



## Corona voorbij; prijzen exploderen

We zouden de huurstijgingen in 2022 graag verder beperkt hebben gezien, maar vanwege de bouwkostenstijgingen hebben we ingestemd met de huurverhoging conform inflatie. De woningvoorraad is in 2022 opvallend sterk gegroeid. Daarmee is de achterstand over de afgelopen jaren niet in een keer goed gemaakt. Op ons aandringen zijn de verkopen van huurhuizen aan banden gelegd. Al met al lijkt een kentering in zicht. Ook onze afspraak met de gemeente Ede om het aandeel sociale huur in nieuwe bestemmingsplannen twee keer per jaar te monitoren, kan hierbij helpen. De betrokkenheid van de leden bij het bestuur blijft een punt van zorg. Dat zien we overigens in het hele land. We gaan in 2023 de contacten met de bewonerscommissies weer aanhalen.

### INHOUD

Corona voorbij; prijzen exploderen .....	2
Betaalbaarheid .....	2
Woningvoorraad.....	2
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 2022.....	7
Bijlage 2 JAARPLANNING ACTIVITEITEN BESTUUR HUURDERSBOND EDE e.o. 2022 .....	8
Maand.....	8
Activiteit.....	8

# Corona voorbij; prijzen exploderen

## Betaalbaarheid

Om de draagkracht onder onze huurders te peilen hebben we in februari 2022 een enquête gehouden. Achtergrond waren de forse prijsstijgingen van energie en levensmiddelen. De vragen waren:

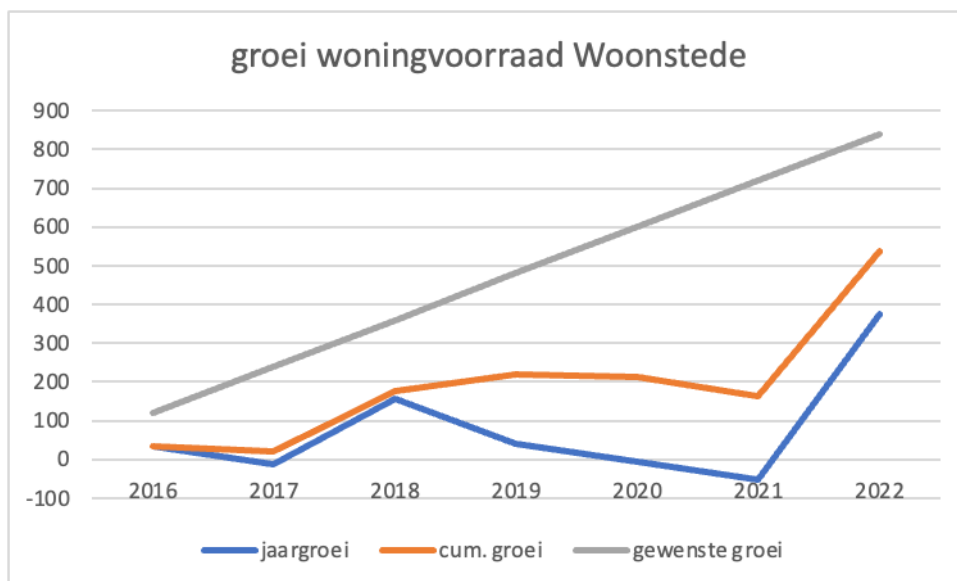
1. Hoe ervaart u de prijsverhogingen voor energie en levensmiddelen:
2. Verwacht u dat de prijsstijgingen voor u tot betalingsproblemen gaan leiden
3. Moet u voor uw dagelijkse bestedingen dit jaar een beroep doen op uw spaargeld?
4. Gaat u gebruik maken van de eenmalige tegemoetkoming energiekosten via de gemeente Ede?

Op de eerste vraag gaf 41 % aan dit een groot probleem te vinden. Op de tweede vraag gaf 16% aan nu al financiële problemen te ondervinden terwijl 39% die tegen het einde van het jaar verwachtte. 59% gaf aan op zijn spaargeld te moeten interen. Zo'n 30% zou een beroep willen doen op de eenmalige tegemoetkoming van de gemeente Ede (die begin maart overigens nog niet was open gesteld. ). Al met al zorgwekkende cijfers voor een grote groep huurders.

