

# ***JAAERVERSLAG 2013***

***van***

***Huurdersorganisatie***

***Stichting Huurders Samen Sterk***



## **Inhoudsopgave:**

1. Inleiding
2. Samenstelling Algemeen Bestuur
3. Adviezen en werkzaamheden
4. Werkgroep Bewonerscommissies
5. Werkgroep Communicatie
6. Scholen Algemeen Bestuur
7. Voordracht nieuw lid voor de Raad van Commissarissen
8. Digitalisering en automatisering
9. Colofon

## **1 Inleiding**

Hierbij presenteert H3S zijn eerste jaarverslag na de wisseling van de voorzitter van ons bestuur in 2012.

Nadat wij in 2012 gestart zijn met het formuleren van een jaarplan hebben wij daar ook in opgenomen ons jaarverslag uit te brengen. Helaas is die ambitie niet gehaald. Daarom zijn wij blij daar voor 2013 wel in te zijn geslaagd.

Er zijn in 2013 heel wat zaken de revue gepasseerd.

Het probleem bij het schrijven van een jaarverslag is dat het voor de lezer inzichtelijk dient te zijn. Mochten er bij u vragen ontstaan over onderwerpen, dan nodigen wij u van harte uit ons hier nader te bevragen. Dat is het meest eenvoudig als u die vragen stelt via ons emailadres met vermelding van uw telefoonnummer. Wij zullen uw vraag of vragen dan zo spoedig mogelijk beantwoorden.

## 2 Samenstelling en organisatie Algemeen Bestuur

### *Samenstelling bestuur in 2013:*

Henk Dijkstra	voorzitter
Nel 't Jong	secretaris
Klaas Redelijkheid	penningmeester.
Joke Bergwerf	werkgroep communicatie en bewonerscommissies,
Loes Kraaijeveld	werkgroep communicatie en bewonerscommissies
Kor Blijenberg	algemeen lid,
Corry Veenis	algemeen lid (aftredend en niet herkiesbaar eind 2013)

### *Organisatie:*

Naast het dagelijks bestuur (DB) functioneren er werkgroepen die een onderwerp voor hun rekening nemen. Hiermee proberen we een specialisatie te bewerkstelligen waardoor het niet voor elk bestuurslid noodzakelijk is om van alle onderwerpen die we kunnen behandelen alles af te weten. In sommige gevallen laten we ons als bestuur bijpraten door “specialisten”. Dat ontslaat het bestuurslid niet van zijn taak om over een groot aantal onderwerpen toch geïnformeerd te blijven.

### *Bijzonderheden:*

In dit verslagjaar waren twee bestuursleden die geen huurder van Tablis Wonen waren in ons bestuur vertegenwoordigd. De Samenwerkingsovereenkomst met onze verhuurder Tablis Wonen biedt de mogelijkheid, maximaal twee, niet huurders in ons bestuur op te nemen. H3S voldeed derhalve aan die norm.

### *Nieuwe bestuursleden:*

Het is steeds weer zaak om alert te blijven op tijd en voldoende nieuwe gemotiveerde bestuursleden te vinden. Door de complexiteit en problematiek van de corporatie wereld hebben we de selectieprocedure van bestuursleden aangepast, onder andere door de profielschets te schrijven. Kandidaten krijgen zo een indruk wat er van hun gevraagd wordt en beoordelen wij in eerste instantie of zij hier aan voldoen. Zij worden hierna uitgenodigd voor een gesprek waarin ze iets over zichzelf vertellen.. In de tweede plaats is dit gesprek bedoeld om aan te geven wat H3S verwacht van nieuwe bestuursleden.

### *Vertrek van een bestuurslid:*

In de bestuursvergadering in december heeft mw. Corry Veenis afscheid genomen als bestuurslid van onze huurdersorganisatie H3S. Corry heeft na een periode van meer dan 40 jaar te kennen gegeven dat de tijd rijp is om nu afscheid te nemen.. Dat zij zo lang als bestuurslid heeft kunnen functioneren komt onder andere omdat zij bij de rechtsvoorgangers van onze verhuurder Tablis Wonen heeft “gediend” in bewonerscommissies en besturen.

### *Wisseling van secretaris:*

Begin 2013 heeft mw. Corry Veenis, op haar verzoek, haar functie als secretaris overgedragen aan mw. Nel 't Jong, dit met het oog op haar naderende afscheid van

het bestuur. Mw. 't Jong heeft met voortvarendheid het secretariaatswerk op zich genomen.

### **3 Adviezen en werkzaamheden**

H3S heeft in 2013 weer een huuradvies voorgelegd aan Tablis Wonen. Het was dit jaar bijzonder omdat de verhuurdersheffing zijn intrede deed. In aanloop naar 1 juli 2013 bestonden er nog een groot aantal onzekerheden over hoe de huurverhoging door zou kunnen gaan. Te denken valt hierbij aan de te verkrijgen inkomensindicatie (wel of niet toegestaan). Het was ook nog maar de vraag of de inkomensafhankelijke verhoging door zou gaan en welke percentages er boven inflatie zouden worden gehanteerd.

