

Jaarverslag Stichting HuurdersBIJ1 2021

Inleiding:

Het eerste voltallige jaar voor het bestuur van HuurdersBIJ1 zit erop.

Een jaar dat nog steeds getekend werd door belemmeringen vanwege het COVID-19 virus. Live vergaderen was nog steeds niet aan de orde waardoor wij gedwongen waren thuis achter de laptop contact te houden. Niet optimaal, maar het was niet anders.

Tal van onderwerpen passeerden de revue, hierover meer in de diverse bijdragen verderop in dit verslag. HuurdersBIJ1 heeft als bestuur gekozen om de diverse onderwerpen voor te bereiden door werkgroepen in te stellen per onderwerp.

Over een paar onderwerpen heeft HuurdersBIJ1 advies uitgebracht aan de directie van Woonbedrijf ieder1.

Tot slot wil ik benadrukken dat wij in het inmiddels aangebroken jaar 2022 sterk ons best zullen doen om de belangen van de huurders te blijven vertegenwoordigen en de bewonerscommissies te ondersteunen.

Voorzitter HuurdersBIJ1

G.J. van Laar

2021 in hoofdlijnen

Bestuur

In 2021 heeft een tweetal bestuursleden hun bestuursfunctie neergelegd vanwege persoonlijke omstandigheden. Het betrof de heren Rotman en Ten Hove.

Het bestuur heeft besloten geen nieuwe bestuursleden te werven omdat de samenstelling van het huidige bestuur blijft voldoen aan de Statuten m.b.t. aantal bestuursleden en de evenredige verdeling tussen Deventer en Zutphen.

Werkwijze

In het jaarplan 2021 heeft het bestuur aangegeven om de werkzaamheden veelal middels werkgroepen te laten plaatsvinden. De werkgroep bereidt een onderwerp voor en voert (indien nodig) gesprekken met vertegenwoordiger(s) van Woonbedrijf ieder1 of anderen. Waarna besluiten worden genomen in het voltallige bestuur.

In 2021 ontving HuurdersBIJ1 een aantal adviesaanvragen van Woonbedrijf ieder1, te weten:

- Raamwerk Sociaal Plan Deventer
- Huurbeleid 2021- 2025
- Leefbaarheidsbeleid 2021 – 2027
- Uitvoeringsbesluit inkomensgrenzen Woonkeus Stedendriehoek
- Beleid bevordering doorstroming senioren.

Onderstaand wordt in het verslag van de diverse werkgroepen aangegeven hoe HuurdersBIJ1 geadviseerd heeft.

Werving Huurderscommissaris

HuurdersBIJ1 heeft het recht een tweetal (huurders)commissarissen bindend voor te dragen voor de Raad van Commissarissen (RvC) van Woonbedrijf ieder1.

In april 2021 is de werving gestart voor een nieuwe huurderscommissaris met ondersteuning van een selectiebureau.

Op 15 november vonden een viertal sollicitatiegesprekken plaats met de commissie bestaande uit twee leden van de RvC waaronder de huurderscommissaris en twee leden van het bestuur van HuurdersBIJ1, te weten de voorzitter en secretaris. De selectiecommissie was unaniem in haar keuze voor de nieuwe huurderscommissaris.

HuurdersBIJ1 heeft dan ook een bindende voordracht gedaan t.a.v. de benoeming.

Woonbond

HuurdersBIJ1 was ook in 2021 lid van de Woonbond en werd ondersteunt door een adviseur van de Woonbond.

Werkgroepen

Onderstaand een kort verslag van de diverse werkgroepen:

Werkgroep Middeninkomens en DAEB-niet DAEB

Dit onderwerp kwam al in 2020 op de agenda van het overleg tussen Woonbedrijf ieder1 en HuurdersBIJ1 en ook in 2021 heeft dit veel overleg geleverd. De opzet van Woonbedrijf ieder1 is om een klein deel van de te verhuren woningen ook beschikbaar te stellen voor belangstellenden met een middeninkomen (tot € 44.000). Hierin staat voor HuurdersBIJ1 voorop dat de beschikbaarheid van de woningen voor lagere inkomens niet in het gedrang mag komen en dat betaalbaarheid mede voorop dient te staan. In het voorjaar heeft HuurdersBIJ1 aangegeven dit beleid te steunen omdat ook zij differentiatie in de wijken belangrijk vindt.

