

Verslag jaarvergadering Huurders Organisatie Heimstaden Nederland 11-5-2023

De Woonbond heeft ook dit jaar haar studio beschikbaar gesteld voor de HOHN-jaarvergadering. Het HOHN-bestuur dankt Sylvo Gaastra en Tristan van der Linden voor hun medewerking. Sylvo Gaastra opent de bijeenkomst. Er hebben zich 125 deelnemers verspreid over het hele aangemeld voor de HOHN jaarvergadering.

1. Opening

Voorzitter Karel-Peter Companje opent om 19:00 uur de vergadering en stelt de bestuursleden penningmeester Willy Schults-van de Dennen, secretaris Cor Schults, bestuurslid Gerrit Bosgra en de vertegenwoordiger van Heimstaden Edward Touw voor. De voorzitter neemt de agenda door en vermeldt daarbij dat de deelnemers vragen kunnen stellen via de chat, die zo mogelijk ook via de chat worden beantwoord.

2. Verslag oprichtingsvergadering HOHN 12-5-2022

Alle deelnemers hebben het verslag ontvangen. Secretaris Cor Schults geeft een korte toelichting bij het verslag. De deelnemers gaan akkoord met de samenstelling van het voorlopige bestuur waardoor het bestuur vanaf 12 mei 2022 officieel in functie is. Belangrijk voor het bestuur is een goede communicatie met de huurders via de website en de nieuwsbrieven en de webmail maar ook met het bestuur van Heimstaden. Er zijn geen opmerkingen over dit verslag binnen gekomen, waarmee het verslag is goedgekeurd.

3. HOHN jaarverslag 2022

Secretaris Cor Schults geeft een korte toelichting bij dit verslag. Ook dit verslag hebben alle deelnemers ontvangen. In dit verslag is de totstandkoming van HOHN beschreven. De onderwerpen die in de bestuursvergaderingen aan de orde zijn gekomen en de onderwerpen die zijn besproken in het overleg met Heimstaden staan in dit verslag vermeld. Het HOHN-bestuur heeft contact opgenomen met de Woonbond voor ondersteuning met als gevolg dat consulent Sylvo Gaastra van de Woonbond onze vaste adviseur is. Huurders worden over voor hen belangrijke zaken geïnformeerd via de HOHN-website en de nieuwsbrieven. Er kwamen geen opmerkingen binnen over dit jaarverslag.

4. HOHN financieel verslag 2022

Penningmeester Willy Schults-van de Dennen geeft uitleg over het financieel jaarverslag,. Er is een ruime begroting van € 34.685,00 ingediend omdat we van te voren niet wisten wat er voor het goed functioneren nodig was.

De uitgaven in 2022 bedroegen;

Bestuurskosten	€ 5.350,00
Communicatie/jaarvergadering/website	€ 11.000,00
Organisatie/bankkosten/administratie	€ 450,00
Inhuur deskundigen	€ 1.150,00
Onvoorzien	€ 200,00
Totaal	€ 18.150,00

Het verschil is in mindering gebracht bij de begroting voor 2023.

Heimstaden heeft de uitnodigingen voor de jaarvergadering ten bedrage van € 15.000,00 verstuurd. De begroting voor 2023 bedraagt € 19.500,00

5. Verkiezing HOHN bestuursleden Karel Peter Companje en Gerrit Bosgra

Sylvo Gaastra begeleidt de verkiezing van de nieuwe leden. HOHN is een stichting. Bestuursleden worden door de deelnemers aan de vergadering benoemd.

Karel-Peter Companje - uit Rotterdam - stelt zich voor en geeft aan waarom hij wegens zijn ervaring elders zich heeft aangemeld als bestuurslid. Hij geeft aan dat de verstandhouding met Heimstaden aanzienlijk is verbeterd.

Ook Gerrit Bosgra - uit Dongen - stelt zich voor en geeft aan dat hij zijn ervaring bij meerdere besturen wil inzetten voor de huurders van Heimstaden.

Cor en Willy Schults zijn sinds de oprichtingsvergadering actief in het HOHN-bestuur.

Het resultaat van de verkiezing is dat 14 deelnemers blanco hebben gestemd omdat zij nog geen mening hierover hebben, 52 deelnemers stemden in met de nieuwe bestuursleden. Hiermee bestaat het bestuur nu uit vier leden.

6. Presentatie HOHN werkplan 2023

Cor Schults bespreekt het werkplan. Alle deelnemers hebben het werkplan 2023 ontvangen. HOHN is een onafhankelijke stichting. Bestuursleden zijn Heimstaden-huurder die door de huurders, die deelnemen aan de jaarvergadering worden benoemd.

