

Jaarverslag 2016 – 2017

Huurdersorganisatie De Gemeenschap



Huurdersorganisatie De Gemeenschap

Postbus 1283, 6501 BG Nijmegen

hog@huurderswbsg.nl

www.huurderswbsg.nl



Jaarverslag 2016 - 2017

1

Inleiding

2

Informatiebronnen

3

Activiteiten

4

Adviezen, zienswijzen en prestatieafspraken

5

Rooster bestuursleden

6

Jaarrekening 2016 -2017

7

Begroting 2018



1 Inleiding

Op 30 augustus 2016 is de Stichting Huurdersorganisatie De Gemeenschap (HOG) opgericht. Na voorbereidende werkzaamheden door de *Werkgroep Oprichting Huurdersorganisatie* en de *Selectiecommissie Bestuursleden* ondertekenden de aangetreden bestuursleden van de HOG op die dag de notariële oprichtingsakte.

De leden van de werkgroep, de selectiecommissie en het bestuur van de HOG waren en zijn allen huurders van Woningbouwstichting De Gemeenschap (WBSG), die het initiatief nam tot de vorming van een huurdersorganisatie, zoals verplicht gesteld in de Woningwet 2015.

In 2016-2017 is het bestuur doende geweest om alle wettelijke en communicatieve zaken op orde te krijgen en ondernam het bestuur ook inhoudelijke activiteiten. Informatie op het gebied van de volkshuisvesting werd verzameld en gelezen, bewonerscommissies werden bezocht, adviezen en zienswijzen werden opgesteld en het overleg met de Gemeente Nijmegen werd gevoerd.

Wij bedanken alle huurders die als vrijwilliger zitting hebben gehad in het bestuur, de werkgroep en de selectiecommissie voor hun inzet en medewerking aan de totstandkoming van de huurdersorganisatie:

- oud-bestuursleden Harry Burgers en Marij van de Loo;
- werkgroepleden Guido Boekhoorn, Jan van Eerd, Marieke van Heummen, Hans Arts en Wim Reijnen;
- selectiecommissieleden Marita Lempens, Kees Meijer, Guido Boekhoorn en Irene Wanhill.

Namens het bestuur van de Stichting HOG,

Wim Reijnen (voorzitter), Jaap Gersie (secretaris), Olivera Micovic (penningmeester) en Harold de Vries (algemene bestuurslid)



2 Informatiebronnen

In het “land van wonen” zijn vele publieke en private organisaties actief op een uitgebreid terrein van onderwerpen. Sommige daarvan zijn structureel en keren jaarlijks terug, zoals de vaststelling van de maximale huurprijsstijging, de monitoring van ontwikkelingen op de woningmarkt door de rijksoverheid en de prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Andere onderwerpen worden gedicteerd door de omstandigheden en zijn van actuele – soms zelfs acute – aard, zoals de huisvesting van statushouders, de vraag naar goedkope huurwoningen voor starters op de woningmarkt en de noodzaak tot energiebesparende maatregelen aan woningen en de overgang naar gasloze energievoorziening.

Meedenken en meepraten met de professionals in de volkshuisvesting vraagt van ons als vrijwilligers de nodige kennis op velerlei gebieden. Wij verwerven deze kennis onder andere door publicaties, rapportages en artikelen te lezen, door relevante websites te bezoeken, themabijeenkomsten te bezoeken en kennis te nemen van de enqueteresultaten van het digitaal bewonerspanel van de woningcorporatie.

Informatiebronnen

- Woningwet 2015 en Circulaires 2015 & 2016

<http://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2018-01-01>

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/circulaires/2016/11/21/parameters-huurtoeslag-inkomensgrenzen-staatssteun-en-verkoopregels-liberalisatiegrens-2017-en-overige-bedragen>

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/circulaires/2015/11/17/circulaire-over-parameters-huurtoeslag-inkomensgrenzen-staatssteun-en-verkoopregels-liberalisatiegrens-per-2016-en-overige-onderwerpen-woningwet>

- Wet Overleg Huurders Verhuurder

<http://wetten.overheid.nl/BWBR0009810/2017-07-01>

- Staat van de Volkshuisvesting 2016 & 2017

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/05/01/rapport-%E2%80%9Cstaat-van-de-volkshuisvesting-2017%E2%80%9D>

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/04/07/staat-van-de-volkshuisvesting>



