

Huurders aan Top



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. U kunt onze activiteiten ook volgen via onze website, u vindt hierop alle relevante informatie die voor de huurder van belang kan zijn. www.huurdersraad.com

Coronajaar (Covid19)



Het perspraatje van de geheugen verliezende demissionair minister president, ja we hebben hem veel gezien het afgelopen jaar. Versoepelingen zijn er gekomen, als het aan de bevolking ligt liever gisteren dan vandaag.

Het bestuur heeft het afgelopen jaar (gedwongen) veel digitale vergaderingen bijgewoond, alles op de tast zullen we maar zeggen.

Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam hoopte in 2020 het bestuur te kunnen versterken met nieuwe enthousiaste leden. Het is uiteindelijk gelukt in 2021, tijdens de Algemene Huurdersvergadering welke mogelijk fysiek gehouden gaat worden op 23 september 2021 kunnen we misschien meer nieuwe bestuursleden kiezen.

Overleg met onze zuster-huurdersorganisatie

Regelmatig is er overleg geweest met onze zusterorganisatie uit Vijfheerenlanden (HBZ) en stemden we met een gezamenlijk overleg af over zaken welke van overkoepelend belang zijn. We hebben aan Webinars, Colleges deelgenomen waarin we van anderen, maar ook onze eigen standpunten konden laten horen. en hebben cursussen gevolgd. Zaken die door andere huurdersorganisaties zijn voorgelegd, waren voor ons ook een opsteker waar we zeker wat mee kunnen.

Samenwerking met Fien Wonen

Huurders daar waar nodig adviseren en wijzen op de mogelijkheden die er zijn. Dit betekent wel dat we met vertegenwoordigers van het bestuur de bijeenkomsten van de klankbordgroepen (mogen) blijven bezoeken. Gevraagd en ongevraagd adviezen geven en onze mening ventileren bij Fien Wonen.

Zo hebben we onder andere deelgenomen aan,

- Klankbordgroep Boorstraat e.o. “afgerond”
- Klankbordgroep Frederikstraat “gaat het lukken”
- Klankbordgroep Sluisweg “er zit eindelijk schot in”
- Klankbordgroep Marijkestraat e.o. “start gemaakt”



Er zijn goede ontwikkelingen te melden, je kunt het niet iedereen naar de zin maken, maar er door aan deel te nemen kunnen we de huurder wijzen op wat hen te wachten staat tijdens de woningverbetering, renovatie en andere werkzaamheden.

Samenwerking verlengd met huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties hebben donderdag 17 juni 2021 de samenwerking verlengd met **woningcorporatie Fien Wonen**. In het document is vastgelegd hoe we de komende 3 jaar samenwerken en wat we van elkaar verwachten.

De huurdersorganisaties vertegenwoordigen de belangen van de huurder. Kortom, zij zijn de stem van de huurder bij Fien Wonen. Fien Wonen werkt samen met 2 huurdersorganisaties.

Waar doen we het voor

- Het signaleren van behoeften van individuele huurders
- Hun wensen mee te nemen in de advisering naar Fien Wonen
- Actief samen met de klankbordgroep informatie in winnen 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)

Het kan altijd beter

- Eindelijk zijn we tot een vergelijk gekomen, het Sociaal Plan bij Sloop en Renovatie is



eindelijk klaar, we zijn van af 2018 er mee begonnen om het te evalueren. We werden het niet eens, wij huurdersraad Hardinxveld-Giessendam had heel andere ideeën om het zo goed als mogelijk in te vullen voor de huurder, maar Fien Wonen lette meer op de uitvoering en de daaruit voortvloeiende kosten. Uiteindelijk zijn we in maart 2021 tot overeenstemming gekomen. We hebben er nu toch een goed gevoel bij.

- Verkennen wat er mogelijk is om de huren laag

te houden.