Werkgroep Digitaal Huurderspanel

Op 3 juni is er een officiële start gemaakt met een overleg tussen Woonbedrijf ieder1 en HuurdersBIJ1 betreffende het opzetten van een Huurderspanel. Hierbij is een inventarisatie gemaakt over het hoe en wat. Vervolgens is besloten een willekeurige selectie van huurders te maken voor een pilot met 70 panelleden. Daarna is er een belronde geweest om deze genodigden nogmaals te benaderen. Het benodigde aantal van 70 werd nog niet bereikt. In januari 2022 gaat er een nieuwe uitnodigingsbrief uit naar een tweede groep willekeurig geselecteerde huurders verdeeld over de wijken in Deventer en Zutphen.

Werkgroep Huurbeleid

Woonbedrijf ieder1 heeft HuurdersBIJ1 in 2020 uitgenodigd om reeds in de beginfase mee te denken over het Huurbeleid 2021-2025. Er zijn een aantal goede gesprekken geweest met het Woonbedrijf waarin vanuit HuurdersBIJ1 duidelijk is gemaakt was zij als belangrijke uitgangspunten zien voor het Huurbeleid, te weten:

- betaalbaarheid;
- uitlegbaarheid en transparantie m.b.t. de totstandkoming van de huurprijs voor nieuwe huurders;
- goede balans tussen prijs en kwaliteit van

de woning.

In 2021 heeft HuurdersBIJ1 officieel een positief advies uitgebracht met wel de nodige kanttekeningen.

We kijken verschillend aan tegen de invloed van Woonkeus op het huurbeleid, o.i. moet de Woonruimteverdeling niet het uitgangspunt zijn maar de demografische- en inkomensontwikkeling. Ook hebben we een andere visie m.b.t. de methodiek om de prijskwaliteit te bepalen. O.i. is verfijning nodig. HuurdersBIJ1 heeft gevraagd om over dit thema in gesprek te blijven, dit is door Woonbedrijf ieder1 toegezegd.

Werkgroep Leefbaarheidsbeleid

In april 2021 ontving HuurdersBIJ1 het verzoek een advies uit te brengen m.b.t. het leefbaarheidsbeleid.

Een wat HuurdersBIJ1 betreft zeer belangrijk onderwerp dat vele huurders aangaat. Iedereen wil per slot van rekening in een prettige en veilige omgeving wonen.

Wij zijn zeer content dat het woonbedrijf hier dan ook haar aandacht op richt.

HuurdersBIJ1 heeft op de aanvraag geantwoord met een positief advies. Echter wel met de nodige kanttekeningen en suggesties waar het woonbedrijf ons inziens nog de nodige aandacht aan dient te schenken.

Helaas moeten wij ook constateren dat er tot op dit moment nog geen verdere invulling is gegeven aan onze kritische noten, noch dat er op korte termijn overleg op dit vlak gepland staat.

Werkgroep Prestatieafspraken

Zutphen

Prestatieafspraken worden voor een tijdvak van een jaar gemaakt waar verhuurders, waaronder Woonbedrijf ieder1, huurdersorganisaties, waaronder HuurdersBIJ1 en de gemeente in participeren. Woonbedrijf ieder1 neemt hierin het initiatief en de afspraken die tussen partijen - in concept - worden gemaakt worden door het woonbedrijf met ons besproken. Hierin hebben wij ook een belangrijke inbreng. Huurders staan, voor ons, voorop en hun belangen zien wij graag terug in de plannen. De gesprekken hierover met het woonbedrijf zijn inhoudelijk goed geweest evenals de manier waarop en waarin wij zijn meegenomen.

