

Jaarverslag 2024

Inleiding:

Ook dit jaar stond voor ons in het teken van nog lopende of niet geheel afgeronde beleidszaken van 2023 zoals de gebruiksvergoeding uit het 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 2024 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 2024 was het komen tot een nieuw Huurbeleid 2025-2028 voor de komende 4 jaar voor het woonbedrijf.

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

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

2024 in hoofdlijnen

Bestuurszaken

Het bestuur was verheugd om op 1 oktober 2024 mevr. Miranda van Langen uit Zutphen te verwelkomen als nieuw bestuurslid, waarmee het bestuur tot 8 bestuursleden groeide. Op onze website heeft Miranda van Langen zichzelf voorgesteld.

De bekendheid van HuurdersBIJ1 bij de huurders van woonbedrijf ieder1 laat nog steeds te wensen over. HuurdersBIJ1 heeft naast haar eigen website ook een Facebookpagina en in 2024 is onderzoek gedaan of een Instagrampagina een verder verbetering zou kunnen zijn m.b.t. onze bekendheid.

In de zomer van 2024 hield woonbedrijf ieder1 weer haar jaarlijkse bijeenkomst voor bewonerscommissies. Op die bijeenkomst was ook het bestuur van HuurdersBIJ1 aanwezig. Op die bijeenkomst heeft de voorzitter van HuurdersBIJ1 het woord gericht tot Joke Hofman, als vertrekkende bestuurder en haar bedankt voor de prettige samenwerking.

In dit jaar heeft het bestuur haar statuten laten controleren door de Woonbond i.v.m. de invoering van de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) welke in werking is getreden op 1 juli 2021. Conclusie van dit onderzoek is dat de statuten van HuurderBIJ1 gewijzigd moeten worden. Dit wordt begin 2025 in gang gezet.

Op verzoek van het bestuur is het email-adres van het Wensfonds gewijzigd, de domeinnaam is van HuurdersBIJ1 veranderd in Wensfonds. Dit om verwarring te voorkomen omdat het Wensfonds geheel los staat van HuurdersBIJ1.

Bij HuurdersBIJ1 komen met regelmaat vragen en meldingen binnen van huurders zowel via het contactformulier op de website als via de telefoon. En hoewel de huurdersorganisatie er niet is voor individuele vragen willen we de huurder wel goed te woord staan en eventueel advies geven. Om er voor te zorgen dat alle bestuursleden die bereikbaarheidsdienst hebben op dezelfde manier de vragen afhandelen heeft het bestuur een interne procedure vastgesteld voor het afhandelen van meldingen van huurders.

In 2024 werden we geconfronteerd met een lange afwezigheid van bestuursleden. Dit was aanleiding voor het bestuur om hier afspraken over te maken. Deze afspraken zijn vastgelegd in het bestuursreglement.

Woonbedrijf ieder1 heeft in 2024 een Beleidskalender opgesteld. In deze beleidskalender zijn alle beleidsstukken en procedures van het woonbedrijf vastgelegd. Bij elk punt wordt vastgelegd wanneer een evaluatie dient plaats te vinden en wat de rol van HuurdersBIJ1 is bij dit punt.

In de bestuursvergaderingen in 2024 was veel aandacht voor de diverse projecten van ieder1 m.b.t. groot onderhoud, renovatie en sloop. Niet elk project verliep naar tevredenheid van de huurders. Dit werd door het bestuur ingebracht in de overlegvergadering met het managementteam van het woonbedrijf.

De gemeenten in de Stedendriehoek organiseerden een klankbordbijeenkomst over de nieuw in te voeren urgentieverordening. Een afvaardiging van HuurdersBIJ1 was aanwezig bij deze bijeenkomst.

Financiën

Begin 2024 werden de boeken van 2023 gecontroleerd en werden deze akkoord bevonden.

Met betrekking tot de financiën werken we bij HuurdersBIJ1 met het 4 ogen principe.

Dat betekent dat er 2 penningmeesters zijn die elkaar controleren en daarnaast controleert het bestuur van HuurdersBIJ1 de penningmeesters ook nog eens. Dit om fraude te voorkomen. Het gaat tenslotte om geld van en voor de huurder.

Ook proberen we slim en zuinig met het geld van de huurder om te gaan. Door te onderhandelen hebben we daarom aanzienlijke kosten kunnen besparen.

Tenslotte willen wij het geld mede besteden aan een goede voorlichting en contact met de huurders van woonbedrijf ieder1.

Het jaar kon worden afgesloten met een positief saldo.

