



Huurdersbond Ede e.o.

## JAARVERSLAG 2020

▪

### INHOUD

Opnieuw stagnatie.....	2
Woningvoorraad.....	2
Personele wisselingen bij Woonstede.....	3
Betaalbaarheid.....	3
Enquete Verhuurdersheffing.....	3
Duurzaamheid.....	4
Adviezen .....	4
Leden en supporters .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
Kantoorzaken .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
Bijlage 1 Samenstelling bestuur Huurdersbond Ede e.o. per 31 december 2020.....	6
Bijlage 2 Jaarplanning activiteiten bestuur Huurdersbond Ede e.o. in 2020.....	7

## Opnieuw stagnatie

### 2020 kort samengevat

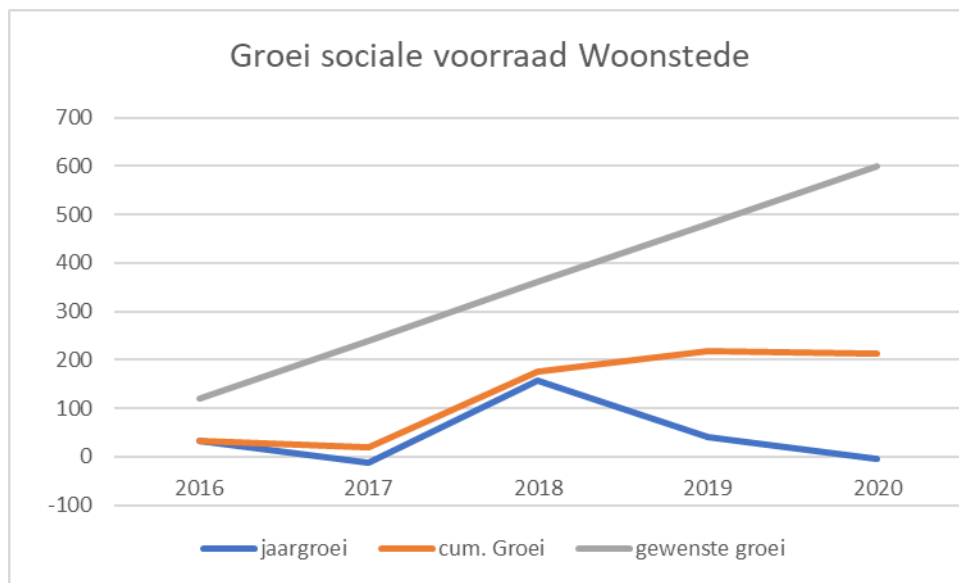
Het jaar 2020 zal voor allen die het bewust meegemaakt hebben, een jaar worden dat ze nooit vergeten. Misschien zullen de geschiedenisboekjes er overigens wat minder uitgebreid bij stil staan. Persoonlijk heb ik bij geschiedenis voor zo ver ik mij kan herinneren geen uitvoerige aandacht voor de Spaanse griep meegekregen. Wel van de beide wereldoorlogen. Spaanse griep en oorlogen vroegen allen vele miljoenen slachtoffers.

Wat betreft betaalbaarheid hebben we geen grote stappen kunnen zetten. Er is hoop dat de Verhuurdersheffing wordt afgebouwd. We zullen ons uiterste best doen om een fors deel voor verbetering van de betaalbaarheid in te zetten.

De woningvoorraad is helaas opnieuw niet gestegen. Erger is dat de eerder geplande groei voor 2021 inmiddels ook fors is verlaagd. Wij kunnen niet zien dat er echt op voorraad gestuurd wordt en verwachten van de nieuwe directie een effectievere aanpak.

## Woningvoorraad

Hoe is de voorraad van Woonstede over de afgelopen vijf jaar gegroeid? En wat zou meegroeien met het totale aantal huizen in Ede hebben geveerd? Deze gegevens staan in onderstaande grafiek. Conclusie: over vijf jaar gezien komen we een factor drie tekort. Eigenlijk is alleen in 2018 een gezonde groei gehaald.



We waren begin 2020 positief gestemd omdat de geplande groei voor het eerst sinds jaren was gehaald en de plannen in lijn lagen met de gewenste groei. Helaas bleek eind 2020 dat globaal een halvering van de doelstelling over 2020 en 2021 is het maximale dat we mogen verwachten. Deze teleurstelling wordt extra groot als je beseft dat van vele kanten een extra beroep wordt gedaan op de corporaties: daklozen, mensen met beperkingen en statushouders staan te dringen voor een sociale huurwoning.

We hebben daarom gemeend deze problematiek opnieuw onder de aandacht te moeten brengen van de politiek via een brief die we begin januari 2021 hebben verstuurd aan de gemeenteraad. Verder hebben we bij de benoeming van een nieuwe directeur heel

nadrukkelijk kwaliteiten gevraagd om deze problematiek beter aan te pakken. (zie Personele wisselingen wisselingen Woonstede.

