

Verslag over het jaar 2022.

Inleiding:

Het jaar 2022 was een erg druk jaar voor het bestuur van de huurdersvereniging Lichtenvoorde (HVL).

Ten aanzien van nogal wat verschillende onderwerpen zijn nieuwe koersen uitgezet, nieuwe koersen vastgelegd in nieuw beleid.

Bij nieuw beleid heeft HVL wettelijk een adviesrecht dan wel een instemmingsrecht. Bij adviesrecht is er geen sprake van een bindend advies, dat wil zeggen dat Pro Wonen (PW) ons afgegeven advies naast zich neer kan leggen. Dit kan alleen op basis van gegronde argumenten welke PW schriftelijk aan het bestuur van HVL moet voorleggen.

Bij instemmingrecht is het zo dat Het bestuur en PW het onderling eens moeten worden. Als een van de partijen het niet eens is met de inhoud van het nieuwe beleid dan mag PW het niet uitvoeren. Niet eerder dan dat partijen het eens zijn geworden met elkaar.

Bovengenoemde taak van HVL, het geven van advies, de meest belangrijke taak van het bestuur, vergt veel en veel tijd omdat uitgebreide stukken goed bestudeerd dienen te worden. Na bestudering volgt dan de bepaling van de inhoud van het advies.

Adviezen van het bestuur worden gezamenlijk in Samen 1 verband afgegeven, met afzonderlijk van elkaar ondertekening van het advies.

Samen 1, is het samenwerkingsverband tussen de vijf verschillende huurdersverenigingen die vallen in het werkgebied van PW.

Met het instellen van commissies worden de onderwerpen aangepakt waarbij de samenstelling van de commissies bestaat uit afgevaardigden vanuit elke huurdersvereniging.

Het zij opgemerkt dat dit verslag een weergave is van de meest belangrijke werkzaamheden uitgevoerd door het bestuur.

Tussendoor komen veel kleinere zaken voorbij die ook gedaan moeten worden.

Veranderingen binnen het bestuur:

De zittende penningmeester heeft met ingang van 2023 afscheid genomen. Het penningmeesterschap kon hij niet meer combineren met zijn eigen werkzaamheden die uitgebreid werden met een nieuwe aanvullende taak.

We hebben sollicitatie gesprekken gevoerd en een nieuwe penningmeester mogen verwelkomen, de heer Freddy Gijsbers.

Daarnaast heeft het bestuur nieuwe leden willen werven omdat het nodig is de taken van het bestuur beter te kunnen verdelen opdat overbelasting van de overige bestuursleden voorkomen dient te worden.

De sollicitatiecommissie heeft twee kandidaten gesproken, zij hebben een aantal vergaderingen bijgewoond en helaas op grond van het toen ontstane beeld, zich teruggetrokken.

Een van de kandidaten paste niet bij de huidige samenstelling van het bestuur en de andere zag geen aanvullende taak in het bestuur.

Waarschijnlijk ook dat het beeld welke hij had van de werkzaamheden een andere was dan het werkelijke beeld.

Tenslotte in deze inleiding de mededeling dat de huidige voorzitter zich niet herkiesbaar stelt als voorzitter van het bestuur. Op de ledenvergadering zal hij de functie van voorzitter neerleggen en als algemeen bestuurslid deel uitmaken van het bestuur.

De verrichte werkzaamheden:

Prestatieafspraken 2021-2022.

Voorafgaand aan deze afspraken is een raamovereenkomst gemaakt die geldig is tot aan 2025. Raamovereenkomst wil

zeggen dat de afspraken welke in de overeenkomst vermeldt staan hetzelfde zijn van inhoud voor elke gemeente die valt onder het werkgebied van PW. Betreffende gemeentes zijn Oost Gelre, Berkelland waaronder tevens Eibergen en Neede, en als laatste Zelhem en Vorden. (gemeente Bronckhorst)

Naast deze raamovereenkomst is het lokale werkplan, 2021/2022, opgesteld door elke gemeente afzonderlijk. In dit werkplan wordt het lokale accent gelegd van de betrokken gemeentes zelf. De reden hiervoor is dat het lokale per gemeente verschilt.

We hebben deze afspraken gemaakt met toepassing van de nieuwe opzet die we het vorige jaar met elkaar hebben afgesproken, zie verslag 2021. De gemaakte afspraken worden hier niet genoemd daarvoor kan men gaan naar de site van HVL.

Ook dit jaar was het onderwerp beschikbaarheid en betaalbaarheid het belangrijkste aandachtspunt van het bestuur. Gelukkig ook bij de andere partijen te weten de gemeente en PW.

Daarnaast heeft verduurzaming van bestaande sociale huurwoningvoorraad grote aandacht gekregen omdat door verduurzaming de energiekosten naar beneden gehaald kunnen worden. In deze tijd van zeer groot belang voor de huurder.

