



HVOB *jaарverslag 2023*

Bestuur HVOB

Maart 2024



HVOB jaarverslag 2023

Inleiding

In dit document brengt het bestuur van de HVOB verslag uit van de belangrijkste activiteiten in het jaar 2023, zonder de pretentie te hebben volledig te zijn. Het karakter van ons werk brengt met zich mee dat ook veel tijd besteed moet worden aan incidentele gebeurtenissen.

Het uitbrengen van een jaarverslag is allereerst een formeel vereiste. De eigen statuten en de subsidieverstrekking Centrada (Samenwerkingsovereenkomst) en Gemeente (Prestatieafspraken) vragen dat.

Maar het is natuurlijk ook een middel bij uitstek om de eigen achterban, alle geïnteresseerden en relaties te informeren over waar tijd en energie van de organisatie aan besteed werd.

We hopen ook dat het inspirerend werkt op iedereen die in Lelystad op het terrein van wonen actief is en dat het prikkelt om nieuwe ideeën aan te dragen. Dat het motiveert om samen met HVOB voor huurders en woningzoekenden aan de slag te gaan.

Het werkplan 2023 kreeg als motto mee: “Ambities vasthouden”. Zowel landelijk als lokaal werden stevige ambities geformuleerd op het gebied van “wonen”. Dit onder bepaald niet optimale omstandigheden als:

- Hoge inflatie, rente en prijzen.
- Gebrek aan materialen en arbeidskrachten.
- Gespannen internationale verhoudingen.

Het mag bijzonder genoemd worden dat onder deze omstandigheden toch veel van deze ambities zijn gerealiseerd.

De opzet van dit verslag is een opsomming van de uitgevoerde activiteiten. Waar nodig of wenselijk van een evaluerend commentaar voorzien.

Activiteiten op hoofdpunten

Bestuur

Eind 2023 bestond het bestuur uit: Cor Fokkink (klachtenafhandeling), Andrea de Soet (secretaris), Tini Schreuder (penningmeester), Katja Cappelhoff (ICT), Dick van Vulpen (energietransitie) en Laurens Meerten (voorzitter)

Het bestuur vergaderde een keer per 14 dagen.

Spreekuur

Twee keer in de week is er een spreekuur, op dinsdagochtend en donderdagmiddag. Bewoners kunnen daar terecht voor advies over klachten, problemen, maar ook over voorgenomen activiteiten op het terrein van de leefomgeving, wonen en zorg, duurzaamheid en energie.

In toenemende mate wenden bewoners zich via de mail tot ons, Vaak kan hun klacht, wens of idee ook op die manier beantwoord worden. Bij wat complexere zaken worden ze dan alsnog voor het fysieke spreekuur uitgenodigd. In 2023 was als tendens waar te nemen dat aangebrachte zaken vaker complexer worden. Naar het zich laat aanzien komt dat vooral doordat bewoners te lang wachten voordat ze zaken aankaarten en om advies vragen. Problemen voorkomen is makkelijker dan achteraf corrigeren.

Overleg Centrada

In 2023 is er, naast vele ad hoc overleggen, 8 keer een zogeheten regulier overleg geweest met Centrada. In een dergelijk overleg komen de wat grotere onderwerpen aan de orde, zoals in dit jaar onder meer:

- Beheer technische installaties
- Functiepakket Huismeester
- Jaarlijkse huurverhoging
- Versterken bewonersorganisatie (bijvoorbeeld bewonerscommissies)
- Ontwikkelen van een online huurderspanel
- Communicatie bij huurliberalisatie en uitrustingsniveau van te liberaliseren woning
- Ongemakkentoeslag bewoner Stadhuisstraat
- Portefeuilleplan
- Kadernota Wonen & Zorg

- Jaarstukken (Jaarverslag en begroting)
- Strategie bij gasloos maken van woningen
- Wijziging Algemene Huurvoorwaarden
- Nieuwbouwlocaties

Na bespreking van een onderwerp in een regulier overleg brengt de HVOB doorgaans een schriftelijk advies uit. De HVOB heeft dat in 2023 gedaan over de volgende onderwerpen:

- Begroting
- Portefeuilleplan
- Huurprijsaanpassing
- Kadernota Wonen & Zorg

Naast deze adviezen over wat algemenere beleidsonderwerpen nam de HVOB initiatieven of was betrokken bij onder meer de volgende onderwerpen:

- Voordracht lid geschillencommissie
- Visitatiecommissie Centrada (een keer in de 4 jaar wordt Centrada doorgelicht)
- Bewoners enquête onderhoud Kempenaar
- Voordracht lid Raad van Commissarissen
- Lobby voor meer nieuwbouw richting Gemeenteraad
- Pilot Wold (stedelijke vernieuwing)

Twee keer per jaar vindt er overleg plaats met de leden van de Raad van Commissarissen die door de HVOB voor die functie bindend zijn voorgedragen. Een keer per jaar met de Raad van Commissarissen als geheel.