Per 1 juli 2022 stegen de huren met 2,3%. Daarmee volgden de huren de inflatie over 2021. Tegen de achtergrond dat de bouwkosten veel harder stegen dan de inflatie (ca. 6%) meenden wij niet anders te kunnen doen dan instemmen met deze verhoging. Anders zou op nieuwbouw en onderhoud bezuinigd moeten worden. Wel gaven wij aan dat de aangekondigde afschaffing van de Verhuurdersheffing per 1 januari 2023 voor een behoorlijk deel benut zou moeten worden voor de verbetering van de koopkracht van de huurders.

## 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. (De groei door de fusie met Plicht Getrouw uit Bennekom is hier uiteraard buiten gehouden). De groei wordt bepaald door nieuwbouw, verkoop en sloop.



Na jaren van minimale groei en in 2021 zelfs een netto krimp, was 2022 een heel positieve uitzondering met een hele forse groei van bijna 400 woningen. Kanttekening bij de groei is wel dat de groei voor een zeer belangrijk deel door enkele projecten wordt veroorzaakt, te weten het ombouwen van de Victoria Vesta kantoren aan de Loevestein en een groot project op het Enkaterrein aan de Loevestein tot wooncomplexen. Voorzetting van die positieve trend is daarmee onzeker.

Nu kan nieuwbouw door allerlei factoren tegenvallen en daar hebben we best enig begrip voor. Waar wij echter geen begrip voor konden opbrengen was dat in de jaren 2019 tot en met 2021 elk jaar qua aantal woningen 30% meer verkocht werd dan begroot en de opbrengst zelfs het dubbele was van de begroting. Een betere sturing was hier zeker op zijn plaats geweest. Om die reden hebben we in het voorjaar van 2022 een ongevraagd advies over de verkopen uitgebracht en zowel de directie als de Raad van commissarissen er op aangesproken dat dit naar onze mening absoluut niet door de beugel kon. Dat advies werd overigens als overbodig aan de kant geschoven. De verkopen in 2022 lijken vooralsnog redelijk binnen de planning te liggen.

Inmiddels zijn de ambities van Woonstede fors naar boven bijgesteld. Ook de minister van Volkshuisvesting heeft ambitieuze plannen. Wij gaan daar graag in mee en zullen in onze adviezen en bijdrage aan de Prestatieafspraken met gemeente en Woonstede vol in blijven zetten op een gezonde groei. Een succesje dat we kunnen melden is dat de wethouder Leon Meijer onze wens om het aantal sociale woningen in nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Ede actief te monitoren, heeft overgenomen. Controle van goede voornemens is immers geen overbodige luxe.

## Energie en duurzaamheid

We wezen al eerder op de sterk gestegen energieprijzen door de oorlog in Oekraïne. Nog onwetend van deze ontwikkeling hadden wij tijdens de fusie al afgesproken dat alle huurders een energiebesparingspakket van 50 Euro aangeboden zouden krijgen. Bij herhaling hebben we Woonstede naar de voortgang gevraagd. Helaas verliep die zo traag dat twee dure winters gepasseerd zijn zonder dat die maatregelen zijn uitgevoerd. Toch wel behoorlijk treurig.

Inmiddels zijn de energieprijzen op de beurs al weer aardig gedaald. Op wat langere termijn zal die wel weer in de buurt komen van wat die in 2019 was. Toch hebben huurders allerlei ongemakken gehad en nog:

- De tarieven voor stadsverwarming zijn gestegen hoewel de kostprijs daar nauwelijks aanleiding toe gaf
- De tarieven blijven hoog omdat ze voor termijnen van een jaar vastliggen
- De mogelijkheid om over te stappen naar voordeliger leveranciers zijn voor huurders heel vaak niet mogelijk omdat er maar een leverancier is.

Al met al reden voor ons om Woonstede aan te raden met de gemeente Ede zo snel mogelijk op een situatie aan te sturen dat ook huurders keus hebben in hun warmte- en stroom leveranciers. Monopolies in private handen, zoals het Warmtebedrijf Ede en CroonWolterDros, blijven onwenselijke situaties. Toezichthouders zoals de ACM (Autoriteit Consument en Markt) kunnen alleen de ergste uitwassen tegengaan.

