

Jaarverslag Stichting HuurdersBIJ1 2022

Inleiding:

Het Covid-19 is zo langzamerhand een zich terugtrekkend virus geworden met als groot voordeel dat het bestuur elkaar weer in levende lijve kon ontmoeten aan de bestuurstafel. Het jaar 2022 is voor het bestuur opnieuw een interessant, leerzaam en ook druk jaar geweest.

HuurdersBIJ1 behartigt de belangen van de huidige en toekomstige huurders van woonbedrijf ieder1 in Deventer en Zutphen.

Tal van onderwerpen passeerden in 2022 de revue, hierover meer in dit jaarverslag.

In juni 2022 hebben wij afscheid genomen van onze voorzitter Gerard van Laar. Hij was sinds 2016 lid van het bestuur en werd in 2020 voorzitter. Hij was de mentor van het in juli 2020 nieuw aangetreden bestuur.

Het bestuur van HuurdersBIJ1 bedankt Gerard van Laar voor zijn inzet in het belang van de huurders van woonbedrijf ieder1.

Voorzitter HuurdersBIJ1

E. Kuiper
Voorzitter

2022 in hoofdlijnen

Bestuur

Met het vertrek van Gerard van Laar in juni 2022 ontstond er een vacature voor een bestuurslid uit Zutphen, dit i.v.m. de evenredige verdeling tussen Zutphen en Deventer in het bestuur. Er werd een vacature bekend gemaakt zowel op de jaarvergadering als op de website. En na een geslaagde procedure is het nieuwe bestuurslid Karin Goldenbeld in januari 2023 aangetreden.

De huidige bezetting van het bestuur is:

Zutphen: Eeuwe Kuiper (voorzitter), Jan Bennink, Karin Goldenbeld

Deventer: Ron Baum, Rob Freriks (penningmeester), Marc Hulshof, Ria Lenting (secretaris).

Werkwijze

In het jaarplan heeft het bestuur aangegeven om de werkzaamheden veelal middels werkgroepen te laten plaatsvinden.

Het bestuur kiest ervoor om reeds vroegtijdig overleg te voeren met het management van het woonbedrijf zodat al voordat een adviesaanvraag wordt ontvangen de belangen van de huidige en toekomstige huurders ingebracht kunnen worden.

Een werkgroep bereidt een onderwerp voor en voert (indien nodig) gesprekken met vertegenwoordiger(s) van woonbedrijf ieder1 of anderen.

Waarna zij een advies aan het bestuur uitbrengen en besluiten worden genomen in het voltallige bestuur.

In 2022 ontving HuurdersBIJ1 een aantal adviesaanvragen van Woonbedrijf ieder1, te weten:

- Sociaal Statuut (instemming)
- Beleid bevordering doorstroming senioren

Overige beleidsonderwerpen welke ook aan de orde kwamen in de overlegvergadering met het management van woonbedrijf ieder1 en waar een werkgroep namens HuurdersBIJ1 overleg over voert met ieder1:

- Servicekostenbeleid
- ZAV-beleid, (zelf aangebrachte voorzieningen)

Daarnaast kwamen de volgende onderwerpen in de overlegvergadering aan de orde:

- Projectenprogramma
- Rapportages huurderstevredenheid
- Woonkeus, jaarverslag en samenwerkingsovereenkomst
- Huurwijziging 2022 en energiearmoede
- Extra verduurzaming
- Ondernemingsplan
- Presentatie leefbaarheid
- Prestatieafspraken Zutphen en Deventer en Nationale prestatieafspraken.

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 oktober 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden met mevr. A. Gülhan i.v.m. de toekomstige vacature huurderscommissaris. Mevr. Gülhan is reeds lid van de RvC, maar gaat na een bindend advies van het bestuur van HuurdersBIJ1 nu fungeren als huurderscommissaris. Beide huurderscommissarissen hebben in de RvC zitting in de commissie Volkshuisvesting.

E.e.a. treedt in werking met het vertrek voorjaar 2023 van de huidige huurderscommissaris dhr. H. Lodewijks

In 2022 heeft het bestuur van HuurdersBIJ1 twee keer overleg gehad met de beide huurderscommissarissen van de Raad van Commissarissen van woonbedrijf ieder1. Bij het overleg in het najaar was ook mevr. Gülhan aanwezig.

