de WbvR	4
Overige activiteiten	5
Interne organisatie	5
Financiën	5
Bijlage 1: Notulen ledenvergadering 23 februari 2022	6
Bijlage 2: Financiën Huurdersvereniging Reeuwijk	10

Inleiding

Met dit jaarverslag wil het bestuur van Huurdersvereniging Reeuwijk (HVR) zich tegenover haar leden verantwoorden voor haar activiteiten in het jaar 2022. Het bestuur heeft meerder keren vergaderd. Er is regelmatig overleg geweest met verschillende partners. U kunt in dit verslag teruglezen wat we hebben gedaan en welke onderwerpen voor de HVR belangrijk waren.

Overleg

Binnen de HVR vormt overleg een zeer belangrijk onderdeel. Het bestuur heeft in 2022 elf keer vergaderd. Ook hebben we meerdere keren om de tafel gezeten met andere partijen. Er is 5 keer overleg geweest met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de huurdersvereniging Bodegraven. Ook is er 8keer vergaderd met de bestuurder van WbvR. Binnen de vereniging hebben we in 2022 geen overleg gehad met de werkgroepen. Het huurprijsbeleid voor 2022 is door het bestuur van de HVR met het bestuur van WbvR besproken. Het afgelopen jaar heeft er geen overleg plaatsgevonden met de Raad van Commissarissen (RvC).

Bovendien heeft onze voorzitter 7 keer overleg gehad met mevrouw Van Beelen, de bestuurder van de WbvR.

De inhoud

Het bestuur heeft het afgelopen jaar over diverse onderwerpen vergaderd zoals: De "Om en Om"- woningen, het voorbereiden van de ledenvergadering van februari 2022, de nabespreking van de ledenvergadering, de huurverhoging 2022, voortgang van de diverse projecten, een beoordeling van de prestaties van de WbvR, het transitie plan van de WbvR, een Pilot zonnepanelen Miereakker.

Het bestuur heeft bovendien o.a. de volgende onderwerpen voorgelegd aan de WbvR: verlagen slecht geïsoleerde woningen, het ontwikkelen van beleid voor door huurders zelf geplaatste zonnepanelen.

Prestatieafspraken

In 2022 zijn er verschillende overlegmomenten geweest met de gemeente en woningcorporaties. Hierbij wordt gemonitord of de prestatieafspraken worden nagekomen en eventuele knelpunten worden benoemd of opgelost. Knelpunten waar de HVR regelmatig aandacht voor heeft gevraagd is de herstructurering van Reeuwijk-Brug West, bouwgrond (om levensloopbestendige woningen, middeldure huurwoningen en starterswoningen te kunnen bouwen), het inzetten van de energicoaches en de leefomgeving.

Huurbeleid 2022

Het huurbeleid 2022 is in de overlegvergadering van 27 januari 2022 uitgebreid met de WbvR besproken. Tijdens dit overleg heeft Elma Huisman, wooncoördinator bij de WbVR, uitgebreid informatie over het huurbeleid 2022 gegeven.

Het bestuur van Woningbouwvereniging Reeuwijk (WbvR) stelde in de uitgangspunten huurbeleidverhoging 2022 voor om voor alle sociale huurwoningen een inflatievolgende huurverhoging vast te stellen van 2,3% (dit jaar wettelijk verplicht).

Voor de “hoge middeninkomens” en de “hoge inkomens” mochten afwijkende percentages gehanteerd worden, maar wel binnen de vastgestelde inkomensafhankelijke grenzen. De maximaal toegestane verhoging voor de “hoge middeninkomens” was € 50,- en die voor de “hoge inkomens” maximaal € 100,- per maand.

Het bestuur van de WBVR past voor deze inkomens echter een gematigde verhoging van 4,3% respectievelijk 6,3 % toe, wat neerkomt op een huurverhoging van maximaal € 35,- respectievelijk maximaal € 50, - per maand.

Als bestuur van de HVR hebben wij geconstateerd dat er van de vastgestelde percentages in feite niet afgeweken kon worden. Daarom hebben we het niet noodzakelijk gevonden, om voor het uitbrengen van een advies, de werkgroepen voor een fysiek overleg uit te nodigen. De leden van de werkgroepen hebben het voorstel schriftelijk ontvangen en konden hierop reageren. Aangezien niemand heeft gereageerd zijn wij er vanuit gegaan dat de werkgroep-leden instemden met het voorstel. Dienaangaande hebben we een positief advies uitgebracht.

Leefbaarheid in de wijken

In een overleg met de gemeente, wijkteams, de HVR en WbvR is het idee gelanceerd om een projectgroep op te zetten, om op die manier leefbaarheid meer op de kaart te zetten, maar ook om hierin met elkaar samen te werken. De gemeente zou voor het opzetten van de projectgroep het initiatief nemen. Tot op heden is hier geen reactie van de gemeente opgekomen.

