



## Jaarplan 2024 huurdersvereniging hv-focus

### Inleiding:

De nieuwe naam van onze huurdersvereniging zal, na de algemene ledenvergadering, worden gewijzigd bij de Kamer van Koophandel en de statuten bij de notaris.

In de nieuwsbrief december van Baston Wonen, staat ook een artikel waarin wij de nieuwe naam bekend maken. Intussen maken wij wel gebruik van deze naam. Voor de duidelijkheid, uit de ledenvergadering kwam geen voorstel voor een betere naam dus heeft het bestuur deze gekozen.

Een jaarplan is een opsomming van activiteiten die de huurdersvereniging voornemens is te gaan doen in het komende jaar, in dit geval 2024.

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

### Bestaande toestand:

De afgelopen jaren was Baston Wonen een woningcorporatie die ongeveer 4000 woningen in beheer heeft en voornamelijk belast was met beheerstaken, zoals het innen van huren, woningen toewijzen en het noodzakelijke onderhoud doen, inclusief het oplossen van de klachten/gebreken die de huurders aan Baston Wonen melden.

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 huurders kregen te horen dat Baston Wonen 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 maakte dat er beperkte middelen beschikbaar waren om te verduurzamen. Baston Wonen heeft daarnaast een groot aantal verouderd woningen in bezit, waarbij de verduurzaming een veel grotere opgave bleek te zijn. Daarnaast is in verschillende wijken sprake van verzakkingen, hetgeen onverwacht en op korte termijn grote financiële kosten met zich meebracht. Verder is in Zevenaar sprake van vergevorderde plannen voor de aanleg van een warmtenet, hetgeen van invloed is bij de keuze van de verduurzaming en soort installaties. Waardoor er nog geen definitieve keuzes t.a.v. het beleid gemaakt kunnen worden.

### Nieuwe toestand:

Iedereen die het landelijke nieuws volgt, is op de hoogte van het grote woningtekort en de noodzaak tot uitbreiding van het woningbezit i.v.m. woningtekort. En de nieuwe eisen t.a.v. verduurzaming en energietransitie i.v.m. het beperken van de CO2-reductie.

Ook in Zevenaar zijn veel woningzoekenden die snakken naar een goede betaalbare woning. De laatste jaren zijn er echter weinig nieuwe woningen door Baston Wonen gebouwd.

Door de hogere energieprijzen zijn dit plan in een stroomversnelling gekomen. Door de afschaffing van de verhuurdersheffing is er ruimte gekomen voor meer investeringen, echter dit lukt toch niet op korte termijn o.a. door de stijgende prijzen grond- en bouwstoffen, het tekort aan personeel, de stikstofeisen en stagnatie van de plannen m.b.t. uitbreiding van het stroomnet en de uitrol van het warmtenet.

Daarom heeft Baston Wonen keuzes moeten maken o.a. door in te zetten op verduurzaming, daar waar mogelijk op energietransitie en de bestaande nieuwbouwplannen gaan door. Echter de ontwikkeling van nieuwe nieuwbouw is sterk afhankelijk van de ontwikkelingen m.b.t. wetgeving m.b.t. milieueisen en uitbreiding van het stroomnet en/of uitrol van het warmtenet.

Om dit alles te realiseren zal Baston Wonen de organisatie op deze nieuwe taken aan moeten passen. Dit kost tijd om de juiste mensen, in een toch al krappe arbeidsmarkt, te vinden.

#### Taken huurdersvereniging:

In de samenwerkingsovereenkomst tussen Baston Wonen als ook door de huurdersvereniging zijn de bevoegdheden van de huurdersvereniging vastgelegd. In deze samenwerkingsovereenkomst is aangegeven voor welke onderwerpen wij advies- of instemmingsrecht hebben.

Helaas is in het verleden door Baston Wonen als de huurdersvereniging niet goed gekeken naar deze onderwerpen.

Ook wisten wij nauwelijks welke projecten aan groot onderhoud gepland stonden en welke reeds in uitvoering waren. Door de nieuwe taken van Baston Wonen was er geen tijd om ons mee te nemen in het reeds ingezette beleid.

Slechts in enkele gevallen is instemming/advies gevraagd. Dit waren het sociaal plan voor sloop, groot onderhoud en renovatie. Verder geven we ieder jaar advies voor de voorgenomen huurverhoging, voor zover dit niet door de overheid was bepaald.

#### Hoe verder?

Door het afscheid van onze vorige voorzitter Wil Ankersmit per 1 april 2023, was ons bestuur gereduceerd tot vier bestuursleden.

Al langere tijd is getracht nieuwe bestuursleden te vinden, zonder veel resultaat. Begin 2023 hebben wij middels een flyer in de nieuwsbrief van Baston Wonen en via onze website dubbel gelukkig drie nieuwe bestuursleden gevonden, waardoor ons bestuur nu bestaat uit zeven bestuursleden. We streven naar negen bestuursleden.