## Adviezen

In 2022 hebben we schriftelijke adviezen uitgebracht aan Woonstede over:

- Een ongevraagd advies over de sturing van de verkopen (zie hiervoor)
- huurverhoging 2022-2023
- advies over het Ondernemingsplan van Woonstede
- concept-bod op de Woonvisies van de gemeente Ede en Scherpenzeel
- advies over het Jaarplan 2023 met begroting

## Prestatie-afspraken met Gemeente en Woonstede

Zoals elk jaar vond een aantal malen ambtelijk en bestuurlijk overleg met gemeenten en Woonstede plaats. Hierin worden de plannen voor o.a. beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid vastgelegd. Dit jaar hebben we ons speciaal ingezet om vroegtijdiger zicht te krijgen op de groei van het aantal sociale woningen. Om dat te bereiken zal de gemeente tweemaal per jaar een overzichtje uitbrengen van het totaal aantal woningen dat in nieuwe bestemmingsplannen wordt opgenomen en het aandeel sociale woningen daarin. De minister heeft aangegeven dat voortaan gestuurd moet worden op 30% sociale woningbouw. Door deze monitoringafpraak, kunnen we dat halfjaarlijks volgen en zonodig gemeente aanspreken op het achterblijven van dat aandeel.

## Kantoorzaken

Net als de laatste jaren werd door het bestuur niet veel van ons kantoor (o.a. vanwege de corona perikelen) geen gebruik gemaakt. Om te besparen hebben we de maandelijkse schoonmaak van het kantoor tijdelijk stopgezet.

Onze bestuursleden verrichten hun werk voornamelijk vanuit huis. De financiën en ledenadministratie maar ook de individuele belangenbehartiging worden nu door een bestuurslid vanuit huis bijgehouden.

Dit gold ook voor het bijhouden van onze website. Door het overlijden van Eddy Kamphuis wordt de website momenteel niet actueel gehouden.

## **Leden en supporters**

Eind 2022 hadden we 330 betalende leden (2021 316). Er waren 19 opzeggingen vanwege verhuizing naar een verzorgingshuis of 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 45 mensen zich als lid aangemeld.

Het aantal supporters eind 2022 bedroeg 45 (2021 44). Twee supporters hebben de overstap naar betaald lidmaatschap gemaakt. Er waren 3 nieuwe aanmeldingen als supporter.

## **(Individuele) belangenbehartiging**

In 2022 hebben we via het contactformulier op onze website 16 vragen om ondersteuning ontvangen van zowel leden als niet-leden. De vragen waren zeer gevarieerd van bijvoorbeeld: 'ik ben uitgeschreven bij Huiswaarts doordat ik niet digitaal kon betalen' → na een telefoontje naar Huiswaarts werd dit tot tevredenheid van onze leden opgelost.

Een lid klaagde over de hoge afrekening gemeenschappelijke energiekosten. De door Woonstede verstrekte info over de energierekening was totaal onbegrijpelijk. Dit wordt opgelost. Het probleem van ons lid overigens niet.

Een voortdurend probleem is de gebrekkige schoonmaak van de complexen. Daarover is onze werkgroep schoonmaak al lange tijd mee bezig. Het schiet niet echt op, maar zij houden vol verbetering te krijgen.

Een lid meldde wateroverlast die maar niet opgelost werd door Woonstede. Na contact met de verantwoordelijken binnen Woonstede door ons werd er een oplossing gezocht en gevonden.

In de meeste overige gevallen hebben we een duidelijk bevredigend advies over vervolg stappen kunnen geven of is het probleem na melding bij Woonstede verholpen.

In een geval zijn we nog met een particuliere verhuurder in gesprek. Zij willen niet echt meewerken.

Geregeld krijgen we vragen van niet-leden. Wij laten hen niet zitten en dienen ook hen van advies. Uiteraard wijzen we ze wel op de mogelijkheid lid te worden van onze bond.

