



Huurdersbond Ede e.o.

JAARVERSLAG 2019

▪

INHOUD

Door een dal naar een stijgende lijn	2
Woningvoorraad.....	2
Betaalbaarheid.....	4
Enquete acceptabele kosten verduurzaming.....	4
Duurzaamheid.....	5
Adviezen	5
Leden en supporters	6
Kantoorzaken	6
Contributie.....	6
Overige	6
Bijlage 1 Samenstelling bestuur Huurdersbond Ede e.o. per 31 december 2019.....	7
Bijlage 2 Jaarplanning Activiteiten Bestuur Huurdersbond Ede e.o. 2019.....	8

Door een dal naar een stijgende lijn

2019 kort samengevat

In het vorige jaarverslag moesten we melden dat het zowel qua planning als qua behaalde resultaten treurig gesteld was met de woningvoorraad: het totaal aantal huizen dat Woonstede verhuurt. In 2019 is daar een wonderlijke kentering in gekomen.

We blijven hopen op zo snel mogelijke afschaffing van de Verhuursheffing om de betaalbaarheid echt te verbeteren.

Woningvoorraad

Begin 2019 was de voorraad problematiek dermate krom dat we meenden die ook bij de Raad van commissarissen van Woonstede en de politiek te moeten aankaarten. De geplande 29 woningen voor de komende vijf jaar lagen globaal een factor 20 onder een gezonde groei van ca. 600 woningen per jaar.

De stap naar de de Raad van commissarissen hebben we gemaakt omdat we bij de directie onvoldoende weerklank vonden voor onze zorgen. Naast de zwaar onvoldoende plannen hadden we geconstateerd dat over de jaren 2016-2018 de werkelijke groei van het aantal huurwoningen dramatisch achtergebleven was bij de begrote groei. In 2017 stonden er in plaats van ruim 200 woningen extra, 14 minder op de teller aan het eind van het jaar. Wij vonden het zelfs gepast om een onafhankelijk onderzoek naar de gang van zaken te vragen.

De Raad meende hier niet in mee te moeten gaan en vond dat de directie eerst zelf maar eens een onderzoek moest uitvoeren. Als redenen voor de vertragingen kwamen daaruit vooral externe factoren: bestemmingsplannen die niet op tijd klaar waren, onderzoeken naar vleermuizen die de zaak vertraagden etc. Wij meenden zelf dat die verklaring de achterstanden maar zeer ten dele verklaarden. Naar onze mening zou Woonstede bij