Visitatie woonbedrijf ieder1 2018-2022

Iedere 4 jaar worden de prestaties van het woonbedrijf beoordeeld door een externe visitatiecommissie. Er zijn een viertal velden die beoordeeld worden:

- Presteren naar opgaven en ambities
- Presteren volgens belanghebbenden
- Presteren naar Vermogen
- Governance.

In het visitatietraject worden ook belanghebbenden betrokken. Zo worden samenwerkingspartners en gemeenten bevraagd naar hun oordeel over het presteren van woonbedrijf ieder1. Maar ook de huurders worden bevraagd. Er zijn gesprekken geweest door de visitatiecommissie met bewonerscommissies en met een vertegenwoordiging van HuurdersBIJ1. In 2022 is het concept-rapport van de visitatiecommissie verschenen. In 2023 volgt het definitieve rapport.

Woonbond

HuurdersBIJ1 was ook in 2022 lid van de Woonbond en werd ondersteund door een adviseur van de Woonbond.

Werkgroepen

Onderstaand een kort verslag van de diverse werkgroepen:

Werkgroep Digitaal Huurderspanel

(Marc Hulshof en Ria Lenting)

In 2022 is de eerste enquête verstuurd naar de huurders die hadden aangegeven deel te willen nemen aan de pilot. Onderwerp van de enquête was energie en verduurzaming. Jammer genoeg was de deelname gering.

In overleg met woonbedrijf ieder1 is geconcludeerd dat de gehanteerde methode te weinig response oplevert.

De deelnemers hebben een verslag van de resultaten van de enquête ontvangen en hen is tevens verteld dat HuurdersBIJ1 samen met ieder1 op zoek gaat naar een andere manier van werken. Aansluitend is toen aan een drietal bedrijven gevraagd om met een voorstel te komen hoe HuurderBIJ1 samen met woonbedrijf ieder1 een digitaal huurderspanel kan opzetten. De offertes zijn besproken en er is een keuze gemaakt om verder te gaan met Moventem uit Zutphen. E.e.a. moet verder haar beslag krijgen in 2023.

Werkgroep Sociaal Statuut

(Jan Bennink, Ron Baum, Gerard van Laar, ondersteuning door Maarten Groen van de Woonbond)

HuurdersBIJ1 vindt het belangrijk dat bij groot onderhoud, renovatie en sloopprojecten de rechten en plichten van huurders gewaarborgd zijn. In 2021 is begonnen met het opstellen van een nieuw Sociaal Statuut samen met het woonbedrijf. Het is een lang en zorgvuldig traject geworden. In februari 2022 zijn het woonbedrijf en HuurdersBIJ1 tot overeenstemming gekomen en werd het Sociaal Statuut een feit.

HuurdersBIJ1 is tevens overeengekomen met het woonbedrijf om toe te zien op de naleving van dit statuut bij de diverse trajecten.

NB. U kunt de volledige tekst van het Sociaal Statuut terugvinden op onze website

Werkgroep Prestatieafspraken

Zutphen

(Eeuwe Kuiper, Gerard van Laar en Jan Bennink)

Prestatieafspraken worden gemaakt tussen de gemeente Zutphen, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties in de gemeente Zutphen.

In Zutphen is met elkaar afgesproken om de prestatieafspraken niet voor 1 jaar vast te leggen, zoals gebruikelijk was, maar over een langer tijdvak, 2023-2024 met een eerste evaluatie in november 2023.

De belangrijkste thema's zijn:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Leefbaarheid en veerkracht
- Verduurzaming en energie.

Met enige vertraging zijn de prestatieafspraken goedgekeurd door alle partijen in januari 2023.

Deventer

(Rob Freriks en Ron Baum)

De werkgroep heeft met het woonbedrijf het bod dat het woonbedrijf t.a.v. de prestatieafspraken uitbrengt besproken. In deze bespreking heeft de werkgroep aangegeven waar zij vindt dat de nadruk op moet liggen, te weten:

- Betaalbaarheid
- Leefbaarheid
- Toewijzing woonruimte
- Voldoende nieuwbouw
- Doorstroming

Nadat het bod is uitgebracht door de diverse woningcorporaties vindt een Tripartite-overleg plaats tussen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties om zo te waarborgen dat alle partijen achter de definitieve tekst staan.

In december 2022 zijn de prestatieafspraken van de gemeente door alle partijen ondertekend.

