



Huurdersvereniging Oisterwijk

JAARVERSLAG 2017

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
Voorwoord	3
Ledenbestand	4
Activiteiten door het jaar heen	4
Provinciale vergaderingen en Verenigingsraad	9
Enquêtes	10
Verhuizing	10
Kandidaat Raad van Toezicht	10
Huurcommissie	11
Individuele klachten	11
Financieel jaarverslag	12
Tot slot	13

VOORWOORD

VERBINDING EN VERENIGING

Het jaarverslag en de Algemene Ledenvergadering hebben dit jaar lang op zich laten wachten. Daarvoor moeten wij ons verontschuldigen. Gezondheidsredenen hebben ons doen besluiten een aantal activiteiten uit te stellen. Vandaar dit verlate jaarverslag.

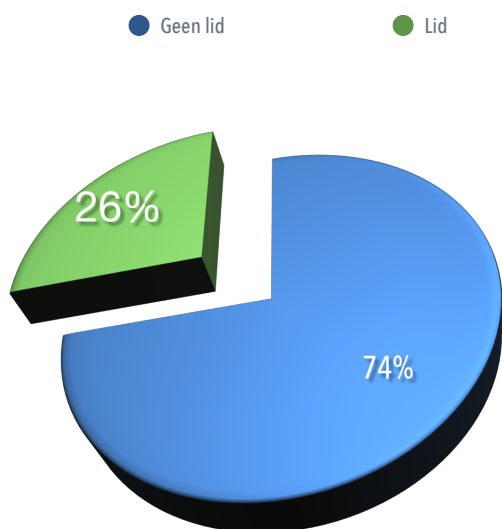
Huurdersvereniging Oisterwijk is de belangenbehartiger voor huurders van woonstichting Leystromen, en staat los van de verhuurder. Bij geschillen met Leystromen die huurders niet direct met Leystromen kunnen oplossen, kan men terecht bij Huurdersvereniging Oisterwijk. Wij helpen huurders of verwijzen hen naar de juiste instantie om tot een goede oplossing te komen. Belangrijk om te weten: Huurdersvereniging Oisterwijk is geen klachtencommissie. U dient altijd eerst met Leystromen in gesprek te gaan om uw geschil/probleem op te lossen. Als u er niet uitkomt, kunt u contact opnemen met Huurdersvereniging Oisterwijk. Iedere huurder kan bij Huurdersvereniging Oisterwijk terecht, ook als men geen lid is. Het lidmaatschap (á €5,40 per jaar) wordt echter wel op prijs gesteld, zo kan de organisatie blijven bestaan en er voor de huurders het beste uithalen.

Ook zit Huurdersvereniging Oisterwijk bij Leystromen en de gemeente aan tafel om het beleid mede te helpen bepalen. Wij zijn er dus voor alle huurders. Samen met Leystromen en de gemeente worden zgn. prestatieafspraken gemaakt. In prestatieafspraken leggen corporatie(s), gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) vast wat er, in de periode waar de afspraken betrekking op hebben, door alle betrokkenen wordt bijgedragen aan het realiseren van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen.

Er is weer veel gebeurd het afgelopen jaar, en ook heel veel positiefs mogen we stellen. We merken op dat Leystromen een andere koers vaart; een koers waar wij als Huurdersvereniging Oisterwijk erg verheugd over zijn. Leystromen zelf noemt het "Leystromen 2.0" alsof het een computerprogramma betreft dat een volledig nieuwe update gehad heeft. De gelijkenis is treffend, want op veel fronten merken wij vernieuwing en zoals het een goede update betaamt, ook veel verbetering. De afgelopen jaren zijn wij steeds met Leystromen in gesprek geweest, en dat was vaak op de achtergrond. Ook onze organisatie heeft een vernieuwing meegemaakt en we zijn veranderd van een individualistische aanpak naar een brede, beleidsmatige aanpak. Kortweg houdt dit in dat we ons meer en intensiever bezighouden met beleidszaken. Dit betekent natuurlijk niet dat we de persoonlijke aanpak hebben losgelaten. We helpen iedereen die bij ons aanklopt, en dat doen we graag. Maar juist doordat we ons ook (op de achtergrond) bezighouden met het beleid van Leystromen, zijn we in staat om beleid vanaf het begin mee te helpen bepalen, zodat niet één individu, maar alle huurders voordeel kunnen behalen uit onze inspanningen. Wij gaan het de toekomst in ieder geval met groot vertrouwen tegemoet. We hopen dat u dat ook doet.