Zorgen voor de oudere huurders

Wij dringen er nog steeds bij de WbvR op aan om alternatieven, zoals de realisatie van hofjes, te blijven onderzoeken en als het haalbaar is, in nieuwbouwplannen mee te nemen.

Herstructurering en wijkvernieuwing

Een groot punt van aandacht is de wijkvernieuwing. Vooral in Reeuwijk-Brug West is dit proces allesbehalve soepel verlopen. In 2017 had het bestuur van de HVR al besloten om alleen toe te zien op de processen en geen stelling in te nemen. We hebben er ons in 2022 dan ook bij huurders en bij WbvR regelmatig voor in moeten spannen om processen zo goed mogelijk te laten verlopen. Het bleek dat zowel de communicatie vanuit de WbvR, als vanuit de huurders, niet altijd even goed verliep.

Werving en participatie.

In 2022 hebben we niet actief geworven voor leden voor de werkgroepen. Het ledenbestand is gelijk gebleven.

Overleg met de WbvR

Zoals eerder benoemd is er regelmatig (8x) overleg geweest met de WbvR. Ook zijn er op regelmatige basis gesprekken geweest tussen de heer Piet Capelle (voorzitter van de HVR) en mevrouw Van Beelen, bestuurder van de WbvR, over lopende zaken.

Overige activiteiten

Interne organisatie

Het bestuur bestaat na de ledenvergadering van **23 februari 2022** uit de volgende personen:

Piet Capelle	Voorzitter
Jeffrey Schavemaker	Vice-voorzitter
Rob van Geenen	Secretaris
Wilma Grondman	Notulist
Evert Stoppelenburg	Penningmeester
Joop Droog	Bestuurslid
John van den Burg	Bestuurslid

De heer Schavemaker heeft begin november 2022 kenbaar gemaakt, als gevolg van drukke werkzaamheden, geen deel meer te kunnen uitmaken van het bestuur van de HVR.

Financiën

De jaarrekening 2022 en de begroting voor 2023 zijn opgesteld door de heer Evert Stoppelenburg, penningmeester van HVR, en zijn terug te vinden in bijlage2.

Bijlage 1

Notulen ledenvergadering Huurdersvereniging Reeuwijk (HvR) 23 februari 2022

NOTULEN LEDENVERGADERING HVR

Datum:	23 februari 2022
Locatie/tijd:	Zalencentrum “De Brug” Tijdstip 19.30 uur
Aanwezig:	Bestuursleden HVR: Piet Capelle (voorzitter), Wilma Grondman, Evert Stoppelenburg, Joop Droog, Jeffrey Schavemaker en Rob van Geenen. Namens de RVC: Mevrouw M. den Ouden. Namens de Woningbouwvereniging Reeuwijk: Mevrouw E. Huisman. Leden van de huurdersvereniging: 13 personen.
Afwezig met kennisgeving :	Mevrouw E van Beelen, bestuurder WBVR.

Agenda :

- 1. Opening:**
De voorzitter heet iedereen welkom.
- 2. Mededelingen:**
Mevrouw Van Beelen, bestuurder van de WbvR, heeft zich voor de vergadering afgemeld.
- 3. Notulen van 25 februari 2021:**
Er zijn geen vragen naar aanleiding van de notulen.
De notulen worden ongewijzigd vastgesteld.
- 4. Jaarverslag 2021:**
De heer Capelle geeft een uitgebreide toelichting op gehouden vergaderingen met de verschillende partijen.

Er is 1x digitaal en 2 x fysiek vergaderd met de gemeente over onder andere: prestatieafspraken, woonvisie, bouwlocaties in Bodegraven en Reeuwijk, bieding van de WbvR (voor de komende 4 jaar), bewoningsplicht bij koopwoningen, woonwagengrunderen, beschikbaarheid woningen voor ouderen, hofjes, doorstroming.

Er hebben 2 vergaderingen met de Raad van Commissarissen plaatsgevonden met als onderwerpen o.a.:

Sollicitatie nieuwe bestuurder voor de WbvR, en de samenwerking met Mozaïek Wonen (MW). Er waren 4 RVC - leden waarvan 2 namens de huurders. Nu is er nog 1 RVC - lid namens de huurders, dit vanwege de samenwerking met MW.

Het bestuur van de HVR heeft het gevoel dat er naar haar geluisterd wordt.

Er zijn regelmatig vergaderingen geweest met de bestuurder van de WbvR over o.a.: het huurbeleid 2021-2022, de samenwerking met Mozaïek Wonen, bouwlocaties, asbestsanering, rook- en koolmonoxidemelders en tuinonderhoud.

