

Algemene Leden Vergadering van 17 mei 2016.

Aanwezig voor het bestuur: Charles Pesch (voorzitter), Gerda Pesch (lid) en Gerard Elders (secretaris/penningmeester)

Aanwezig op uitnodiging van het bestuur:
George Herders — adviseur van HBV;
Leo van Gerven — adviseur van HBV voor participatie;
Harro Zanting — directeur-bestuurder Dudok Wonen

Aantal aanwezige leden: 13 mensen.

1. Opening

Charles Pesch heet de aanwezigen welkom en opent de vergadering.

Als HBV Dudok Wonen komen wij op voor de belangen van onze huurders. Daarvoor overleggen wij maandelijks met de directie van Dudok Wonen (DW) maar sinds 2016 zijn wij ook in gesprek met de gemeenten, andere woningcorporaties en andere huurdersbelangenorganisaties om samen een woonvisie voor 5 jaar te ontwikkelen. Eind 2016 wordt definitief vastgesteld, wat de verschillende woningcorporaties in lijn met de woonvisie in 2017 zullen moeten presteren, de zogenoemde prestatieafspraken.

Wij willen allemaal een goede en betaalbare woning in een schone, opgeruimde straat in een prettige en veilige wijk. Nu en in de toekomst.

Je zou denken: alle bij het overleg betrokken partijen hebben dus een gemeenschappelijk belang. Hier moet snel uit te komen zijn. Het klinkt simpel maar de praktijk wijst helaas anders uit. Naast een gemeenschappelijk belang speelt het eigen belang van iedere partij een grote rol. De plannen van de gemeente en die van de woningcorporaties wijken af, en wat de woningcorporaties willen, willen de huurders vaak niet.

De secretaris merkt op dat de goedkeuring van het verslag van de vorige ALV niet op de agenda is gekomen. Het verslag wordt goedgekeurd.

2. Bestuursactiviteiten 2015.

1. Effecten van de nieuwe woningwet (2016), met name de participatie van huurders
2. Strategie sessies met Dudok Wonen over de brede visie op wonen.
3. Woonvisie overleg met Woningcorporaties, H2O, Gemeente Hilversum
4. DAEB – NIET DAEB- sociale huurwoningen- commercieel vastgoed
5. Huurbeleid en Huurverhoging
6. Wijzigingen in het beleid Passend Toewijzen
7. Financieel jaarverslag en Begroting
8. Kadernotitie over de financiële mogelijkheden en wensen ter voorbereiding op de begroting van Dudok Wonen
9. Bindende voordracht van HBV voor huurderscommissaris in de RvC
10. Besprekingen van meningsverschillen RvC en bestuur HBV
11. Inbreng van HBV in het Visitatierapport van Raeflex over Dudok Wonen, periode 2011-2015
12. Afrekeningen servicekosten- warmtewet
13. De dienstverlening van Dudok Wonen
14. Wijzigingen in het Woningwaarderingssysteem
15. Informatieve bijeenkomst met Bewoner Commissies

3. Werving bestuursleden.

Helaas is de opkomst voor de ALV erg klein dit jaar, Gerda Pesch beperkt zich daarom tot een herhaling van de al vaker gedane oproep om meer actieve mensen.

4. Financieel verslag en begroting

Ten aanzien van het verslag zelf zijn geen vragen.

Over de financiële controle zijn wel een aantal punten toegelicht:

- De HBV kent géén kascommissie zoals die bij veel verenigingen gebruikelijk is.
- Conform artikelen 16. 17. en 18. van de statuten is het de taak van een accountant/controller van DW om een onderzoek te doen naar de rekening en verantwoording van het bestuur, daarover een rapport op te stellen en van dit rapport verslag te doen op de ALV.
- Over 2014 en gedeelte van 2013 waarvoor het huidige bestuur verantwoordelijk is is door DW onderzoek gedaan, maar geen formeel rapport opgesteld waarover verslag kan worden gedaan. Wel heeft DW laten weten dat de verantwoording over deze periode in orde was. Op verzoek van de penningmeester zal in overleg met DW in de toekomst de formeel juiste afhandeling worden opgepakt.
- Er is nog geen onderzoek gedaan naar de rekening en verantwoording over het jaar 2015 en dit zal dan ook het eerste jaar worden waarover de formele rapportage zal worden opgemaakt en op de ALV verslag zal worden gedaan.