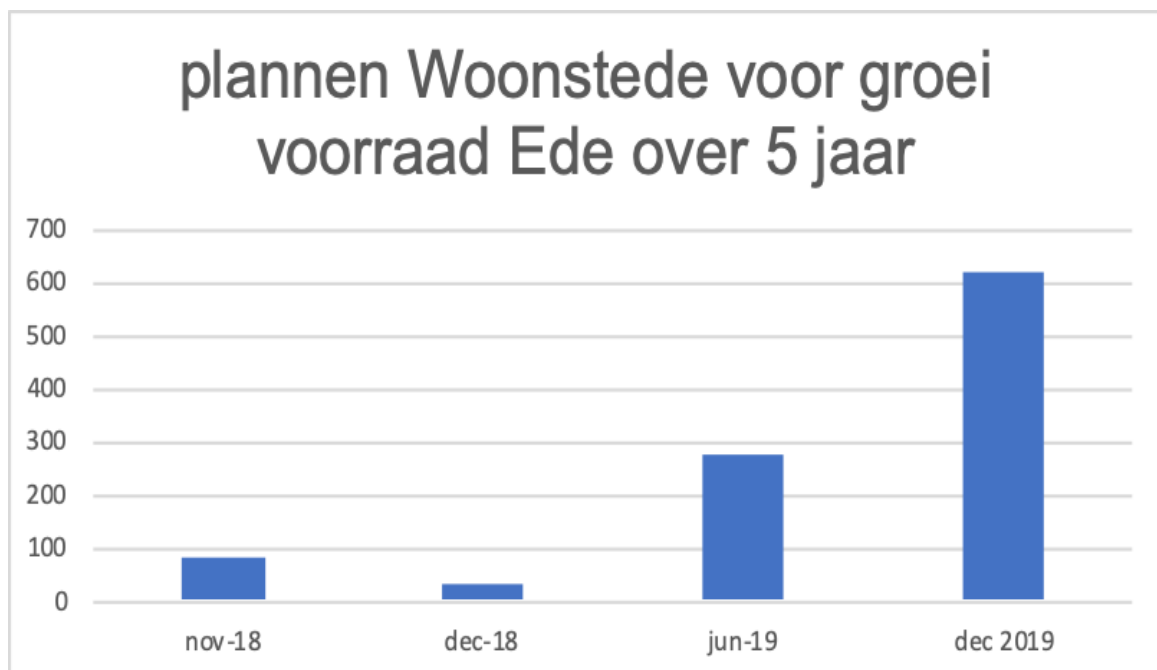


tegenvallers bij de nieuwbouw de verkoop van woningen kunnen en moeten vertragen. Want in 2017 was zowel de nieuwbouw achter gebleven als het aantal verkochte huizen hoger uitgevallen. Dan hou je natuurlijk niet genoeg huizen over om te verhuren.

In de maanden januari en februari zijn we alle grote fracties van de gemeenteraad langs geweest om onze zorgen over de woningvoorraad kenbaar te maken. De VVD was op dat moment niet geïnteresseerd, maar dat hebben we in het najaar ingehaald. We hadden het gevoel dat de boodschap goed over kwam.

Aan het begin van het jaar hadden we gevraagd om ons per kwartaal te informeren over de werkelijke ontwikkeling van de voorraad in relatie tot de begrote groei van de voorraad. Tot onze aangename verrassing, bleek het nu ineens keurig binnen de planning te verlopen. Om die reden vonden we dat we onvoldoende grond hadden om op een onafhankelijk onderzoek te blijven aandringen. Het ging ons immers niet om het onderzoek, maar om mee te groeien met de totale woningvoorraad van Ede. De laatste jaren was die 1,2% per jaar geweest zodat ons doel zo'n 120 woningen extra per jaar vraagt.

De volgende grafiek geeft de ontwikkelingen van de plannen van Woonstede



De groei van de voorraad voor de komende vijf jaar volgens verschillende plannen van Woonstede

Tijdens het overleg tussen gemeente, Woonstede en de huurdersorganisatie (naast de Huurdersbond Ede ook de huurdersorganisatie van Plicht Getrouw) was het oorspronkelijke plan ongeveer 90 woningen in vijf jaar. Toen het op de ondertekening aan kwam, waren het er ineens slechts 29. Voor ons was duidelijk dat we hier niet voor konden tekenen. Zelf voor de oorspronkelijk 90 woningen hadden we niet getekend.

Medio 2019 kregen we nieuwe plannen voorgelegd in het kader van het Bod op de Woonvisie. Er zouden er nu in de komende vijf jaar 274 bij komen. Een aanzienlijke verbetering, maar nog niet gezond. Vervolgens kwam de begroting 2020 een groei van 418 woningen (incl. Scherpenzeel) op tafel. We konden onze ogen niet geloven. Het werd nog gekker toen tijdens het overleg over de Prestatieafspraken 2020 bleek dat er nog een rekenfoutje in de cijfers zat. De zogenaamde Koop-garant woningen waren namelijk niet meegerekend. Zodoende hebben we op 12 december prestatieafspraken ondertekend waarin een groei voor de komende vijf jaar van 616 woningen in Ede voorzien wordt. Dat is ongeveer een gezonde groei (5x 1,2%x 10000).

Natuurlijk zal het een uitdaging zijn om die planning te halen, maar de wil lijkt er te zijn. Nog mooier zou het zijn als we een keer een inhaalslag konden maken. Want over de afgelopen zeven jaren is de groei tenminste een factor vijf achter gebleven bij de rest van Ede. Bovendien hebben we veel meer statushouders / vluchtelingen gehuisvest zonder enige compensatie.