René Gerritsen, voorzitter

LEDENBESTAND



In december 2017 had HVO 638 leden. Helaas is nog maar 26% van de huurders lid. Hoe meer leden, des te groter is de legitimiteit, dus de slagkracht van een organisatie. Met meer leden staan we sterker in ons gesprek met corporatie en gemeente. Huurdersvereniging Oisterwijk is altijd aan het werk om meer leden te werven. De contributie van €5,40 per jaar zou geen probleem hoeven te zijn. We hopen in de toekomst nog meer dan we nu al doen, te laten zien dat het lidmaatschap zijn vruchten afwerpt.

ACTIVITEITEN DOOR HET JAAR HEEN

PRESTATIEAFSPRAKEN



In 2017 kwam gedurende het jaar een aantal activiteiten regelmatig terug. Zo waren daar natuurlijk de Prestatieafspraken, waarbij gemeente Oisterwijk Leystromen en Huurdersvereniging Oisterwijk samen aan tafel zitten en afspraken maken over verschillende thema's, waaronder duurzaamheid, betaalbaarheid en bereikbaarheid, huisvesting bijzondere doelgroepen en nog veel meer belangrijke en sociale thema's. Ieder kwartaal en soms vaker, spraken wij met vertegenwoordigers van gemeente en woonstichting om deze thema's af te stemmen op elkaars behoeften. Het spreekt voor

zich dat niet iedereen op ieder vlak kreeg wat hij of zij wenste, maar juist de samenwerking tussen de partijen bracht meer bewustzijn voor elkaars behoeften. Wij hebben dat als zeer prettig ervaren en zien dat de resultaten voor alle partijen werkbaar zijn. Natuurlijk blijft er altijd iets te wensen over, en daarvoor blijven we uiteraard ons best doen.

HEIDAG



In 2017 zijn de drie huurdersorganisaties (Uw Huurdersraad uit Rijen, Huurdersbelangenvereniging Hilvarenbeek en Huurdersvereniging Oisterwijk) regelmatig samengekomen voor onderling overleg. Om die samenwerking beter te stroomlijnen is er een zgn. 'heidag' georganiseerd. Op deze dag zijn we gezamenlijk, onder professionele begeleiding van De Nieuwe Wind, met elkaar in gesprek gegaan om een aantal activiteiten te stroomlijnen. Langzaam wordt het resultaat zichtbaar, maar dit heeft tijd nodig. We zijn op de goede weg in ieder geval. Er lijkt interesse te zijn om de drie huurdersorganisaties samen te voegen tot één overkoepelende organisatie. Deze interesse deelt Huurdersvereniging Oisterwijk echter niet; een fusie zou direct betekenen dat er minder aandacht is voor de lokale belangen, en daar zijn we juist sterk in. Vooralsnog geen 'samensmelting', als het aan Huurdersvereniging Oisterwijk ligt.

BESTUURLIJK OVERLEG

Het bestuur van Huurdersvereniging Oisterwijk vergaderde gemiddeld één keer per maand. De thema's liepen erg uiteen; van beleidsvoornemens van Leystromen, tot individuele casuïstiek van onze leden. Een overzicht van de individuele zaken treft u elders in dit overzicht aan.

HOP-OVERLEG

De drie afzonderlijke huurdersorganisaties (Uw Huurdersraad uit Rijen, Huurdersbelangenvereniging Hilvarenbeek en Huurdersvereniging Oisterwijk) vormen op het gebied van beleidsafspraken en adviesaanvragen van Leystromen, een overkoepelend orgaan; het Huurders Overleg Platform (HOP). Iedere organisatie heeft twee of meer bestuursleden afgevaardigd in deze overkoepeling. Het HOP vergaderde in 2017 negen keer. Er kwamen verscheidene adviesaanvragen aan de orde, en we rekruteerden een secretaris die de onderlinge correspondentie gaat verzorgen.

OVERLEG MET LEYSTROMEN



Met Leystromen vergaderden wij meerdere malen, en met verschillende afdelingen over o.a. de volgende onderwerpen;

Kwaliteit
Verkoopbeleid
Bod prestatieafspraken
Toewijzing zorgwoningen senioren
Zorgwoningen
Kwaliteitsbeleid
Concept Klantvisie

INLOOPSPREEKUUR

Iedere eerste dinsdag van de maand heeft het inloopspreekuur plaats. In de Tiliander ontvangen we huurders met vragen en/of problemen en we proberen hen zo goed mogelijk van informatie of goede tips te voorzien. Tijdens de vakantieperioden ligt het inloopspreekuur tijdelijk stil.