Begroting 2016

Op de begroting van 2016 staat een bedrag van € 1500 voor een website. Eenzelfde bedrag stond ook op de begroting van 2015 De realisatie van een website is naar 2016 verschoven, waarbij in 2015 slechts een bedrag van € 90.75 is betaald voor de registratie van mogelijke domeinnamen.

De begroting laat een iets lager bedrag zien dan de begroting van vorig jaar. De feitelijke uitgaven zijn lager uitgevallen door het uitvallen van voorziene mailingen, Nieuwsbrieven en het achterwege blijven van een voorziene huurdersbijeenkomst. Het bestuur verwacht in 2016 hiervoor wél uitgaven te moeten doen.

De post "vacatiegelden":

Vacatiegeld is een vergoeding die bestuursleden ontvangen voor de vervulling van hun functie. Denk hierbij aan het voorbereiden en bijwonen van vergaderingen. Verder ontvangen de bestuursleden géén vergoeding voor bijvoorbeeld reiskosten, dus die worden daarmee enigszins vergoed.

6. HBV website, nieuwsbrief en participatie aanpak

De website van de HBV is gerealiseerd en wordt voorgesteld.

Participatie kan op vele manieren worden ingevuld. De HBV denkt daarbij aan invloed op de woonsituatie, vernieuwingen en eigen aangebrachte zaken in de woning of groot onderhoud. Ook DW lijkt daar ook meer aan te willen gaan doen.

De HBV is op zoek naar mensen met kennis en/of ervaringen die willen meedoen om vorm te geven aan een onderwerp, hetzij in een jaarlijks terugkerende werkgroep over bijvoorbeeld huurverhoging of eenmalige werkgroep zoals bijvoorbeeld over achterstalligonderhoud.

Uit de zaal wordt opgemerkt dat de afbraak van de zorgverlening in Zuiderheide niet goed is gevallen bij de bewoners.

Harro Zanting merkt op dat de zorgverlening van de zorginstelling Amaris kwam. De kosten daarvoor werden wel door DW geïnd via de post servicekosten. De veranderende situatie in het zorgverleningsveld zijn de oorzaak dat de service niet meer wordt aangeboden.

Leo van Gerven merkt op dat DW die zorgverlening dan zelf zou kunnen inhuren.

Harro Zanting merkt op dat DW wel organisaties kan inhuren als het om bijvoorbeeld schoonmaakwerk gaat, maar dat DW dat niet mag doen voor zorgverlening.

Leo van Gerven heeft hier een andere opvatting over en wil daarover nog graag eens met Harro Zanting van gedachten wisselen.

7. Huurverhoging

U hebt van Dudok Wonen inmiddels de aanzegging van de huurverhoging per 1 juli ontvangen. Daarin legt de woningcorporatie uit met welk % de huren volgens de overheid maximaal mogen stijgen en welke huurverhoging u krijgt. De huurverhoging lijkt redelijk maar is het o.i. niet.

In de kern komt het op het volgende neer. Uitgaven en inkomsten moeten in balans zijn. Dit geldt voor u als privé persoon maar ook voor een woningcorporatie. Als uw huishoudboekje niet klopt dan kunt u twee dingen doen: minder uitgeven of zorgen dat er meer geld binnenkomt. Wij zullen u niet vervelen door te veel in details te treden.

Kijkend naar het huishoudboekje van DW dan blijkt het volgende. De bedrijfslasten van DW liggen in 2016 90% boven het gemiddelde van de bedrijfslasten van andere woningcorporaties. Je kunt ook zeggen DW geeft 90% meer uit. Bijna 2x zo veel!!