Eind 2024 is de begroting 2025 opgesteld en vastgesteld door het bestuur.

Deskundigheidsbevordering bestuursleden

Ook in 2024 hebben de diverse bestuursleden weer meerdere cursussen, webinars en online trainingen gevolgd en wel de volgende:

- Werkatelier Woonbond over de AVG;
- Webinar huurrecht;
- Webinar woonwensen van ouderen
- Webinar EFG label;
- Consulent sociale zekerheid;
- Training Lasso (softwareprogramma).
- Woonruimteverdeling en toewijzingsregels;
- Wat mag en kan een bewonerscommissie;
- Toewijzen van huurwoningen;
- Werkplan voor je huurdersorganisatie;
- Overleggen en onderhandelen;
- Webinars Wonen en Zorg:
 - Energielabels;
 - Wet goed verhuurderschap;
 - Huurprijs en huurprijsaanpassing;
 - Lokale prestatieafspraken.

Daarnaast volgen de bestuursleden de media als het gaat om huurdersbelangen.

Tevens volgen de bestuursleden ook diverse sites zoals van de overheid, de gemeenten Zutphen en Deventer.

Overlegvergaderingen

In 2024 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:

- Projectplanning en beleidskalender;
- Jaarrapportage Woonkeus Stedendriehoek;
- Halfjaarlijkse terugkoppeling huurderstevredenheid;
- Agressieprotocol;
- Privacybeleid;
- Woonvisie gemeente Deventer;
- Hoe haalt woonbedrijf ieder1 de vereiste 70% instemming bij huurders op;
- 100 dagen verslag van de nieuwe bestuurder;
- Stand van zaken m.b.t. regeling Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV);
- Evaluatie Sociaal Statuut;
- De diverse adviesaanvragen (zie overzicht in dit jaarverslag).

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:

- Huuraanpassing 2024

Instemmingsvragen zijn in 2024 niet ontvangen, maar er wordt nog we steeds gesproken over de gebruiksvergoeding zonnepanelen, zie daarvoor verderop in het jaarverslag.

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

HuurdersBIJ1 heeft in 2024 in april en oktober overleg gehad met de beide Huurderscommissarissen.

In april is met name gesproken over de forse huurverhoging die het woonbedrijf voorstelde. In oktober ging het vooral over de vaak slechte/niet optimale communicatie tussen het woonbedrijf en huurders.

HuurdersBIJ1 is van mening dat ook wanneer een project om welke reden dan ook vertraging oploopt het woonbedrijf de bewoners moet informeren. Ons standpunt is: "geen nieuws is ook nieuws!"

Nieuwe bestuurder woonbedrijf ieder1

In het najaar van 2023 is er een selectieprocedure opgestart waaraan ook HuurdersBIJ1 haar bijdrage heeft geleverd zoals in het vorige jaarverslag vermeld. De selectiecommissies hebben een voordracht gedaan aan de Raad van Commissarissen en zij hebben de sollicitatiegesprekken gevoerd. De Raad van Commissarissen heeft besloten mevr. Annelies Barnard te benoemen als nieuwe bestuurder. In september 2024 heeft het bestuur van HuurdersBIJ1 officieel kennisgemaakt met mevr. Barnard.

Overleg met teamleiders woonbedrijf ieder1

In 2024 is er 1 bijeenkomst met de teamleiders van woonbedrijf ieder1 geweest. Thema van deze bijeenkomst was Leefbaarheid en de teamleiders hebben verslag gedaan van de eerste ervaringen met hun nieuwe werkwijze “veerkracht”.

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 wordt niet meer van te voren gesproken met de beide andere huurdersorganisaties over de prestatieafspraken.

Mede op initiatief van HuurdersBIJ1 is samen met de vertegenwoordiger van de Woonbond Mark Dijsselbloem werd najaar 2024 een bijeenkomst georganiseerd voor alle huurdersorganisaties in de regio van Woonkeus Stedendriehoek. Op 1 na waren alle huurdersorganisaties aanwezig.

Alle deelnemers deelden het belang van elkaar regelmatig te spreken en eventueel op bepaalde onderwerpen gezamenlijk op te trekken.

De eerste bijeenkomst had als thema: 'Verbinding en samenwerking voor gezamenlijke impact'

Op de bijeenkomst kwamen vragen aan de orde als:

- waar ben je als huurdersorganisatie trots op?
- wat moet worden opgelost?
- hoe kunnen we een vervolg geven aan de bijeenkomst?

