

Jaarverslag 2023

Inleiding:

Dit jaar stond voor ons vooral in het teken van de nog lopende of niet geheel afgeronde beleidszaken van 2022. Daarnaast werden een tweetal nieuwe thema's behandeld:

Beleidskaders Zonnepanelenbeleid en een herziening van het beleid m.b.t. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Ook waren er natuurlijk de vaste thema's zoals Huurbeleid en Prestatieafspraken.

De werkgroepen doen, zoals inmiddels gebruikelijk, kort verslag van hun werkzaamheden.

In 2023 is ook weer overleg gevoerd met de bestuurder en de managers Klant & Wonen Deventer en Zutphen evenals met de huurderscommissarissen en daarnaast is kennisgemaakt met de teamleiders van het woonbedrijf. In dit jaar verslag leest u ook hier meer over.

Een belangrijk thema in 2023 was het komen tot een nieuw koersplan voor de komende 4 jaar voor het woonbedrijf.

HuurdersBIJ1 heeft hier ook een bijdrage aan geleverd samen met andere stakeholders waaronder enkele bewonerscommissies.

Medio 2023 nam Maarten Groen, adviseur van de Woonbond afscheid van HuurdersBIJ1 i.v.m. een herschikking van zijn werkzaamheden. Hij blijft nog wel beschikbaar voor het bestuur als energieconsulent indien nodig.

Het bestuur bedankt Maarten Groen voor de geboden ondersteuning en wensen hem een voorspoedige voortzetting van zijn andere werkzaamheden voor de Woonbond.

Kortom, het was een goed jaar waarbij de belangen van de huurders steeds op de goede manier werden behartigd en dat is en blijft onze opdracht.

Eeuwe Kuiper
Voorzitter

2023 in hoofdlijnen

Bestuur

Het bestuur was verheugd om op 2 januari 2023 mevr. Karin Goldenbeld uit Zutphen te verwelkomen als nieuw bestuurslid, waarmee het bestuur weer volledig bezet was.

Medio 2023 nam Maarten Groen afscheid van HuurdersBIJ1 als adviseur en in augustus hebben we dhr. Mark Dijsselbloem verwelkomd als nieuwe adviseur namens de Woonbond.

De bekendheid van HuurdersBIJ1 bij de huurders van woonbedrijf ieder1 laat te wensen over. Daarom heeft HuurdersBIJ1 een folder gemaakt over haar taak. Met het woonbedrijf werd afgesproken dat bij iedere nieuwe verhuuring de folder aan de nieuwe bewoner(s) zal worden uitgereikt bij de huurovereenkomst.

Ook heeft HuurdersBIJ1 naast de website een Facebookpagina gemaakt. We zijn te vinden op Facebook onder de naam: HuurdersBIJ1.

Financiën

Begin 2023 werden de boeken van 2022 gecontroleerd en werd aan de penningmeester(s) decharge verleend.

Ook in 2023 heeft het bestuur en m.n. de penningmeester kritisch gekeken naar de diverse kostenposten en een aantal daarvan konden worden teruggebracht.

In de loop van het jaar werd besloten een bedrag terug te storten in de kas van het woonbedrijf. Het jaar kon worden afgesloten met een positief saldo.

HuurdersBIJ1 werkt qua financiën met het 4 ogen principe, zodat alle uitgaven en inkomsten door 2 personen worden gecontroleerd en ook door beiden geaccordeerd.

Eind 2023 is de begroting 2024 opgesteld en vastgesteld door het bestuur.

Deskundigheidsbevordering bestuursleden

Ook in 2023 hebben de diverse bestuursleden weer meerdere webinars en online trainingen gevolgd en wel de volgende:

- Samenwerken in een huurdersorganisatie;
- Wonen en Zorg;
- De huurder en de VvE;
- Opstellen Woonvisie;
- Energielabels;
- Rol van de bewoner bij renovaties;
- Ouderenhuisvesting;
- Verbod tijdelijke verhuur;
- Wet goed verhuurderschap;
- Financiering woningcorporaties;
- Huurprijs en huurprijsaanpassing;
- Efficiënt vergaderen;
- Rol bewonerscommissies bij renovaties;
- Lokale prestatieafspraken;

- Consulent sociale zekerheid;
- training gebruik softwareprogramma Lasso.