Na veelvuldig overleg tussen PW en gemeente en het bestuur van HVL heeft het bestuur een positief advies afgegeven.

Gezegd zij dat het overleg met betrekking tot de te maken afspraken uitermate goed verloopt. Er wordt geluisterd na elkaar en er is respect voor elkaars mening ondanks het soms sterke verschil in opvattingen.

Gemeenten en de lokale driehoek

Pro Wonen werkt samen met de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. We hebben regelmatig bestuurlijk

en ambtelijk overleg. Ook buiten de formele overlegmomenten weten we elkaar goed te vinden

Samenwerken in de lokale driehoek met onze gemeenten en Huurdersverenigingen is essentieel voor onze organisatie. Het gaat verder dan de formele verplichting vanuit de herziene woningwet. Verbinding en met elkaar in gesprek gaan over onderwerpen die we samen belangrijk vinden staan hierbij centraal. Elk vanuit onze eigen invalshoek en rol, maar met een gezamenlijk doel.

In de lokale driehoek tussen Gemeenten, Huurdersverenigingen en Pro wonen maken we jaarlijks prestatieafspraken. Belangrijke thema's zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid, sociale huurwoningen, duurzaamheid, wonen en zorg (specifieke doelgroepen) en leefbaarheid

In 2021 hebben we onder externe begeleiding gewerkt aan een nieuw voor onze prestatieafspraken. Hierbij waren onze drie Gemeenten, vijf Huurdersverenigingen en collega corporatie Site en hun bewonersverenigingen bij betrokken. Dit heeft geleid tot een raamovereenkomst 2022 – 2025 en bijbehorende uitvoeringsagenda 2023-2023. De stand van zaken rond de acties uit deze uitvoeringsagenda hebben we in 2022 met met elkaar besproken. Dit hebben we gedaan aan de hand van een dashboard waarin we de stand van zaken kunnen volgen. Ook hebben we gezamenlijk gewerkt aan de uitvoeringsagenda 2023-2024. De samenwerking rond de verschillende thema's uit de uitvoeringsagenda is goed verlopen, waarbij we als gelijkwaardige partners aan tafel zaten.

In 2023 zetten we de ingezette lijn door.

Adviesaanvraag " Herijking van de toewijzingsregels".

Drie belangrijke waarden welke richting hebben gegeven en ten grondslag liggen aan de noodzakelijke verandering van het beleid

m.b.t het toewijzen zijn, keuzevrijheid, transparantie en rechtvaardigheid.

Voor de duidelijkheid, de toewijzing van de woning wordt gedaan door Thuis in de Achterhoek. (Tida)

De aanleiding om de regels met betrekking tot het toewijzen van een woning te herijken was dat er onduidelijkheden ontstonden bij mensen die een woning zochten. De afzonderlijke corporaties die hun woningen aanboden via Tida werkten op verschillende wijze en interpreteerden de regels op een andere manier van elkaar. Betreffende corporaties zijn Site, Wonion en PW.

Het doel van de herijking toewijzen is afgeleid uit het voornoemde namelijk gelijke toepassing van de regels door de verschillende corporaties met toepassing van dezelfde uitgangspunten en spelregels.

Wij als bestuur hebben bij deze adviesaanvraag aangegeven dat er meer keuze mogelijkheden voor de huurder met een laag inkomen dient te zijn. Door het toepassen van het twee huren-beleid, dat wil zeggen dat iemand met een laag inkomen minder huur betaald dan iemand met een hoger inkomen, lees midden inkomen, voor dezelfde aangeboden woning.

Dit gegeven werkt mee aan de differentiatie van de wijk hetgeen betekent dat verschillende inkomensgroepen in een en dezelfde wijk wonen. Kijk naar wijken waar alleen mensen met een laag inkomen wonen en er vele problemen ontstaan.

Het bestuur heeft aangaande deze aanvraag een positief advies afgegeven. Dit met de belangrijke opmerking dat sterk rekening moet worden gehouden met absolute voorrang van de huurder wiens woning gesloopt wordt, de zogenaamde herstructureringskandidaten

Wij als bestuur vinden dat deze groep op alle andere woningzoekenden voorrang krijgen bij het toewijzen van een woning.

Ook de opmerking gemaakt dat PW er zorg voor moet dragen dat de balans tussen het toewijzen aan specifieke doelgroepen

en de reguliere woningzoekende niet uit de pas moet lopen. Hierin een maximaal verhoudingspercentage toestaan.

Korte weergave van de meest belangrijke wijzigingen .

-Urgent woningzoekenden mogen zelf op zoek naar een woning. Dit bevordert de keuzevrijheid

-Na verhuizing behouden mensen hun inschrijftijd.

Bevordert keuzevrijheid en doorstroming.

