



Jaarplan 2025 huurdersvereniging hv-focus

Inleiding:

Een jaarplan is een opsomming van activiteiten die de huurdersvereniging voornemens is te gaan doen 2025.

Nog steeds zijn de huidige ontwikkelingen in de sociale huursector o.a. de verduurzamingsopgave, energietransitie, uitbreiden van het woningbezit (permanente- en flexwoningen) en de verdeling van woonruimte. Baston en de huurdersvereniging hebben hierdoor een aantal nieuwe taken op hun bord liggen.

Bestaande toestand:

Reeds eerder, in 2018, zijn plannen gemaakt om het bestaande woningbezit te verduurzamen door deze te voorzien van een goede isolatie en HR-beglazing en HR-verwarmingsinstallatie. De energieschaarste van de afgelopen jaren heeft de noodzaak aangetoond dit veel sneller te doen.

De bedoeling was dat Baston alle woningen in 2025 op niveau label B wilde hebben. (Dit is het op één na hoogste energielabel).

Dit is echter bij lange na niet haalbaar gebleken, hierbij zijn aantal factoren van invloed. De invoerde verhuurdersheffing, een extra belasting voor woningcorporaties, maakte dat er beperkte middelen beschikbaar waren om te verduurzamen. Deze verhuurdersheffing is inmiddels per 1 jan 2023 opgeheven. Baston heeft ook een groot aantal verouderde woningen in bezit, waarbij de verduurzaming een veel grotere opgave bleek te zijn. Daarnaast is in verschillende wijken sprake van verzakkingen, hetgeen ook gepaard gaat met extra uitgaven. Ook moet bezien worden of er woningen voor sloop in aanmerking komen.

Nieuwe toestand:

Iedereen die het landelijke nieuws volgt, is op de hoogte van het grote woningtekort en de noodzaak tot uitbreiding van het woningbezit. Verder de nieuwe eisen t.a.v. verduurzaming en energietransitie i.v.m. het beperken van de CO2-reductie. De nieuwbouwwoningen worden nu zonder gasaansluiting uitgevoerd, ook wel all-electric genoemd.

Ook in Zevenaar zijn veel woningzoekenden die snakken naar een goede betaalbare woning. De laatste jaren zijn er echter weinig nieuwe woningen door Baston gebouwd. De komende jaren zal dit ook niet het geval zijn, behoudens de in 2024 en 2025 nieuwbouw in Babberich en Zevenaar (Groot-Holthuizen)

Daarom heeft Baston keuzes moeten maken o.a. door in te zetten op Verduurzaming en energietransitie. Ook onderzoekt Baston momenteel de mogelijkheid van deelwonen. Dit is het gezamenlijk bewonen van een eengezinswoning in de bestaande toestand of opsplitsen in twee wooneenheden. De gemeente heeft toegezegd hieraan mee te werken.

Baston heeft de organisatie op deze nieuwe taken aan moeten passen. Inmiddels is de organisatie afgerond door het aanstellen van extra personeel op de juiste plaatsen.

Taken huurdersvereniging:

In de samenwerkingsovereenkomst tussen Baston en de huurdersvereniging zijn de bevoegdheden van de huurdersvereniging vastgelegd. In deze samenwerkingsovereenkomst is aangegeven voor welke onderwerpen wij advies-, instemmings- of informatierecht hebben.

Hoe verder in 2025?

Door het afscheid van een aantal bestuursleden was ons bestuur gereduceerd tot drie bestuursleden, waarvan er twee pas in de algemene ledenvergadering in 2024 opgenomen konden worden als bestuurslid. Per september 2024 hebben wij een vierde bestuurslid gevonden, die tot de algemene ledenvergadering van 2025 als aspirant-bestuurslid deel uitmaakt van het bestuur.

We hebben besloten dat een bestuur van vier personen voorlopig voldoende is. Graag zouden wij toch nog een of twee bestuursleden extra willen hebben om de taken wat beter te kunnen verdelen en het mogelijk aftreden van bestuursleden.

Aspirant-bestuursleden dienen eerst ingewerkt te worden, en door het bestuur te worden voorgedragen in de algemene ledenvergadering begin 2025, waarbij de aanwezige leden akkoord moeten gaan met de benoeming van het nieuwe bestuurslid.

Wij hebben eind 2024 besloten lid te worden van de WOONBOND. Deze organisatie is er voor het ondersteunen en adviseren van huurdersverenigingen en huurders.