Samen met de WbvR en MW is er een brief naar de raadsleden gestuurd, waarin onder andere is opgenomen: de inspanning om bedrijfsgebouwen om te zetten naar woningen, bouwgrond ook beschikbaar te stellen voor sociale huurwoningen en niet alleen voor koopwoningen (projectontwikkelaars).

De voorzitter heeft regelmatig overleg met mevr. Van Beelen over lopende zaken.

De heer Stoppelenburg, penningmeester, geeft een toelichting op de jaarrekening 2021 en de begroting 2022. De kascommissie heeft de penningmeester decharge verleend voor het gevoerde financiële beleid over de periode 1 januari 2021 tot en met december 2021.

Van de kant van de aanwezigen zijn er geen vragen.

Het jaarverslag 2021 wordt incl. de notulen, jaarrekening 2021 en begroting 2022 goedgekeurd.

Jaarplan 2022:

De heer Capelle geeft een uitgebreide toelichting op het jaarplan 2022.

Van de kant van de aanwezigen zijn er geen vragen.

Het jaarplan 2022 wordt goedgekeurd.

Leden voor de kascommissie:

De heer Capelle geeft aan, dat er 2 leden van de huidige kascommissie aftredend zijn en niet herkiesbaar. Hij vraagt of er leden zijn die zich voor de nieuwe kascommissie willen aanmelden. Helaas blijft het stil. Men kan zich na de ledenvergadering nog aanmelden bij de heer Stoppelenburg.

6. Verkiezing bestuurslid HVR:

De heer Capelle geeft aan dat de heer John van den Burg is benaderd om lid te worden van het bestuur van de HVR. De heer Van den Burg heeft aangegeven tot het bestuur te willen toetreden.

De heer Van den Burg stelt zich op verzoek van de voorzitter voor.

De heer Capelle vraagt of de aanwezige leden kunnen instemmen met de voordracht van de heer Van den Burg.

De aanwezige leden stemmen in met de voordracht.

De heer Capelle heet de heer Van den Burg welkom in het bestuur.

Reactie op, de tijdens de agendapunten 5 en 6, gestelde vragen:

a. Tuinonderhoud bewoners:

Als reactie wordt er opgemerkt dat het onderhoud van het gemeentelijk groen door de gemeente slecht of helemaal niet wordt uitgevoerd. Hoe kan je dit dan wel van de huurders verwachten. Door de voorzitter wordt aangegeven, dat dit ook met de gemeente wordt besproken. Gezien de financiële situatie van de gemeente is dit het eerste waarop bezuinigd wordt. Ook de leefbaarheid wordt door de gemeente op de lange baan geschoven.

b. De heer De Rooij merkt op dat met ingang 2027 het totale woningbezit van de WbvR verplicht van label B dient te zijn voorzien.

c. De heer De Rooij vraagt of de WbvR een actief beleid heeft ten aanzien van huurders die, door plotselinge inkomsten terugval, niet meer in staat zijn de huurpenningen te voldoen. Kunnen deze huurders in aanmerking komen voor huurvermindering?

Mevrouw Huisman(WbvR) antwoordt dat die specifieke huurders bij de WbvR huurvermindering kunnen aanvragen. De actie dient van de huurder uit te gaan. De heer De Rooij verwacht meer actie vanuit de WbvR.

d. De heer De Rooij vraagt waarom er zo weinig sociale woningbouw plaatsvindt in bijv. de "Oude Tol". De woningbouw wordt alleen uitgevoerd door een projectontwikkelaar dus zijn het alleen koopwoningen.

De heer Capelle geeft aan, dat de woningbouw in "Oude Tol" nog onder een oud regiem wordt uitgevoerd. Destijds was er nog geen bepaling dat 20% sociale huurwoningen moet zijn.

e. Gevraagd wordt wie van de aanwezigen wel eens op de website van de HVR kijkt. Geen positieve reactie.

7. Korte samenvatting van de aan- en opmerkingen van een aantal bewoners van de Om-en-Om woningen tijdens de rondvraag m.b.t. de renovatie.

Vraag 1. Hoe is / wordt het bestuur van de HVR geïnformeerd over de Om-en-Om woningen?

Antwoord: In de loop der jaren zijn we als bestuur van de HVR regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang m.b.t. de renovatie. Elke bestuursvergadering komt het proces ter sprake. Naar aanleiding van klachten/meldingen wordt e.e.a. door ons tijdens ons overleg met bestuurder Mevr. Van Beelen aangekaart. Samen met Jeffrey hebben de bestuursleden Joop Droog en Evert Stoppelenburg een aantal keren op het project overleg gehad met Ben van de Par (WbvR) en een vertegenwoordiger van Smit Vastgoed over de voortgang van de renovatie.