Betaalbaarheid

Zolang de Verhuurdersheffing en andere belastingen aan de corporaties opgelegd worden, is een billijk niveau van de huren niet mogelijk. Hoop op verbetering geeft het gegeven dat er inmiddels ook binnen de regering een meerderheid is om die Verhuurdersheffing aan te pakken. Ondertussen hameren wij er op dat bij afschaffing het geld weer terug gegeven wordt aan de huurders en niet gebruikt voor leuke politieke hobbies zoals bovenmatige verduurzaming.



Enquete acceptabele kosten verduurzaming

Het is inmiddels bijna traditie dat we in het voorjaar een enquête uit zetten onder onze leden. Met de moderne media een verrassend makkelijke manier om de mening van de achterban te vragen.

De eerste vraag was of de deelnemer lid of supporter was de Huurdersbond. De uitslag van de inhoudelijke vragen was als volgt.

Vraag 2: De uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen heeft hogere prioriteit dan kwaliteitsverbetering door verkoop en nieuwbouw. Hier was 77% het met ons eens.

Vraag 3: De uitbreiding van de woningvoorraad heeft hogere prioriteit dan duurzaamheidsmaatregelen die verder gaan dan wat wettelijk verplicht is. Hier was 79% het met ons eens.

Vraag 4 ging over economische beoordeling van duurzaamheid. Wat betreft terugverdientijd van duurzaamheid waren de antwoorden:

10 jaar	29%
20 jaar	27%
30 jaar	14%
40 jaar	5%
50 jaar	4%

De Huurders vinden duurzaamheidsmaatregelen die een terugverdientijd



hebben van meer dan 20 jaar niet raadzaam. Uiteraard hebben we deze uitslag voorgelegd aan Woonstede.

Duurzaamheid

De laatste jaren wordt je bijna dagelijks gebombardeerd met de noodzaak om duurzaamheidsmaatregelen te treffen om het klimaateffect tegen te gaan. Die noodzaak ontkennen we niet. Waar we wel grote moeite mee hebben, is dat keer op keer de sociale huur het merendeel van de maatregelen mag opbrengen. Onze sector wordt nu uitverkoren om als “startmotor” van de duurzaamheidsomslag te fungeren. En dat terwijl zij al de meeste maatregelen getroffen heeft en de sociale huurders qua levensstijl de minste energieverbruiken.

Helaas hebben we van Woonstede, ondanks herhaaldelijk aandringen, ook in 2019 geen duidelijke economisch criterium gekregen waaraan zij duurzaamheidsmaatregelen toetst. Keer op keer lopen we tegen de wrange gevolgen aan. Zo bleek in een bepaalde situatie de kosten voor warmte een factor vier (!!!) hoger dan volgens het “niet meer dan anders” principe. Schrijnend!. We blijven dit soort zaken aan de orde stellen en hopen dat een keer het kwartje valt dat een gezond kritische instelling tegen duurzaamheidsmaatregelen niet onethisch is, maar juist ruimte schept om meer te doen voor het klimaat met het beschikbare geld zonder de huurders onnodige lasten op te leggen.



Adviezen

In 2019 hebben we schriftelijke adviezen uitgebracht aan Woonstede over:

- huurverhoging 2019
- beleidsnotitie betaalbare huur en koop
- onderhoudsstrategie
- concept-bod op de Woonvisies van de gemeente Ede en Scherpenzeel
- Huurbeleid nieuwbouwwoningen
- Begroting en Strategisch pland 2020 e.v.

Daarnaast hebben onze landelijke koepel, de Woonbond, gevraagd om op landelijk niveau te pleiten voor een bewaking van de groei van de woningvoorraad ten opzichte van de begroting. Onze ervaring over de afgelopen jaren had immers geleerd dat alle toezichthouders nagenoeg uitsluitend gericht zijn op de financiën. Zo kon het gebeuren dat alle toezichthoudende instanties (vijf stuks) niet opmerkten dat de voorraad drie jaar op rij ver onder begroting bleef. Die voorraad is niet minder dan het bestaansrecht van de corporatie en het niet structureel bewaken daarvan een misser van de eerste orde. Hoewel de directeur van de Woonbond de problematiek herkende, was de reactie niet erg warm. Er moeten kennelijk nog meer ongelukken gebeuren voordat deze put gedempt wordt.

