



Jaarverslag huurdersvereniging focus 2023

U ziet het goed, de huurdersvereniging heeft in 2023 besloten tot een andere naam. De huurdersvereniging is een zelfstandige vereniging, los van Baston Wonen.

In ons jaarverslag leggen we verantwoording af over de gang van zaken bij de huurdersvereniging focus. Wij vinden het belangrijk dat u als lid kunt lezen wat er in 2023 is gebeurd en delen deze informatie graag.

De belangrijkste doelen waar de huurdersvereniging voor staat zijn:

1. Betaalbaarheid van het wonen, zoals huur;
2. Beschikbaarheid van voldoende goede sociale huurwoningen;
3. Prettige woon- en leefomgeving;
4. Duurzaamheid en lage energiekosten.
5. Beoordelen en adviseren nieuwe projecten voor nieuwbouw, groot onderhoud en renovatie en een grote hoeveelheid van punten, waarvoor wij advies- en instemmingsrecht hebben.

De huurdersvereniging kijkt terug op een jaar waarin we afscheid hebben genomen van onze voorzitter Wil Ankersmit, die vanaf het eerste uur betrokken was bij de totstandkoming van de huurdersvereniging. Hij vond het tijd worden om na bijna tien jaar het stokje door te geven en zijn tijd aan andere dingen te besteden. We hebben ook drie aspirant-bestuursleden gevonden die mee willen werken aan de doelstellingen van de huurdersvereniging. Door de nieuwe plannen van Baston Wonen krijgen wij het druk met het adviseren van deze plannen, waarbij meer bestuursleden ook van harte welkom zijn. Op de ledenvergadering in 2024 zal het bestuur de aanwezige leden voorstellen, middels stemming, deze aspirant-bestuursleden te benoemen tot bestuurslid.

Wij hebben ook in 2023 op constructieve wijze met Baston Wonen kunnen samenwerken door onder andere:

- 3 x te overleggen met de directeur-bestuurder;
- 1 x gesprek directeur-bestuurder met de voorzitter;
- 1 x te overleggen met de Raad van Commissarissen (RvC);
- 1 x te overleggen met de leden van de RvC die een huurderszetel vertegenwoordigen.

Verder is er regelmatig, meest mailcontact met Baston Wonen over punten die van belang zijn. Ook heeft er tweemaal een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de gemeente Zevenaar, de woningcorporaties Baston Wonen, Vryleve, Plavei en hun drie huurdersbelangenverenigingen (huurdersvereniging focus, huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden en huurdersvereniging De Sleutel).

Wij hebben ook een aantal keren overleg gehad met de andere huurdersverenigingen over punten die we mogelijk gemeenschappelijk hebben in onze gemeente en waarvan we van elkaar kunnen leren.

Gelukkig is met ingang van 2023 de verhuurdersheffing van de de woningcorporaties aan de overheid komen te vervallen, hetgeen wat meer ruimte geeft voor de investeringen in

projecten als hiervoor genoemd. Baston Wonen heeft dit ook hard nodig voor de nieuwbouw, onderhoud en groot onderhoud. Verder is onder andere voor het vervallen de nationale prestatieafspraken in de plaats gekomen. Hierin zijn een aantal punten vastgelegd waaraan alle gemeenten moeten voldoen. Met name de verduurzaming en energiebeperking van de woningen zijn voor de huurders van belang. Hierin worden ook de jaren genoemd waarop dit gerealiseerd moet zijn.

We hebben, in goed overleg met Baston Wonen, de huurverhoging voor medio 2023 t/m medio 2024 kunnen beperken door de isolatielabels van wat woningen te verschuiven.

Wij kunnen echter als bestuur van de huurdersvereniging ook niet alles realiseren wat wij graag zouden willen, als wij niet precies op de hoogte zijn van wat er in de wijken en wooncomplexen speelt. Hiervoor zijn wij afhankelijk van de huurders. Momenteel zijn er een aantal bewonerscommissies, die onze ogen en oren zijn in de wijken en wooncomplexen. Wij zouden graag zien dat het aantal leden en bewonerscommissies wordt uitgebreid zodat wij meer voor u als huurder kunnen betekenen.