Er is ook een huurharmonisatie advies gevraagd en door H3S afgegeven. In dit advies hebben wij aangegeven in te stemmen met een verhoging naar 80% van de maximaal redelijke huurprijs. Dit is een deels gedifferentieerde verhoging omdat tweekamer appartementen hiervan zijn vrijgesteld.

#### *Bezoeken vergaderingen en bijeenkomsten*

- Sinds 2012 is H3S lid van De Woonbond. In 2013 zijn we begonnen met het regelmatig bezoeken van Provinciale Vergaderingen van De Woonbond.
- Ook zijn de vergaderingen bezocht van het Gemeenschappelijk Overleg Drechtsteden waar H3S lid van is.
- Het dagelijkse bestuur heeft in 2013 twee periodieke overleggen met de Manager Wonen van Tablis Wonen gehouden. Het aantal overleggen was dit jaar iets minder omdat tot oktober 2013 een interim manager was aangesteld. Bij één van deze overleggen was ook de voorzitter van de Raad van Commissarissen aanwezig.
- De voorzitter heeft twee bijeenkomsten van de "Klankbordgroep", door de verhuurder georganiseerd, bijgewoond. De klankbordgroep is een samenstelling van diverse belanghebbenden op het gebied van wonen, gebouwen en zorg in het werkgebied van Tablis Wonen. Hierin komen onder meer samen: de gemeenten, thuiszorg/verzorgingshuizen, scholen, de beide huurdersorganisaties en leden van de RvC en de St. Welzijn Sliedrecht.
- Zowel het Algemeen Bestuur als het dagelijks bestuur hebben dit jaar zes keer regulier vergaderd.

#### *Kopen naar wens:*

H3S heeft het initiatief genomen om de Rabobank opnieuw proberen te interesseren voor het hypotheekproduct "Kopen naar Wens". Deze hypotheek/verkoopvorm is onder licentie van "Woonlab" (de bedenker) in de markt gezet in de huurders/corporatiewereld. Het doel is om huurders via een speciale en laagdrempelige constructie de gelegenheid te bieden hun huidige huurwoning te kunnen kopen. De Rabobank heeft deze constructie, als grootste hypotheek verstrekker, nog niet in haar productenreeks opgenomen.

Samen met de Rabobank Merwestroom, Woonlab, Tablis Wonen en H3S heeft een eerste gesprek plaatsgevonden om te proberen de Rabobank Nederland te bewegen dit product aan aspirant-kopers aan te bieden.

Dat de Rabobank deze hypotheek vorm gaat aanbieden kan voor aspirant-kopers van belang zijn. Nu zijn er nog te weinig aanbieders voor deze vorm en dus ook weinig keuze en vergelijkmogelijkheden voor aspirant-kopers.

#### *Huishoudelijk reglement*

Het huishoudelijk reglement is dit jaar aangepast aan de huidige eisen. Tevens zijn tegenspraken en doublures verwijderd. Volgend jaar zal het reglement in één van de eerste vergaderingen van H3S aan het bestuur ter goedkeuring worden voorgelegd.

#### *Samenwerking met Algemene Huurdersorganisatie Graafstroom(AHG)*

Ook in 2013 heeft H3S weer de samenwerking gezocht met AHG. Dit heeft geresulteerd in het uitbrengen van gezamenlijke adviezen. Alleen in het advies over de verkoopvijver heeft AHG er de voorkeur aangegeven om dit advies solo af te geven aan de verhuurder. Het samen uitbrengen van adviezen is mede mogelijk omdat beide huurdersorganisatie dezelfde Samenwerkingsovereenkomst hebben met de verhuurder. Verder hebben de leden van beide organisaties ook onderling een goed contact. Ook voor onze stem naar de verhuurder is het van belang dat we zo mogelijk een eenheid worden.

#### **4 Werkgroep Bewonerscommissies**

Er zijn in 2013 drie avonden voor en met bewonerscommissies van Tablis Wonen door H3S georganiseerd. Een daarvan hebben we gebruikt om nader kennis te maken met de bewonerscommissie leden. Een tweede avond is door de heer Ed Jonkers, Teamleider Wonen bij onze corporatie, gelegenheid gegeven om onder andere te vertellen wat de werkwijze van Tablis Wonen en met name de consultants in de contacten met bewonerscommissies is. De bewonerscommissies werd ook de gelegenheid geboden om vragen te stellen aan de heer Jonkers. Als die niet direct konden worden beantwoord heeft H3S nacontrole gehouden tot de beiden partijen tevreden waren.

De derde avond die we hebben aangeboden in 2013 aan de Bewonerscommissies stond in het teken van wat de bewonerscommissie wel en niet kan en mag. Hiervoor heeft H3S een docent van de Woonbond ingehuurd om dit zo goed mogelijk uit te leggen. Er waren van de 18 bij Tablis Wonen in Sliedrecht bekende bewonerscommissies 8 commissies vertegenwoordigd. Wij hopen dat dit door mond op mond reclame volgend jaar meer Bewonerscommissies zullen zijn.