Vraag 2. Wat vindt het bestuur van de HVR van de veelvuldige klachten van de bewoners ?

- Antwoord: Het bestuur van de H VR maakt zich duidelijk zorgen over de voortgang van de renovatie. Echter als er problemen zijn dan dienen de bewoners rechtstreeks contact op te nemen met WbvR.
- Reactie 1. Als je contact opneemt met de WbvR dan word je doorverwezen naar de projectleider van Smit Vastgoed. Dit noemen we : van het kastje naar de muur sturen !
- Reactie 2, Over het algemeen wordt de werkwijze van Smit Vastgoed bepaald niet als positief ervaren. Er zijn heel veel klachten.
- Reactie 3. Ik heb de WbvR gemaild. Maar je wordt met je klacht doorverwezen naar Smit Vastgoed.
- Antwoord: Het bestuur van de HVR gaat regelmatig het gesprek aan met WbvR v.w.b. de klachten die bij hun “neergelegd” worden.
- Reactie 4. Smit komt zijn afspraken met de bewoners regelmatig niet na. Dit geeft veel irritatie. Ook worden er werkzaamheden verricht zonder dat deze vooraf gemeld worden.
- Reactie 5. Meer dan 30 mails verstuurd, maar geen enkele reactie.
- Antwoord: Nogmaals : het bestuur van de HVR zal e.e.a. opnieuw bij mevr. Van Beelen onder de aandacht brengen.
- Antw. Elma: Als de bewoners er met Smit niet uitkomen, neem dan alsnog contact op met Ben van de Par.

Regelmatig terugkerende discussiepunten tijdens de rondvraag :

- Slechte communicatie WbvR en bewoners
- Slechte of geen reacties op mails van de bewoners
- Smit communiceert niet goed met de bewoners en komt afspraken niet na
- Een deel van de bewoners raakt gefrustreerd door de hele gang van zaken

8. Sluiting:

Na de uitgebreide discussie m.b.t. de renovatie van de “Om-en-Om”- woningen sluit de voorzitter om 21.00 uur de vergadering.

2022

Werkelijke kosten ten opzichte van de begroting 2022

	Werkelijk 2022			Begroot	toelichting:
Kosten: in €					
Vergaderingen:					
Huren en kosten voor vergaderruimte	284,00		284,00	500,00	Vergaderingen in "de Brug"
Bestuurskosten:					
Onkosten vergoedingen	2700,00				O.a. vrijwilligersverg.
Opleiding	-				
Representatie	21,00				
			2721,00	5750,00	
Advieskosten:					
Inhuur adviezen	-		-	2500,00	Atrivé
ICT en beheerkosten:					
Ontwikkelen en onderhouden webside	180,00				Beheer webside
Kosten Microsoft	226,00				Webside
			406,00	400,00	
Algemene kosten:					
Drukwerk, kantoorartikelen, -behoeften	459,00				Inkt, papier etc.
Bankkosten	125,00				
Info artikelen Woonbond	74,00				Abonnement blad
Kleine onkosten	5,00				Kleine reiskosten
Porto	-				
Diversen	160,00				Advertentie
			823,00	1880,00	
Totale onkosten			4234,00	11030,00	
Inkomsten:					
WBVR			-4234,00	-11030,00	
Resultaat			0,00	0,00	

Begroting 2023 van de HVR

	2023		2022	toelichting:
Kosten: in €				
Vergaderingen:				
Huren en kosten voor vergaderruimte	500,00	500,00	500,00	Vergaderingen in "de Brug"
Bestuurskosten:				
onkosten vergoedingen	3000,00			O.a. vrijwilligersverg.
opleiding	2000,00			
Representatie	750,00			
		5750,00	5750,00	
Advieskosten:				
Inhuur adviezen	2500,00			
		2500,00	2500,00	B.v. Atrivé
ICT kosten:				
Ontwikkelen en onderhouden webside	100,00			Wijzigingen
Kosten Microsoft	300,00			Webside kosten
		400,00	400,00	
Algemene kosten:				
Drukwerk, kantoorartikelen, -behoeften	1000,00			Inkt, papier etc.
Bankkosten	130,00			Regio Bank
Info artikelen Woonbond	300,00			Abonnement blad
Kleine onkosten	100,00			Kleine reiskosten
Porto	100,00			
Diversen	100,00			
		1730,00	1880,00	
Totale onkosten		10880,00	11030,00	
Inkomsten:				
WBVR		-10880,00	-11030,00	
Resultaat		0,00	0,00	