Daarnaast is deelgenomen aan de netwerkbijeenkomsten Betaalbaarheid en Prestatieafspraken.

Overlegvergaderingen

In 2023 heeft HuurdersBIJ1 5 keer vergaderd met de bestuurder en (leden van) het managementteam.

Onderwerpen die aan de orde kwamen naast de vaste onderwerpen zoals begroting, jaarplan, kwaliteitsmetingen, prestatieafspraken waren:

- de diverse adviesaanvragen en instemmingsaanvraag (zie overzicht in dit jaarverslag);
- vergoeding bewonerscommissies;
- verbeterpunten n.a.v. visitatierapport;
- Visie op Wonen en Zorg
- Beleidskalender;
- Strategische keuzes 2024;
- Flexwonen Steenbrugge.

Advies- en instemmingsaanvragen

Het woonbedrijf dient volgens de overlegwet op verschillende onderwerpen eerst advies te vragen aan de huurdersorganisatie voordat men een definitief besluit kan nemen.

Wanneer het de servicekosten betreft dient er instemming gevraagd te worden.

HuurdersBIJ1 heeft advies gegeven over de volgende onderwerpen:

- Actualisatie Huurbeleid 2023-2025 n.a.v. Nationale Prestatieafspraken;
- Duurzaamheidsbeleid;
- Warmtenet;
- Zonnepanelenbeleid;
- Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV);
- Verkoop woningenportefeuille Schalkhaar.

Instemming is gevraagd voor:

- Gebruiksvergoeding zonnepanelen pilot Waterkwartier Zutphen.

Sinds eind mei 2023 publiceert HuurdersBIJ1 al haar uitgebrachte adviezen en instemmingen op de website: www.HuurdersBIJ1.nl.

Dit om zo transparant mogelijk te zijn naar alle huurders.

Raad van Commissarissen

De zittingstermijn van dhr. Lodewijks, huurderscommissaris liep af in 2023. In overleg met de RvC heeft HuurdersBIJ1 een bindende voordracht gegeven voor de benoeming van mevr. Gülhan als huurderscommissaris. Mevr. Gülhan had al zitting in de RvC, daarom is er van een sollicitatieprocedure geen sprake geweest. Beide Huurderscommissarissen hebben zitting binnen de RvC in de commissie Volkshuisvesting.

HuurdersBIJ1 heeft 2 keer per jaar een overleg met de beide Huurderscommissarissen

mevr. van den Hul en mevr. Gülhan.

In 2023 is o.a. gesproken over de afhandeling van klachten en over de communicatie met bewoners. Het valt op dat wanneer een project vertraging oploopt bewoners vaak niet geïnformeerd worden.

Selectieprocedure nieuwe bestuurder

In het najaar van 2023 meldde de bestuurder mevr. Joke Hofman te zullen vertrekken bij het woonbedrijf. De RvC is de werkgever van de bestuurder en verantwoordelijk voor de sollicitatieprocedure. De procedure werd in tweeën geknipt. De eerste ronde was een selectieronde waaraan naast het managementteam ook een vertegenwoordiging van de OR en HuurdersBIJ1 deelnam onder voorzitterschap van een RvC-lid. Na een brievenselectie werden in 2 commissies gesprekken gevoerd met meerdere kandidaten. De beide commissies hebben een drietal kandidaten voorgedragen voor de volgende ronde, te weten een sollicitatiegesprek door de RvC met de kandidaten.

Overleg met teamleiders woonbedrijf ieder1

Op verzoek van HuurdersBIJ1 is kennisgemaakt met de teamleiders van woonbedrijf ieder1. Een teamleider geeft leiding aan het team van wijkconsulenten.

In 2023 hebben we 2 bijeenkomsten gehad. De eerste stond vnl. in het teken van kennismaken en ook daar kwam de klachtenafhandeling en communicatie aan de orde.