De HBV heeft uiteraard gevraagd naar de reden waarom deze zo hoog zijn maar daarop hebben wij nooit een bevredigende uitleg gekregen. De HBV vermoedt dat e.e.a. te maken heeft met de manier waarop DW is georganiseerd. Hier zou eigenlijk gewoon door een groep betrokken huurders naar gekeken moeten worden. Ons ontbreekt als bestuur de tijd maar ik kan u wel zeggen hoe ik als bedrijfskundige hier naar zou kijken. Als je het organogram van DW naast de organisatiestructuur van woningcorporaties die wel aan de norm voldoen, zou leggen dan denken wij dat de reden voor de hoge bedrijfslasten snel duidelijk wordt. Wij vermoeden dat de oorzaak gezocht moet worden in het verdienmodel van DW. Daarom wil men ons geen antwoord geven. Je ziet dit vaker bij organisaties die niet in staat zijn met vernieuwing of veranderde externe omstandigheden om te gaan en daarom krampachtig vasthouden aan een oud business model. We hebben hier te maken met een beleidskeuze van de woningcorporatie, die links of rechtsom door u als huurder moet worden betaald.

Kijken we naar wat er aan geld binnenkomt dan zien we het volgende. De huurinkomsten is de belangrijkste bron van inkomsten van DW.

Uit haar eigen begroting valt op te maken dat het Eigen Vermogen van DW in de periode 2016 – 2020 met 30 miljoen per jaar zal toenemen. DW wordt dus per jaar 30 miljoen rijker. In 5 jaar is dat 150 miljoen. Geen huurverhoging geven kost de woningcorporatie in 5 jaar circa 2 miljoen. Als u dat aftrekt van 150 miljoen dan blijft er nog altijd 148 miljoen over. Vindt u niet dat iets van dat geld naar de huurders kan?

U begrijpt nu waarom de HBV moeite heeft met weer een huurverhoging. Een huurverhoging is geen automatisme. De cijfers laten zien dat DW over meer dan genoeg financiële ruimte beschikt om u, haar huurders - die het de afgelopen jaren moeilijk hebben gehad - te ontzien.

Wij adviseren u dan ook de huurverhoging niet te accepteren.

Er volgt een levendig gesprek over met name betaalbaarheid.

Harro Zanting De winst is veelal een boekhoudkundige winst door de hogere boekwaarde van woningen die tegenwoordig markt gekoppeld zijn. Een hogere waarde betekend dat DW meer belasting moet betalen aan de verhuurdersheffing.

George Herders Het vermogen is toegenomen, daar kun je verschillende dingen mee doen.

Charles Pesch Het Eigen Vermogen van DW is gestegen. De keuze van DW om versneld op leningen af te lossen, daar hebben wij geen moeite mee. Een gedeelte gebruiken om de huurverhogingen na te laten of te temperen is de insteek van de HBV.

Een van de leden Kan DW iets kan doen aan 'scheefwoners'; tweeverdieners in een goedkope woning?

Harro Zanting Doorstromen kan, of rekening houden met de hoogte van het huurverhogingspercentage. Overigens is de HBV het daar niet mee eens.

Gerda Pesch Er is voor mensen geen alternatief aanwezig in de 700-1.000 euro prijsklasse én veel mensen willen helemaal niet kopen.

Harro Zanting De huurtoeslag zal in de toekomst aangepast gaan worden.

Leo van Gerven Dat is dan een goede reden voor DW om juist de huren te matigen.

Harro Zanting DW is al aan het matigen, misschien niet zoveel als de HBV zou willen.

Charles Pesch Waarom laat DW de huurverhoging niet een keer achterwege? Er zijn zelfs corporaties die de huren verlagen.

Harro Zanting De huurverhoging 2016 is gelopen.

George Herders Het aantal sociale huurwoningen is enorm teruggelopen. Wij willen ook met gemeenten en DW een stap realiseren in de teruggang.

Door een van de leden wordt opgemerkt dat er problemen zijn met het technisch onderhoud, de reparatie faalt en dan haakt DW af waarna de huurder het ook maar opgeeft.

De HBV zou graag zien dat hiervoor een werkgroep zou ontstaan. Mevrouw Christine Jekel en de heer Jan Schoonveld geven zich hier voor op.