De werkgroep gaat samen met het woonbedrijf erop toezien dat de vastgelegde afspraken worden nagekomen.

Nationale prestatieafspraken

Vanuit Den Haag zijn er nationale prestatieafspraken vastgesteld. Deze moeten door de provincie uitgewerkt worden in regionale prestatieafspraken. De Woonbond heeft het initiatief genomen door alle huurdersorganisaties per provincie uit te nodigen en met hen te overleggen hoe bij de provincie aan tafel te komen. Niet alle provincies staan daarvoor open zoals inmiddels is gebleken. Maar in de provincie Overijssel is dit wel gelukt. De huurdersorganisaties hebben een kerngroep opgericht welke met de provincie Overijssel in gesprek is gegaan. Ron Baum neemt namens HuurdersBIJ1 deel aan deze kerngroep.

Werkgroep Samenwerkingsovereenkomst Bewonerscommissies

(Eeuwe Kuiper, Gerard van Laar, Jan Bennink, Rob Freriks, Ria Lenting)

In het najaar van 2021 is de concept-samenwerkingsovereenkomst tussen de bewonerscommissie en woonbedrijf ieder1 met alle bewonerscommissies besproken door een wijkconsulent van ieder1 en een bestuurslid van HuurdersBIJ1.

Vanuit verschillende bewonerscommissies kwamen opmerkingen en suggesties t.a.v. dit concept.

De belangrijkste daarvan waren dat men graag een overzicht toegevoegd zag aan de overeenkomst waarin staat beschreven wat met de bewonerscommissie besproken moet worden en wat met de huurdersorganisatie, de zogenaamde Kruisjeslijst. Ook t.a.v. de vergoeding die de bewonerscommissie jaarlijks van het woonbedrijf ontvangt waren opmerkingen. Vooral commissies met een kleiner aantal woningen voelden zich benadeeld.

Begin 2022 werden deze opmerkingen en suggesties besproken tussen de werkgroep van HuurdersBIJ1 en de manager Klant & Wonen van het woonbedrijf. Dit overleg heeft uiteindelijk een definitieve versie van de samenwerkingsovereenkomst opgeleverd.

Op de jaarlijkse bijeenkomst die het woonbedrijf organiseert voor alle bewonerscommissies is de samenwerkingsovereenkomst door 2 bewonerscommissies feestelijk ondertekend.

Werkgroep Huurbeleid

(Eeuwe Kuiper, Ria Lenting, Gerard van Laar, ondersteuning door Maarten Groen, Woonbond)

In februari 2022 heeft een eerste evaluatie van het vastgestelde huurbeleid 2021-2025 plaatsgevonden.

Half december 2022 ontving HuurdersBIJ1 een adviesaanvraag voor het bijgestelde Huurbeleid 2023-2025. Woonbedrijf ieder1 heeft een actualisatie gemaakt van het huurbeleid vanwege de invloed die de Nationale Prestatieafspraken hebben op het huurbeleid.

De werkgroep van HuurdersBIJ1 heeft de nodige opmerkingen en vragen n.a.v. deze actualisatie. In 2023 worden deze eerst besproken met het management voordat een officieel advies wordt gegeven.

Werkgroep Duurzaamheid en energie

(Ron Baum en Rob Freriks)

In de tweede helft van 2022 stegen de energieprijzen enorm, aanleiding voor HuurdersBIJ1 om regelmatig aandacht te vragen voor de gevolgen die dit heeft voor de huurder.

Er is op aangedrongen om t.a.v. de verduurzaming waar woonbedrijf ieder1 mee bezig is met name voorrang te geven van woningen met het E, F of G-label en hiervoor extra inspanningen te leveren.

Ook is een extra inspanning besproken t.a.v. het aanbrengen van zonnepanelen. Dit traject loopt ook nog in 2023, waarbij de gevraagde kosten (gebruikersvergoeding) voor de huurder onderwerp van gesprek is.

Eind 2022 was er veel onduidelijkheid bij de huurders die van blok- of stadsverwarming gebruik maken t.a.v. de energievergoeding door de overheid. HuurdersBIJ1 heeft er bij het woonbedrijf op aangedrongen om hierover met de betrokken huurders te communiceren.