In de tweede bijeenkomst hebben de teamleiders een presentatie gehouden over de nieuwe manier waarop naar de leefbaarheid in wijken werd gekeken. Het gaat dan om de “veerkracht” van een wijk.

Overleg collega huurdersorganisaties

HuurdersBIJ1 probeert om t.a.v. de gemeentelijke prestatieafspraken de inzet van de huurdersorganisaties met elkaar af te stemmen.

Voor Zutphen betreft dit Huurdersoverleggroep Ons Huis (HOG) uit Warnsveld. Met hen is over de inzet voor de prestatieafspraken gesproken door vertegenwoordigers van HuurdersBIJ1. Beide belangenorganisaties zaten op 1 lijn. De samenwerking is heel prettig.

In Deventer spreken we met het Bewoners Adviesorgaan Rentree (het BAR) en Huurdersvereniging de Marken. Ook hier wordt het contact steeds beter en werken we samen aan het opstellen en beoordelen van de prestatieafspraken. Bovendien door deze contacten weten we ook beter wat er bij de andere woonbedrijven in de regio speelt.

Woonbond

In 2022 is het lidmaatschap van de Woonbond geëvalueerd door het bestuur.

HuurdersBIJ1 was niet tevreden over de service die stond tegenover de hoge kosten van lidmaatschap, zo moest door de bestuursleden betaald worden voor deelname aan online trainingen. Uiteindelijk is besloten lid te blijven omdat het lidmaatschap per 1 januari 2023 een aantal extra voordelen heeft. Dit betreft gratis deelname aan trainingen voor bestuursleden, gratis ontvangst van nieuwe publicaties van de Woonbond en bewonerscommissies kunnen via HuurdersBIJ1 een account

aanmaken bij de Woonbond zodat ook zij beschikking hebben over de uitgebreidere informatie op de website en gebruik kunnen maken van de huurderslijn.

Meerdere bewonerscommissies hebben in 2023 gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Lasso

HuurdersBIJ1 was al langere tijd op zoek naar een softwareprogramma om de organisatie verder te professionaliseren. We hebben uitleg gekregen van het BAR m.b.t. het programma dat zij gebruiken en we hebben ook een presentatie gehad van Lasso een softwareprogramma dat gemaakt is speciaal voor huurdersorganisaties.

Omwille van de kosten hebben we steeds van aanschaf afgezien, echter met het nieuwe abonnement van de Woonbond werd het softwareprogramma Lasso nu gratis beschikbaar gesteld voor de leden.

HuurdersBIJ1 gebruikt sinds najaar 2023 het softwareprogramma, alle documenten zijn hierin opgenomen en het wordt ook gebruikt als hulpmiddel bij de bestuursvergaderingen. Tevens zijn alle woningen van het woonbedrijf hierin opgenomen met adres, type woning, bouwjaar ed.

Namen van huurders en emailadressen staan hier niet in i.v.m. met de privacy.

Er is t.z.t. ook een mogelijkheid voor bewonerscommissies om het programma te gebruiken en tevens zit er de mogelijkheid in om nieuwsbrieven te versturen.

Werkgroepen

Onderstaand een kort verslag uit de diverse werkgroepen:

Sociaal Statuut

(Jan Bennink, Ron Baum, ondersteund door adviseur Woonbond)

HuurdersBIJ1 blijft de naleving van het Sociaal Statuut bij grootschalige renovatie- of slooprojecten volgen. In 2023 is meerder malen gesproken over de aanpak van de evaluatie van het Sociaal Statuut. Het woonbedrijf heeft voor de begeleiding van dit traject een offerte aangevraagd bij de Woonbond. deze offerte is besproken met het woonbedrijf. In 2024 vindt de evaluatie plaats waarbij geëvalueerd wordt op naleving en werkbaarheid.

Digitaal Huurderspanel

(Marc Hulshof, Eeuwe Kuiper, Ria Lenting)

In 2023 zijn alle huurders via een brief geïnformeerd over het Digitaal Huurderspanel en uitgenodigd om deel te nemen. Deelname kan zowel eenmalig als regelmatig. De huurder kan een account aanmaken op de website van het Huurderspanel: www.hethuurderspanel.nl.