8. Terug- en vooruitblik

Het lijkt ons goed de balans op te maken en terug te blikken om u over onze ervaringen te vertellen en daarna duidelijk te maken hoe wij tegen de toekomst aankijken vanuit huurdersperspectief en waarom wij u daarbij zo nodig hebben.

Het bestuur van de HBV bestaat uit vrijwilligers. Als je als vrijwilligersorganisatie in gesprek gaat met mensen van de woningcorporatie voor wie het hun baan is en hier 40 uur per week mee bezig zijn dan heb je een kennisachterstand die je nooit helemaal inhaalt. Voor een bestuur dat momenteel uit 3 mensen bestaat is dat met het steeds groter wordende takenpakket niet te doen. Er zijn minimaal 5 bestuursleden nodig. Wil een huurdersbelangenorganisatie serieus genomen worden als gesprekspartner dan heb je professionele adviseurs zoals George Herders en Leo van Gerven hard nodig. Als bestuur hebben dat wij een redelijke financiële achtergrond en kunnen jaarverslagen en begrotingen lezen en door de cijfers heen kunnen kijken. Dit helpt. Wij zijn gaandeweg steeds beter in staat ons een oordeel te vormen over het beleid van DW.

We weten allemaal dat er de afgelopen jaren veel mis gegaan is bij woningcorporaties. Er is ingegrepen en het streven van de overheid is er sindsdien op gericht huurders en huurdersbelangenorganisaties meer te betrekken en invloed te geven op het beleid. Tot zover de theorie. Onze ervaring in de praktijk is dat men zowel bij de directie van DW als bij de Raad van Commissarissen (RvC) aan een kritisch HBV bestuur heeft moet wennen. Vanuit het verleden is er een

cultuur ontstaan vóór huurders te beslissen zonder acht te slaan óp, of zonder rekening te houden mét kritische geluiden. Wij vinden het niet meer dan vanzelfsprekend dat u meepraat en meebeslist over het beleid van DW.

Zo is het regelmatig voorgekomen dat wij als HBV bestuur te laat, onvolledig, onzorgvuldig of helemaal niet geïnformeerd werden over zaken die ons insziens de huurdersbelangen direct raakten. Dan werden wij geconfronteerd met beslissingen, die DW met goedkeuring van de RvC al had genomen terwijl wij hierover nog in gesprek dachten te zijn. Natuurlijk hebben wij hierover aan de bel getrokken. In uw belang zagen wij ons genoodzaakt om de afgelopen jaren diverse keren de confrontatie aan te gaan. Als HBV-bestuur hebben wij regelmatig het gevoel gekregen door DW als alibi te zijn gebruikt, zodat men naar buiten toe kan laten zien dat er een actieve huurdersbelangenvereniging is waarmee regelmatig overleg plaats vindt. Momenteel loopt er een verzoek bij een onafhankelijke instantie om zich uit te spreken over de afhandeling van zaken waarover wij principieel van mening verschillen met DW.

Zaken die door de overheid van de woningcorporatie worden verlangd probeert men zo vorm geven dat uiteindelijk DW de controle houdt. Als DW haar zin doorzet dan worden inspraak, participatie en zeggenschap ingebed en gereguleerd binnen de bestaande beleidskaders en volgens spelregels die DW u dicteert.

Beetje bij beetje zijn wij bezig de heersende cultuur te veranderen maar we zijn er nog lang niet. Wij moeten zelf ook willen veranderen. Wilt u serieus genomen worden of blijft u aan de zijlijn staan? Wij allemaal vormen als huurders de woningcorporatie, samen staan we sterk, samen zijn we verantwoordelijk. Er schuilt ongelooflijk veel creatief vermogen en denkkraft in 6000 huishoudens om prettig leefbaar, veilig en betaalbaar wonen mogelijk te maken.

De HBV is momenteel in gesprek met DW over de strategie voor de komende jaren, "Stap Vooruit" moet nu "Samen Vooruit" worden. Laat uw stem horen, doe mee, meldt u aan en laten we er samen iets moois van maken.

Dank u wel.

...