

Huurdersbelangenvereniging De Klink Jaarverslag 2016

Huurdersvereniging De Klink,

Belangenvereniging voor huurders van Portaal Nijmegen

Graafseweg 274

6532 ZV Nijmegen

Tel. 024 – 3 777 105

info@hbvdeklink.nl

www.hbvdeklink.nl

Bestuur

Voorzitter

Max van den Berg

m.vandenberg@hbvdeklink.nl

Secretaris

Syl van Evert

s.vanevert@hbvdeklink.nl

Penningmeester

Jos Holleman

j.holleman@hbvdeklink.nl

Bestuurslid

Dick Westerbeek

d.westerbeek@hbvdeklink.nl

Aspirant bestuurslid

Jeske Jansen

j.jansen@hbvdeklink.nl

Secretarieel medewerker

Jelleke Wehberg

info@hbvdeklink.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Verenigingszaken	4
1.1 Bestuursvergaderingen	4
1.2 Regionaal overleg Nijmegen	4
1.3 Algemene ledenvergaderingen	5
1.4 Voor- en Najaarsoverleg tussen de gezamenlijke HBV's en Portaal Centraal	6
2. Overige overleggen	7
2.1 Onderling overleg HBV's	7
2.2 Uitwisseling.....	7
2.3 Werkgroepen	8
2.3.1 Huurverhoging en huurbeleid	8
2.3.2 Pilot VvE over huurderparticipatie	8
2.3.3 Algemene huurvoorwaarden	8
2.3.4 Werkgroep doorstroming	8
2.3.5 Werkgroep overnamebeleid en ZAV	8
2.3.6 Sloop- en renovatiereglement	8
2.3.7 Sollicitatiecommissie RvC.....	8
3 Adviezen	8
3.1 Daeb of niet-Daeb	9
3.2 Procedure en reglement benoeming huurderlid RvC.....	9
4 Overig	9
4.1 Deskundigheidsbevordering	9
4.2 Bewonerscommissies	9
5 Belangenbehartiging	10
6 Diversen	10
7 Financieel Overzicht	11

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2016 van Huurderbelangenvereniging De Klink.

Portaal gaf dit jaar wederom blijk van een groter vertrouwen in de Klink en haar zusterverenigingen in de andere regio's, we worden eerder betrokken in de besluitvorming. Dat heet nu samenspraak. Zowel Portaal als de huurderorganisaties zoeken nog naar een goede invulling van deze overlegvorm, die wordt opgelegd door nieuwe wetgeving.

Het belang van onderling overleg tussen de Huurdersbelangenverenigingen (HBV's) is groter geworden omdat Portaal veel beslissingen op landelijk niveau neemt.

Het betekende wel een extra tijdsinvestering omdat de overleggen van de HBV's onderling in Utrecht plaatsvinden.

Er zijn daarnaast ook overleggen gepleegd via Skype, met soms goed maar soms ook met minder goed gevolg. Het is even wennen aan de digitale communicatie. We zetten dit wel door, het scheelt veel reistijd en reiskosten. Een keer is er een videoconferentie gehouden. Portaal stelde hiervoor haar faciliteiten beschikbaar, zonder hierbij aanwezig te willen zijn.

Max van den Berg,
Voorzitter

1. Verenigingszaken

1.1 Bestuursvergaderingen

In 2016 zijn er *11 bestuursvergaderingen* gehouden. Hierin is aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

- Voorbereidingen overleg met Portaal regionaal en centraal
- Samenwerking met de andere huurdersbelangenverenigingen.
- Advies vanuit het Huurdershuis; zowel algemeen als juridisch
- Overleg en ondersteuning huurderscommissies.
- Inhoud van de nieuwsbrieven: de Klinktaal
- Stichting van een koepel voor de verschillende Nijmeegse huurdersbelangenverenigingen
- Prestatieafspraken met gemeente en corporaties
- Financiën
- Archivering: (goedkeuren notulen en afspraaklijsten)
- Positie secretaris Syl van Evert nu ze geen huurder meer is van Portaal
- Adviesaanvragen

1.2 Regionaal overleg Nijmegen

Er zijn 4 regionale vergaderingen geweest voor overleg met Portaal Nijmegen. De volgende onderwerpen zijn besproken:

Op 29 februari

- Renovatie Zwanenveld
- Overnamebeleid bij verhuizingen
- Huurderving bij leegstand en wanbetaling
- Huismeesterkosten
- Functioneren Vastgoed Onderhoud Centrale (V.O.C.)
- Oplaadkosten scootmobielen
- Prestatieafspraken met de gemeente
- Regionalisering
- Stand van zaken verkoop

