



Huurdersbond Ede e.o.

## JAARVERSLAG 2021

▪

### INHOUD

Fusie en directiewisseling .....	2
Betaalbaarheid .....	2
Woningvoorraad.....	3
Personele wisselingen bij Woonstede.....	3
Energie en duurzaamheid .....	4
Adviezen .....	4
Prestatie-afspraken met Gemeente en Woonstede.....	4
Kantoorzaken .....	4
Leden en supporters .....	5
(Individuele) belangenbehartiging.....	5
Bewonerscommissies .....	5
Bijlage 1 Samenstelling bestuur Huurdersbond Ede e.o. per 31 december 2021 .....	6
Bijlage 2 Jaarplanning activiteiten bestuur 2021 .....	7

## **Fusie en directiewisseling**

### **2021 kort samengevat**

Ook dit jaar waren onze activiteiten behoorlijk beperkt door het coronavirus. Dat neemt niet weg dat we zo goed mogelijk onze taken vervuld hebben. Onverwacht veel energie ging zitten in de fusie met het Bennekomse Plicht Getrouw. Wij wilden allereerst zeker stellen dat die niet ten koste van de Edese huurders zou uitpakken. Daar zijn de nodige vragen over gesteld. Omdat we de antwoorden ontoereikend vonden, hebben we in eerste instantie niet met de fusie in kunnen stemmen. De collega's van huurdersvereniging Plicht Getrouw stonden hier hetzelfde in.

Per 1 juli trad een nieuwe directeur aan, Marco de Wilde. Bij hem vonden we meer gehoor voor onze punten. Aan onze wensen tot verbetering van de betaalbaarheid kwam hij tegemoet met een voorzieningenwijzer (persoonlijk financieel advies) voor de laagst betaalden en een pakket voor energiebesparing. Ook zouden we meepraten over verbetering van het onderhoud om betere communicatie met Woonstede en aannemer te bereiken en benutting van de Verhuurderheffing. In 2022 moet dat allemaal werkelijkheid worden.

### **Betaalbaarheid**

In het kader van de fusie wilden wij ook graag afspraken maken over de besteding van de Verhuurderheffing, die een ruime kamermeerderheid wilde afschaffen. Wij hadden een voorstel ingediend waarbij tenminste de helft van de beschikbare middelen voor betaalbaarheid ingezet zou worden. Dit uiteraard voorzover regels van het Rijk dit zouden toelaten. De Verhuurderheffing is namelijk een forse belasting die het rijk op corporaties heft en voor Woonstede neerkomt op ca. 8 miljoen Euro per jaar. Op grond van oneigenlijke argumenten is onze wens lang afgehouden. Wat ook tegen zat was dat het formeren van een nieuwe regering maar niet wilde vlotten. Daardoor was het lastig voor Woonstede om toezeggingen op dit gebied te doen. Het bovengenoemde pakket van maatregelen was in elk geval een tegemoetkoming aan onze wensen, waarbij ook toegezegd werd dat we een serieus gesprek over de vrij vallende Verhuurdersheffing gaan voeren zodra de regels daarvoor bekend zijn.

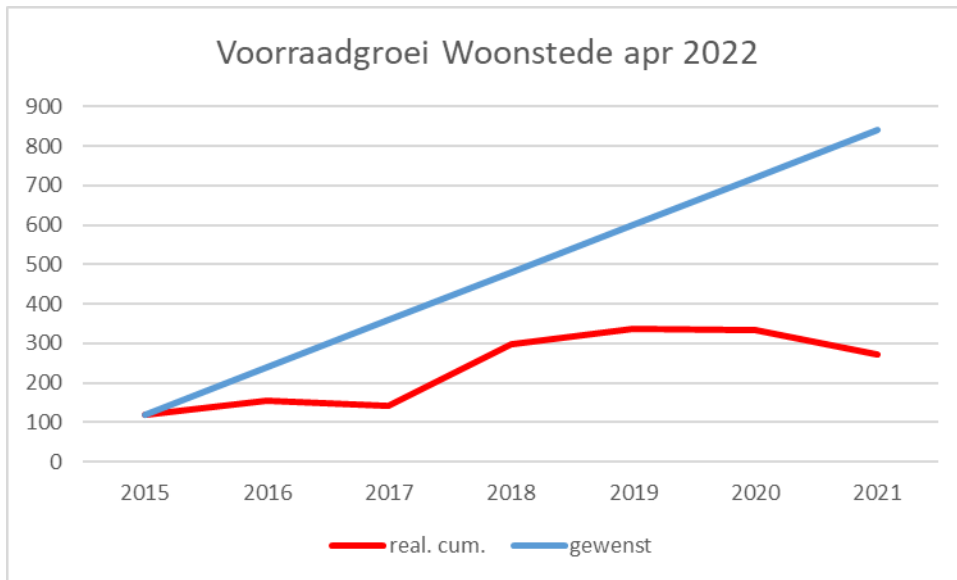
Ook dit jaar hadden wij met Woonstede afgesproken de huurverhoging de inflatie te laten volgen. Wij (en Woonstede) werden achterhaald door de opdracht uit 'Den Haag' de huren per 1 juli 2021 te bevriezen.