Zij behartigen overeenkomstig de Overlegwet de belangen van alle Heimstaden huurders. Het bestuur vergadert regelmatig met elkaar maar ook met Heimstaden. Goed contact en communicatie met de achterban via onze website [Home \(huurders-heimstaden.nl\)](http://Home(huurders-heimstaden.nl)), nieuwsbrieven en het HOHN e-mailadres info@huuders-hemstaden.nl is daarvoor van wezenlijk belang.

7. Presentatie HOHN-website

Mevr. Willy Schults-van der Dennen verzorgt onze website. Zij geeft uitleg over de opbouw van de HOHN-website die onlangs is vernieuwd. Op de Homepage treft u o.a. aan het "THEMA VAN DE MAAND" en de "VRAAG VAN DE MAAND". Gezien de vele vragen van huurders in VvE complexen bevelen we de brochure "Huurders tussen kopers" aan dat verkrijgbaar is bij de Woonbond. Onderwerpen van algemeen belang voor de huurders kunt u naar HOHN sturen zodat we die op de website kunnen zetten. Op de pagina HOHN staat wat wij doen en vindt u o.a. ons werkplan. Daarnaast is er de pagina INFORMATIE met diverse voor u interessante onderwerpen. Actuele informatie vindt u echter bij NIEUWS. Bij BEWONERSCOMMISSIE vindt u hoe u een bewonerscommissie kunt oprichten. Op de CONTACT-pagina kunt u vragen stellen aan HOHN. Vragen van algemeen belang voor alle huurders die u bij ons indient bepreken wij bij ons overleg met Heimstaden. Service-verzoeken moet u indienen bij Heimstaden.

KORTE PAUZE

8. Heimstaden beantwoordt uw vragen

Edward Touw beantwoorde namens Heimstaden zeer uitvoerig het grote aantal door huurders gestelde vragen. In dit verslag leest u een ingekorte samenvatting van zijn betoog. Op de HOHN website vindt u zijn volledige tekst.

Communicatie en afhandeling verzoeken

Bewoners waarderen het serviceniveau van Heimstaden hoger dan bij de vorige beheerder van hun complex, maar tegelijkertijd zitten we nog niet op het niveau waar we willen zijn.

Daarom voert Heimstaden een aantal verbeteringen door:

- **Aanpassing werkwijze**

Het werkproces is aangepast zodat duidelijk te zien is of service- en reparatieverzoeken tijdig worden afgehandeld. Daarnaast wil men veertien dagen na indiening van een verzoek bij de bewoner informeren of deze tevreden is over de afhandeling

- **Introductie MyHome.**

In dit digitale portaal kunnen huurders de voortgang van hun ingediende service- en reparatieverzoeken zelf volgen. Dit verwachting is dat dit systeem eind van het jaar voor heel Nederland beschikbaar is

Onderhoud, verduurzaming, enkelglas en zonnepanelen

Heimstaden wil een bijdrage leveren aan een duurzaam woningbestand door zijn woningen uiterlijk in 2030 te verbeteren naar energielabel C. Jaarlijks neemt het aantal woningen met minimaal energielabel C al met 15% toe. De plannen voor onderhoud, renovatie en verduurzaming worden momenteel uitgewerkt.

- Informatie over projecten die tot en met 2024 ingepland staan ontvangen de huurders in de zomervakantie.
- Voor het eind van dit jaar ontvangen de huurders de plannen voor de langere termijn.

Enkelglas

Momenteel zijn er nog 3500 woningen met enkelglas. Heimstaden wil deze uiterlijk in 2026 vervangen hebben. In VvE complexen is daar medewerking van de VvE bij nodig.

Zonnepanelen

Heimstaden vereist goede werkomstandigheden bij zijn leveranciers van zonnepanelen.

- Primair wil Heimstaden zijn woningen verduurzamen.
- Pas als de woning zelf comfortabel en goed is geïsoleerd wordt bekenken of duurzame energiebronnen mogelijk zijn zoals aansluiting op een warmtenet.
- Met zonnepanelen wordt begonnen bij eengezinswoningen.
Bij 800 reeds verduurzaamde eengezinswoningen ontvangen huurders eind dit jaar een voorstel voor het plaatsen van zonnepanelen.

Men wil ook aan de slag met zonnepanelen op appartementencomplexen.

Warmtepompen

Minister Hugo de Jonge maakte bekend dat warmtepompen in appartementencomplexen niet verplicht worden. Bi het plaatsen van warmtepompen houd Heimstaden dezelfde volgorde aan als bij het plaatsen van zonnepanelen.