Jaarverslag 2016 - 2017

- Staat van de woningmarkt 2016 & 2017

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/11/01/rapport-%CB%9Dstaat-van-de-woningmarkt-2017%CB%9D>

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/10/31/rapport-staat-van-de-woningmarkt-2016>

- Woonvisie Gemeente Nijmegen 2015-2020

https://www.nijmegen.nl/gns/index/begroting/1715413/Woonvisie2015-2020_def_klein.pdf

- Ondernemingsvisie & Bedrijfsplan Woningbouwstichting De Gemeenschap

http://www.wbsg.nl/p/77/over_ons/publicaties

- Energietransitie

<https://vng.nl/nijmegen-van-het-gas-af>

<https://www.rvo.nl/initiatieven/green-deal-aardgasvrije-wijken/gemeente-nijmegen>

<http://www.hurenmetenergie.nl/nieuws/de-financiele-kansen-voor-de-energietransitie>

- Betaalbaarheid van het wonen

<http://www.pbl.nl/publicaties/inkomensdynamiek-en-de-betalbaarheid-van-het-wonen>

Websites

Aedes <https://www.aedes.nl/>

Bewust Wonen in Nijmegen <http://www.bewustwonennijmegen.nl/>

Duurzaam Hengstdal <https://nijmegen-oost.nl/groep/duurzaam-hengstdal>

Energielabel <https://www.energielabel.nl/>

Energietransitie <http://www.janvandermeer2010.nl/de-energietransitie-is-te-vergelijken-met-de-wederopbouw/>

Gemeente Nijmegen <https://www.nijmegen.nl/diensten/bouwen-en-wonen/>

Green Deal <http://www.greendeals.nl/>

Huurdersorganisatie De Gemeenschap <http://huurderswbsg.nl/>

Nibud <https://www.nibud.nl/>

Woningbouwstichting De Gemeenschap <http://www.wbsg.nl/>

Woningwet 2015 <http://www.woningwet2015.nl/>

Woonbond <https://www.woonbond.nl/>



3 Activiteiten

De volgende vijf paragrafen geven een indruk van de activiteiten en contacten van de HOG in 2016 en 2017.

HOG intern

Aan de oprichting van HOG is druk overleg vooraf gegaan. Vanaf 24 november 2015 heeft een voorbereidende werkgroep van huurders onder begeleiding van Jacky Polman (WBSG) negen maal vergaderd waarvan tweemaal in een plenair huurders-overleg. Tijdens deze vergaderingen zijn de hoofdlijnen van de structuur en werk-wijze van de nieuwe huurdersorganisatie uitgewerkt. Een selectiecommissie is vier keer bijeen geweest om de nieuwe bestuursleden van de huurdersorganisatie te kunnen aanwijzen.

Met de vaststelling en ondertekening van de statuten is het eerste HOG-bestuur op 30 augustus 2016 officieel in dienst getreden (zie hoofdstuk 5 voor de bestuurs-samenstelling en -wisselingen daarna). Andere oprichtingsactiviteiten rond onder meer het ontwerpen en inrichten van de website, de inschrijving bij de Kamer van Koophandel, het openen van een zakelijke rekening en een postbus hebben tot in 2017 de nodige tijd gekost. Om deze en de onderstaande andere activiteiten voor te bereiden en na te bespreken heeft het HOG-bestuur in elk van de jaren 2016 en 2017 twaalf maal vergaderd.

7x Bijeenkomst werkgroep (2015 & 2016)
2x Plenair huurdersoverleg (2015 & 2016)
4x Bijeenkomst selectiecommissie (2016)
12x Bestuursvergadering (2016)
12x Bestuursvergadering (2017)

De HOG en de huurders

Contact met de huurders is vanzelfsprekend van groot belang voor de HOG. Het bestaan van de nieuwe huurdersorganisatie is bij hen onder de aandacht gebracht middels de huis-aan-huisbezorging van een introductiebrief.

Naast persoonlijke gesprekken en mailcontact over grote en kleine zaken heeft de HOG drie avondbijeenkomsten met bewonerscommissies (vertegenwoordigers van een complex of een of meer straten) georganiseerd.



Jaarverslag 2016 - 2017

Om de bekendheid van de HOG onder de huurders te peilen hebben wij met een aantal desbetreffende vragen meegedaan met het digitaal bewonerspanel van De Gemeenschap.

