



Huurdersbond Ede e.o.

JAARVERSLAG HUURDERSBOND 2023

De Verhuurdersheffing vervalt maar

We hadden graag gezien dat het vrijvallen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 geheel ten goede zou zijn gekomen aan alle huurders die deze bijzondere heffing de afgelopen jaren hebben opgebracht. Huurders met een inkomen tot 120% van de bijstandsnorm (Participatiewet) hebben een huurverlaging gehad in 2023 maar een groot deel van de huurders waarvan het inkomen boven deze grens ligt, profiteren helaas in mindere mate of geheel niet van deze vrijval. Wel zal een deel van dit geld extra worden ingezet in het verder verduurzamen van woningen om de energierekening omlaag te krijgen en het voor het bouwen van extra woningen die hard nodig zijn om aan de oplopende vraag te kunnen voldoen.

INHOUD

Verhuurdersheffing vervalt maar	2
Adviezen van de Huurdersbond in 2023.....	2
Prestatie-afspraken met Gemeente en Woonstede.....	3
Bijlage 1 Samenstelling bestuur Huurdersbond Ede e.o. per 31 december 2023.....	5
Bijlage 2 jaarplanning activiteiten bestuur Huurdersbond Ede e.o.	6

De Verhuurderheffing vervalt maar

De Huurdersbond Ede e.o. blijft zich zorgen maken over de betaalbaarheid van wonen in het algemeen en de rekening die, voor het oplossen van het woningtekort en het versneld verduurzamen van woningen, behoorlijk eenzijdig op het bordje van de huurder wordt gelegd.

Alle verplichtingen die landelijk en lokaal voortkomen uit de Nationale-Prestatie-Afspraken dienen namelijk uit de huuropbrengsten te worden bekostigd.

Gelukkig is er voor de laagste inkomens in 2023 een huurverlaging doorgevoerd en voor huurders die recht hebben op Huurtoeslag wordt er in 2024 een verhoging van deze toeslag doorgevoerd.

Feit blijft wel dat er een behoorlijk aantal huurders zijn die nu net overal buiten valt. Geen huurverlaging, geen verbetering Huurtoeslag, geen Energietoeslag vanuit de gemeente maar die wel alle prijsverhogingen voor de kiezen krijgen.

Daarvoor hebben wij in 2023 extra aandacht gevraagd en dat blijven we ook in 2024 doen.

Het bestuur kan daar alle hulp vanuit de huurders bij gebruiken. Op dit moment is de vacature van secretaris vacant maar is daarnaast ook alle kennis, kunde en betrokkenheid vanuit onze leden meer dan welkom!

*Dus neem contact met ons op en denk met ons mee, in welke vorm dan ook!
info@huurdersbondede.nl*

Adviezen van de Huurdersbond in 2023

In 2023 hebben we schriftelijke adviezen uitgebracht aan Woonstede (en de gemeente Ede) over:

- advies over Gelijke slaagkansen binnen de doelgroep door verruiming tweehurenbeleid
De intentie van Woonstede is om hiermee de slaagkans van alle doelgroepen meer gelijk te trekken en op termijn een betere mix van inkomensgroepen in de diverse complexen te bereiken. Wij hebben gesteld die intentie te onderschrijven maar wel een evaluatie per 1 april 2025 voor te stellen om de daadwerkelijke effecten te bezien. Die voorgenomen intenties kunnen wij billijken waarbij wij beseffen dat verbetering van de ene doelgroep automatisch ten koste van de andere doelgroepen gaat
- huuraanpassing 2023
We hebben ingebracht dat van de vrijvallende Verhuurdersheffing maar een zeer klein gedeelte (ca. 13%) omgezet is in huurmatiging. Wij vinden dat de directie de belofte om een serieus gesprek van de Verhuurdersheffing te benutten niet is nagekomen. (zie elders) Wij hebben een maximale huurverhoging van 2% in plaats van de voorgesteld 2,6% bepleit. Helaas heeft Woonstede dat advies niet opgevolgd.
- advies over het Portefeuilleplan 2023
Wij hebben onze zorgen uitgesproken over de oplopende wachttijd voor actief woningzoekenden. Een over-programmering van 20% op een ambitieus doel van 28% sociale huur ging ons echter te ver. De huren zouden daardoor mogelijk onnodig verhoogd moeten worden.
- advies de Jaarplan en begroting 2024 ev
Wij hebben gesteld dat betaalbaarheid op dit moment onze hoogste prioriteit is en daarom meevallers daarvoor benut zouden moeten worden. We hebben opnieuw aangegeven dat Woonstede in onze ogen zeer conservatief begroot en dat wij aangescherpte financiële eisen (met name de zogenaamde ICR) ongepast vinden. We sloten ons advies af met:
Samengevat staan we met elkaar bij de begroting voor de keuze om de nachtrust van de huurders, dan wel die van de directie van Woonstede te dienen. Ons advies laat zich wel raden.
- inbreng Prestatieafspraken 2024 en verder (zie hieronder)

Prestatieafspraken met Gemeente en Woonstede

Bij deze prestatieafspraken zijn de welbekende thema's aan de orde:

- Zorgen voor Betaalbaarheid **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- Bijdragen aan de bouwopgave & huisvesten van spoedzoeker
- investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad
- Realiseren van wonen met zorg
- Investeren in leefbaarheid
- Samenwerking en partnerschap

De Huurdersbond heeft zich met name ingezet voor het beter monitoren van bestemmingsplannen van de gemeente Ede en het aandeel sociale huur daarin. Verder heeft zij gepleit voor een hitteweringsplan om huurders beter bestand te maken tegen zomerse hitte.