Werkgroep project Helbergen (Zutphen)

In 2022 is definitief besloten om in Zutphen circa 750 huurwoningen van het gas te halen. Dit is een zeer complex traject. Om dit te bewerkstelligen wordt er warmte uit de IJssel gehaald in de zomer en opgeslagen om in de winter deze warmte te gebruiken om de woningen te verwarmen. Hiervoor moet een grote energiecentrale in de wijk worden gebouwd.

Namens HuurdersBIJ1 is Ron Baum bij de overleggen aanwezig om toe te zien dat de huurdersparticipatie, het communicatieplan en de afspraken met huurders worden gewaarborgd. Het gehele proces tot en met de oplevering zal 2022-2025 in beslag nemen, waarna Helbergen onafhankelijk is van het aardgas.

Werkgroep Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

(Ron Baum, Jan Bennink, Marc Hulshof, ondersteuning door Maarten Groen Woonbond)

Het huidige ZAV-beleid van woonbedrijf ieder 1 is gedateerd en heeft vernieuwing. De tijden veranderen en de wensen van de huurders zijn ook sterk veranderd in de tijd. Ook de medewerkers van het woonbedrijf hebben aangegeven behoefte te hebben aan een geactualiseerd beleid omdat ze de vragen m.b.t. zelf aan te brengen voorzieningen van de huurders niet eenduidig kunnen beantwoorden.

Om voor de huurders tot een duidelijk en te hanteren beleid te komen is de werkgroep van HuurdersBIJ1 samen met het woonbedrijf bezig geweest alles te inventariseren om zo overzicht te krijgen en op basis van dit overzicht beleid te maken. Dit traject loopt nog. De verwachting is dat dit afgerond kan worden in het 1^{ste} kwartaal van 2023.

Werkgroep Servicekostenbeleid

(Eeuwe Kuiper, Ron Baum, ondersteuning door Maarten Groen Woonbond)

HuurdersBIJ1 heeft reeds in 2021 geconstateerd dat het woonbedrijf geen uitgeschreven servicekostenbeleid heeft. In overleg tussen het woonbedrijf en de werkgroep van HuurdersBIJ1 is afgesproken om een notitie op te stellen waarin duidelijk wordt aangegeven waaruit de servicekosten bestaan, wat de wettelijke kaders zijn en wat wel of niet mag worden afgerekend in de servicekosten. Het moet een notitie worden waarin voor de huurder duidelijk is hoe de servicekosten zijn samengesteld.

Huurdersorganisaties

Bij het aantreden van het huidige bestuur is reeds de wens uitgesproken om kennis te maken met de overige huurdersorganisaties in de gemeenten Deventer en Zutphen. Dit lukte niet vanwege Covid-19. In 2022 hebben we elkaar dan eindelijk ontmoet. HuurdersBIJ1 heeft overleg gehad met Huurders Overleggroep Ons Huis (HOG) te Warnsveld, huurdersvereniging De Marken en Bewonersadviesorgaan Rentree (het BAR). Een ontmoeting met de huurdersvertegenwoordiging van Eigen Bouw is op hun verzoek uitgesteld. De bedoeling van de ontmoeting was naast kennismaken, ook van elkaar te leren en te onderzoeken of er op diverse terreinen samengewerkt kan worden. Het eerste resultaat van deze ontmoetingen is dat is afgesproken om in januari 2023 te overleggen over de inzet van de huurdersorganisaties m.b.t. de prestatieafspraken 2023.

Deskundigheidsbevordering

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

- Huurbeleid
- Werven nieuwe bestuursleden
- Nationale woon- en bouwagenda
- Invoeren normhuur en huurtoeslag.

Financiën

In 2022 zijn een nieuwe 1^{ste} en 2^e penningmeester aangesteld nadat de vorige penningmeester vertrok. Rob Freriks werd 1^{ste} penningmeester en Marc Hulshof 2^e penningmeester.

De vorige penningmeester heeft de beide nieuwe penningmeesters nog een periode ondersteund. De samenwerking en overdracht verliep voorspoedig en gedurende het jaar kon de ondersteuning worden afgebouwd.

In 2022 konden diverse kostenposten worden teruggebracht en kon het jaar worden afgesloten met een positief saldo.

Inmiddels zijn de financiële boeken steekproefsgewijs gecontroleerd door de voorzitter en secretaris en heeft het voltallige bestuur de jaarrekening goedgekeurd en vastgesteld en is aan de penningmeesters decharge verleend.

Eind 2022 is de begroting 2023 opgesteld en vastgesteld door het bestuur.