OVERLEG MET DE BESTUURDER VAN LEYSTROMEN



Zeven keer was er een overleg met de directeur-bestuurder van Leystromen, Ronald Marx. Tijdens dit overleg wordt gesproken over op handen zijnde projecten, trajecten en eens per jaar wordt de begroting van Leystromen besproken en uitgelegd. Voor Huurdersvereniging Oisterwijk is belangrijk dat in de begroting duidelijk wordt dat de huurder een centrale plaats heeft en dat de uitgaven van de corporatie erop gericht zijn de woonlasten voor de huurder zo laag mogelijk te houden en waar mogelijk te verlagen. Het

overleg verloopt altijd erg vlot en er zijn weinig momenten waarop er onoverkomelijke problemen opdoemen. Ronald Marx is een bestuurder die grote slagen heeft gemaakt bij Leystromen en dit heeft de corporatie erg geholpen om weer goed voor haar huurders te kunnen zijn.

WORKSHOPS EN TRAINING

Er werd driemaal een workshop gevolgd over Public Relations voor verenigingen, om beter met social media om te kunnen gaan, en ons eigen standpunt beter in de media te kunnen vertegenwoordigen.

Wij woonden het symposium van De Nederlandse Woonbond bij over de 'Kracht van de achterban'.

Met De Nieuwe Wind, de trainingspartner van Huurdersvereniging Oisterwijk, organiseerden wij voor de bewonerscommissies in Oisterwijk en Moergestel een training over Servicekosten. Deze training werd zeer goed bezocht en goed ontvangen. De deelnemers waren erg enthousiast over hetgeen zij leerden tijdens de training.



RAAD VAN TOEZICHT

Het bestuur van Huurdersvereniging Oisterwijk, Huurdersbelangenvereniging Hilvarenbeek en Uw Huurdersraad vergaderde twee keer met de Raad van Toezicht van Leystromen. Ook werd er twee keer vergaderd met alleen de huurderscommissarissen. Dit zijn de door de huurdersorganisatie gekozen vertegenwoordigers in de Raad van Toezicht. Aan bod kwamen voornamelijk de hoofdlijnen op beleidsterrein en de onderlinge verhoudingen met Leystromen.



Huurderscommissarissen Daniëlle van Lith en Paul van Gennip in gesprek met de huurdersorganisaties

OPEN DAG TILIANDER

Om de zichtbaarheid van de vereniging zo veel mogelijk te vergroten is Huurdersvereniging Oisterwijk vaak aanwezig bij lokale evenementen. De heropening van de Tiliander was een heuglijk feit en omdat Huurdersvereniging Oisterwijk ook gehuisvest is in de Tiliander, ook aanleiding om acte de présence te geven. Er kwamen veel huurders langs en wij konden vaak nuttige tips en wetenswaardigheden meegeven aan de belangstellenden.

KWARTAALOVERLEG

Ieder kwartaal werd er met gemeente en Leystromen overlegd over de prestatieafspraken. In het tripartiete overleg tussen Huurdersvereniging Oisterwijk, gemeente Oisterwijk en Leystromen word gesproken over het bod, de stand van zaken en de voortgang van de afspraken.

PROVINCIALE VERGADERINGEN EN VERENIGINGSRAAD

Als kaderlid van de Nederlandse Woonbond is de voorzitter van Huurdersvereniging Oisterwijk ieder kwartaal aanwezig op de Provinciale vergaderingen van de Nederlandse Woonbond, en ook op de Verenigingsraad, het hoogste orgaan binnen de Woonbond. Op de provinciale vergaderingen worden actuele zaken op volkshuisvestelijk gebied besproken en worden stemmingen gehouden. Op de verenigingsraad worden die stemmingen per provincie besproken en wordt het uiteindelijke beleid van de Woonbond bepaalt. Door hier aan tafel te zitten, kunnen wij een belangrijk aandeel hebben in dit beleid.



Minister van Wonen Stef Blok spreekt de Verenigingsraad toe tijdens een bijeenkomst in Utrecht

ENQUÊTES



Huurdersvereniging Oisterwijk stelt zichzelf ten doel om voldoende legitiem te zijn om bij Leystromen en gemeenten volwaardig te kunnen meepraten en meebeslissen over onderwerpen die voor huurders in het algemeen van belang zijn. Door het jaar heen zet Huurdersvereniging Oisterwijk daarom enquêtes uit onder alle huurders om de mening op te halen over verschillende standpunten. Dit gaat vaak over actuele ontwikkelingen maar kan ook gaan over zaken als kwaliteit, veiligheid, huurprijsontwikkeling etc. De resultaten van de enquêtes worden overlegd met Leystromen en/of gemeente. Hiermee wordt de slogan "Omdat úw mening telt", daadwerkelijk recht gedaan.

VERHUIZING

In 2017 verhuisde Huurdersvereniging Oisterwijk van de Baerdijk naar de Spoorlaan. Omdat bekend werd dat de Leye, waar Huurdersvereniging Oisterwijk haar kantoor had, op termijn zou gesloopt gaan worden, moest een nieuwe ruimte worden gevonden. Samen met de gemeente vonden we een klein kantoortje in de Tiliander. Te klein om in te vergaderen of huurders in te ontvangen, maar groot genoeg om onze spullen in te bewaren. Wellicht komt er binnenkort een iets grotere ruimte beschikbaar. Vergaderen kunnen we in de grote ruimte van de Tiliander, dus ons huisvestingsprobleem is hiermee vooralsnog opgelost.



