

Huurders aan Top



Jaarverslag 2023 – Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam

INLEIDING

Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam is de wettelijke vertegenwoordiger van de huurders van Fien Wonen en behartigt de belangen van alle huurders uit Hardinxveld-Giessendam van woningcorporatie Fien Wonen.

De Algemene Huurdersvergadering is het moment dat het bestuur van de Huurdersraad verantwoording aflegt over de activiteiten van het afgelopen kalenderjaar voor huurders, bewonerscommissies, over de overleggen met de directie van Fien Wonen en Raad van Commissarissen.



Ook dit afgelopen jaar zijn veel zaken aan de orde geweest en is het een hectisch jaar geweest, verderop in het verslag meer. Ook nu weer zijn Informeren en geïnformeerd worden de grootste aandachtspunten geweest, zo ook weer in de communicatie naar de huurders van de Fien.

Dit jaarverslag geeft een samenvatting van onze inzet en activiteiten in het jaar 2023. We blijven ons inzetten voor de belangen van huurders en streven naar een rechtvaardige, duurzame en kwalitatieve woonsituatie voor iedereen in Hardinxveld-Giessendam.



U kunt onze activiteiten ook volgen via onze website, toch is het beter om je aan te melden voor onze gratis nieuwsbrief. Op onze website vind je ook relevante informatie die voor de huurders van belang kan zijn. www.huurdersraad.com

Jaarverslag 2023-2024 Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam

Verstoorde verhouding met Fien Wonen

Helaas zijn er uitdagingen geweest in de relatie met Fien Wonen gedurende dit jaar. Huurdersraden HRHG, HBZ en Fien Wonen stonden centraal in een verstoorde relatie, te midden van een reeks problemen die zich afspeelden tussen april en oktober 2023.



Ondanks onze inspanningen om een constructieve samenwerking te handhaven, hebben bepaalde kwesties geleid tot een verstoorde verhouding. We blijven streven naar een oplossingsgerichte dialoog om de belangen van huurders te blijven behartigen.

De relatie tussen HRHG, HBZ en Fien Wonen verslechterde door herhaaldelijke problemen met woningmutaties en misstanden tijdens renovatieprojecten. Ondanks overleg met de directie liepen afspraken keer op keer mis, hoofdzakelijk omdat de gemaakte afspraken niet goed werden gedeeld met het personeel en de betrokken partijen van Fien Wonen.

Een informeel overleg in april 2023 escaleerde door problemen bij een renovatieproject, wat leidde tot een brief die HRHG en Huurders Belang Zederik (HBZ) schokte. Hierin werden historische gebeurtenissen vermeld en sancties opgelegd aan de huurdersorganisaties, zonder voorafgaand overleg. HBZ en HRHG eisten intrekking van de sancties en rechtzetting van de beschuldigingen, wat leidde tot weigering van verdere communicatie met de directeur-bestuurder.

Na een tumultueuze periode van communicatie per brief en digitaal overleg, escaleerde de situatie verder door een eenzijdige reactie van de Raad van Commissarissen (RvC), die de zaak enkel met de directeur-bestuurder had besproken. Pas eind augustus 2023 konden HBZ en HRHG hun kant van het verhaal presenteren aan de RvC, die weliswaar excuses aanbood voor het gebrek aan hoor en wederhoor, maar niets deed aan de oorzaak van het conflict.

Uiteindelijk leidde een alles-of-niets overleg onder leiding van een externe gespreksleider eind oktober 2023 tot een beter begrip tussen de partijen, waarbij afspraken werden gemaakt. De RvC bood excuses aan,

rehabiliteerde het betrokken bestuurslid en verklaarde de geschillen als opgelost.

Na deze turbulente periode, waarin veel tijd en energie werd gestoken in het conflict, streven HRHG en HBZ naar een respectvolle relatie met Fien Wonen en haar RvC. Ze blijven zich inzetten voor huurdersbelangen, waarbij geplande vergaderingen en bijeenkomsten met Fien Wonen alweer op de agenda staan.

Een verademing

Op een normale dag, vol van de gebruikelijke bedrijvigheid, kondigde Fien Wonen aan dat Adrie Tukker als interim-directeur-bestuurder is aangesteld als voorlopige vervangster van Elisabeth ter Borg.