-Van geadverteerde woningen wordt 80% aangeboden op basis van inschrijftijd en 20% op basis van loting.

Adviesaanvraag " Toepassing inkomensafhankelijke huurbeleid".

Bij deze aanvraag heeft het bestuur aangegeven dat de huurder met een middeninkomen meer ontzien moet worden. Het mag en kan niet zo zijn dat de huurder met een laag inkomen duurder kan gaan wonen, wat goed is naar de mening van het bestuur, omdat de huurder met een midden inkomen meer aan huur moet betalen.

Deze groep heeft het al zwaar omdat zij met hun inkomen net buiten veel andere regels vallen te denken valt hierbij aan verschillende subsidies die door de overheid ter beschikking worden gesteld.

Het geld dat nodig is om mensen met lage inkomens duurder te laten huren opdat zij meer keuzemogelijkheden hebben, kan PW ook financieren met het geld dat is vrijgekomen door het wegvallen van de verplichting de jaarlijks te betalen verhuurdersheffing.

PW geeft aan dat zij het vrij gekomen geld willen inzetten bij andere taken die zij wil uitvoeren bv een versnelling van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Ook wil zij huurders met een middeninkomen sneller naar het betalen van de streefhuur brengen, dat wil zeggen naar de maximale huurprijs die PW voor de woning heeft vastgesteld.

Dat is bij PW niet de maximale huurprijs welke zij wettelijk mag ontvangen voor de woning

Mochten huurders met een midden inkomen financieel in de problemen komen dan levert PW maatwerk om een oplossing te bieden. Dit doet PW vroegtijdig opdat de problemen op financieel gebied niet groter worden.

d

Instemmingsaanvraag ' Glas en Servicefonds":

De laatste drie jaren heeft er geen verhoging plaats gevonden van de tarieven. Dit omdat de verschillende aannemers de onderhoudswerkzaamheden in het kader van NPO, niet planmatig onderhoud, op verschillende wijze boekten en ook onder posten die met betrekking tot dit onderwerp niet van toepassing waren.

Ook had PW zelf geen zicht op de werkelijke kosten van het onderhoud als zodanig. De kosten waren niet duidelijk terug te vinden in de boekhouding van PW. Daar is nu verandering in gekomen en kan een inschatting gemaakt worden van de kosten in het komende jaar.

PW heeft een duidelijke uniforme werkwijze afgesproken met de aannemers. Er is nu duidelijkheid welke werkzaamheden de aannemer verricht en onder welke post hij dit moet boeken.

Wij als bestuur hebben positief gereageerd. Verhoging van de tarieven is rechtvaardig gezien het feit dat de afgelopen drie er geen verhoging van de tarieven heeft plaats gevonden.

Toekomstige verhogingen c.q. verlagingen worden gebaseerd op de gemiddelde kosten van de voorgaande drie jaren.

Eventuele verliezen van dit fonds worden gedragen door PW.

Adviesaanvraag " Beleid Duurzaamheid" •

Zowel de visie als het die ten grondslag liggen aan het beleid duurzaamheid zijn helder en uitermate ambitieus.

PW heeft verduurzaming van haar woningenbestand hoog in het vaandel staan. Dat verheugt het bestuur van HVL.

Belangrijk is dat de CO₂ uitstoot verminderd wordt en dat de oplopende energiekosten voor de huurder betaalbaar kunnen blijven.

Met betrekking tot verduurzaming zijn nationale afspraken vastgelegd echter PW wil daar een stapje bovenop doen. In plaats van het streven in 2050 alle woningen CO₂ neutraal te hebben, streeft PW ernaar dit te realiseren in 2040.

In 2030 is het streven dat alle woningen voorzien zijn van label A.

Het bestuur heeft grote vraagtekens bij de haalbaarheid van deze plannen, is het te financieren langs de geëigende paden. Na 2032 gaat het er om spannen. Is er dan voldoende geld. Zie het financieel jaarverslag van PW 2022 en de begroting 2023.

De ambitie op zich siert PW en getuigt van initiatief op dit terrein.

De gestelde doelen in het beleid van verduurzaming zijn helder en vooruitstrevend. Ook zijn deze neergelegd in concrete uitvoeringsplannen.

De commissie duurzaamheid heeft positief advies uitgebracht namens het bestuur.

Adviesaanvraag " Portefeuillestrategie":

De portefeuillestrategie 2022-2030 biedt de onderbouwing en het afwegingskader voor toekomstige exploitatie en keuzes op het gebied van investeren.

De portefeuillestrategie geeft weer hoe het huidige vastgoed bestand eruit ziet en uit welke type woningen het bestaat. Ook kun je zien of de strategie de huidige nieuw ontstane doelgroepen bedient die andere eisen stellen aan de woning. B.v. de grootte van de woning.