- Blijvend stopzetten van de verkoop van woningen zonder compensatie voor nieuwe woningen waardoor de voorraad in de sociale sector op peil blijft.
- Ook is er aandacht voor: kwaliteit van afwikkeling van onderhouds- en reparatieverzoeken
- Dienstverlening en aandachtspunten: bewaken van uitvoering volgens de overeenkomsten, servicekosten nauwkeurig naar werkelijkheid doorberekenen. We willen het afhandelen van meldingen, klachten en geschillen liever niet steeds op de agenda hebben, toch blijven we dit op de voet volgen.

- Bewonerscommissies en participatie. Wij blijven inzetten op het belang van de aanwezigheid van Huurdersraad en Huurderscommissies/verenigingen zo ook bij klankbordgroepen, zoals die er nu zijn, o.a. Boorstraat e.o., Sluisweg, Frederikstraat en de Marijkestraat. Het informeren en adviseren van bewoners in de vorm van bewonerscommissies en die ondersteunen.
- Wat betreft de onderwerpen die we mede in het kader van de prestatieafspraken tussen Fien Wonen en gemeente Hardinxveld-Giessendam agenderen en waarop we in relatie tot beleid en uitvoering gevraagd en ongevraagd adviseren. We evalueren jaarlijks samen met Gemeente en Fien Wonen de gemaakte prestatieafspraken.
- Ook de aanwezigheid van een vertegenwoordiging bij Klankbordgroepen blijft gewenst, communicatief loopt het wel eens niet zoals het hoort. Huurdersraad houdt met haar aanwezigheid Fien Wonen scherp.
- Gestart met de sollicitatieprocedure dit ook met onze zusterorganisatie Huurders Belang Zederik voor nieuwe leden van de RvC, o.a. één voor huurders.
- Communicatie blijft een gevoelige zaak, steeds wordt er beloofd het beter te doen, we wachten er nog steeds dat dat gebeurt.

Terugblik op 2020-2021

Er was aandacht voor...

- Sociaal plan bij Sloop en Hoogwaardige Renovatie. (eindelijk afgerond)
- Verduurzaming: onze aandacht naar, en ideeën voor energetische maatregelen zetten we in tijdens de overleggen met Fien Wonen. De problematiek van het verschil tussen theoretische besparing en werkelijke besparing bij verbeteren van het energielabel, daar heeft Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam andere ideeën over dan wordt voorgesteld in staatjes en grafieken.
- Klachten van huurders onder de aandacht gebracht van Fien Wonen, het zijn er het afgelopen jaar best veel geweest, de huurdersraad wordt vaker om advies gevraagd als een huurder een akkefientje heeft waar niet op wordt gereageerd door Fien Wonen.



Waar moet (blijvend) aandacht aan worden geschonken

• Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurwoning

Met speciale aandacht voor woningen voor de verschillende doelgroepen, zoals toegankelijke woningen voor ouderen en mindervaliden (Nieuwe woonvormen).



Daarnaast maken we ons sterk voor de beschikbaarheid van betaalbare, passende woningen voor de reguliere huurder, die steeds meer onder spanning komt te staan. Doorstroming bevorderen met b.v. de mogelijkheid van verhuizing met behoud van de bestaande huur..

- Terugdringen van het onttrekken van goedkope sociale huurwoningen en tevens plannen maken voor realisatie van betaalbare nieuwbouwwoningen in de sociale

huursector bevorderen.

- Adviseren over doorstroming in samenhang met de kansen voor langer thuis.
- Doorstroming zou niet tot huurverhoging moeten leiden. Je huursom meenemen bij verhuizing naar de andere woning is een grote wens van onze Huurdersraad.

Blijvend investeringsplannen maken voor duurzaamheid en energiezuinigheid waarbij de betaalbaarheid in samenhang met mogelijk lagere energielasten een aandachtspunt is. Wel moeten we realiseren dat niet alle maatregelen en investeringen hiervoor door Fien Wonen in de toekomst niet altijd budgetneutraal zullen zijn.

Crisis Woningmarkt steeds nijpender

Helaas wordt de crisis in de woningmarkt steeds nijpender, en het is nog niet voorbij, recente uitkomsten geven aan dat er door de opwarming van (de planeet) het klimaat geen nieuwe woningen mogen en kunnen gerealiseerd worden, wij vragen ons af waar dan wel.