HuurdersBIJ1 heeft extra aandacht besteed aan opvang, onderdak en huisvesting voor daklozen en het betrekken van de huurders middels HuurdersBIJ1 bij het ontwikkelen van de duurzaamheidsplannen voor de wijk

Helbergen waar gesproken wordt over het energie opwekken door gebruik te maken van de IJssel.

Eind november van het lopende jaar wordt door partijen in consensus de afspraken goedgekeurd en worden deze doorgestuurd naar het Ministerie van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid.

Deventer

In 2019 werd de basis al gelegd voor de Prestatieafspraken 2020. Met alle partijen (gemeente, huurdersvertegenwoordigers en corporaties) werd een spel gespeeld o.l.v. Platform 31, om te komen tot de prestatieafspraken voor 2020.

Het thema dat eruit kwam en waar dus de aandacht naar uit zou gaan in 2020 werd "verrommeling van de buitenruimte".

In de voorjaarsbijeenkomst/startbijeenkomst over de prestatieafspraken 2021 is afgesproken ook voor 2021 dit als hoofthema te nemen.

In overleg is besloten een film te maken en deze film te gebruiken als discussiestuk om te komen tot de prestatieafspraken. Aan de film hebben wij ook nog een bijdrage geleverd. Helaas kon het vertonen van de film niet doorgaan i.v.m. Covid-19.

Zelfs het tekenen stond in het teken van Corona-maatregelen, dat gebeurde nl. ook digitaal.

Werkgroep Samenwerkingsovereenkomsten met Bewonerscommissies (BC's)

Januari 2020 werd deze werkgroep in het leven geroepen. Het doel is om een goede samenwerkingsovereenkomst tussen Woonbedrijf ieder1 en de bewonerscommissies op te stellen.

Afgesproken werd dat een vertegenwoordiger van Woonbedrijf ieder1 en een vertegenwoordiger van HuurdersBIJ1 alle bewonerscommissies zouden bezoeken om de samenwerkingsovereenkomst te bespreken.

COVID-19 gooide roet in het eten om dit project verder uit te voeren zodat wij geen afspraken met de leden van de ruim dertig commissies konden maken. In de tweede helft van 2021 hebben we hebben we alsnog de gesprekken gevoerd in Deventer en Zutphen. Dat is positief ontvangen. Wel kunnen we een voorlopige conclusie trekken dat niet alle zogeheten BC's ook formeel een BC zijn. De diverse BC's hadden de nodige opmerkingen. Deze worden besproken tussen het woonbedrijf en HuurdersBIJ1 en er wordt getracht een aangepaste tekst te maken waarin deze opmerkingen zijn verwerkt.

Daarna volgt opnieuw overleg met de BC's.

Werkgroep Vereniging van Eigenaars

Op initiatief van HuurdersBIJ1 is een gesprek geweest met het woonbedrijf over het fenomeen VvE's. Veel huurders wonen in een complex waar een VvE is en HuurdersBIJ1 wilde aandacht voor de positie van de huurder binnen zo'n complex. Er blijken 87 VvE's te zijn waarvan 37 met een meerderheidsbelang van Woonbedrijf ieder1.

In de basis zou het voor de huurder niet uit moeten maken of men huurt in een complex met of zonder VvE, maar in de praktijk is dit toch anders. Het gaat dan mis op het terrein van reparatieverzoeken en planmatig onderhoud omdat de VvE dit aanstuurt en meestal laat uitvoeren door derden. Er blijken echter ook VvE's te zijn waar de bewonerscommissie wordt uitgenodigd aanwezig te zijn bij de VvE-vergadering als toehoorder. Een gunstige ontwikkeling waarvan HuurdersBIJ1 hoopt dat dit regel gaat worden.

Werkgroep Sociaal Statuut

In maart 2021 ontvingen alle huurdersorganisaties in Deventer een adviesaanvraag Raamwerk Sociaal Plan Deventer van de verhuurders in de gemeente Deventer.

In een Sociaal Statuut of Plan worden de rechten en plichten van zowel de verhuurder als de huurder beschreven t.a.v. sloop, renovatie (bewoond en onbewoond) en groot onderhoud.