Het was alsof het lot een briljante geest vanuit de waard had gehaald om een nieuwe koers te bepalen voor de woningcorporatie Fien Wonen. Adrie Tukker, een doorgewinterde veteraan in de wereld van volkshuisvesting, staat bekend om haar doelgerichte aanpak en liefde voor de lokale gemeenschappen. Haar inzichten, opgedaan tijdens jaren van dienst bij Lek en Waard Wonen en haar recente interimfuncties, beloven een frisse wind voor Fien Wonen.

Met een schat aan ervaring en een hart dat klopte voor het welzijn van huurders, voegt zij een unieke dynamiek toe aan deze onverwachte samenstelling van leiderschap. Zij geeft aan een nieuwe visie te brengen, een visie die gebaseerd is op betrokkenheid, transparantie en een hartelijke en eerlijke benadering van de huurders.

Met haar roots stevig verankerd in de regio, haar ervaring als voormalig raadslid en haar onbetwistbare passie voor het welzijn van mensen, staat Adrie Tukker op het punt om de kracht van eenheid te omarmen. Haar doel was duidelijk: een hechtere band smeden tussen Fien Wonen, Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam, Huurders en Bewonersbelang Zederik en haar waardevolle huurders.

De koers was gezet. De visie was helder. Adrie Tukker, stond klaar om de uitdagingen aan te gaan en de kansen te grijpen die voor hen lagen. Terwijl Adrie haar rol als interim-directeur-bestuurder op zich nam, begon de



Raad van Commissarissen de zoektocht naar een nieuwe vaste directeur-bestuurder.

En zo tekende zich het verhaal af van een onverwachte alliantie van drie betrokken organisaties, vastbesloten om de vervelende bladzijden van Fien Wonen om te slaan en de toekomst te vullen met een nieuw hoofdstuk van samenwerking, betrokkenheid en toewijding aan de gemeenschap. Hun avontuur was pas net begonnen, maar de belofte van een stralende toekomst voor de huurders van Hardinxveld-Giessendam en Vijfheerenlanden was voelbaar in de lucht.

Huurdersraad luidt noodklok over gebrek aan sociale huurwoningen in Hardinxveld-Giessendam

Reactie van de Huurdersraad op het artikel in het Kompas van 31 oktober 2023

Het bouwen van sociale huurwoningen in onze gemeente vraagt om



dringende actie, zoals benadrukt in de recente gemeenteraadsgediscussie, waar gepleit wordt voor meer sociale huurwoningen in de Groeiagenda Drechtsteden. Het negeren van de behoeften van onze inwoners, vooral jongeren en huurders die afhankelijk zijn van sociale huurwoningen, is niet

langer aanvaardbaar.

Een zorgwekkende trend is merkbaar: kinderen van huurders van sociale huurwoningen moeten tot hun 30ste bij hun ouders blijven wonen. Sinds 2011 zijn er geen nieuwe sociale huurwoningen (alleen vervangende nieuwbouw) in Hardinxveld-Giessendam gebouwd, terwijl ons inwonersaantal met 1100 is gestegen. Dit tekort aan sociale huurwoningen, een daling van 11% in de voorraad, voldoet niet aan de groeiende behoeften van onze gemeenschap.

Hoewel er regionale afspraken zijn gemaakt met het rijk en de provincie voor betaalbare woningen, weigert de huidige lokale coalitie dit op te nemen in haar beleid. Dit staat haaks op de werkelijke behoeften van onze inwoners.

Het betoog van de oppositie en de cijfers tonen een aanzienlijk tekort aan sociale huurwoningen aan, waarbij Fien Wonen aangeeft dat er 480

Jaarverslag 2023-2024 Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam

extra sociale huurwoningen nodig zijn tot 2030. Het is van belang dit serieus te nemen en actie te ondernemen.



Hoewel sommige partijen zich afvragen hoe de bouw betaald kan worden, (alleen de vraag al) toch biedt nieuw rijksbeleid een duidelijk perspectief door te eisen dat bij nieuwbouw een derde van de woningen in de sociale sector wordt gebouwd.

Het is essentieel dat deze kwestie niet wordt genegeerd of uitgesteld. De Groeiagenda Drechtsteden biedt een kans om dit aan te pakken en de gemeente transparant (transparant waar hebben we dat meer gehoord) en leefbaar te houden.

Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam roept de coalitie op om serieus te overwegen sociale huurwoningen op te nemen in haar beleid. Het is tijd om actie te ondernemen en de behoeften van onze inwoners als prioriteit te stellen in de Groeiagenda Drechtsteden.