## **Bewonerscommissies**

Het contact met bewonerscommissies is voor ons heel belangrijk. Zij kunnen ons goed informeren wat er onder de huurders leeft en waar we speciaal aandacht aan moeten besteden. Daarom wilden wij met een afvaardiging de commissies bezoeken. Jammer genoeg werden op onze vragen om een gesprek vaak niet gereageerd (niet op telefoontjes en mailtjes). Van een commissie kregen we te horen dat zij eigenlijk niets meer doen. Slechts bij een bewonerscommissie konden wij terecht voor een goed gesprek. Ook in 2023 gaan we weer pogingen doen.

In 2022 hebben we bewonerscommissies (en al onze leden) per mail meerdere keren geattendeerd op verschillende zaken die met de energiecrisis te maken hebben. Onder meer de mogelijkheid een toeslag aan te vragen bij de gemeente en dat onder hun bewoners te verspreiden.

In juni 2022 werden we benaderd door een bewonerscommissie die van Woonstede de vraag kreeg een samenwerkingsovereenkomst te tekenen. Zij hadden daar wat (veel) vragen over. Na lezing bleek de overeenkomst sterk verouderd te zijn. Met Woonstede zijn we tot medio december 2022 bezig geweest een nieuwe samenwerkingsovereenkomst op te stellen. We hebben daarin bereikt dat de verantwoordelijkheden en rechten van de commissies en Woonstede duidelijk omschreven staan. Nu is het aan de woonconsulenten contact op te nemen met de commissies om de overeenkomst te ondertekenen.

Vorig jaar melden wij dat in de Bloemenbuurt (Ranonkellaan) wij bewoners bij het oprichten van een bewonerscommissie zouden willen ondersteunen. Door gebrek aan belangstelling van de bewoners is er geen commissie opgericht. Wel werd er een adviesgroep opgericht om Woonstede te adviseren op welke wijze aan de woningen grootonderhoud verricht zou kunnen worden. Ook het gasloos maken van de woningen en het aansluiten op het warmtenet viel daaronder. In de adviesgroep hebben wij meegedaan en de plannen van Woonstede becommentarieerd.

Ede, 5 april 2023

2 bijlagen.

## **Bijlage 1 Samenstelling bestuur Huurdersbond Ede e.o. per 31 december 2022**

Voorzitter	Wim Kok
secretaris	vacant
Penningmeester	Ruurd Kamphuis
Lid	Bea Onderstal
Kandidaat-lid	Dik Pol

Helaas moesten we vanwege drukke werkzaamheden afscheid nemen van Petra Ligtenberg als bestuurslid.

## Bijlage 2 JAARPLANNING ACTIVITEITEN BESTUUR HUURDEBOND EDE e.o. 2022

Maand	Activiteit
Januari	5-1: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 13-1: huurbeleid WS brief recente huurders. info projecten met inspraak
Februari	10-2 Benen op tafel sessie 14-16 25-2: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur
Maart	3-3 Overleg Woonstede bespreken reactie huurbeleid 25-3 Heisessie 9.30-13.00
April	1-4 Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur Verspreiding Nieuwsbrief + Huurwijzer Jaarverslag, jaarrekening, Kascontrolecommissie 7-4 Overleg Woonstede (Jaarverslag e.a.)
Mei	5-5: Algemene Ledenvergadering 19.30 uur  @: informeel gesprek met huurderscommissarissen 13-5: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 19-5 Overleg Woonstede 14.00-16.00 uur Bod op de Woonvisie
Juni	24-6: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur Reserve
Juli	
Augustus	
September	2-9 Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 8-9 Overleg Woonstede brief recente huurders; info projecten met inspraak 16-9: THEMA/Heisessie 10.00-12.00 uur
Oktober	.7-10: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 13-10 Overleg Woonstede 14.00-16.00 uur Begroting 25-10 Overleg met huurderscommissarissen. WS 18.30 – 20.00 uur
November	4-11: Bestuursvergadering 10.00-12.00 uur 10-11: Overleg Woonstede 14.00 – 16.00 u <i>3<sup>e</sup> kwartaal</i>
December	12-12: Algemene Ledenvergadering 19.30 uur

nov 2021