Wij hebben, zoals in de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd, een aantal bevoegdheden o.a. adviesrecht van veel onderwerpen, informatierecht en instemmingsrecht. Veel werkzaamheden ook voor de huurdersvereniging.

Overigens kan Baston een advies van de huurdersvereniging naast zich neerleggen.

Wij moeten ons beraden hoe wij de werkzaamheden het best kunnen verdelen. Het gaat hierom dat je alles door de ogen van de huurder moet bezien. Wij zijn tenslotte allemaal huurders. Verder is wel redelijk voldoende kennis aanwezig. Door ons lidmaatschap van de woonbond, voelen wij ons gesteund in de beslissingen die wij moeten nemen. Wij zullen daar dan ook goed gebruik van maken.

Het is noodzakelijk om meer leden te krijgen voor meer 'body' bij Baston. Graag willen wij meer leden en bewonerscommissies. We moeten hier echt hard aan werken. Op ongeveer 3800 huurders slechts ongeveer 220 leden is te weinig. Wij vragen ook de woonbond ons terzijde te staan bij het werven van meer leden.

Belangrijke zaken die op de planning van Baston Wonen staan en waar wij mogelijk wat in kunnen betekenen:

1. Leefbaarheid:
Wij hebben positief geadviseerd over het beleid van Baston hierin.
2. Woon-/zorgvisie:
Zijn er plannen om complexen, of gedeelten daarvan, levensloopbestendig te maken. Mede hierom dat Baston Wonen in haar jaarplan 2024 en de meerjarenbegroting heeft aangegeven de nieuwbouw, na de nu reeds aangekondigde nieuwbouwprojecten, een pas op de plaats te maken tot na 2025 en prioriteit te geven aan de verduurzaming.

3. Veiligheid:

Iedereen bemerkt dat de mentaliteit van de mensen aan het veranderen is. Een aantal mensen denken anders over wat van jou is. Met name bij de wooncomplexen, waar over het algemeen veel ouderen wonen, gaan we overleggen met Baston hoe we de complexen veiliger kunnen maken. Ook de veiligheid bij de andere woningen krijgt hierbij aandacht.

Wij hebben voor de ledenvergadering iemand van de politie uitgenodigd hierover wat meer informatie te geven en aanbevelingen te doen.

4. Personele bezetting Baston :

Door nieuw personeel en wijziging in functies is ons niet meer duidelijk wie wat doet. Wij horen onder andere sociaal projectleider, een nieuwe sociaal-consulent, wie is waar wijkopzichter, complexbeheer, verhuiscoach enzovoort. Wij zullen Baston vragen hierin meer duidelijkheid te geven.

5. Evaluaties:

Wij zullen ook in 2025 weer met Baston de samenwerking evalueren. De communicatie vanuit Baston richting bewoners en hv-focus kan beter.

Ook goed is dat wij de werkzaamheden en de onderlinge verhoudingen van ons als bestuur ieder jaar een tegen het licht houden. We hebben weliswaar een huishoudelijk reglement waarin afspraken staan, maar toch kan er plotseling iets niet goed gaan. We moeten open en eerlijk en respectvol tegen elkaar zijn.

6. Algemene ledenvergadering:

Zoals ieder jaar houden wij ook in 2025 weer een algemene ledenvergadering in april of mei. Wij zullen de datum op korte termijn aan onze leden doorgeven. Wij willen, naast de bestuurs-mededelingen ook weer een aantal mensen uitnodigen om wat te vertellen over belangrijke zaken die voor u als huurder van belang zijn.

Wij denken aan de volgende onderwerpen:

- Brandweer, over brandgevaar in en om onze woning.
- Politie, over veiligheid in het algemeen.
- Verhuiscoach, over doorstroming en 'wonen op maat'
- Iemand van Baston, over komende projecten.

Samenvattend hebben wij de volgende taakstelling voor 2025:

1. Werken aan meer bewonerscommissies in complexen en wijken.
2. Twee bestuursleden erbij.
3. Meer leden zien te krijgen, wij doen dit in samenspraak met de woonbond.
4. Advisering van plannen, onderhoud en energietransmissie volgens de samenwerkingsovereenkomst.
5. Taakverdeling binnen bestuur.

24 februari 2025

Pieter de Jong

Voorzitter/secretaris huurdersvereniging hv-focus.