Ruim 750 huurders hebben dit gedaan, een mooi eerste resultaat.

De 1^{ste} enquête ging over bekendheid en de resultaten zijn met de deelnemers gedeeld via een factsheet waarop e.e.a. werd samengevat.

HuurdersBIJ1 heeft de factsheet gepubliceerd op haar website.

N.a.v. de resultaten van deze enquête heeft HuurdersBIJ1 een facebookpagina opgezet.

Prestatieafspraken Deventer

(Ron Baum, Rob Freriks)

De werkgroep Prestatieafspraken Deventer 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;
- duurzaamheid.

Tevens heeft de werkgroep aangegeven, niet alleen bij het woonbedrijf maar ook in het overleg met de andere woningbedrijven, huurorganisaties en de gemeente dat de prestatieafspraken veel meer SMART (Specifiek, Meetbaar, Actueel, Realistisch en Tijdgebonden) moeten worden. Bovendien dient serieus geëvalueerd te worden wat er van de acties opgenomen in de prestatieafspraken terecht is gekomen.

Verder vindt HuurdersBIJ1 dat de prestatieafspraken eenmaal per twee jaar moeten worden vastgelegd. Bovenstaande standpunten werden gedeeld door meerdere partijen en deze worden meegenomen voor volgend jaar.

Prestatieafspraken Zutphen

(Jan Bennink, Eeuwe Kuiper)

Hier is veel werk door de werkgroep ingestoken samen met de HOG. Er was veel samenspraak en regelmatige contacten om met een gesloten front naar buiten te komen, dit is gelukt. Wij zijn trots als HuurdersBIJ1 dat we samen met HOG de leefbaarheid hoog in de afspraken hebben gekregen. Vanuit HuurdersBIJ1 is er ook aandacht gevraagd voor de daklozen in Zutphen, ook hierover zijn afspraken opgenomen in de prestatieafspraken. We blijven checken of afspraken ook worden nagekomen.

Regionale prestatieafspraken

De kerngroep (vertegenwoordiging van diverse huurdersorganisaties) in West-Overijssel waarin Ron Baum namens HuurdersBIJ1 zitting heeft, had in 2023 twee keer overleg met de provincie Overijssel. Hierbij is gesproken over verduurzaming van woningen. De focus lag bij isolatie en zonnepanelen. Al deze maatregelen moeten versneld worden doorgevoerd en de kosten hiervoor mogen niet volledig op de huurders worden verhaald. Dit alles in het kader van hert betaalbaar houden van de woonlasten.

Daarnaast is afgesproken om ook op regionaal niveau een woon-zorgvisie te ontwikkelen met speerpunt welzijn en zorg. Deze punten dienen als leidraad voor de prestatieafspraken.

Warmtenet Helbergen

(Ron Baum)

In 2023 zijn de nodige procesafspraken gemaakt, subsidiemogelijkheden onderzocht en is ingezet om de businesscase rond te krijgen. Einde van het jaar zijn de aannemers geselecteerd en in januari 2024 volgt de gunning.

Probleem blijft de netverzwaring door Liander. Hier zijn lange wachttijden voorzien. Maar er wordt gewerkt aan een tijdelijke oplossing. De huurdersparticipatie loopt voorbeeldig.

Betrokken bewoners zijn in 2023 geïnformeerd middels een factsheet over het hele proces.

Duurzaamheidsbeleid en beleid warmtenet

(Ron Baum, Ria Lenting)

HuurderBIJ1 heeft advies uitgebracht over het aanleggen van duurzame warmtenetten. Hierbij lag de aandacht op rendement, leveringszekerheid en betaalbaarheid. Het woonbedrijf faciliteert maar wordt geen energieleverancier. HuurdersBIJ1 heeft een positief advies uitgebracht en staat achter de plannen van het woonbedrijf.