Op 25 april

- Prestatieafspraken stand van zaken
- Tijdsbelasting vrijwilligers
- Huismeesteruren (is nu wijkbeheerder)
- Overnamebeleid bij mutatie (vervolg)

Op 26 september

- Huurkoopcontract
- Afwijkende afspraken Molukse buurt
- EPV, Energieprestatievergoeding
- Meerjaren onderhoudsplan
- Zichtbaarheid van de Klink op de website van Portaal
- Huurverschillen in Kempenaercomplex (Hatert) (bewonersvraag)
- Tuinenbeleid
- Verkoopstop sociale huurwoningen
- Regionalisering i.v.m. ontheffingsaanvraag Portaal bij het ministerie
- Verplichte splitsing Daeb- niet-Daeb (Diensten van algemeen economisch belang)
- Stand van zaken prestatieafspraken

Op 19 december

- Takenpakket wijkbeheerder
- Automatisch lidmaatschap de Klink
- Huur in vier klassen en mogelijke verkoop
- Te lange leegstand van woningen
- Gewenste kleine huurdercorporatie Javastraat
- Prestatieafspraken
- Ontheffing voor Portaal van de wet regionalisering
- Investering in zonnepanelen
- Aanmaningsproces bij huurachterstand
- Voortgang stroomversnelling
- Vereniging van Eigenaren (VvE) bij gemengde complexen

1.3 Algemene ledenvergaderingen

In 2016 hebben we twee algemene ledenvergaderingen gehouden, beiden zijn voorafgegaan door een bijeenkomst voor bewonerscommissies, op 5 april en 21 november.

5 april

Het thema waar we de vergadering van 5 april mee begonnen was duurzaamheid en werd toegelicht door Maarten Visschers van de Gelderse Natuur en Milieu Federatie (GNMF). Het verslag is te vinden op onze website.

21 november

Het thema waar we de vergadering van 21 november mee begonnen was het onderhoudsabonnement en de wijzigingen daarin. Dit thema wordt toegelicht door mevrouw Van Bremers-Broek, projectleider bij Portaal. Het verslag is te vinden op onze website.

1.4 Voor- en Najaarsoverleg tussen de gezamenlijke HBV's en Portaal Centraal

Het Voorjaarsoverleg was op 11 april 2016

Het volgende is besproken:

- Hernieuwde voordracht huurdercommissarissen
- Positie statushouders
- HNP: het nieuwe Portaal, stand van zaken reorganisatie
- Regionalisering, overleg met het ministerie
- Wet Doorstroming
- Vaststelling verslag najaarsoverleg 2015
- Samenspraak, een nieuwe vorm van overleg
- Samenspraak is een open, transparant overlegproces binnen gezamenlijk vooraf vastgestelde kaders om zo te streven naar een beslissing in consensus.
- Huuraanpassing 2016, gestart in najaar 2015
- Nadere afspraken over communicatie huuraanpassing
- Overleg Portfolioplannen en bod corporatie op regionaal niveau, adviesrecht HBV
- Incassobeleid, zowel achterstand huur als achterstand stookkosten
- Renovaties, HBV's: ook gezien vanuit milieueffecten
- Wijzigingen onderhoudsabonnement
- Overnamebeleid/ ZAV

Het Najaarsoverleg was op 14 november 2016

Waar het volgende is besproken:

- Terugtrekken Bert Keijts om gezondheidsredenen, overdracht aan Dirk Jan van der Zeep en andere taken aan bestuurssecretaris Sander Heinsman
- Verslag voorjaarsoverleg (geen wijziging)
- Voortgang regionalisering
- Tussenevaluatie ondernemingsplan en strategische agenda
- Werving nieuwe huurdercommissaris
- Stand van zaken van aanpak naar aanleiding van CBC (= Corporatie Benchmark Centrum) Aedes benchmark
- Onderhoudsabonnement
- Zienswijze Daeb/niet Daeb, centraal en regionaal
- Berekening warmtekosten
- Overlegprogramma 2017
- Informatie regionaal afhandelen

2. Overige overleggen

2.1 Onderling overleg HBV's

Er zijn in 2016 *twee video-overleggen* geweest, op 19 januari en op 28 juni, en drie onderlinge overleggen, op 23 februari, 24 maart en 8 november, steeds op de locatie van een andere HBV. Ook vond er voorafgaand aan het voor- en najaarsoverleg een *onderling overleg* plaats. Daarnaast waren er veel *bijeenkomsten van werkgroepen* die werden samengesteld uit de diverse bestuursleden van de huurderorganisaties over specifieke onderwerpen.

Video-overleg 19 januari 2016

- Tijdens dit video-overleg is besloten dat meer onderling overleg nodig is, gezien het landelijk beleid van Portaal. Daar hebben we allemaal mee te maken. Er is onvrede over het feit dat Portaal in januari niet meer over de huuraanpassing wilde onderhandelen.