Contacten en overleggen met klankbordgroepen, bewoners- huurderscommissies

Er is overleg met de bewonerscommissies en huurdersverenigingen van



diverse complexen. Zo zijn er ook extra-overleggen geweest met verschillende klankbordgroepen o.a.

Boorstraat, Sluisweg en Marijkestraat over het uitblijven van gedane afspraken die niet worden nagekomen. Eén keer per jaar is er een gezamenlijk overleg van de diverse bewonerscommissies en



verenigingen, deze heeft plaatsgevonden op 28 november 2023 in de Parel. Ook nu weer veel e-mailverkeer en diverse vragen en overleggen voordat deze eindelijk kon worden belegd.

Colleges en Webinars

Colleges en Webinars van de Woonbond hebben bestuursleden weer veel tijd ingestoken, diverse vergaderingen en activiteiten en diverse bijeenkomsten bijgewoond. Ook hebben we vorig jaar een pagina



gemaakt op de website van de Huurdersraad voor de diverse huurderscommissies en verenigingen.

Helaas is er weer geen gebruik van gemaakt.

Ook dit jaar is weer aan elke huurder de huurverhoging-editie Huurwijzer 1 van de Woonbond gestuurd. Met als bijlage de uitnodiging voor de Algemene Huurdersvergadering.

Terugblik op 2023

Waar hebben we met ons Fieneke over gestoeid en gesproken

- Inrichtingsvergoeding:

Het jaar 2023 bracht uitdagingen met zich mee over de inrichtingsvergoeding voor huurders. Samen met diverse belanghebbenden hebben we ons ingezet om een eerlijke en transparante inrichtingsvergoeding te realiseren. Dit proces omvatte nauwe samenwerking met Fien Wonen en het bestuur van de Huurdersraad om de belangen van huurders te waarborgen en te streven naar redelijke vergoedingen bij verhuizingen.



In een recente reactie op de adviesaanvraag Inrichtingsvergoeding, toonde Fien Wonen haar toewijding aan transparantie en eerlijke behandeling van huurders. Deze inzet om vooraf vergoedingen vast te stellen voor renovatie- en onderhoudswerkzaamheden is een stap in de goede richting.

De Huurdersraad benadrukte het belang van duidelijkheid en rechtvaardigheid in relatie tot herstelkosten en streeft ernaar deze kosten vooraf te bespreken met de huurder. Dit initiatief zal naar verwachting eventuele onduidelijkheden en geschillen verminderen.



Een cruciale vermelding in het specifieke Sociaal Plan per project van de vergoedingen draagt bij aan helderheid over financiële verantwoordelijkheden van zowel huurders als verhuurder.

Een opmerkelijke flexibiliteit en betrokkenheid werden zichtbaar

doordat Fien Wonen ook onvoorziene kosten en individuele maatwerkoplossingen overweegt, wat het vertrouwen en de samenwerking tussen beide partijen bevordert.

De hoop op een positieve uitkomst van het vervolgproces van de adviesaanvraag werd uitgesproken, met een belofte van een spoedige schriftelijke reactie en een verlangen naar een voortzetting van deze samenwerking.

- **Klantvisie:**

Onze organisatie heeft zich continu gericht op het versterken van de klantvisie. We hebben actief geluisterd naar de behoeften en feedback van huurders, wat heeft geleid tot waardevolle inzichten voor verbeteringen in de dienstverlening. Het centraal stellen van de huurders heeft onze inspanningen gedreven om een betere woonsituatie voor iedereen te realiseren.

- **Ondernemersplan:**

In 2023 hebben is het ondernemersplan aangescherpt, gericht op duurzaamheid, betaalbaarheid en kwaliteit van wonen. Dit plan omvatte initiatieven om de leefbaarheid te verbeteren en om te investeren in projecten die de huurders ten goede komen. We hebben gestreefd naar innovatieve oplossingen die aansluiten op de behoeften van onze gemeenschap.

- **Portefeuillestrategie:**

De portefeuillestrategie heeft de Huurdersraad zich gefocust op een gebalanceerde en diverse vastgoedportefeuille die inspeelt op de woonbehoeften van verschillende huurdersgroepen. Deze strategie omvatte nauw overleg met verhuurder en stakeholders om ervoor te zorgen dat het woningaanbod aansluit bij de vraag en de lokale omstandigheden.