Correspondentie met huurders (2017)
1x Enquete Digitaal Huurderspanel (2017)
3x Bijeenkomst met bewonerscommissies (2017)

De HOG en De Gemeenschap

De HOG vindt haar oorsprong in de in de Woningwet 2015 geregelde verplichting voor woningcorporaties om op allerlei manieren rekening te houden en te overleggen met een officiële huurdersorganisatie.

De HOG heeft in 2016 en 2017 vier keer met het bestuur van De Gemeenschap vergaderd. Mede op basis van deze overleggen heeft zij in deze jaren drie maal haar mening over het beleid van De Gemeenschap op papier gezet in de vorm van een advies of zienswijze (zie hoofdstuk 4).

In 2017 heeft de HOG ook eenmaal vergaderd met de Raad van Commissarissen van De Gemeenschap. Ook de RvC houdt de gang van zaken bij De Gemeenschap in de gaten maar beoordeelt het corporatiebeleid meer bedrijfsmatig en juridisch en in eerste instantie niet, zoals de HOG, vanuit het huurdersbelang.

De HOG is ook graag betrokken bij feestelijke gebeurtenissen rond de projecten van De Gemeenschap. Zo woonden wij de aftrap van de bouw van de woningen in Koningsdaal bij, evenals de afsluiting van de eerste fase van het Groot Onderhoud Spoorbuurt.

4x Overleg met De Gemeenschap (2016 & 2017)
1x Overleg met de Raad van Commissarissen (2017)
3x Uitbrengen advies/zienswijze aan De Gemeenschap (2016 & 2017)
1x Bijwonen start bouw Koningsdaal (2017)
1x Bijwonen afsluiting eerste fase groot onderhoud Spoorbuurt (2017)



De HOG en de gemeente Nijmegen

Ook de gemeente is een belangrijke gesprekspartner van de HOG. In het zogenaamde tripartite overleg tussen de gemeente Nijmegen, de Nijmeegse woningcorporaties en hun huurdersorganisaties wordt het volkshuisvestelijk beleid op elkaar afgestemd om zo elk jaar, op basis van afspraken (zie hoofdstuk 4), tot een samenhangende volkshuisvestelijke prestatie voor heel Nijmegen te komen. De HOG heeft in dit verband in 2016 zeven maal met de gemeente overlegd, in 2017 negen maal.

Daarnaast namen wij deel aan een duurzaamheidsoverleg met wethouder Harriët Tiemens en aan een ontmoeting met leden van de gemeenteraad.

- 7x Ambtelijk en bestuurlijk tripartite overleg & Prestatieafspraken (2016)
- 9x Ambtelijk en bestuurlijk tripartite overleg & Prestatieafspraken (2017)
- 1x Duurzaamheidsoverleg (2017)
- 1x Ontmoeting met gemeenteraadsleden (2017)

Overige contacten en activiteiten

De HOG houdt ook de vinger aan de pols als het gaat om andere activiteiten die van belang zijn voor het wonen in Nijmegen. Wij waren erbij, bij de bijeenkomst *Duurzaam Hengstdal-Aardgasvrij Hengstdal* en bij het *Duurzaamheidscafé-Kom van dat gas af* in Lux.

Tenslotte is er twee maal, om onze financiën ordelijk te regelen, overleg geweest met accountantskantoor Janssen en heeft de HOG met de Woonbond gesproken over een mogelijk lidmaatschap van deze landelijke huurdersbelangenorganisatie.

- 1x Bijwonen Duurzaam Hengstdal 'Aardgasvrij Hengstdal' (2017)
- 1x Bijwonen LUX Duurzaamheidscafé 'Kom van dat gas af' (2017)
- 2x Overleg met Accountantskantoor Janssen (2016 & 2017)
- 1x Overleg met Woonbond (2016)



4 Adviezen, zienswijzen en prestatieafspraken

Het bestuur van de HOG heeft in de periode 2016-2017 onderstaande adviezen en zienswijzen uitgebracht. De huurdersorganisatie was daarnaast partij in het tripartite-overleg met de Gemeente Nijmegen en Woningbouwstichting De Gemeenschap ter vaststelling van de prestatieafspraken.

