



Huurdersvereniging de Vijfhoek

Purmerend 3 januari 2025

Secretarieel Jaarverslag: 2024

2 uur voor de jaarvergadering gehouden op 23 april 2024 te Purmerend werd het toenmalige bestuur onaangenaam verrast met de mededeling dat de penningmeester (tevens de kandidaat voor het voorzitterschap) per direct stopt met zijn activiteiten voor de Huurdersvereniging, hierdoor was er geen nieuwe voorzitter beschikbaar en is akkoord gegeven dat Dhr. P. Komen door zal gaan als interim-voorzitter tot en er zich een geschikte kandidaat aan meldt het voorzitterschap zou aanmelden.

De twee aangemelde dames t.w. Ineke Smit en Ingrid Leemeijer werden gekozen tot toetreding als bestuursleden van de Vijfhoek.

We starten in 2024 met een eigen antwoordnummer waardoor huurders ons kosteloos hun aanmeldingen kunnen sturen, en dat het niet met een grote omweg pas bij ons terecht komt. *(de nieuwe lidmaatschapskaarten zijn inmiddels aangepast en verkrijgbaar bij de Vijfhoek (of op de internetsite) als de Wooncompagnie)*

Op 22 januari vond er een gesprek plaats tussen het bestuur en de Wooncompagnie m.b.t. de financiële afspraken van het verleden en deze te verbeteren voor de toekomst, naar beide argumentatie te hebben geluisterd hebben beide partijen een akkoord gesloten welke voor beide partijen vertrouwen biedt voor de toekomst.

Het akkoord houdt in dat i.p.v. 50% het bestuur nu een financiële reserve van 100% reserve mag bezitten van de bijdrage jaarlijks van Wooncompagnie bij afsluiting van het jaar, hierdoor is de financiële positie van de vereniging voor toekomstige besturen zeker gesteld.

Besloten werd dat er investering ingang gezet zouden worden om de Huurdersvereniging te moderniseren voor de toekomst.

1. Verzekeringen en brandpreventie als mede beveiliging van het kantoor up-to-date gebracht.
2. Software waardoor we zelf instaat zijn digitale nieuwsbrieven enz. te versturen.
3. Airco kantoor zodat we u kunnen ontvangen in een prettige omgeving en ledverlichting.
4. Er is geïnvesteerd in diverse up-to-date zijnde kantoorbenodigdheden waaronder kantoorpapierversnipperaars – verbeterde laptops en desktop met een 24 uur back-up verzorgd door het aanwezige ICT-bedrijf waardoor gewaarborgd wordt dat o.a. archief en gemaakte afspraken enz. te herleiden zijn voor bestuursleden nu en in de toekomst.

Op de vergadering van 14 februari met de bewonerscommissies is er afgesproken dat de huurdersvereniging weer fysieke cursussen gaan organiseren zodat bewonerscommissies betere handvaten krijgen om hun werk beter te verrichten, ook zal de Vijfhoek op allerlei wijze de bewonerscommissies gaan ondersteunen ook op ICT-gebied, en de kosten voor domein en emailadressen voor de bewonerscommissies voor zijn rekening nemen.



Huurdersvereniging de Vijfhoek

Inmiddels hebben deze cursusdagen plaatsgevonden en hebben de bewonerscommissies een cursus gevolgd: de rol van de Bewonerscommissie en afrekening servicekosten. En het bestuur heeft ter ondersteuning een cursus prestatieafspraken gevolgd.

Besloten is om vanuit de Vijfhoek de actieve bewonerscommissies te voorzien van een eigen domeinnaam met daarbij 3 emailadressen (voorzitter-secretaris en penningmeester) hierdoor hoeven deze vrijwilliger niet meer hun eigen privéadressen te gebruiken, bewonerscommissies die hier ook gebruik van willen maken dienen zich echter wel **actief** met de belangen van hun huurders bezig te houden.

Er wordt afgesproken dat er het lopende jaar een evaluatie zal plaats vinden over de financiële bijdrage die bewonerscommissies kunnen aanvragen, voldoet deze wel gezien de stijgende kosten. Inmiddels is besloten deze financiële aanvragen per situatie te beoordelen en onderscheid te maken voor actieve bewonerscommissies en activiteitencommissies.