In 2021 heeft Woonstede bij de Belastingdienst inkomensgegevens (alleen krijgen ze te horen of het inkomen in 2019 voldoende laag was voor de regels uit het sociaal akkoord) van alle huurders gekregen.

De huurders met een laag inkomen (eenpersoonshuishouden ca € 23.725,--; meer persoonshuishouden ca € 32.200,-- voor AOW-ers gelden iets lagere bedragen) kregen van Woonstede te horen dat hun huur per 1 april 2021 naar beneden werd aangepast. Dit gold niet voor huurders die na 1 april 2021 een nieuwe huurovereenkomst zijn aangegaan. Die moesten zelf actie richting Woonstede ondernemen. Al onze leden (en supporters en bewonerscommissies) hebben wij hierop geattendeerd. Daarbij zat ook een voorbeeld brief van de Woonbond.

## Woningvoorraad

Sociale woningen bouwen is een proces van vele jaren voorbereiding en de uiteindelijke uitvoering. Daarom moeten de cijfers bij voorkeur in een meerjaren perspectief worden geplaatst. Figuur 1 geeft de groei van de woningvoorraad: het totaal aantal woningen dat Woonstede kan verhuren. Dat aantal wordt bepaald door nieuwbouw, verkoop en sloop. Alle betrokken partijen zijn het er over eens dat die voorraad mee zou moeten groeien met Ede. Omdat Ede ca. 1% per jaar groeit, zou Woonstede 120 woningen per jaar moeten toevoegen.



Uit de figuur kan niet anders dan geconcludeerd worden dat die voorraad (rode lijn) onvoldoende groeit. Het treurige is dat er zelfs geen verbetering te bespeuren valt. De cijfers voor 2021 zijn nog niet definitief, maar het lijkt erop dat in plaats van de begrote groei van 117 woningen door sloop per saldo 61 minder (!) zullen worden. Keer op keer brengen we ons ongenoegen hierover naar voren bij directie, raad van commissarissen en de gemeente. Tot nog toe zonder resultaat. Vanwege de hoge prioriteit hebben we een onafhankelijk onderzoek naar deze ontwikkelingen gevraagd, maar we kregen niet meer dan een intern onderzoek. Welk vertrouwen kon je ook weer hebben in een slager die zijn eigen vlees keurt?

## Personele wisselingen bij Woonstede

Twee belangrijke personeelswisselingen 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.

## Energie en duurzaamheid

Wij zijn inmiddels twee jaar bezig om de energierekening in het Walravencomplex aangepast te krijgen. Ook willen we dat het te veel betaalde terugbetaald wordt. Positief punt is dat Woonstede onze klachten nu serieus onderzoekt. Deze zijn samengevat:

- de vaste lasten voor het energiecontract zijn onbillijk hoog. In die lasten zijn ook afschrijving en onderhoud van een ketel opgenomen terwijl die normaal in de huur zitten
- het koelsysteem draagt volstrekt niet bij aan een beter leefklimaat, maar moet wel betaald worden
- het monitoringsysteem geeft aan dat het verbruik in zeven jaar tijd verdubbeld zou zijn, terwijl een vermindering te verwachten is. Dit systeem deugt dus niet.

We blijven dit complex begeleiden.

De gemeente Ede heeft een Warmtevisie opgesteld. We hebben er een gesprek over gehad. Onze inzet is om voor de huurders geen extra lasten ten gevolge van duurzaamheid te laten ontstaan. Te makkelijk wordt gezegd dat duurzaamheidsmaatregelen de betaalbaarheid ten goede komen. Wij volgen de ontwikkelingen kritisch.

Ook bij wijkrenovatie (zoals de Kolkakkerbuurt) is verduurzaming aan de orde. Desgewenst ondersteunen wij bewonerscommissies hierbij.