Tevens is de nota Duurzaamheidsbeleid besproken en heeft HuurdersBIJ1 ook daarover een positief advies gegeven.

ZAV- beleid (Zelf Aangebrachte Voorzieningen)

(Ron Baum, Marc Hulshof, Jan Bennink)

Het ZAV beleid is afgestemd met het woonbedrijf na een aantal intensieve overleggen. Het ZAV beleid wordt nu intern bij het woonbedrijf aan de medewerkers uitgereikt. Hierbij wordt het beleid getoetst op werkbaarheid, eenduidigheid en kan het nog worden aangevuld met enkele voorbeelden. Mochten er opmerkingen of aanbevelingen vanuit medewerkers van het woonbedrijf komen, worden deze zo veel mogelijk meegenomen en zal het woonbedrijf samen met HuurdersBIJ1 dit verwerken in het uiteindelijke ZAV beleid.

Beleidskaders plaatsing Zonnepanelen

(Ron Baum, Eeuwe Kuiper, Karin Goldenbeld, ondersteund door adviseur Woonbond)

De werkgroep heeft de beleidsnotitie besproken met het woonbedrijf.

In de beleidsnota was ook de gebruiksvergoeding opgenomen, echter omdat het woonbedrijf deze gebruiksvergoeding wil afrekenen via de servicekosten heeft HuurdersBIJ1 aangegeven dat hiervoor instemming nodig is. Over de beleidsnota heeft HuurdersBIJ1 positief geadviseerd.

De gebruiksvergoeding zou in een apart overleg besproken worden.

E.e.a. kwam in een stroomversnelling omdat opeens in juni duidelijk werd dat de firma Lens op korte termijn zonnepanelen beschikbaar had en ook personeel om e.e.a. op korte termijn te plaatsen. Omdat de huurders in de beoogde wijk (Waterkwartier Zutphen) geïnformeerd moesten worden zodat zij al dan niet voor zonnepanelen konden kiezen werd het overleg over de gebruiksvergoeding met spoed gepland. Er werd een vergoeding overeengekomen alleen voor dit pilotproject. Later in 2023 werd het overleg opnieuw opgestart om tot een definitieve gebruiksvergoeding te komen. Deze geldt voor alle projecten vanaf juli 2023.

De gebruiksvergoeding die is afgesproken is in vergelijking met andere woningcorporaties wat hoger, daar staat echter tegenover dat deze prijs gelijk blijft en niet verhoogd gedurende de levensfase van de zonnepanelen welke wordt geschat op 20 tot 25 jaar en de opbrengst per paneel ook hoger is.

Servicekosten

(Eeuwe Kuiper, Ron Baum, ondersteund door adviseur Woonbond)

Hier is in 2023 veel over gesproken omdat het woonbedrijf wel een werkwijze m.b.t. servicekosten heeft maar geen servicekostenbeleidsdocument. Er is een afspraak gemaakt met het woonbedrijf om eerst het zonnepanelenbeleid af te ronden evenals de gebruiksvergoeding. Deze gebruiksvergoeding wordt in de servicekosten ondergebracht en afgerekend.

E.e.a. wordt in 2024 weer opgepakt en hopelijk afgerond zodat huurders duidelijkheid krijgen wat wel en niet onder servicekosten valt.

Huurbeleid

(Eeuwe Kuiper, Jan Bennink, Ria Lenting)

In juli 2022 werden door de Overheid de Nationale Prestatieafspraken in een wet vastgesteld. Dit betekende dat opnieuw naar het Huurbeleid 2021-2025 moest worden gekeken om te bezien welke gevolgen de Nationale Prestatieafspraken hadden voor het vastgestelde beleid.

Het woonbedrijf ieder1 nam het voortouw om samen met ons te kijken welke wijzigingen er in Deventer en Zutphen relevant waren om aan te passen.

Hierover is uitgebreid overlegt door de werkgroep met betrokken medewerkers van het woonbedrijf. Uiteindelijk heeft HuurdersBIJ1 positief geadviseerd m.b.t. de bijstelling van het Huurbeleid 2023-2025.