

Jaarverslag 2021

Stichting HuurdersOrganisatie Nijkerk

Van 't Hoffstraat 40
3863 AX Nijkerk
06 - 4708 2200
info@huurdersnijkerk.nl
www.huurdersnijkerk.nl
Opgericht 27 december 2017
KvK 70459835

Nijkerk, 28 februari 2022

Inhoud	Bladzijde
Inleiding	3
De organisatie	4
Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	6
Betaalbaarheid van sociale huurwoningen	7
Duurzaamheid van sociale huurwoningen	7
Leefbaarheid van de woonomgeving	8
Public relations	9
Contacten met huurders en WSN	10
Klachten	10
Jaarrekening 2021	12

Inleiding

Onze visie, missie, doelstellingen en werkmethoden staan beschreven in het HON werkplan 2021-2023. Beknopt weergegeven is onze visie er voor te zorgen, dat huidige en toekomstige huurders van WSN fijn en betaalbaar in de gemeente Nijkerk kunnen wonen. Onze missie luidt: Weg met de wooncrisis! Wij staan voor het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van sociale huurwoningen alsmede de leefbaarheid van de woonomgeving. Wij hebben ons werkplan geactualiseerd. Het werkplan 2021-2023 vervangt het werkplan 2019-2021.

Om onze doelen te bereiken richten wij ons o.a. op de volgende aandachtspunten:

- de gemeente Nijkerk en WSN houden aan gemaakte afspraken ten aanzien van 35% sociale nieuwbouw
- versnelling sociale nieuwbouw
- wachttijd in 3 jaar terugbrengen van gemiddeld 6.7 jaar naar 4 jaar
- woonlasten naar draagkracht
- verduurzaming van huurwoningen met D, E, F en G energielabels met voorrang aanpakken
- verbetering WSN klachtenmanagement
- verbetering van de leefbaarheid van de woonomgeving, waaronder aanpak overlast

In dit jaarverslag mag duidelijk worden dat het bestuur van HON zich ook in 2021 (ondanks de COVID-19 pandemie) volop heeft ingezet voor de belangen van de huidige en toekomstige huurders en het versterken van het contact met de achterban. Allen die ons bij dit werk hebben ondersteund zijn wij erkentelijk.



Ron J C Weil, voorzitter
HON Huurdersorganisatie Nijkerk

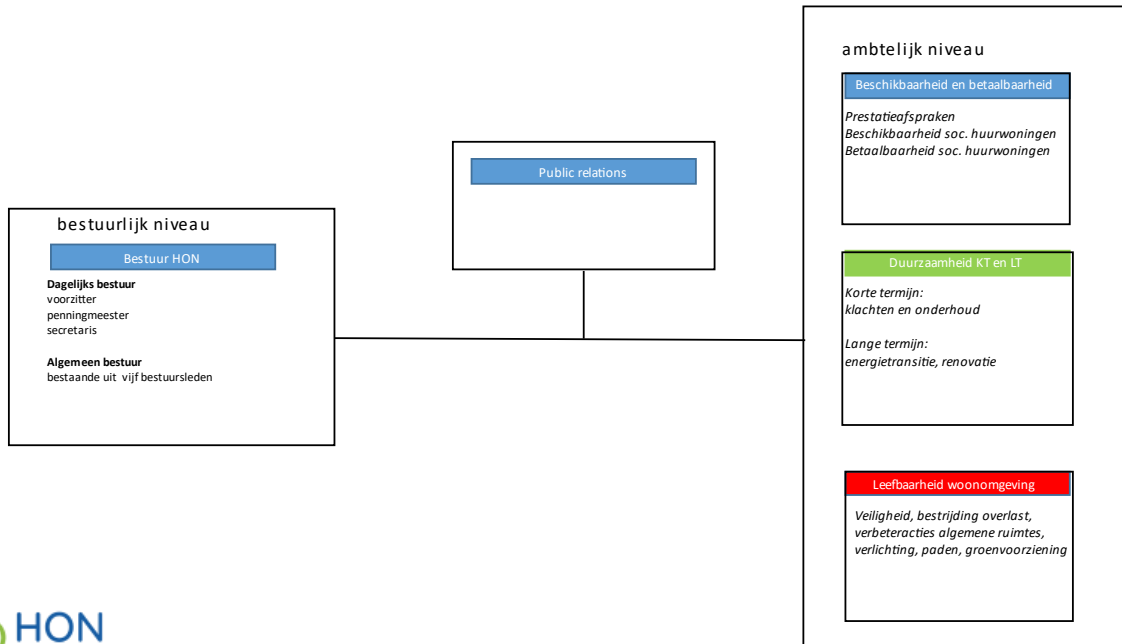
De organisatie

Dit jaar hebben wij afscheid moeten nemen van ons zeer gewaardeerde en loyale bestuurslid Jenny Top-Riezebos. Haar plotselinge overlijden kwam als een schok. Tot het laatst zette zij zich in voor de belangen van huurders en woningzoekenden. Onze gedachten en medeleven gaan uit naar haar familie.