Onderling overleg op 23 februari in Amersfoort

- Bij dit overleg is uitvoerig gesproken over de huuraanpassing en de samenspraak. Wij zijn niet tevreden over het feit dat de sterke huurstijging (4,6%) voor hoge inkomens niet onderhandelbaar is met Portaal. Op dat punt is de samenspraak als overlegmodel met Portaal niet geheel geslaagd. Er is besloten om over de samenspraak een extra onderling overleg te houden.

Onderling overleg 24 maart in Leiden

- Bij dit overleg is opnieuw over het proces rond de huuraanpassing gesproken. De huurderorganisaties zijn niet blij met de reactie van Portaal, die weinig informatie bevat. We zijn het niet eens over de definitie van 'samenspraak'. Ook Portaal is nog zoekende. Dat gaan we nader uitwerken via e-mail.

Video-overleg 28 juni.

- Bij dit video-overleg is de voortgang van de diverse werkgroepen besproken en besloten dat we blijven werken met wisselende voorzitters.

Onderling overleg 8 november in Nijmegen

- Bij dit overleg, dat voor het eerst bij De Klink plaatsvond, is uitvoerig gesproken over het huurbeleid en over het aantal werkgroepen in 2017. Dit mogen er maximaal drie zijn. Voor de start van een werkgroep wordt altijd een onderling vooroverleg gepland. Er zijn tijdens dit overleg afspraken gemaakt over de vergaderdagen en -tijden. Veel bestuursleden geven er de voorkeur aan niet in het weekend te vergaderen.

2.2 Uitwisseling

Op 7 oktober hebben we een ontmoeting gehad met HBV Vulcanus uit Delft om ervaringen en tips uit te wisselen.

2.3 Werkgroepen

2.3.1 Huurverhoging en huurbeleid

Er is onderhandeld over de huuraanpassing voor 2016 en samen met Portaal is een persbericht opgesteld. De werkgroep werkte ook aan een nieuw huurbeleid. Dit wordt in 2017 afgerond.

2.3.2 Pilot VvE over huurderparticipatie

Lokaal zijn participatiepilots uitgevoerd en samen met Portaal is een handreiking Participatie opgesteld. Portaal wil de participatie echter niet actief uitrollen.

2.3.3 Algemene huurvoorwaarden

De werkgroep is in 2016 succesvol afgerond. In 2017 wordt nog een publieksvriendelijke uitleg van de nieuwe algemene huurvoorwaarden opgesteld.

2.3.4 Werkgroep doorstroming

De werkgroep maakte een overzicht van mogelijkheden (een gereedschapskist) om doorstroming te bevorderen en te goedkoop of te groot wonen tegen te gaan. Het onderwerp tijdelijke verhuur wordt later in een aparte werkgroep besproken.

2.3.5 Werkgroep overnamebeleid en ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen)

In deze werkgroep zijn de mogelijkheden van een verruiming van het overnamebeleid (bijvoorbeeld van vloerbekleding) bij een verhuizing besproken. De werkgroep wordt in 2017 afgerond met een verruimd overnamebeleid.

2.3.6 Sloop- en renovatiereglement

Wettelijk moet Portaal een sloop- en renovatiereglement hebben. In de meeste regio's bestaan lokale sociale statuten en gemeentelijke sloopreglementen, maar een centraal reglement van Portaal ontbreekt. Lokaal zijn er veel problemen met vergoedingen en er is geen beleid voor het in bewoonde of onbewoonde staat renoveren van woningen. Voor deze laatste kwestie wordt een aparte werkgroep opgericht.

2.3.7 Sollicitatiecommissie RvC

Een commissaris die door de huurders is voorgedragen, kan niet herbenoemd worden. In oktober werd duidelijk dat een van onze huurdercommissarissen zich zou terugtrekken. Helaas, want wij waren erg tevreden over haar, en zo ook de andere leden van de raad van commissarissen. Er moest een sollicitatiecommissie voor een nieuwe huurdercommissaris worden ingesteld. Hierin zaten de voorzitters van de HBV's en een vertegenwoordiger van de huurdersraad Utrecht. De voordracht zal pas in 2017 plaatsvinden. De procedure bestond uit een aantal sollicitatiegesprekken met mogelijke kandidaten. Deze vonden plaats in Utrecht op 28-10, 24-11, 1-12 en 15-12 2016. Er is een nieuwe commissaris gekozen en zij is later ook benoemd.

3 Adviezen

In 2016 zijn steeds meer adviezen door de HBV's gezamenlijk uitgebracht. Veel werkgroepen eindigden met een formeel advies.