## **Personele wisselingen bij Woonstede**

Twee belangrijke personeelwisselingen kondigden zich in 2020 aan:

1. een nieuwe huurderscommissaris met aandachts gebied financiën
2. een nieuwe directeur/bestuurder

Voor beide personen hebben we bepleit om iemand te benoemen met ervaring in projectontwikkeling respectievelijk de bouw. We zien immers dat de aanwas van de woningvoorraad achterblijft, ja zelfs meer achterblijft dan het landelijk gemiddelde. Ook het onderhoud gaat bepaalt niet vlekkeloos. Wij moeten helaas constateren dat onze oproep niet is opgevolgd.

Bij de benoeming van een nieuwe directeur heeft een huurdersorganisatie vreemd genoeg geen enkele positie. Wij mochten wel een kennismakingsgesprek voeren. Een onbevredigende situatie.

## **Betaalbaarheid**

Betaalbaarheid van de huren is en blijft voor ons een doorlopende zorg. De laatste jaren is deze telkens inflatie volgend geweest en dat willen wij zo houden.

Waar wij problemen mee blijven houden is de huurharmonisatie. Woonstede vraagt van nieuwe huurders in het algemeen een hogere huurprijs (dat wil zeggen de streefhuur en bij nieuwbouwwoningen zelf tot aan de tweede aftoppingsgrens). Door deze huurverhoging blijkt het totaal van de huurverhoging niet inflatievolgend te zijn, maar ligt tot ca 21% daarboven. Veel te veel vinden wij.

In 2018 hebben de Woonbond en Aedes een sociaal akkoord afgesloten over huurbeveiliging en huurverlaging. Er kan specifiek maatwerk geleverd worden voor huurders die relatief duur wonen. Woonstede voert het sociaal akkoord inmiddels uit, maar dat is niet zonder slag of stoot gegaan. Lange tijd hield Woonstede dit op heel formele gronden tegen.

Voor 2021 vraagt Woonstede bij de Belastingdienst inkomensgegevens van alle huurders op. Zij krijgt dan overigens alleen te horen of het inkomen in 2019 laag genoeg was voor de regels uit het sociaal akkoord. Inmiddels heeft de demissionaire regering besloten dat voor het komende jaar geen huurverhoging gevraagd zal worden.

Het begint er steeds meer op te lijken dat Den Haag instemt met het (deels) afschaffen van de Verhuurdersheffing. Ook in 2020 hebben wij erop aangedrongen die belastingsom aan de huurders terug te geven. Woonstede wil dat geld het liefst gebruiken als extra investeringsruimte. Het laatste woord is daarover nog niet gezegd!

## **Enquete Verhuurdersheffing**

Het is inmiddels bijna traditie om in het voorjaar een enquête onder onze leden en supporters te houden. De respons was dit keer ronduit fantastisch. Ruim 90% startte de enquête. Van de deelnemers was 95% het met ons eens dat bij afschaffing de vrijvallende gelden in principe aan de huurders teruggegeven moeten worden. Die hebben deze belasting voor uitsluitend de laagst betaalden van Nederland jaren lang ten onrechte betaald.

Als we tot een keus gedwongen worden om gelden aan andere bestemmingen te besteden dan scoren extra huizen en duurzaamheid ongeveer even hoog.

## **Energie en duurzaamheid**

We zijn het afgelopen jaar tegen wat vreemde onderdelen van energierekeningen aangelopen. Zo komt het voor dat een huurder een even hoge energierekening heeft als een particulier hoewel het warmteverbruik een factor vier lager is. In een eerste gesprek stelde Woonstede dat alles volgens de regels ging. We hebben nader advies van de Woonbond gevraagd en gaan opnieuw in gesprek.

We hebben over duurzaamheidsmaatregelen bij herhaling opgemerkt dat die wel binnen gezonde economische criteria zouden moeten passen. Dat de laagste betaalde burgers van Nederland voorop zouden moeten lopen met duurzaamheid, vinden we om een aantal redenen vreemd. In de eerste plaats omdat corporatie woningen gemiddeld beter geïsoleerd zijn. In de tweede plaats omdat sociale huurders door het type woning (bv geen vrijstaande woningen) en hun zuinige stookgedrag, bepaald niet de grootste verspillers van energie zijn. Gelukkig mogen we constateren dat Woonstede en de gemeente Ede onze visie langzamerhand zijn gaan delen en de sociale huur eerder een trendvolger dan een trendsetter willen laten zijn. Vreemd genoeg wil Woonstede nog steeds niet economische criteria aangeven waaraan zij haar duurzaamheidsmaatregelen toetst.