Jaarverslag 2023-2024 Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam

- Tweehurenbeleid:

Het tweehurenbeleid heeft in 2023 onze aandacht gekregen. We hebben ons ingezet om heldere richtlijnen op te stellen en te pleiten voor eerlijke huurprijzen en transparantie in het huurproces. Ons doel was om ervoor te zorgen dat huurders niet worden benadeeld door complexe regelingen en om eerlijke voorwaarden te waarborgen bij het huren van de woningen.

- Advies Huurverhoging:

Gedurende het jaar hebben we zorgvuldig advies uitgebracht over huurverhoging. Hierbij hebben we getracht een evenwicht te vinden tussen betaalbaarheid voor huurders en de financiële gezondheid van de verhuurders. Ons advies was gebaseerd op grondige analyses en overleg met Fien Wonen en onze zuster huurdersorganisatie HBZ.

- Samenwerking veerkrachtige wijken:

We zijn trots op onze bijdrage aan het bevorderen van veerkrachtige wijken door samen te werken met verschillende instanties en bewonerscommissies. Onze inspanningen waren gericht op het stimuleren van gemeenschapszin, het verbeteren van voorzieningen en het vergroten van de leefbaarheid in wijken.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken voor het komende jaar tussen de gemeente Hardinxveld-Giessendam, woningcorporatie Fien Wonen en de Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam worden voor het komende jaar opgesteld. De woonvisie van de gemeente dient als leidraad, maar omdat er geen duidelijk beleid is voor de bouw van sociale huurwoningen, moet dit in de prestatieafspraken worden vastgelegd.



Er wordt gestreefd naar balans tussen de woonvisie en nationale afspraken, met aandacht voor nieuwe mogelijkheden. Concrete afspraken zijn belangrijk voor monitoring, evaluatie en aanpassing. Fien Wonen pleit voor meerjarige afspraken, maar dit blijkt lastig gezien de huidige situatie. Hoewel de lokale thema's niet

altijd overeenkomen met landelijke thema's, zijn betaalbaarheid,

duurzaamheid, huisvesting & zorg en urgente huisvesting belangrijke punten.

De overspannen woningmarkt maakt het moeilijk om veel zaken snel te realiseren, waaronder de doorstroming van ouderen. Fien Wonen richt zich momenteel op vervangende nieuwbouw en wil uitbreiden op eigen grond om meer sociale huurwoningen te realiseren, terwijl bouwprogramma's voor koopwoningen dit bemoeilijken.

Het proces van het opstellen van prestatieafspraken moet energie geven en het resultaat moet motiveren. Lokale processen vragen om specifieke aandacht, en de Huurdersraad blijft zich richten op een gezamenlijke aanpak met alle betrokken partijen.

Raad van Commissarissen

De vergaderingen die er zijn geweest met de directie van Fien Wonen waren belegd n.a.v. de verstoorde verhouding met Fien Wonen, gelukkig is het na veel overleg tot een goede afronding gekomen voor alle betrokkenen. Ook is er nog een overleg geweest met huurders-commissarissen over andere zaken, ook is gesproken over wat wij als huurdersraden belangrijk vinden.



Remuneratie



Het jaarlijks beoordelen van de directeur/bestuurder en de organisatie gebeurt door een remuneratiecommissie (2 leden van de RvC) en de bestuursvoorzitters van beide huurdersorganisaties (HBZ en HRHG). De bestuursvoorzitters waren aanwezig. Een gesprek met commissarissen dhr. Emiel van Riel en mw. Annie van Riet waarbij wij als huurders ons oordeel mochten geven en waar we een goed luisterend oor vonden. Helaas moesten we melden en constateren dan verlenging van de arbeidsovereenkomst niet te verlengen en het voor Elisabeth ter Borg beter was voor een functie elders en zo Fien Wonen te verlaten.

Vergaderingen Huurdersraad

Het bestuur van de Huurdersraad heeft na de AHV van 19 april 2023 n.a.v. de verstoorde relatie is er maar 44 keer een vergadering, bijeenkomst en of overleg bijgewoond, waar telkens één of meerdere bestuursleden bij aanwezig waren. Uiteenlopend van bestuursvergaderingen, PALT-overleggen, (Prestatie Afspraken Lange Termijn) – Drechtsteden, verduurzaming, overleg met de RVC van Fien Wonen, Klankbordgroepen.