Woonbond

Ook in 2024 was HuurdersBIJ1 lid van de Woonbond en werden er 60 uur begroot voor extra ondersteuning door een adviseur van de Woonbond.

Door dit lidmaatschap kunnen we gratis gebruikmaken van het softwareprogramma Lasso welke speciaal is ontworpen voor huurdersorganisaties.

Daarnaast kunnen bewonerscommissies van woonbedrijf ieder1 zich via HuurdersBIJ1 aanmelden voor een gratis account bij de Woonbond waardoor ze extra informatie krijgen.

Werkgroepen

Onderstaand een kort verslag uit de diverse werkgroepen:

Sociaal Statuut

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

HuurdersBIJ1 blijft de naleving van het Sociaal Statuut bij grootschalige renovatie- of sloopp projecten volgen. In 2024 heeft de Woonbond de opdracht gekregen om het Sociaal Statuut te evalueren. De resultaten van deze evaluatie zijn besproken tussen woonbedrijf ieder1 en werkgroep van HuurdersBIJ1.

Conclusie van deze gesprekken is dat er een aantal wijzigingen in het Sociaal Statuut worden aangebracht in het eerste kwartaal van 2025.

Digitaal Huurderspanel

(Eeuwe Kuiper, Ria Lenting)

In 2024 heeft het digitaal Huurderspanel 3 enquêtes naar de deelnemers verstuurd.

De onderwerpen van deze enquêtes waren:

- Energie en energiekosten
- Duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit
- Doorstroming.

Na afloop van elke enquête wordt een samenvatting gemaakt van de resultaten en geven zowel het woonbedrijf als ook HuurdersBIJ1 aan wat zij met de resultaten gaan doen. Dit staat allemaal in de zogenaamde factsheet.

HuurdersBIJ1 publiceert deze factsheet op haar website en haar Facebookpagina.

Deelname kan zowel eenmalig als regelmatig. De huurder kan een account aanmaken op de website van het Huurderspanel: www.hethuurderspanel.nl.

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 op:

- betaalbaarheid;
- leefbaarheid;
- duurzaamheid;

Het waren goede overleggen maar bij het tripartite-overleg (een overleg met 3 partijen, de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties) is wederom aangegeven om afspraken SMART te maken. De afspraken moeten **Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch** en **Tijdgebonden** zijn. Ook is afgesproken om regelmatig met de partijen af te spreken om te evalueren wat er is bereikt met hetgeen is afgesproken.

In de gesprekken in 2024 is afgesproken om in 2025 meer nadruk te leggen op huisvesting jongeren. Hiervoor is er een werkgroep gevormd om dit in de volgende prestatieafspraken op te nemen

Prestatieafspraken Zutphen

(Jan Bennink, Eeuwe Kuiper, Karin Goldenbeld)

Ook dit jaar weer veel inzet voor de Prestatieafspraken in de gemeente Zutphen. Wij hebben hierbij veel aandacht voor de leefbaarheid in deze gemeente.

Het overleg met gemeente is erg open en geeft ons de mogelijkheid om onze standpunten goed voor het voetlicht te krijgen.

HuurdersBIJ1 wordt ook bij veel zaken uitgenodigd om hun mening te geven en mee te praten, ook dan is voor ons het speerpunt leefbaarheid. Zeker als het gaat om de leefbaarheid in wijken met veel sociale woningbouw, hier zijn vaak problemen rond containers en het gevoel van onveiligheid.

Om een stevige inbreng te hebben is samen optrekken erg belangrijk, dat doen wij met onze collega huurdersorganisatie de HOG uit Warnsveld.

De samenwerking is heel plezierig en we treden bij de gesprekken met de gemeente en de woningcorporaties over de prestatieafspraken gezamenlijk naar buiten met één woordvoerder die het woord voert namens beide huurdersorganisaties.

In de gesprekken over de prestatieafspraken blijven we aandacht vragen voor de daklozen in de gemeente Zutphen, in de eerste plaats om te zorgen dat iedereen een dak boven zijn hoofd heeft maar ook om op deze manier overlast in een vroeg stadium te voorkomen.

Regionale prestatieafspraken

De kerngroep (vertegenwoordiging van diverse huurdersorganisaties) in West-Overijssel waarin Ron Baum namens HuurdersBIJ1 zitting heeft, is in 2024 niet bij elkaar geweest.

Warmtenet Helbergen

(Ron Baum)

In 2024 zijn de nodige procesafspraken gemaakt en zijn de aanbestedingen geweest en ligt het project op schema.