3.1 Daeb of niet-Daeb

Portaal kiest voor een administratieve scheiding van het bezit en zal slechts 5% van het woningbezit onderbrengen in het niet-daeb (commerciële) deel. De HBV's hebben landelijk in 2016 twee adviezen uitgebracht, één over de uitgangspunten van de verdeling tussen sociale en commerciële verhuur en een tweede over de daadwerkelijke verdeling tussen sociaal en commercieel bezit in de regio's. Lokaal heeft elke regionale HBV daarnaast een gedetailleerd advies over de lokale verdeling van de woningen uitgebracht.

3.2 Procedure en reglement benoeming huurderlid RvC

Er zijn twee adviezen uitgebracht zowel over de procedure als over het reglement zelf. De huurders doen zelf de eerste selectie voor een kandidaat huurdercommissaris. Bij de tweede ronde selectiegesprekken schuift de reeds zittende huurdercommissaris of de voorzitter van de RvC aan ter advisering.

4 Overig

4.1 Deskundigheidsbevordering

Leden van het bestuur hebben meegedaan aan een workshop 'Social Media' op 13 juni. Deze werd verzorgd door het Huurdershuis.

4.2 Bewonerscommissies

Bewonerscommissies

- Javabuurt
- de Ring, Blaise Pascalplein
- Bewonersgroep De Voorstenkamp
- De Stroeten (de Voorstenkamp 18^e en 19^e straat)
- Beheer en Leefbaarheid Leuvensehof
- de Delsenhof
- de Zonnebaars
- de Lentse Hof, Frankrijkstraat
- de Geulstraat

De volgende bewonersgroepen hebben financiële ondersteuning van De Klink gekregen

- De Delsenhof
- De Geulstraat
- De Zonnebaars
- De Lentse Hof, Frankrijkstraat

5. Belangenbehartiging

Individuele huurders belden ons met vragen over woningtoewijzingen, lekkage, sloop, overlast, isolatie, aankoop van een Portaalwoning en het schoorsteenvegen dat uit het onderhoudsabonnement is geschrapt. In enige gevallen konden we volstaan met doorverwijzing naar Portaal. Het Huurdershuis heeft ons bijgestaan bij de complexere vragen.

6 Diversen

6.1 Er zijn contacten geweest met de volgende organisaties:

- Portaal vestiging Nijmegen
- Portaal Centraal
- Gemeente Nijmegen: gemeenteraadsleden, wethouders, politieke partijen
- Andere Huurderorganisaties van Portaal
- Andere huurderorganisaties uit Nijmegen
- HBV Vulcanus uit Delft
- Bewonerscommissies
- Media: De Gelderlander, Nijmegen
- Kamer van Koophandel
- Het Huurdershuis
- De Woonbond

6.2 Actieve ondersteuners waren: Erik van Oostveen (Huurdershuis), Elize Sopacuwa (Huurdershuis), Maarten Visschers (Gelderse Milieufederatie), Joep Winters (ICT) en Rhea Strik (vormgeefster van de Kinktaal).

7 Financieel Overzicht

Resultatenrekening 2016 (winst en verliesrekening)

Omschrijving	Boekjaar	Boekjaar	Begroting	Begroting
Baten	2015	2016	2016	2017
Ontvangen contributie	3.662	3.538	3.660	3.600
Bijdrage Portaal	92.569	81.758	81.758	82.422
	96.231	85.296	85.418	86.022
Lasten				
Vrijgestelde vergoedingen	8.405	7.470	9.360	9.360
Studiekosten	-	-	1.500	1.500
Koepel	-	200	-	-
Extern advies	20.850	9.325	33.000	26.500
Administratieve ondersteuning	14.329	20.210	17.315	20.724
Huur gebouw	4.810	4.924	5.211	5.166
Verbouwing & Inrichting	-	-	-	250
Vergoeding commissies	1.151	721	1.000	1.500
Representatiekosten	177	177	280	280
Reiskosten en verblijfkosten	398	496	600	600
Vergaderkosten	599	514	600	400
Kosten automatisering	4.302	4.250	4.149	3.756
Telefoon- en faxkosten	459	463	463	467
Contributies & abonnementen	11.647	73	75	111
Verzekering algemeen	331	333	336	334
Kantoorartikelen	122	28	250	175
Notaris & advocaatkosten	-	-	-	-
Drukwerk & papier	5.995	8.501	8.098	8.545
Kopieerkosten	239	526	360	600
Porti	892	3.197	2.500	5.532
Bankkosten	88	145	122	121
Overige Algemene kosten	76	39	200	100
	74.872	61.592	85.418	86.022
Verschil	21.360	23.704	-	-
	96.231	85.296	0	0