Leden en supporters

Het aantal leden per 31 december 2019 bedroeg 336 (2018 343). Het aantal supporters 44.

Kantoorzaken

Na het vertrek van onze vrijwillige administratieve kracht is ons kantoor niet meer bezet. Vragen/verzoeken om hulp worden uiteraard wel opgepakt. De tekst van ons antwoordapparaat is aangepast en daarop staat nu dat vragen makkelijk via een contactformulier op onze website gesteld kunnen worden.

In 2019 hebben we van individuele huurders (leden en niet-leden) ca 15 vragen om hulp gekregen. In het merendeel van de gevallen was een belletje of mailtje voor de huurders voldoende. In 5 situaties werd de problematiek tijdens een huisbezoek besproken en actie richting de verhuurder uitgezet. In een situatie kon Woonstede geen geschikte oplossing bieden en werd doorverwezen naar buurtbemiddeling.

De niet-leden werden er op gewezen dat wij in beginsel alleen ondersteuning aan onze leden (en in beperkte mate aan de supporters) bieden. Een aantal van hen is daarop lid geworden.

Contributie

De contributie werd voor het verenigingsjaar 2019 gehandhaafd op € 5,00. 103 leden maakten de contributie zelf over en bij 217 leden konden wij zelf de contributie incasseren. Bij 12 daarvan werd de incasso gestorneerd.

Wij hebben een aantal leden verschillende keren per brief en/of mail moeten herinneren aan de betaling van de contributie. Uiteindelijk hebben 11 leden niet gereageerd en heeft het bestuur besloten hen te royeren.

Overige

De Huurderbond voert intern en extern diverse vormen van overleg. Voor de complete agenda wordt verwezen naar bijlage 2.

Ede, april 2020.

2 bijlagen.

Bijlage 1 Samenstelling bestuur Huurdersbond Ede e.o. per 31 december 2019

Voorzitter	Wim Kok
secretaris	vacant
Penningmeester	Ruurd Kamphuis
Leden	Marcel Boertien
	Jan Kooij
	Bea Onderstal

Bijlage 2 Jaarplanning Activiteiten Bestuur Huurdersbond Ede e.o. 2019

Maand	Activiteit
Januari	18-1: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 24-1: huurbeleid WS
Februari	22-2: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 28-2: Overleg Woonstede bespreken reactie huurbeleid + jaarverslag GAC
Maart	25-3: Raad van Bewonerscommissies 19.30uur
April	Verspreiding Nieuwsbrief + Huurwijzer Jaarverslag, jaarrekening, Kascontrolecommissie 12-4 Heisessie 9.30-13.00 u 19-4 Reserve bestuursvergadering
Mei	9-5: Algemene Ledenvergadering 19.30 uur 17-5: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 7-juni Overleg Woonstede jaarverslag Woonstede 27-5: informeel gesprek met huurderscommissarissen
Juni	6-6: Overleg Woonstede 14.00-16.00 uur Bod op de Woonvisie 28-6: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur Reserve
Juli	
Augustus	30-8: Bestuursvergadering 10.00-12:00 uur
September	5-9 Overleg Woonstede 20-9: THEMA/Heisessie 10.00-12.00 uur
Oktober	4-10: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 10-10 Overleg Woonstede 14.00-16.00 uur def. OP+MJB 17-10: Raad van Bewonerscommissies, 19.30u. 29-10 Overleg met Raad van Comm. WS 19.30 – 21.00 uur
November	8-11: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 14-11: Overleg Woonstede 14.00 – 16.00 u <i>3^e kwartaal</i>
December	2-12: Algemene Ledenvergadering 19.30 uur