De Netcongestie wordt een groot probleem in dit project. Maar samen met Alliander wordt hard gewerkt om een oplossing te vinden zodat het project doorgang kan vinden.

De huurdersparticipatie verloopt prima en de huurders worden regelmatig bijgepraat en geïnformeerd.

ZAV- beleid (Zelf Aangebrachte Voorzieningen)

(Ron Baum, Marc Hulshof, Jan Bennink)

Het ZAV-beleid is afgestemd en wordt nu binnen het woonbedrijf met de betreffende medewerkers gedeeld om te kijken of het ZAV-beleid eenduidig is en werkzaam is. Ook is de zogeheten kruisjeslijst aangevuld om voor de huurders duidelijk te maken wat moet worden aangevraagd en op welke manier.

Het is een lang proces geweest maar zowel het woonbedrijf als ook HuurdersBIJ1 hechten veel waarde aan zorgvuldigheid en duidelijkheid.

Zonnepanelenbeleid en gebruiksvergoeding

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

De beleidsnota Zonnepanelen is in 2023 vastgesteld na een positief advies van HuurdersBIJ1. Besproken diende nog te worden de gebruiksvergoeding die de huurder moet betalen voor de zonnepanelen. Woonbedrijf ieder 1 kiest ervoor de gebruiksvergoeding af te rekenen via de servicekosten en dat betekent dan tevens dat HuurdersBIJ1 hiermee moet instemmen (Instemmingsrecht volgens de Overlegwet).

Over de definitieve gebruiksvergoeding zijn ook in 2024 een aantal overleggen gevoerd voor alle zonnepanelen geplaatst vanaf juli 2023.

Dat er steeds opnieuw gesproken moest worden had mede te maken door de veranderde situatie zoals de BTW wijziging, het op termijn stoppen van de salderingsregeling en de terugleverkosten die steeds meer huurders moeten betalen aan hun energiemaatschappij.

Standpunt van HuurdersBIJ1 is dat een huurder nooit nadeel mag hebben van het feit dat zijn woning voorzien is van zonnepanelen.

Resultaat van al deze gesprekken is dat de definitieve gebruikersvergoeding voor 2024 en 2025 is verlaagd omdat er geen 21% BTW meer wordt geheven.

Voor alle betrokken huurders wordt met terugwerkende kracht de gebruiksvergoeding opnieuw berekend en het teveel betaalde wordt via de servicekosten teruggestort.

De gebruiksvergoeding is vanaf 1 januari 2024 € 3,30 per paneel (bij 85% rendement) en € 3,11 per paneel (bij 80% rendement). Hiervoor wordt geen BTW meer gerekend.

Daarnaast is afgesproken dat de gebruiksvergoeding per paneel NIET wordt geïndexeerd voor de gebruiksduur van 20 jaar. Dit betekent een vaste gebruiksvergoeding voor de duur van 20 jaar en deze kosten stijgen dus niet met de overige servicekosten.

Servicekosten

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

In 2023 is het thema Servicekosten op de agenda gezet van het overleg met het woonbedrijf 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 wordt via de servicekosten afgerekend. Het zonnepanelenbeleid is al wel vastgesteld maar zoals u hierboven kunt lezen is pas eind 2024 de definitieve gebruiksvergoeding vastgesteld.

In 2025 wordt het servicekostenbeleid weer opgepakt en hopelijk afgerond zodat huurders duidelijkheid krijgen wat wel en niet onder servicekosten valt.

Huurbeleid

(Eeuwe Kuiper, Jan Bennink, Ria Lenting ondersteund door adviseur Woonbond)

In 2024 heeft HuurdersBIJ1 negatief geadviseerd over de voorgestelde huurverhoging 2024. HuurdersBIJ1 vond de huurverhoging veel te hoog en heeft het woonbedrijf voorgesteld om de huurverhoging te beperken tot de inflatie. Helaas is ons advies niet overgenomen.

Door de vele ontwikkelingen en de veranderde kaders van de overheid was het Huurbeleid van woonbedrijf ieder1 al weer verouderd. HuurdersBIJ1 werd naast andere betrokkenen uitgenodigd om deel te nemen aan een tweetal sessies om te komen tot een nieuw huurbeleid.

Het nieuwe Huurbeleid is aan HuurdersBIJ1 eind 2024 voorgelegd ter advisering. HuurdersBIJ1 heeft hierover positief geadviseerd maar heeft het woonbedrijf wel een aantal adviezen meegegeven waar in de toekomst verder over wordt gesproken.

Het volledige advies is terug te lezen op onze website.