HuurdersBIJ1 heeft samen met de huurdersorganisatie De Marken en Eigen Bouw negatief geadviseerd omdat het plan als "veel te magere t.a.v. de rechten van de huurder" werd beschouwd.

Uitgangspunt voor het bestuur is, dat huurders op elk niveau serieus met de verhuurder in gesprek of overleg moeten kunnen.

Daarom heeft HuurdersBIJ1 reeds in 2020 op eigen initiatief een Sociaal Statuut geschreven en dit aangeboden aan Woonbedrijf ieder1.

In 2021 is er een werkgroep gevormd van afgevaardigden van ieder1, een drietal bestuursleden van HuurdersBIJ1 en de adviseur van HuurdersBIJ1 van de Woonbond.

Aan de hand van het Sociaal Statuut zoals geschreven en opgesteld door HuurdersBIJ1 zijn er een aantal bijeenkomsten geweest en is er stevig gediscussieerd over de inhoud om tot overeenstemming te komen.

Voorjaar 2022 hoopt de werkgroep e.e.a. met een positief resultaat voor alle huurders van Woonbedrijf ieder1 in Deventer en Zutphen te kunnen afronden.

Werkgroep Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Woonbedrijf ieder1 evalueert het beleid t.a.v. zelf aangebrachte voorzieningen en heeft HuurdersBIJ1 uitgenodigd hierover mee te denken. Op 25 oktober is er een overleg geweest betreffende het ZAV-vraagstuk met een externe kracht van het woonbedrijf. Deze medewerker heeft extern onderzoek verricht naar bestaande vormen en voorwaarden bij andere organisaties. Binnenkort volgt hier een terugkoppeling op. Dit onderwerp wordt dus vervolgd.

Werkgroep Wijziging inkomensgrenzen Woonkeus Stedendriehoek

Een adviesaanvraag welke midzomer binnen kwam van Woonbedrijf ieder1. Daar het hier een regionaal verzoek betrof hebben wij gebruik gemaakt van de visie en advies van onze adviseur. De wetgever geeft aan dat de inkomensgrenzen per 1 januari 2022 gaan veranderen. Wij hebben het advies van Aedes en Woonbond positief gevolgd. Uiteraard zijn er nog wel vragen te stellen over slaagkansen en wachttijden en verdeling naar inkomens. Wij hebben het woonbedrijf in ons advies aangegeven daarover nog van gedachten te wisselen daar er allerlei verbanden bestaan tussen toewijzing van woningen, de leefbaarheid, de diversiteit en betaalbaarheid. Redenen genoeg om met elkaar in gesprek te blijven.

Werkgroep Doorstroming senioren

Eind van het jaar diende Woonbedrijf ieder1 een adviesaanvraag in over het beleid m.b.t. de doorstroming van senioren.

HuurdersBIJ1 is groot voorstander van een beleid waarbij 55-plussers indien daar behoefte aan is, een grotere woning kunnen achterlaten en kunnen verhuizen naar een woning of appartement dat beter aan hun wensen voldoet.

Hiermee komen weer (grotere) woningen vrij voor gezinnen.

HuurdersBIJ1 heeft besloten om toch negatief te adviseren op dit beleidsstuk omdat het stuk te weinig specifiek voor Deventer en Zutphen is. O.i. moet dit beleidsstuk meer tot wasdom komen. Er zijn o.i. veel meer mogelijkheden waar nu geen gebruik van wordt gemaakt. HuurdersBIJ1 wil graag meedenken om met het woonbedrijf hier verder vorm aan te geven. Dit is door het woonbedrijf toegezegd en ook reeds ingepland.

Deskundigheidsbevordering

In het voorjaar heeft HuurdersBIJ1 in samenwerking met de Woonbond een thema-avond georganiseerd voor bewonerscommissies met als onderwerp: Servicekosten. Deze thema-avond moest i.v.m. COVID-19 digitaal plaatsvinden.