KANDIDAAT RAAD VAN TOEZICHT

Omdat er een nieuwe huurderscommissaris gekozen moest worden, heeft een afvaardiging van de drie huurdersorganisaties een sollicitatieprocedure opgestart voor de werving van een nieuw lid van de Raad van Toezicht. Inmiddels is mevrouw Bernadette Elbers aangesteld als huurderscommissaris voor de periode van vier jaar.

HUURCOMMISSIE



In één specifiek geval heeft Huurdersvereniging Oisterwijk samen met huurders de gang naar de Huurcommissie gemaakt. Deze stap wordt niet vaak genomen maar wanneer huurder en verhuurder lijnrecht tegenover elkaar staan, is dit soms onvermijdelijk.

Omdat het tuinonderhoud werd doorberekend aan huurders van de bovenverdieping, hebben deze huurders bezwaar aangetekend. Zij hebben immers geen genot van de tuin en maken er nooit gebruik van. De Huurcommissie besloot in het voordeel van de huurder en het tuinonderhoud wordt nu alleen nog

aan de benedenhuurders doorberekend. Huurdersvereniging Oisterwijk heeft hier een grote rol in kunnen vervullen en is verheugd over het verloop van dit proces.

INDIVIDUELE KLACHTEN



Gedurende het jaar komen er regelmatig telefoontjes binnen van huurders die vragen, opmerkingen of klachten hebben. De vrijwilligers van Huurdersvereniging Oisterwijk doen er alles aan om deze vragen te beantwoorden en/of door te verwijzen naar de juiste personen/instanties.

In 2017 werden verschillende vragen van huurders behandeld. Het ging hier vaak over onduidelijkheden in regels van toewijzing. Ook de overgang naar Woning in Zicht wierp wel eens vragen op. In vrijwel alle gevallen was het mogelijk via de telefoon en/of mail duidelijkheid te bieden of een oplossing aan te dragen. In een enkel geval was een huisbezoek noodzakelijk of werd door de vrijwilligers van Huurdersvereniging Oisterwijk beroep gedaan op de juridische afdeling van De Nederlandse Woonbond om de juiste informatie te achterhalen.

FINANCIEEL JAARVERSLAG

Baten			
Bijdrage Leystromen	€	29.992,00	
Bijdrage Leystromen	€	1.917,00	
Bijdrage Woonbond	€	950,00	
Contributie	€	3.418,20	
Huurcommissie	€	100,00	
Drukzo	€	54,99	
KPN	€	20,90	
Bijdrage gemeente	€	3.332,00	
			€ 39.785,09
Lasten			
Vergaderruimte		€ 10.946,38	
Scholing		€ 2.935,57	
Bankkosten		€ 247,26	
Informatiekosten		€ 9.159,20	
Website		€ 484,99	
Nieuwsbrieven		€ 3.587,20	
Inhuren externe deskundige		€ 3.998,43	
Vernieuwing bewonersparticipatie		€ 1.249,34	
Onkosten bestuur		€ 4.959,77	
Reiskosten		€ 124,50	
Activiteiten bestuur		€ 563,35	
Terugboeking contributie		€ 210,60	
Telefoon portokosten		€ 478,52	
Betaling Leystromen (woonbond)		€ 950,00	
			€ 39.895,11
			€ (110,02)

De verantwoording werd door Woonstichting Leystromen gecontroleerd en goed bevonden op 14/03/2018. De kascontrolecommissie, bestaande uit de heer G. Dingemans en mevrouw N. De Kok hebben de verantwoording gecontroleerd op 09/11/2018 en goed bevonden.

TOT SLOT

Huurdersvereniging Oisterwijk bestaat uitsluitend uit vrijwilligers. Deze vrijwilligers zijn zeer gedreven en willen het belang van de huurders in Oisterwijk en Moergestel zo goed mogelijk behartigen. Wij vinden het belangrijk om dit nogmaals te benadrukken. Ook in 2018 is het bestuur van Huurdersvereniging Oisterwijk weer dagelijks actief om de huurder van Leystromen nog meer woon- en leefgenot te bezorgen. In de enorme taakstelling die er ligt voor corporaties op het gebied van verduurzaming zijn wij de partij die de huurder betreft in de processen die spelen. Het gaat immers om u en uw woning. Houd uw brievenbus in de gaten, want Huurdersvereniging Oisterwijk gaat weer actief enquêtes versturen zodat úw mening weer telt!