Huurverhogingsvoorstel Huurdersraad

Juist op het moment waarop wij met Fien Wonen de besprekingen starten betreft de huurverhoging voor 2021-2022 werd het voorstel van de Tweede Kamer om de huren te bevriezen aangenomen in de Eerste kamer.



De Woonbond en Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam zijn blij met de huurbevriezing voor sociale huurders bij corporaties en commerciële verhuurders. Minister Ollongren maakte bekend de huren voor deze huurders te bevriezen.

'Goed nieuws voor huurders,' Waar uw Huurdersraad op dinsdag 16 februari 2021 nog alle zeilen moest bijzetten om Fien Wonen te overtuigen dat huurders de afgelopen jaren gemiddeld 23% meer huur zijn gaan betalen, maar dat was roepen tegen dovemans oren. Hierbij is als argument aangevoerd dat een derde van de huurders van Fien Wonen het financieel lastig heeft in deze coronatijd, iets wat Fien Wonen niet beaamt.



De Huurdersraad zal ook alles aanwenden om de verhuurderheffing door wie dan ook te laten afschaffen. De Woonbond neemt hier in ook haar verantwoordelijkheid. Dat betekent dat corporaties dan ineens veel meer kunnen, als het gaat om huizen bijbouwen of verbeteringen aanbrengen aan bestaande sociale huurwoningen.

Het bestuur van de Huurdersraad wil graag uw mening weten over de jaarlijkse huurverhoging, zeker ook nu het is bevroren. email uw bevindingen naar info.huurdersraad@gmail.com

Contacten met bewoners-huurderscommissies

Er is overleg met de bewonerscommissies en huurders van Fien Wonen. Eén keer per jaar is er een gezamenlijk overleg. Daarnaast hebben bestuursleden vergaderingen en activiteiten van diverse bijeenkomsten bijgewoond. Ook waren er contacten met een nieuw op te richten bewonerscommissie in de Wielinghof.

Steeds meer huurders beginnen zich te realiseren dat er veel verandert in de huursector en men wil zich groeperen waarbij men soms de hulp van de Huurdersraad inroept. Er is vraag naar informatie en kennis waar Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam op inspeelt. Het is nog afwachten hoe dit zal gaan werken. We zullen dit in 2021-2022 blijven volgen. Ook is er regelmatig overleg met het bestuur van Huurders Belang Zederik en Huurdersraad

Hardinxveld-Giessendam om waar mogelijk samen op te trekken in het belang van de huurders van Fien Wonen.

Persoonlijke contacten met huurder op aanvraag b.v. met vragen over de geplaatste en nog te plaatsen zonnepanelen, en voorzieningen in appartementen voor scootmobiel. Ook zijn klachten van bewoners van overlast door de te plaatsen zonnepanelen op woningen van huurders van Fien Wonen ter sprake gekomen. Ook zijn er flyers rondgebracht (voor het eerst) in de wijk in Boven-Hardinxveld te weten de Vermeerstraat, Rembrandtstraat, Frans Halsstraat en de Jan Steenstraat, ook is aan elke huurder de huurverhoging-editie Huurwijzerl van de Woonbond getuurd.



Vergaderingen

Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam met Fien Wonen.

In deze vergaderingen informeert Fien Wonen ons over allerlei lopende zaken.

We noemen enkele onderwerpen.

Diverse adviesaanvragen o.a.