De aspirant-bestuursleden dienen eerst ingewerkt te worden, en door het bestuur te worden voorgedragen in de algemene ledenvergadering begin 2024, waarbij de aanwezige leden akkoord moeten gaan met de benoeming van de nieuwe bestuursleden.

De veranderde situatie bij Baston Wonen zal ook meer werkzaamheden voor het bestuur met zich zal meebrengen.

Bij het doornemen van de samenwerkingsovereenkomst zijn wij er, gelukkig, achter gekomen dat wij veel meer bevoegdheden hebben dan we dachten.

Zo hebben wij advies- en/of informatierecht/instemmingsrecht voor bijna alles wat Baston Wonen doet. Zie hiervoor de bijlage 1 – schema onderwerpen en bevoegdheden van de samenwerkingsovereenkomst pagina 7 t/m 9.

Wij zullen ons hier dan ook vanaf 2024 aan houden. Wel hebben wij in een bespreking op 7 november 2023 afgesproken dat wij met Baston Wonen samen zullen overleggen voor welke werkzaamheden of beleidsvoornemens, dit noodzakelijk is. Zo zal bijvoorbeeld voor het uitvoeren van schilderwerk, geen adviesaanvraag, maar wel een melding, nodig zijn.

Dit betekent ook dat de werkzaamheden van de huurdersvereniging zullen toenemen. Met name het adviesrecht brengt veel werk met zich mee.

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

Wij hebben in een eerder overleg veel moeite moeten doen om gedaan te krijgen dat wij voor het eerstkomende nieuwbouwproject 33 woningen in Groot-Holthuizen, de tekeningen in mochten zien en op- en aanmerkingen mochten maken op de ontwerpen (gewoon adviesrecht).

Hoe dit verlopen is na te lezen in het verslag van de overlegvergadering van 5 september 2023. Dit is aan alle kanten fout gegaan en geen voorbeeld voor goede samenwerking. Het zal echt conform de samenwerkingsovereenkomst moeten verlopen, inclusief de genoemde termijnen van aanlevering en adviestijd voor de huurdersvereniging.

Volgens Baston Wonen is de organisatie inmiddels op het goede spoor en is bijna gereed.

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 voldoende kennis aanwezig. Wij kunnen ook kennis, indien noodzakelijk, inhuren. Deze adviseur moet door Baston Wonen worden betaald.

Het is noodzakelijk om meer leden te krijgen voor meer ‘body’ bij Baston Wonen. Ik heb al een artikel geschreven voor de nieuwsbrief Baston van december 2023, met een oproep voor meer leden en bewonerscommissies. We moeten hier echt hard aan werken. Op ongeveer 4000 huurders slechts ongeveer 200 leden is te weinig.

Een voorstel van John hebben wij met Baston besproken en besloten dat wij aan iedere huurder een brief schrijven met de vraag of zij wel of geen lid willen zijn. Het lidmaatschap is gratis. Op deze wijze willen wij meer contact met de achterban.

Ik stel voor dat wij, als er iets beoordeeld moet worden, in onze bestuursvergadering bezien wie dat dan gaat doen, bijvoorbeeld door een bestuurslid of in een kleine groep twee-drie bestuursleden, afhankelijk van de omvang en het project. Aangezien wij toch vrijwilliger zijn en ook nog een druk privéleven, zijn onze mogelijkheden beperkt.

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. We vragen Baston Wonen wat zij verder gaan doen met de pilots in Methen en Babberich.

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 na 2025 en prioriteit te geven aan de verduurzaming.
3. Klantenservice:  
Nog steeds een punt van aandacht, we moeten hierop blijven hameren.
4. Personele bezetting Baston Wonen :  
Door nieuw personeel en wijziging in functies is ons niet meer duidelijk, voorzover dat eerder al het geval was, welke functies nieuw zijn. Wij horen onder andere sociaal projectleider, een nieuwe sociaal-consulent, wie is waar wijkopzichter, complexbeheer enzovoort.
5. Evaluaties:  
Iets wat in 2023 wat vreemd is verlopen is de wettelijke evaluatie met Baston Wonen. We moeten dit in 2024 weer doen, temeer daar er veel speelt waar wij geen weet van hebben. De communicatie vanuit Baston Wonen richting ons moet 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 wat afspraken staan, maar toch kan er plotseling iets niet goed gaan. We moeten open en eerlijk tegen elkaar zijn.

Zo maar een aantal punten waarin wij mogelijk wat in kunnen betekenen en onze aandacht op moeten vestigen. Ongetwijfeld zullen we in de loop van 2024 nog wel het een en ander tegenkomen.

#### Samenvattend hebben wij de volgende taakstelling voor 2024:

1. Werken aan meer bewonerscommissies in complexen.
2. Minimaal twee bestuursleden erbij.
3. Meer leden zien te krijgen, we werken aan wat mogelijkheden.
4. Beoordeling en advisering van bouwplannen, onderhoud enzovoort volgens de samenwerkingsovereenkomst.
5. Taakverdeling binnen bestuur.

14 februari 2024  
Pieter de Jong  
Voorzitter huurdersvereniging hv-focus.