Wij zoeken ook nog bestuursleden. Wij willen een bestuur van negen leden. We hebben er nu zes. De vacaturetekst, met info over deze functie, kunt u nazien op onze website.

Zoals reeds bij punt 5 hiervoor genoemd, heeft is huurdersvereniging is een adviserende gesprekspartner van Baston Wonen. Wij hebben als huurdersvereniging ten aanzien van een veelheid van zaken advies- en instemmingsrecht. Ook mogen wij onze mening geven over diverse voornemens van Baston Wonen.

De belangrijkste punten van 2022 waren:

Huurverhoging 2023

Zoals hiervoor vermeld heeft er in 2023 per 1 juli een huurverhoging plaatsgevonden. De huren waren bevroren tot 1 juli 2024 en daarna dient er een nieuw adviesverzoek aan ons te worden voorgelegd voor een huurverhoging in juli 2024.

Huurbeleid

We hebben positief geadviseerd ten aanzien van het huurbeleid voor 2023 t/m 2025.

Strategisch voorraadbeleid

We hebben positief geadviseerd ten aanzien van het strategisch voorraadbeleid, waarin wordt bepaald wat er in de toekomst nodig is aan sociale huurwoningen. Zoals bekend is er een groot tekort aan betaalbare (huur)woningen.

Meerjarenbeleid en -begroting onderhoud

In het meerjarenbeleid en de meerjarenbegroting onderhoud, opgesteld in 2023, wordt bepaald wat er nodig is de komende jaren aan onderhoud en renovatie en de kosten hiervan. Ook ten aanzien hiervan hebben wij een positief advies uitgebracht.

Schoonmaakbeleid/servicekosten, sociaal plan sloop en sociaal plan onderhoud en renovatie

Zoals hiervoor vermeld zijn we betrokken geweest bij de totstandkoming van deze zaken en hebben wij ons advies- instemmingsrecht uitgeoefend.

Prestatieafspraken

Met de gemeente Zevenaar, de woningcorporaties Baston Wonen, Plavei en Vryleve en hun huurdersbelangenverenigingen (huurdersvereniging focus, huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden en huurdersvereniging De Sleutel), maken wij als gelijkwaardige partijen

afspraken op basis van de gemeentelijke woonvisie voor een bepaalde periode. Dit zijn de zogeheten prestatieafspraken. Ook in 2023 zijn deze prestatieafspraken gemaakt en deze zijn in december 2023 ondertekend door de hiervoor genoemde partijen. Deze prestatieafspraken zijn te raadplegen op de sites van de verschillende woningbouwcorporaties (waaronder die van Baston Wonen) en op de site van de gemeente Zevenaar. De gemaakte prestatieafspraken hebben o.a. betrekking op: verduurzaming van woningen, nieuwbouwplannen, renovatie, onderhoud en de eventuele sloop van oudere woningen. Voor de komende jaren zal hierin, gelet op de grotere vraag naar betaalbare woningen, een aantal wijzigingen plaatsvinden om directer te kunnen werken.

Verder werken wij samen met diverse partners om de belangen van de huurders zo goed mogelijk te behartigen.

Voor meer informatie kunt u de website van huurdersvereniging focus en van Baston Wonen raadplegen.

www.huurdersverenigingfocus.nl

www.baston.nl

Het bestuur van de huurdersvereniging focus:

Pieter de Jong	voorzitter en secretaris
Freddy Berntssen	penningmeester
Beddy Wierda	vice-voorzitter
Claudia Kuperus	bestuurslid
John van Zwam	aspirant bestuurslid
Anja Hernaamt	aspirant bestuurslid

Zevenaar, januari 2024

Handtekening:

Voorzitter/secretaris

Pieter de Jong