- Adviesaanvraag Complexstrategie
- Adviesaanvraag (BKT) badkamer – keuken – toilet
- Adviesaanvraag Huurverhoging 1 juli 2021
- Adviesaanvraag Wijziging onderhoudscontract
- Adviesaanvraag Het bod voor 2021
- Adviesaanvraag Glasfonds (afgerond)
- Adviesaanvraag Huurbeleid 2020-2035
- Adviesaanvraag Duurzaamheidsbeleid 2021-2035
- Fien Magazine (nieuwe opzet met kortere stukjes) met leuke en **positieve** stukjes



- Sociaal Plan bij Sloop en renovatie (afgerond)
- Voortgang Sluisweg
- Voortgang Frederikstraat
- Voortgang Marijkestraat
- Voortgang plaatsen zonnepanelen
- Nieuwe projecten Hardinxveld-Giessendam
- Diverse overleggen met Huurders Belang Zederik
- Begroting Fien Wonen
- Evaluatie samenwerkingsovereenkomst (afgerond)
- Prestatieafspraken met gemeente Hardinxveld-Giessendam en Fien Wonen
- Veiligheidscommissie
- Visitatie (interview betreft interne en uitvoerende taak van Corporatie Fien Wonen)
- Voorstel Huurverhoging 1 juli 2021
- Advies huurverhoging 1 juli 2021 Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam
- Jaarlijks overleg met de diverse bewonerscommissies
- Voorbereiding Algemene Huurdersvergadering
- Jaarlijks overleg met RvC en Werving nieuwe RvC-leden

Provinciale vergaderingen van de Woonbond

Het bestuur van de Huurdersraad is vertegenwoordigd tijdens vergaderingen van de Woonbond. De Woonbond heeft de expertise om ons te ondersteunen en waar nodig gebruiken wij deze. Deze vergaderingen worden gehouden in Rotterdam, en worden 3x per jaar belegd. Deze vergaderingen zijn i.v.m. Covid-19 via Webinars georganiseerd. Eén is er fysiek doorgegaan.

Speerpunten (Prestatieafspraken)

De gemeente kapt veel discussies af en is star in het nemen van verantwoordelijkheden. Bijvoorbeeld ten aanzien van nieuwbouw, omdat ze geen grond beschikbaar hebben. Maar ook op het gebied van leefbaarheid schuift de gemeente alles af naar het sociale loket vanuit Drechtsteden. Fien Wonen betreft de huurdersorganisatie wel nadrukkelijk, en deze samenwerking verloopt ook erg goed. Men probeert ook gezamenlijk op te trekken richting de gemeente, omdat men meer wil, maar het is erg lastig om zaken (bestuurlijk) voor elkaar te krijgen.



De huurdersraad merkt echter ook op dat de gemeente weinig concrete toezeggingen doet, en zaken vaak worden doorgeschoven. Het bestuur van de huurdersraad heeft hierdoor dan ook niet het idee dat ze een grote inbreng hebben gehad richting de gemeente. De invloed richting corporaties is wel groot. De rol van de huurders is in onze ogen dan ook nog niet helemaal gelijkwaardig. Het bestuur van huurdersraad Hardinxveld-Giessendam heeft tijdens een bestuursvergadering weer een aantal speerpunten opgesteld voor prestatieafspraken (2020 - 2024). Hier echte afspraken over maken, en stelde voor dat deze echt in de prestatieafspraken moesten worden opgenomen. Dit waren onder andere:

Prestatieafspraken



De jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken 2020 en nieuwe prestatieafspraken voor 2021 zijn we gestart in 2020 met de gemeente, Fien Wonen en de Huurdersraad besproken en afgerond in 2021.

Dat de Huurdersraad daarbij de belangen van huurders laten meespelen mag duidelijk zijn, maar ook hebben wij aangegeven naar de gemeente dat er wat hun betreft nog best meer inspanningen worden verwacht. Aandachtspunten die we hebben aangedragen voor alle inwoners van Hardinxveld-Giessendam. Ook de wens van Fien Wonen in de nabije toekomst te kunnen bouwen van sociale huurwoningen, waarbij niet uit het oog moet worden verloren is dat Fien Wonen bij het niet kunnen realiseren van de bouw van sociale huurwoningen in Hardinxveld-Giessendam de investeringen zou kunnen verleggen naar de voormalige gemeente Zederik, nu Vijfheerenlanden. Gemeente Hardinxveld-Giessendam moet hierin mee participeren, en vooral de aangegeven speerpunten van Fien Wonen te zien als een aandachtspunt. Gemeente Hardinxveld-Giessendam is niet echt gecharmeerd van sociale huurwoningen en wil vooralsnog niet meewerken. Gelukkig zijn er 2022 weer gemeenteraadsverkiezingen u kunt er veel aan doen. Laat uw stem niet verloren gaan en gebruik deze goed.