## Adviezen

In 2021 hebben we schriftelijke adviezen uitgebracht aan Woonstede over:

- zienwijze verkoop woningen Hoefweg
- huurverhoging 2021-2022
- advies over beëindiging van het Vrije Keus Label voor een aantal woningen
- concept-bod op de Woonvisies van de gemeente Ede en Scherpenzeel
- advies over het lotingssysteem
- zienswijze op de fusie tussen Woonstede en Plichtgetrouw (zie hiervoor)
- Begroting en Strategisch plan 2022 e.v.

## Prestatie-afspraken met Gemeente en Woonstede

Zoals elk jaar vindt een aantal malen ambtelijk en bestuurlijk overleg met gemeenten en Woonstede plaats. Hierin worden de plannen voor o.a. beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid vastgelegd. Wij hebben ons vooral ingezet voor verbeterde realisatie van de groei van de woningvoorraad. Zo vroegen wij een onafhankelijk onderzoek naar de oorzaken van het achterblijven. (zie hiervoor)

## Kantoorzaken

Ook in 2021 werd door het bestuur nauwelijks van ons kantoor 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 2021 hadden we 316 betalende leden (2020 316). Er waren 25 opzeggingen vanwege verhuizing naar buiten ons werkgebied en overlijden.

Ook zijn 9 leden geroyeerd wegens, ondanks herhaald aanschrijven, contributie achterstand. Mede dankzij het gezamenlijk met Woonstede aanschrijven van nieuwe huurders hebben zich 25 mensen zich als lid aangemeld.

Het aantal supporters eind 2021 bedroeg 44. Drie supporters hebben de overstap naar betaald lidmaatschap gemaakt. 2 supporters zijn verhuisd naar buiten Ede en er waren 7 nieuwe aanmeldingen als supporter.

## **(Individuele) belangenbehartiging**

In 2021 hebben we via het contactformulier op onze website 10 vragen om ondersteuning ontvangen. De vragen waren zeer gevarieerd van bijvoorbeeld: 'de elektriciteit van het gezamenlijk portiek wordt verrekend via mijn meter' → na een telefoontje naar Woonstede werd dit tot tevredenheid van ons lid opgelost. Voor een lid bemiddeld bij Woonstede voor het afgeven van een verklaring van de woonduur i.v.m. de wens tot verhuizing naar Arnhem. In de meeste overige gevallen hebben we een duidelijk bevredigend advies over vervolg stappen kunnen geven of is het probleem na melding bij Woonstede.

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

## **Bewonerscommissies**

In 2021 hebben we bewonerscommissies (en al onze leden) per mail geattendeerd op de Woonbond actie Wooncrisis. De bewonerscommissies hebben wij van de Woonbond een voorbeeld reglement voor commissies gemaïld. Van een bewonerscommissie weten we dat zij een reglement hebben opgesteld.

In de Bloemenbuurt ondersteunen wij bewoners bij het oprichten van een bewonerscommissie. Aanleiding voor het oprichten van de commissie is het plan van de gemeente (en Woonstede) een deel van de wijk gasloos te maken en aan te sluiten op het warmtenet.

Helaas heeft de bewonerscommissie Bunschoterhof zich opgeheven.

Ede, april 2021.

2 bijlagen.

## **Bijlage 1 Samenstelling bestuur Huurdersbond Ede e.o. per 31 december 2021**

Dit jaar hebben geen bestuurswisselingen plaats gevonden.

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

## Bijlage 2 JAARPLANNING ACTIVITEITEN BESTUUR HUURDERSBOND EDE e.o. 2021

Maand	Activiteit
Januari	8-1: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 14-1: huurbeleid WS
Februari	11-2 Benen op tafel sessie 13-15 26-2: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur
Maart	4-3 Overleg Woonstede bespreken reactie huurbeleid 26-3 Heisessie 9.30-13.00
April	2-4 Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur Verspreiding Nieuwsbrief + Huurwijzer Jaarverslag, jaarrekening, Kascontrolecommissie 8-4 Overleg Woonstede (Jaarverslag e.a.)
Mei	6-5: Algemene Ledenvergadering 19.30 uur  @: informeel gesprek met huurderscommissarissen 21-5: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 27-5 Overleg Woonstede 14.00-16.00 uur Bod op de Woonvisie
Juni	25-6: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur Reserve
Juli	
Augustus	
September	3-9 Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 9-9 Overleg Woonstede 17-9: THEMA/Heisessie 10.00-12.00 uur
Oktober	.8-10: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 14-10 Overleg Woonstede 14.00-16.00 uur Begroting 26-10 Overleg met huurderscommissarissen. WS 18.30 – 20.00 uur
November	5-11: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 11-11: Overleg Woonstede 14.00 – 16.00 u <i>3<sup>e</sup> kwartaal</i>
December	6-12: Algemene Ledenvergadering 19.30 uur

dec 2020