De doelgroepen eenpersoonshuishoudens en ouderen worden groter.

Dit door toename van echtscheidingen en of het maken van bewuste keuzes door de mensen van genoemde doelgroepen. De doelgroep ouderen wordt groter met name door de vergrijzing. Mensen worden door de regel genomen ouder.

PW zal de keuze maken meer appartementen te bouwen en meer nulrede - woningen, dat zijn woningen met keuken, woonkamer en badkamer gelijkvloers.

Voor Oost Gelre staan tot 2030 in de planning: 121 sociale wooneenheden 14 vrije sector eenheden terugkoop van 4 woningen en 11 z.g. flex woningen.

Dit laatste omdat toekomstige senioren de behoefte hebben te gaan wonen in kleine gemeenschappen waar men elkaar helpt/ondersteunt en belangrijk omziet naar elkaar.

Op zich is het bestuur positief ten aanzien van de strategie echter heeft zij zich onthouden van advies. De reden is dat qua procedure het niet in orde was. Advies geven had geen zin en zou mosterd na de maaltijd zijn en zeer nadelig voor ons image.

Ook hier vraagt het bestuur zich af in hoeverre de plannen zullen worden gerealiseerd. Er zijn problemen met de aanvoer van materialen en het beschikbaar zijn van voldoende personeel in de bouw en aanverwante beroepen.

Het bestuur zal de voorgenomen plannen volgen en zien hoe hoog het realiseringspercentage aan het einde van het jaar is.

Tariefstelling zonnepanelen:

Ook bij de tariefstelling zonnepanelen heeft het bestuur van HVL instemmingsrecht. Het betreft dus een instemmingsaanvraag en wil PW deze tariefstelling kunnen uitvoeren dan moeten het bestuur en PW het eens worden.

De zonnepanelen vallen onder de servicekosten en daarom betreft het hier een instemmingsaanvraag want dat geldt tevens bij verandering van de servicekosten.

Net zoals bij het glas en servicefonds zijn ook hier de laatste jaren de tarieven niet veranderd. Dit omdat de investeringen in zonnepanelen de niet of nauwelijks zijn gestegen van het jaar 2021 naar 2022.

Er is nu wel sprake van een stijging van de investeringskosten en verhoogt PW de tarieven met gemiddeld 5 euro per set aan zonnepanelen. Ondanks deze stijging van de tarieven biedt het aanschaffen van zonnepanelen op jaarbasis grote voordelen. Het voordeel kan oplopen tot honderden euro's op jaarbasis.

Ook ondanks de stijging van de elektra kosten en de lagere terug leveringstarieven blijft er sprake van een voordeel.

Deze aanvraag is behandeld door de commissie duurzaamheid en zij heeft in haar hoedanigheid als afgevaardigden van alle huurdersverenigingen een positief advies afgegeven.

Advies aanvraag m.b.t de jaarlijkse huuraanpassing:

De huuraanpassing is naast wat bij dit onderwerp wettelijk is voorgeschreven afgestemd op en afgeleid van het nieuwe huurbeleid dat door PW is opgesteld.

Binnen dit kader zijn andere onderwerpen van groot belang, te denken valt hierbij bv aan het thema

verduurzaming. Huurders die in een slechte woning wonen, dat betreft woningen met een label E/F/ of G, geen huurverhoging zullen krijgen.

Huurders die in een slechte woning wonen en meer dan 600 euro aan huur dienen te betalen, krijgen een verlaging van hun maandelijkse huur tot aan 600 euro. Dit ongeacht het inkomen van de huurder. Je betaalt immers voor de kwaliteit van de woning.

Huurders in woningen met een huur van 300 euro krijgen een huurverhoging van maximaal 25 euro.

Huurders met een middeninkomen krijgen een huurverhoging van maximaal 50 euro. Beleid is dat PW de huurprijs snel op de maximale huurprijs wil hebben dat wil zeggen naar de

streefhuur. Zoals eerder aangegeven is deze huurprijs nog beduidend lager dan de wettelijk vastgestelde huurprijs.

De maandelijkse huuraanpassing zal maximaal 3,1% zijn.

Het bestuur van HVL heeft met het samenwerkingsverband Samen 1 aangegeven dat dit nieuwe huurbeleid rechtvaardig is en dat met dit beleid de keuze mogelijkheden voor mensen met lage inkomens groter zijn. Zij kunnen duurder gaan wonen omdat PW het twee huren beleid hanteert, dat wil zeggen dat mensen met een laag inkomen minder hoeven te betalen aan huur, dan mensen die een hoger/hoog inkomen hebben voor dezelfde huurwoning.

Het laatste doet recht aan het verlangen wijken te creëren die een grote differentiatie kennen als het gaat om de inkomens van de mensen die er wonen.

Er is door het bestuur een positief advies afgegeven.