November 2016

Zienswijze HOG inzake Scheidingsvoorstel DAEB/NIET-DAEB van WBSG

Zie <http://huurderswbsg.nl/wp-content/uploads/2018/04/2016-Zienswijze-HOG-inzake-Scheiding-DAEB-en-niet-DAEB.pdf>

December 2016

Ondertekening Prestatieafspraken Gemeente Nijmegen/WBSG/HOG 2016-2020

Zie <http://huurderswbsg.nl/wp-content/uploads/2017/02/Prestatieafspraken-2016-2020.pdf>

Maart 2017

Advies HOG inzake Huurprijsbeleid WBSG 2017

Zie <http://huurderswbsg.nl/wp-content/uploads/2017/02/Advies-Huurprijsbeleid-2017.pdf>

November 2017

Zienswijze HOG inzake Bedrijfsplan WBSG 2018-2020

Zie <http://huurderswbsg.nl/wp-content/uploads/2017/02/Zienswijze-Bedrijfsplan-2018-2020.pdf>

December 2017

Ondertekening Prestatieafspraken Gemeente Nijmegen/WBSG/HOG 2018-2022

Zie <http://huurderswbsg.nl/wp-content/uploads/2017/12/Prestatieafspraken-2018-2022.pdf>



5 Rooster van aan- en aftreden bestuursleden

Statutair bestaat het bestuur van de Stichting Huurdersorganisatie De Gemeenschap uit vijf leden. Sinds 25 augustus 2017 is er een vacature voor een algemeen bestuurslid.

Bestuursleden worden benoemd voor een periode van twee jaar, met de mogelijkheid van een verlenging van twee maal twee jaar. In het schema hieronder is aangegeven wanneer de leden worden herbenoemd of aftreden.

Naam bestuurslid	Datum van aantreden	Einde eerste termijn	Einde tweede termijn	Datum van aftreden
H.F. Burgers (Harry)	30-08-2016 vz			24-08-2017
J. Gersie (Jaap)	30-08-2016 sc	30-08-2018	30-08-2020	30-08-2022
O. Micovic (Olivera)	30-08-2016 pm	30-08-2018	30-08-2020	30-08-2022
H.J.G. de Vries (Harold)	30-08-2016 ab	30-08-2018	30-08-2020	30-08-2022
M.P.P. van der Loo (Marij)	30-08-2016 ab			05-01-2017
W.H. Reijnen (Wim)	06-01-2017 ab 25-08-2017 vz	06-01-2019	06-01-2021	06-01-2023

vz=voorzitter | sc=secretaris | pm=penningmeester | ab=algemeen bestuurslid



6 Jaarrekening 2016-2017

De huurdersorganisatie is formeel van start gegaan per 30 augustus 2016. De eerste jaarrekening van de HOG betreft om die reden een verlengd boekjaar.

Balans per 31 december 2017

ACTIVA

ING zakelijke rekening 74.69.986	€	20.578	+	
TOTAAL				€ 20578

PASSIVA

Eigen vermogen	€	9.849		
Nog te betalen	€	729		
Vooruitontvangen	€	10.000	+	
TOTAAL				€ 20578

Staat van baten en lasten 2016-2017

BATEN

Budget Wbs. De Gemeenschap	€	19.000,00	+	
TOTAAL				€ 19.000

LASTEN

Website	€	2.618,00		
Postbus	€	506,99		
Kantoorartikelen	€	362,74		
Hardware en software	€	1.445,35		
Vergoedingen bestuursleden	€	2.700,00		
Reis- en verblijfskosten	€	42,52		
Cursussen en trainingen	€	42,00		
Literatuur en abonnementen	€	216,60		
Representatie	€	487,88		
Nog te betalen	€	729,00	+	
TOTAAL				€ 9.151 /-

RESULTAAT				€ € 9.849
------------------	--	--	--	------------------



Jaarverslag 2016 - 2017

7 Begroting 2018

BATEN

Saldo bankrekening ING 31-12-2017	10.578,03	
Budget Wbs. De Gemeenschap	10.000,00	
Budget Wbs. De Gemeenschap (optioneel)	4.000,00	+
TOTAAL		24.578,03

LASTEN

Website	219,00	
Postbus	236,00	
Betalingsverkeer ING	54,00	
Kantoorartikelen	375,00	
Accountancy	900,00	
Vrijwilligersvergoeding bestuursleden	6.000,00	
Reis- en verblijfskosten	250,00	
Cursussen en trainingen	3.750,00	
Lidmaatschap Woonbond	3.100,00	
Representatie	4.160,00	
Diversen/onvoorzien (5%)	952,20	+
TOTAAL		19.996,20