Afrekening servicekosten

Het in eigen beheer overnemen van administraties van andere beheerders heeft geleid tot de huidige achterstand. Eind juni wil men de afrekening 2021 klaar hebben en eind dit jaar de afrekening 2022. Heimstaden verwacht volgend jaar geen achterstand meer te hebben.

[Klik hier voor de afrekening servicekosten:](#)

Energieplafond voor complexen met blokverwarming

Minister Rob Jetten maakte bekend dat er voor deze bewoners een regeling komt. Heimstaden verwacht nog deze week meer details hierover te kunnen delen.

Positie van huurders in een VvE complex

- Verduurzaming

Ook hier wil Heimstaden verduurzamen. In een VvE complex is Heimstade afhankelijk van door de VvE genomen besluiten hierover.

- Participatie

Heimstaden informeert zijn huurders het liefst van tevoren over voor hen belangrijke zaken die in een algemene leden vergadering van de VvE aan de orde komen. Belangrijk is dat huurders laten weten waarover zij wel en niet tevreden zijn en informatie verstrekken over onderwerpen die ingebracht kunnen worden bij een VvE vergadering. Bij grootschalige renovatie- en verduurzamingsprojecten stemt Heimstaden alleen in als de huurders daarmee akkoord gaan. Als deze projecten doorgaan worden de huurders daarover geïnformeerd.

- Bij VvE vergadering is altijd iemand van of namens Heimstaden aanwezig

Rookmelders

Er zijn afgelopen anderhalf jaar veel rookmelders geplaatst. Helaas moet dat nog bij bewoners die niet gereageerd hebben op brieven of mails hierover of waar bewoners niet thuis waren toen de medewerkers daarvoor langskwamen. Heeft uw woning nog geen rookmelders? Maak dan zo snel een afspraak hiervoor [via dit contactformulier](#)

9. Het HOHN-bestuur beantwoord uw vragen

Ontstaan van HOHN

Er is overeenkomstig de Overlegwet een huurdersorganisatie opgericht om de belangen van de huurders te behartigen. Op 24 september 2021 zijn bij notaris Loyens & Loeff de oprichtingsakte en de statuten getekend. Daarna is door het bestuur op 10 maart 2022 de samenwerkingsovereenkomst met Heimstaden getekend. Het bestuur ervaart dat de samenwerking met Heimstaden steeds beter wordt.

Bestuursvorm, totstandkoming bestuur, diversiteit, representatieve vertegenwoordiging

Doordat HOHN een stichting is kan het bestuur, dat bestaat uit huurders die verspreid door het land wonen, slagvaardig werken. Kandidaat bestuursleden kunnen zich aanmelden en na wederzijdse acceptatie bij de volgende jaarvergadering in 2024 definitief als bestuurslid worden gekozen. Een kandidaat uit het noorden is zeer gewenst.

Betekenis HOHN voor huurders

HOHN is opgericht om de belangen van alle Heimstaden-huurders te behartigen in het overleg met verhuurder Heimstaden over onderwerpen op landelijk niveau en daarmee te voldoen aan wat in de overlegwet van haar wordt gevraagd. Op complexniveau gebeurt dat door lokale huurdersverenigingen, bewonerscommissies of huurdersafgevaardigden.

Waarom kan HOHN bemiddelen

Bemiddelen is niet het juiste woord. HOHN is het aanspreekpunt voor alle huurders waar zij terecht kunnen met hun problemen die dan in het overleg met Heimstaden worden besproken. HOHN kan Heimstaden gevraagd en ongevraagd adviseren in voor huurders belangrijke zaken om deze zoveel mogelijk te verbeteren. Het doel hiervan is dat huurders antwoord krijgen op hun vragen en hun problemen worden opgelost.

Krijgt HOHN veel klachten over de serviceverlening door Heimstaden

Ja, maar veel gaan over dezelfde onderwerpen zoals onderhoud en verduurzaming.

Deze onderwerpen komen aan de orde bij het overleg met Heimstaden.

Ernstige klachten worden meteen doorgegeven aan Heimstaden met het verzoek om deze snel op te lossen.

Kunnen huurders in VvE complexen informatie krijgen over wat bij het VvE bestuur wordt besproken

Veel is hierover al door Edward Touw gezegd. Het zou mooi zijn als er in deze complexen een huurdersafgevaardigde is die als toehoorder zonder stemrecht de algemene ledenvergadering kan bijwonen en de huurders daarna kan informeren over wat er is besproken en besloten.