Diverse onderwerpen, o.a.

- Nieuwbouw van (betaalbare) sociale huurwoningen
- Betaalbaarheid van de woningen
- Huisvesting speciale doelgroepen
- Duurzaamheid en kwaliteit van de woningen
- Energetische maatregelen

Raad van Commissarissen



Naast de reguliere vergaderingen zijn er nog vergaderingen geweest met de directie van Fien Wonen (informeel) is er ook vergaderd met de Raad van Commissarissen over uiteenlopende zaken. In deze verslagperiode zijn twee nieuwe RvC-leden op voordracht van huurders gekozen door het bestuur van de Huurdersraad. We zijn blij met de gekozen kandidaten en daardoor zijn we weer op sterkte.

Vergaderingen Huurdersraad

Het bestuur van de Huurdersraad heeft in 2020-2021 bijna 100 keer een bijeenkomst en of vergadering 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. En Webinars (vanwege de coronacrisis) georganiseerd en gefaciliteerd door de woonbond zijn door bestuursleden gevolgd, evenals een vergadering van de Verenigingsraad van de Woonbond. Henk Haeser is als lid toegetreden tot de verenigingsraad namens de provincie Zuid-Holland van de Woonbond.

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 11 december 2020 daarbij aanwezig. Een gesprek met commissarissen dhr. Koos Timmer en mw. Esther van Beelen waarbij wij als huurders ons oordeel mochten geven en waar we een goed luisterend oor vonden.

Meedoen met de Huurdersraad

Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam is de kritische gesprekspartner voor woningcorporatie Fien Wonen namens alle huurders. Wij brengen gevraagd en ongevraagd advies uit over diverse onderwerpen die van invloed zijn op het huurbeleid van Fien Wonen. De Huurdersraad denkt mee, praat mee, maar houdt Fien Wonen ook een spiegel voor als dat nodig is. Uiteraard staan de belangen van huurders centraal bij de Huurdersraad, maar we verliezen ook het belang van de bedrijfsvoering van Fien Wonen niet uit het oog.



Huurdersraad zoekt nieuwe bestuursleden



Als lid van het bestuur van de Huurdersraad ben je, samen met de andere leden, de gelijkwaardige gesprekspartner voor Fien Wonen met directie en andere organisatieonderdelen. Je neemt zitting in een bestuur van huurders en adviseert Fien Wonen over haar beleidsvoornemens. Verder denk je mee over te ontwikkelen plannen. Onderwerpen die hierbij aan de orde kunnen komen zijn onder meer: dienstverlening, duurzaamheid, betaalbaarheid, doorstroming op de woningmarkt, servicekostenbeleid, veiligheid en leefbaarheid. Aanmelding via info.huurdersraad@gmail.com

Nieuwsbrief

We verspreiden met regelmaat een digitale nieuwsbrief. Naast de website is dit voor ons één van de weinige mogelijkheden om onze huurders rechtstreeks te benaderen. Vanwege milieuaspecten en de kosten wordt de nieuwsbrief via e-mail verspreid. Uw persoonsgegevens bij Fien Wonen zijn beschermd, daarom verzoeken we u dringend om u zelf aan te melden.

U zit nergens aan vast en u kunt uzelf met een simpele klik weer afmelden: aanmelden op <https://huurdersraad.com/NieuwsBrief>



Interesse

Wil je eerst eens kennismaken met de bestuursleden van de Huurdersraad stuur dan een bericht naar, info.huurdersraad@gmail.com of bezoek een keer vrijblijvend een vergadering van de Huurdersraad. Ook voor vragen kunt u ons benaderen via het emailadres.

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



Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam

KvK: 24334241 Secretariaat: Jan Steenstraat 14, 3372 XH Hardinxveld-Giessendam

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

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