We waren heel blij met de aanwezigheid van drie woonconsultanten van Tablis Wonen. Hiermee is wel duidelijk dat Tablis Wonen de belangrijkheid van bewonerscommissies op waarde schat. H3S heeft steeds aangegeven dat dit een gezamenlijk project dient te zijn. Hier zullen we samen nog het nodige aan moeten verbeteren. Een goed functionerende bewonerscommissie is van enorm belang voor de huurder en verhuurder.

Tot slot mogen we als H3S vaststellen dat het initiatief van de “werkgroep bewonerscommissies” binnen ons bestuur bijzonder goed is ontvangen.

#### **5 Werkgroep communicatie**

De werkgroep bestaat uit twee personen en is in dit verslagjaar na het afronden van een training op het gebied van communicatie aan het werk gegaan. Zij verzorgen o.a. de website. Tablis Wonen ruimt in het bewonersblad De Kleur van Wonen plaats in voor actueel nieuws voor bewonerscommissies en huurdersorganisaties. De werkgroep communicatie is nauw betrokken bij het tot stand komen van kopij over H3S en de Sliedrechtse bewonerscommissies.

### **6 Scholing Algemeen Bestuur**

Ondanks de planning in ons jaarplan van 2013 is het nog niet gelukt om met het bestuur van H3S een concrete training te volgen. Zoals te lezen bij het onderdeel “werkgroep bewonerscommissies” heeft het voltallige algemeen bestuur van H3S deelgenomen aan de training voor bewonerscommissies.

In het najaar hebben de voorzitter en penningmeester bij Tablis Wonen een tweedaagse training bijgewoond op het gebied van corporatie financiën. Hierdoor hebben zij een bredere kijk gekregen op het gebied en de achtergronden van hoe en waarom bepaalde cijfers tot stand komen. Deze training werd gegeven aan leden van de ondernemingsraad van Tablis Wonen. H3S heeft het zeer gewaardeerd hiervoor te worden uitgenodigd. Gezien de complexiteit van de regels die met de verhuur van corporatie woningen samenhangt is het wel wenselijk dat we ons blijven bekwamen op deelgebieden. Ook proberen we door specialisatie de deelgebieden voor ieder bestuurslid te beperken.

Mede door de kosten die aan trainen /opleiden verbonden zijn proberen we hier zo veel mogelijk samen te werken met collega huurdersorganisaties.

Twee bestuursleden van de werkgroep communicatie hebben een training gevolgd in het schrijven van artikelen van en over H3S. Daarmee hebben zij gereedschap gekregen om ook naar onze buitenwacht zo professioneel mogelijk H3S voor het voetlicht te brengen.

### **7 Voordracht nieuw lid voor de Raad Van Commissarissen**

Op voordracht van de huurdersorganisaties is een nieuw lid voor de Raad van Commissarissen benoemd. De beide huurdersorganisaties van Tablis Wonen mogen deze voordracht doen aan de Raad van Commissarissen. Nieuw voor H3S was het feit dat de RvC dit geheel in handen heeft gegeven van de beide huurdersorganisaties. Op verzoek van de huurdersorganisaties, die samen een selectiecommissie vormden, heeft ook de voorzitter van de Raad van Commissarissen deel uitgemaakt van de selectiecommissie. We hebben na een intensieve selectie procedure een nieuwe commissaris kunnen voordragen. Deze voordracht is door de Raad van Commissarissen overgenomen.

### **8 Digitalisering en automatisering**

Ook in 2013 heeft het bestuur van H3S weer een stap vooruit gedaan in de digitalisering/automatisering die in 2012 is ingezet. Het is een bijzondere prestatie die op dit gebied door het bestuur “wordt” geleverd. Deels omdat dit een onderdeel is

waarin heel snel veranderingen plaatsvinden die soms moeilijk zijn bij te houden. Anderzijds omdat het voor een aantal van ons ook nieuwe materie was. H3S zal dit grotendeels zelf moeten “ondervinden”.

Deze aanpassing is nodig omdat de wereld om ons heen in een snel tempo digitaliseert. H3S is hier in meegegaan door haar interne en externe correspondentie te digitaliseren. Alle stukken worden gearchiveerd in Office 365 en de correspondentie gaat via mailverkeer. Afgelopen jaar is ook gebruikt om een en ander te “fine tunen”. Langzaam beginnen we de vruchten hiervan te plukken. Het vervolg is dat we proberen toe te werken naar papierloos vergaderen, echter met de mogelijkheid dit individueel aan je behoeften aan te passen.

## **9 Colofon**

Jaarverslag 2013 H3S

Maart 2014

Samenstellers: Joke Bergwerf en Henk Dijkstra

Website: [WWW.h3s-sliedrecht.nl](http://WWW.h3s-sliedrecht.nl)

Email: [info@h3s-sliedrecht.nl](mailto:info@h3s-sliedrecht.nl)

Dit jaarverslag is ook digitaal te lezen op de website van H3S