Alle bestuursleden hebben deelgenomen aan een thema-avond Duurzaamheid.

Eén of meerdere bestuursleden hebben de volgende bijeenkomsten bijgewoond (allen digitaal en allen verzorgd door de Woonbond):

- Voorzieningenwijzer
- Beleid met Europarlementariër van Sparrentak
- Klimaatbeleid en prestatieafspraken
- Gemeenteraadsverkiezingen
- Positie huurdersorganisaties in de Volkshuisvesting
- Schrijven nieuwsbrief
- Huurprijsregeling Vrije sector

Financiën

In 2021 kwamen de penningmeesters gelukkig in rustiger vaarwater terecht. We konden het jaar afsluiten met een financiële buffer (eigenlijk door Covid-19).

M-J. ten Hove gaf aan in het laatste kwartaal als (1e) penningmeester en bestuurslid te willen stoppen. Zodoende werd het penningmeesterschap 2.0 opgetuigd.

Per 1 januari 2022 neemt R. Freriks de taak van 1^{ste} penningmeester op zich en M. Hulshof de taak van 2e penningmeester.

M-J. ten Hove blijft nog tot tenminste 30 september 2022 als adviseur voor het bestuur, dus ook voor de penningmeesters, beschikbaar.

HuurdersBIJ1 heeft minder uitgaven gedaan dan in de begroting 2021 stond vermeld.

Covid-19 was daar natuurlijk één van de oorzaken van. (denk aan zaalhuur, portokosten, jaarvergadering). Ook de kosten secretariële ondersteuning waren, mede door omstandigheden, aanzienlijk lager.

Inmiddels zijn de financiële boeken gecontroleerd door de voorzitter en secretaris en is aan de penningmeesters decharge verleend. De financiële reserve maakt het ook mogelijk, indien toegestaan, om dit jaar alsnog een jaarvergadering te organiseren.

Onderstaand treft u de resultatenrekening aan.

Beginbalans 2021			
Debet		Credit	
Omschrijving	Bedrag	Omschrijving	Bedrag
Saldo bankrekening	€ 3.669,38	Eigen Vermogen	€ 21.717,81
Saldo spaarrekening	€ 27,08	Schulden	€ -
Vorderingen	€ 18.021,35		
Totaal	€ 21.717,81	Totaal	€ 21.717,81

Resultaat 2021			
Opbrengsten		Kosten	
Omschrijving	Bedrag	Omschrijving	Bedrag
Bijdrage ieder1	€ 66.840,00	Vrijwilligersvergoeding	€ 13.160,00
Vordering Fraude	€ 900,00	Representatiekosten	€ -
Rentebaten	€ -	Reiskosten	€ -
Overige opbrengsten	€ -	Kantormaterialen	€ 5,00
		ICT	€ 720,94
		Lidmaatschap Woonbond	€ 15.030,95
		Bankkosten	€ 165,55
		Telefoonkosten	€ 99,00
		Verzekering	€ 968,21
		Secretariële ondersteuning	€ 2.304,93
		Advieskosten Woonbond	€ 13.465,20
		Trainingen / cursussen	€ -
		PR & Communicatie Website	€ 650,38
		PR & Communicatie Nieuwsbrieven	€ -
		PR & Communicatie materiaal	€ -
		PR & Communicatie Portokosten	€ 272,25
		Vergaderkosten en zaalhuur	€ 305,77
		Overige kosten	€ 117,20
Subotaal	€ 67.740,00		€ 47.265,38
	€ -	Resultaat	€ 20.474,62
Totaal	€ 67.740,00	Totaal	€ 67.740,00

Eindbalans 2021			
Debet		Credit	
Omschrijving	Bedrag	Omschrijving	Bedrag
Saldo bankrekening	€ 34.692,43	Eigen Vermogen	€ 21.717,81
Saldo spaarrekening	€ 7.500,00	Jaarresultaat	€ 20.474,62
Vorderingen	€ -	Schulden	€ -
Totaal	€ 42.192,43	Totaal	€ 42.192,43