Helaas hebben de besprekingen via de SHO met de Wooncompagnie niet geleid tot een lagere huurverhoging welke door de regering in den haag is vastgesteld, heel teleurstellend maar het percentage is door de gemaakte afspraken in de Nationale prestatieafspraken een vast gegeven welke niet te verlagen waren.

Naar aanleiding van reacties tijdens de inloopmiddagen hebben we samen met de Wooncompagnie een vastgesteld werkproces afgesproken met de Wooncompagnie aangaande hoe om te gaan met klachten welke bij de Vijfhoek van huurders binnenkomt, deze wordt gaande weg geüpdatet en verbeterd. *(Bewoners voelen zich niet gehoord-Bewoners worden niet teruggebeld -Klachten worden niet serieus genomen of onderschat- er is niemand bij de Wooncompagnie die de regie, begeleiding en eindcontrole neemt bij het oplossen van de klacht)*

Adviesaanvragen.

9 januari 2024 ontvingen we een adviesaanvraag van de Wooncompagnie om de eerdere afspraak van de huur zonnepanelen in de huur te verplaatsen naar een post servicekosten. We hebben hier samen met de Huko onder voorwaarden positieadvies op afgegeven.

29 april ontvingen we adviesaanvraag voor aanpassing streefhuren welke tot doel heeft de streefhuren te verlagen zodat woningzoekende met een kleine beurs ook aanmerking zouden komen voor woningen die voor het advies buiten hun financieel bereik zouden zijn. We hebben hier samen met de Huko positief advies op afgegeven.



Huurdersvereniging de Vijfhoek

Op 4 december 2024 hebben we adviesaanvraag ontvangen m.b.t. woonfraude en het daarop te voeren beleid door de Wooncompagnie.

Er is besloten deze aanvraag met de daarbij behorende stukken voor te leggen iemand die daarin gespecialiseerd is een huurrecht advocaat.

We hebben hier uitsluitend namens de Vijfhoek positief advies op afgegeven!

We hebben een mail campagne opgezet voor jongeren daar zij op de woningmarkt weinig tot geen kans op een woning hebben, helaas hebben we hier geen response op gehad, er is besloten deze actie in 2025 herhalen.

In het laatste kwartaal van 2024 heeft de Vijfhoek een enquête gehouden onder de complexen: de Oeverlanden-Lodenhaven-heel Europa-plataanstate-Friese Vlaak de resultaten zijn inmiddels gedeeld met de Wooncompagnie en is voor de Vijfhoek reden genoeg om enkele verbeter zaken voor te stellen aan directie van de Wooncompagnie zodat deze zijn organisatie kan bijsturen en zo de service aan zijn huurders te verbeteren.

Huurverhoging voor 2025.

Zoals u hebt kunnen lezen zullen de huren voor 2025 onderhevig zijn aan grote huurstijging, dit is door de regering en Aedes akkoord over (*woonbond was uit het overleg gestapt*) voor de sociale huur zou de verhoging uitkomen op 5%.

Echter hebben we gesprekken met de Wooncompagnie gehad waarin deze aangaf niet zover te hoeven gaan en zijn we nog steeds in gesprek over de hoogte en verdere uitwerking van deze verhoging en zien deze positief en met vertrouwen tegemoet.

Prestatieafspraken.

De Bestuursleden hadden ook dit jaar weer hun handen vol aan de prestatieafspraken met de gemeente en de wooncorporaties.

Hier proberen we voor onze huurders eerlijke afspraken te realiseren voor onze huidige en toekomstige huurders, dat dit niet altijd even makkelijk blijkt te zijn is gebleken uit het feit dat we tot 2x toe pas onze handtekening hebben gezet onder de gemaakte afspraken nadat er aanpassing zijn gedaan in de overeenkomst wat beter was voor de huurders.

Bestuur en Functies.

Helaas heeft er in 2024 geen aanmelding plaatsgevonden voor de bestuurlijke functie van voorzitter en hebben we Peter Komen gelukkig bereid gevonden om nog een jaar door te gaan als interim-voorzitter.

Mocht u denken dat lijkt mij toch wel iets, meld u zich dan uiterlijk 48 uur voor de jaarvergadering aan via de mail naar: secretaris@devijfhoek.com

Ook kan men zich via zelfde emailadres aanmelden voor bestuursfunctie van de Vijfhoek of als u een andere vorm van ondersteuning kan en wilt aanbieden.

Secretaris de Vijfhoek, Frank Bos