Kantoorzaken

Net zoals in voorgaande jaren wordt het meeste werk door de bestuursleden vanuit huis gedaan. Wel vergaderen wij minstens een keer per maand, onder andere ter voorbereiding op het bestuurlijk overleg met de directie van Woonstede.

In 2023 hebben we grote schoonmaak gehouden in ons kantoor. Heel veel zeer oude papieren hebben we weggegooid. Het kantoor ziet er nu weer opgeruimd uit.

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 2023 hadden we 338 betalende leden (2022 330). Er waren 21 opzeggingen vanwege verhuizing naar buiten ons werkgebied en vanwege overlijden.

Ook zijn 12 leden geroyeerd wegens, ondanks herhaald aanschrijven, contributie achterstand. Mede dankzij het gezamenlijk met Woonstede aanschrijven van nieuwe huurders hebben zich 41 mensen zich als lid aangemeld.

Het aantal supporters eind 2023 bedroeg 45.

(Individuele) belangenbehartiging

In 2023 hebben we via het contactformulier op onze website 23 vragen om ondersteuning ontvangen. De vragen waren zeer gevarieerd van bijvoorbeeld: 'ik krijg geen nieuwe tegels in mijn keuken. Andere bewoners wel!' Na een telefoontje naar Woonstede werd dit tot tevredenheid van ons lid opgelost.

Een niet-lid had vragen over verduurzaming van haar woning (particuliere verhuurder). Haar gewezen op haar rechten en op welke wijze zij de verhuurder tot actie kan aanzetten.

We kregen ook een vraag van twee mensen die gingen samenwonen en vroegen naar de consequenties. Dit zijn vragen die niet op ons werkgebied vallen. Desondanks hun goed voorgelicht en ook hen ertoe aangezet dat beide namen bij Woonstede op het huurcontract komen te staan.

Een niet-lid vroeg zich af of haar huur bij een particuliere verhuurder niet te hoog was. Haar het schema berekening punten gemaaild en tevens de daarbij behorende lijst waarop ze kan lezen wat de maximale huur mag zijn. Nooit meer wat gehoord van het niet-lid.

Het valt ons op dat er ook geregeld vragen van niet-leden ontvangen worden. Wij laten hun niet zitten en dienen ze dan ook van advies, maar ze worden wel gewezen op de mogelijkheid lid te worden van onze bond. Verschillende zijn ook lid geworden.

Bewonerscommissies

In 2023 hebben we bewonerscommissies per mail geattendeerd op de informatie van de Woonbond en digitale cursussen die de Woonbond organiseert. Het lijkt wel of onze mailtjes aan dove mansoren zijn gericht. Wij vrijwel nooit een reactie of aanmelding voor een digitale cursus!

Het bestuur heeft de bezoeken aan bewonerscommissies in 2023 weer opgepakt. Wij gaan met hen gesprek om te horen hoe het gaat met hun commissie werk en of wij op enig moment ondersteuning kunnen bieden.

De bewonerscommissie Elskamp heeft zich helaas opgeheven.

Samen met een woonconsulent en jurist van Woonstede is een nieuw samenwerkingsovereenkomst opgesteld. De oude overeenkomst klopte totaal niet meer. Nu zijn de rechten en plichten duidelijk omschreven en sporen ook met de Overlegwet.

Ede, 27 april 2024

2 bijlagen.

Bijlage 1 Samenstelling bestuur Huurdersbond Ede e.o. per 31 december 2023

voorzitter	Dik Pol
secretaris	Wim Kok
penningmeester	Ruurd Kamphuis
bestuurslid	Bea Onderstal

Bijlage 2 JAARPLANNING ACTIVITEITEN BESTUUR HUURDESBOND EDE e.o. 2023

Maand	Activiteit
Januari	20-1: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 26-1: huurbeleid WS brief recente huurders. info projecten met inspraak
Februari	9-2 Benen op tafel sessie 14.00-16.00
Maart	3-3 Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 9-3 Overleg Woonstede bespreken reactie huurbeleid 24-3 Heisessie 9.30-13.00
April	31-3 Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur Verspreiding Nieuwsbrief + Huurwijzer Jaarverslag, jaarrekening, Kascontrolecommissie 6-4 Overleg Woonstede (Jaarverslag e.a.)
Mei	11-5: Algemene Ledenvergadering 19.30 uur 19-5: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 25-5 Overleg Woonstede 10.00-12.00 uur Bod op de Woonvisie
Juni	@: informeel gesprek met huurderscommissarissen
Juli	
Augustus	
September	1-9 Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 7-9 Overleg Woonstede brief recente huurders; info projecten met inspraak 15-9: THEMA/Heisessie 10.00-12.00 uur
Oktober	.6-10: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 12-10 Overleg Woonstede 14.00-16.00 uur Begroting 24-10 Overleg met huurderscommissarissen. WS 18.30 – 20.00 uur
November	3-11: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 9-11: Overleg Woonstede 14.00 – 16.00 u <i>3^e kwartaal</i>
December	7-12: Algemene Ledenvergadering 19.30 uur