Ook zijn wij vertegenwoordigd bij de G.O.H.D. (Gemeenschappelijk Overleg Huurdersraden Drechtsteden) en speciale themabijeenkomsten van de Woonbond. Zo zijn er dit jaar weer online Colleges gevolgd door bestuursleden. Webinars van de Woonbond zijn gevolgd. Zo ook de vergaderingen van de Verenigingsraad van de Woonbond. Ons Henk Haeser heeft als lid van de verenigingsraad namens de provincie Zuid-Holland van de Woonbond deze bijgewoond.



Waar doen we het voor

- Het signaleren van behoeften van individuele huurders
- Hun wensen mee te nemen in de advisering naar Fien Wonen
- Samen met de klankbordgroepen informatie inwinnen over behoeften, wensen en klachten van bewoners over woningen.
- Betaalbaarheid van woningen (gevolgen effecten huur en beleid)
- Energiebesparing (onder andere optimale energiekwaliteit woningen)
- Duurzaamheid (kwalitatief goed en levensloopbestendig bouwen)

Overleg met onze zuster-huurdersorganisatie

Regelmatig is er informeel-overleg geweest met onze zusterorganisatie uit Vijfheerenlanden (HBZ) en stemden we met een gezamenlijk overleg af over zaken welke van overkoepelend belang zijn.



Nieuwe Bestuurslid verkozen met unanieme steun

Nadat Hans Kooy zijn levensloop en opgebouwde geschiedenis uiteenzette tijdens de Algemene Huurdersvergadering van 19 april 2023 heeft Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam een nieuw lid in hun bestuur verwelkomd Hans Kooy. Met een collectief gebaar van vertrouwen en steun werd Hans Kooy unaniem verkozen.

Jaarverslag 2023-2024 Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam

De stemming was tastbaar toen deze kandidaat naar voren trad en de bereidheid toonde om de belangen van de huurders van Hardinxveld-Giessendam met vastberadenheid en toewijding te vertegenwoordigen. Het is een verheugend moment voor ons allemaal, aangezien dit niet alleen een toevoeging aan het bestuur is, maar ook een teken van betrokkenheid binnen onze gemeenschap.

Het is belangrijk om te benadrukken hoe het is dat iemand zich zo moedig en toegewijd kandidaat stelt voor een dergelijke verantwoordelijke rol. De inzet en vastberadenheid van deze kandidaat om de stem van de huurders te vertegenwoordigen, verdient onze waardering en respect.

Het is geen geheim dat er vaak een gebrek aan kandidaten is voor



dergelijke cruciale posities. De verkiezing van Hans Kooy markeert daarom niet alleen een nieuw hoofdstuk voor de Huurdersraad, maar ook een veelbelovende stap voorwaarts in het behartigen van de belangen van alle huurders in Hardinxveld-Giessendam.

We zijn verheugd dat deze vertegenwoordiger de taak op zich neemt zo kunnen we ook weer de taken herverdelen om ons collectief te dienen en de stem van de huurders te laten weerklinken in de besluitvorming. Het enthousiasme om betrokken te zijn bij het verbeteren van onze huurders is werkelijk bewonderenswaardig.

Laten we als huurders van Hardinxveld-Giessendam onze nieuwe vertegenwoordiger van harte verwelkomen en hen ondersteunen in hun inspanningen om onze belangen te behartigen. Samen kunnen we bouwen aan een gemeenschap waarin onze stem gehoord wordt en waar we trots op kunnen zijn.

Het is een moment van viering en versterking nu we vooruitkijken naar een toekomst waarin de behoeften en zorgen van huurders op de voorgrond staan. Met ons team hebben we een kans om de belangen van onze huurders te versterken en te verbeteren.



Interesse naar een bestuursfunctie

Wij zijn **nog steeds dringend** op zoek naar enthousiaste huurders die zich willen inzetten voor onze doelgroep.

Wil je eerst eens praatje maken met de bestuursleden van de Huurdersraad stuur dan een bericht naar, info.huurdersraad@gmail.com

Namens het bestuur;
Joop Kuipers, secretaris
Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam



Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam KvK: 24334241
Secretariaat: Noordzijde 69, 4225PK Noordeloos.

Email: info.huurdersraad@gmail.com Website: www.huurdersraad.com

Facebook/[Huurdersraad](https://www.facebook.com/Huurdersraad) Twitter: [@huurdersraad](https://twitter.com/huurdersraad)

Nieuwsbrief: [aanmelden](#)