Het oprichten van een bewonerscommissie.

Op de HOHN-website vindt u hierover veel informatie. Een bewonerscommissie telt minimaal 3 en maximaal 5 leden. Zij behartigen de belangen van de huurders uit hun complex bij het overleg met hun regiomanager. Lukt het niet een bewonerscommissie op te richten dan kan een persoon als huurdersafgevaardigde die taak vervullen..

Verhouding HOHN - bewonerscommissie

HOHN is de landelijke overkoepelende organisatie waarbij alle lokale huurdersverenigingen, bewonerscommissies, huurdersafgevaardigden en individuele huurders terecht kunnen met hun vragen en problemen.

10. Vragen aan de Woonbond

Sylvo Gaastra informeert u over het belang van bewonerscommissies en beantwoord uw vragen

Activiteiten en lidmaatschap,

- De Woonbond is een vereniging met 1,6 miljoen leden via huurdersorganisaties en bewonerscommissies en 10.000 persoonlijke leden veelal uit de commerciële huursector.
- Zij is een landelijke belangenbehartiger in het overleg met o.a. regering en parlement.
- Zij ondersteunt de aangesloten leden en huurdersorganisaties.
- Je kunt er terecht voor folders, tijdschriften en brochures met voor huurders belangrijke informatie.
- De Woonbond geeft voorlichting en scholing voor leden en bewonerscommissies.

Oprichting bewonerscommissie

- Overlegwet geeft huurders het recht om een commissie op te richten
- Voorwaarden en verplichtingen staan in de wet: o.a. de huurders kiezen uit hun midden de leden, de verplichting voor een jaarvergadering, ze hebben ook adviesrecht en recht op overleg.
- HOHN en Heimstaden hebben een modelreglement opgesteld voor deze commissies.
- De wet stelt geen eisen aan de taakverdeling in het bestuur, het is natuurlijk wenselijk e.e.a. goed te organiseren
- In de webshop van de Woonbond is een brochure beschikbaar over het oprichten en de rechten van een bewonerscommissie.

Verplichtingen verhuurder

- *Afrekening servicekosten*

Huurders dienen binnen een half jaar de afrekening servicekosten te krijgen.

Huurders hebben het recht op inzage van de onderliggende rekeningen ((BW). Bent u het niet eens met de afrekening en komt u, of wat praktisch is de bewonerscommissie, er niet uit met de verhuurder, dan kunt u hiermee bij een sociale huurwoning naar de Huurcommissie en bij een geliberaliseerde huurwoning naar de kantonrechter. Heimstaden is druk bezig met het wegwerken van de achterstanden.

- *Verduurzaming*

Er is een regeerakkoord over de verduurzaming van woningen. In 2030 mogen er geen huurwoningen met een slecht energielabel (E,F,G) meer zijn. Heimstaden wil minimaal energielabel C of hoger.

Op termijn mogen alleen nog hybride ketels voor verwarming gebruikt worden.

- *Gebreken*

Huurders van sociale huurwoningen (huur minder dan € 808) met ernstige gebreken door achterstallig onderhoud kunnen, als zij er in overleg met de verhuurder niet uitkomen, hiermee naar de Huurcommissie.

- *Nieuwe wetgeving*

Er is een nieuwe huurwet die vanaf 2024 voor alle verhuurders geldt. De huurprijs wordt dan mede bepaald door het puntenstelsel voor huurwoningen. Dit beperkt de hoogte van de huur. Er wordt momenteel ook gewerkt aan een wet "goed verhuurderschap"

11. Wat verder ter tafel komt

De chatvragen gaan veelal over dezelfde onderwerpen als de vragen die door de huurders zijn ingediend voor deze jaarvergadering. Vragen van algemene aard zijn tijdens de vergadering door Edward Touw van Heimstaden, bestuursleden van HOHN en Sylvo Gaastra van de Woonbond beantwoord. Specifiek individuele vragen worden per e-mail aan de vragensteller beantwoord.

12. Sluiting

Voorzitter Karel-Peter Companje bedankt de huurders die hebben deelgenomen, de deelnemers van Heimstaden, de Woonbond en het HOHN bestuur voor hun inbreng en de Woonbond voor het ter beschikking stellen van hun studio en medewerking aan deze jaarvergadering.

Er heeft zich een persoon aangemeld als kandidaat bestuurslid.

Ter informatie:

Website HOHN: [Home \(huurders-heimstaden.nl\)](https://home.huurders-heimstaden.nl)

E-mail HOHN: info@huurders-heimstaden.nl

Website Woonbond: www.woonbond.nl