Het overleg en de samenwerking met Centrada wordt als zinvol en constructief ervaren.

Bestuurlijk overleg

Naast het overleg met Centrada is er ook een overleg tussen drie partijen: Gemeente, Centrada en HVOB, het zo geheten Bestuurlijk Overleg. Hier worden knopen doorgehakt over onderwerpen die in de Prestatieafspraken (zie verder) geregeld zijn of daar nauw mee verwant zijn. In het voorjaar van 2023 werd in dit Bestuurlijk Overleg vastgesteld wat de hoofdlijnen voor de Prestatieafspraken voor 2024 zouden moeten zijn. Deze aanpak was nieuw.

Een keer per jaar is er een overleg tussen HVOB en de wethouder Wonen.

Bewonerscommissies / contacten

De HVOB plant twee keer per jaar een fysiek bezoek aan een woningcomplex. Doel van zo'n bezoek is informatie uit te wisselen en de relaties te versterken. In 2023 werd het complex Hooghe Bomen (nieuwbouw) bezocht. Het leverde interessante informatie op die van nut kan zijn bij toekomstige nieuwbouwcomplexen. Bovendien werden goede contacten gelegd met een aantal actieve bewoners.

Bij de pilot Wold werd, samen met anderen, intensief met bewoners gewerkt (4 keer met partytent in de buurt; brieven huis aan huis persoonlijk overhandigd). Ook daar zijn goede contacten gelegd,

Met de bewonerscommissie de Buizerd werd van gedachte gewisseld over het nieuw reglement voor de bewonerscommissies

Communicatie

De HVOB communiceert met de achterban onder meer door publicaties in Woonmagazine (blad van de verhuurder), op een eigen Website (www.hvob.nl) en Facebook. In het verslagjaar is er bovendien 1 keer een nieuwsbrief uitgebracht voor alle huurders over het thema "Wonen en Zorg".

In 2022 werd twee keer een Algemene Ledenvergadering gehouden:

- Op 29 juni
Hier werd het jaarverslag 2022 en het financiële jaarverslag 2022 vastgesteld. Na afloop was er een optreden van de bigband de Q-buskers, de huisband van de Kubus.
- Op 7 december
Hier werd de begroting en het werkplan voor 2023 goedgekeurd.

Participatie

- De laatste jaren organiseerde de HVOB elk jaar een themaconferentie. Met het doel de wat actievere bewoners en organisaties waar de HVOB mee samenwerkt, te informeren over belangrijke onderwerpen waar de HVOB zich mee bezig houdt en bovenal hen bij het vormgeven daarvan te betrekken. In 2023 was het thema: "Wonen en Zorg".

De bijeenkomst was geslaagd, zowel wat het aantal deelnemers betreft, als de kwaliteit van de inbreng van sprekers en discussianten.

Prestatieafspraken

De HVOB is partij bij het maken van “Prestatieafspraken tussen Gemeente, Centrada en HVOB” op basis van de Woningwet 2015.

De afspraken worden voorbereid in ambtelijk overleg tussen gemeente, Centrada en HVOB. Ze worden vastgesteld in een bestuurlijk overleg tussen de drie partijen.

De afspraken gaan over zaken als:

- Betaalbaarheid van woningen
- Beschikbaarheid van woningen
- Wonen en zorg
- Stedelijke vernieuwing en leefbaarheid
- Energietransitie en duurzaamheid

De Prestatieafspraken zijn gebaseerd op de gemeentelijke Woonvisie.

Het blijkt in de praktijk weerbarstig om op zichzelf goede afspraken in de praktijk te realiseren. Zoals bijvoorbeeld bij het bouwen van voldoende betaalbare woningen, als op het terrein van de energietransitie.

Financiën

Een samenvatting van de door de accountant goedgekeurde jaarrekening 2023 wordt afzonderlijk aan Centrada en gemeente toegezonden. Voor leden is die ter beoordeling op de Algemene Ledenvergadering.

Tenslotte

2023 was voor de HVOB een goed jaar. Dit jaarverslag laat zien dat op vele terreinen activiteiten werden ontwikkeld. Ook de kerntaak, de belangenbehartiging van huurders, werd binnen de mogelijkheden naar behoren ingevuld. Onder meer door het voeren van overleg met de verhuurder, het informeren en betrekken van bewoners en het direct bijstaan van huurders via onze spreekuren.

Contactgegevens

www.hvob.nl

info@hvob.nl

Tel: 0320 841733

Spreekuur, Meentweg 1

Dinsdag 10.00 tot 12.00

Donderdag 14.00 tot 16.00