## **Adviezen**

In 2020 hebben we schriftelijke adviezen uitgebracht aan Woonstede over:

- huurverhoging 2020
- onderhoudsabonnement
- nieuwe algemene huurvoorwaarden (instemming onder protest)
- concept-bod op de Woonvisies van de gemeente Ede en Scherpenzeel
- voorgenomen aanpassing over loting bij toewijzing
- Begroting en Strategisch plan 2021 e.v.

## **Kantoorzaken**

Van ons kantoor wordt nu vanwege de corona perikelen geen gebruik gemaakt. Om te besparen hebben we de maandelijkse schoonmaak van het kantoor tijdelijk stopgezet.

De financiën en ledenadministratie worden nu door een bestuurslid vanuit huis bijgehouden. Dit geldt ook voor het bijhouden van onze website en de individuele belangenbehartiging.

## **Leden en supporters**

Eind 2020 hadden we 316 leden (2019 336). Het aantal supporters is met 1 teruggelopen tot 43 door een overstap naar betaald lidmaatschap.

Er waren nogal wat opzeggingen vanwege verhuizing naar buiten ons werkgebied en overlijden. Ook zijn er enkele leden van bewonerscommissies (gratis lid) uit de ledenlijst geschrapt omdat ze niet meer actief waren.

Ook zijn 12 leden geroyeerd wegens, ondanks herhaald aanschrijven, contributie achterstand.

## **(Individuele) belangenbehartiging**

In 2020 hebben we via het contactformulier op onze website 17 vragen om ondersteuning ontvangen. De vragen waren zeer gevarieerd van bijvoorbeeld: 'kan ik een nieuwe keuken krijgen' tot 'hoe vaak moet de CV ketel onderhouden worden' en 'kunt u bemiddelen bij een woningruil' en 'kan in mijn situatie de hardheidsclausule van het sociaal plan toegepast worden?', maar ook 'wat kan er gedaan worden aan de schimmel in mijn woning.'

In de meeste gevallen hebben we een duidelijk bevredigend advies over vervolg stappen kunnen geven of is het probleem na melding bij Woonstede (in twee gevallen een andere verhuurder) opgelost. In een situatie zijn nog gesprekken gaande en in een ander geval heeft de huurder geen verdere actie ondernomen.

Het valt ons op dat er ook geregeld vragen van niet-leden ontvangen worden. Wij laten hun niet zitten, maar worden wel gewezen op de mogelijkheid lid/supporter te worden van onze bond.

In Ede oud zuid zijn we op verzoek van een lid ondersteunend geweest bij het oprichten van een bewonerscommissie. Zelfs Woonstede was blij met deze inmenging en de commissie is inmiddels actief.

In Scherpenzeel hebben we een bewonerscommissie aldaar ondersteunt bij het schrijven van een sociaal plan dat nodig was vanwege sloop/nieuwbouw plannen van Woonstede. Dit tot grote tevredenheid van de huurders daar.

Ede, april 2020.

2 bijlagen.

## **Bijlage 1 Samenstelling bestuur Huurdersbond Ede e.o. per 31 december 2020**

In dit jaar hebben we afscheid genomen van Jan Kooij. We hebben Jan bedankt voor zijn inzet gedurende zijn termijn en zoeken nog naar een passende vorm om die dank te onderstrepen.

Voorzitter	Wim Kok
secretaris	vacant
Penningmeester	Ruurd Kamphuis
Leden	Marcel Boertien Bea Onderstal
Kandidaatlid	Petra Ligtenberg

## Bijlage 2 JAARPLANNING ACTIVITEITEN BESTUUR HUURDERSBOND EDE e.o. 2020

Maand	Activiteit
Januari	17-1: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 23-1: huurbeleid WS
Februari	28-2: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur
Maart	5-3 Overleg Woonstede bespreken reactie huurbeleid 27-3 Heisessie 9.30-13.00
April	10-4 Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur Verspreiding Nieuwsbrief + Huurwijzer Jaarverslag, jaarrekening, Kascontrolecommissie 16-4 Overleg Woonstede (Jaarverslag e.a.)
Mei	7-5: Algemene Ledenvergadering 19.30 uur (ivm corona vervallen : informeel gesprek met huurderscommissarissen 29-5: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur
Juni	4-6: Overleg Woonstede 14.00-16.00 uur Bod op de Woonvisie 26-6: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur Reserve
Juli	
Augustus	
September	4-9 Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 10-9 Overleg Woonstede 18-9: THEMA/Heisessie 10.00-12.00 uur
Oktober	9-10: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 15-10 Overleg Woonstede 14.00-16.00 uur Begroting  27-10 Overleg met Raad van Comm. WS 19.30 – 21.00 uur
November	13-11: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 19-11: Overleg Woonstede 14.00 – 16.00 u <i>3<sup>e</sup> kwartaal</i>
December	7-12: Algemene Ledenvergadering 19.30 uur (ivm corona schriftelijk)

febr 2020