We kregen te maken met een bestuurswisseling. De heer Richard Vennis stapte per 1 juni uit het bestuur. Wij bedanken hem voor zijn inzet. Gelukkig werden wij vanaf augustus versterkt met een nieuwe vrijwilliger.

Voorzitter:	Ron Weil
Secretaris:	José Broekhuizen (kandidaat vanaf augustus 2021)
Penningmeester:	Gerrit van Breda
Algemene bestuursleden:	Adriaan Goudswaard Gjalt van Rootselaar

Wij voerden dit jaar een nieuwe werkwijze in. Wij werken met een dagelijks bestuur bestaande uit de voorzitter, secretaris en penningmeester. Daarnaast is er een algemeen bestuur bestaande uit bovengenoemde bestuursleden. HON kent drie werkgroepen, t.w. team Beschikbaarheid/Betaalbaarheid, team Duurzaamheid en team Leefbaarheid. Deze teams werken zoveel mogelijk zelfstandig. Onderling is intensief overleg.



We hebben vooruitgang geboekt met de bouw van een database. Dit verschaft ons een beter overzicht van ontwikkelingen. Ook hebben we ons online archiveringssysteem gereorganiseerd.

Online werden een aantal cursussen gevolgd. Via vakbladen en websites werd de kennis op peil gehouden.

Het werk van HON bestuursleden valt onder de noemer 'vrijwilligerswerk'. HON heeft schriftelijk vastgelegde afspraken over de vrijwilligersvergoeding. Een bestuurslid ontvangt op eigen verzoek geen vrijwilligersvergoeding.

Het HON-bestuur maakt gebruik van de ondersteunende en adviserende diensten van de Woonbond. Daarnaast hebben wij een vrijwilliger die ons ondersteunt bij o.a. bij het informeren van onze achterban over landelijk en lokaal volkshuisvestelijk beleid. Zij is verantwoordelijk voor onze website en Facebookpagina, de redactie van nieuwsbrieven (4x per jaar) en de contacten met de media. Ook ondersteunt de vrijwilliger ons bij de klachtenafhandeling en de Paasbos-problematiek.

HON is een onafhankelijke, gelijkwaardige, kritische en constructieve partner van de gemeente Nijkerk en WSN. Wij hebben informatierecht, adviesrecht en instemmingsrecht op verschillende onderwerpen. Dit is vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten; dit recht is eveneens verankerd in de Woningwet 2015. Wij laten de stem van huurders en woningzoekenden horen. Huurders krijgen steeds meer te zeggen, zowel wat betreft het beleid van WSN als bij de prestatieafspraken tussen WSN, de gemeente Nijkerk en huurdersorganisaties.

Wij bieden toegevoegde waarde vanuit huurdersperspectief. Dit doen wij door de relatie met de achterban te versterken en een goede samenwerking te hebben met huurdersorganisaties in de regio. Wij zijn een professionele en invloedrijke gesprekspartner.

Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

De gemeente Nijkerk, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben prestatieafspraken gemaakt over o.a. het verhuurbeleid, nieuwbouw van sociale huurwoningen en verduurzaming van woningen in 2021 en 2022. Omdat onduidelijk was hoe het aantal te bouwen sociale woningen zou verlopen, hebben wij de prestatieafspraken op dat onderdeel niet mede ondertekend. Eind 2021 bleek dat wij daarmee juist hebben gehandeld. Het netto aantal van 75 sociale woningen is niet gehaald. Door verkoop is het aantal sociale huurwoningen zelfs met circa 40 woningen afgenomen.

Het overleg tussen gemeente, WSN en HON verliep traag en moeizaam. We misten informatie waardoor we ons werk niet optimaal konden doen. Het maandelijkse ambtelijke overleg is teruggebracht naar slechts 5x per jaar.

Er staan veel projecten op stapel, echter het tempo is uitermate laag. Afgesproken is dat per jaar gemiddeld 75 sociale huurwoningen gebouwd gaan worden in de periode 2020 - 2030. De eerste drie jaar van deze periode zal dit aantal niet worden gehaald. De hoop is dat vanaf 2024 er een inhaalslag gemaakt gaat worden.

De Woonvisie 2020+ krijgt aanvulling op het gebied van woningen voor senioren. De paragraaf is tot nu erg mager en niet gedetailleerd genoeg. Begin 2022 zal er een grote enquête onder senioren in de gemeente Nijkerk worden gehouden om een beter inzicht in hun woonbehoeftes te krijgen. Vast staat dat het aantal senioren t/m 2040 sterk zal groeien.

In aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022 hebben wij gesprekken gevoerd met vrijwel alle politieke partijen in de gemeenteraad. In de partijprogramma's is veel aandacht voor 35% sociale woningbouw, zoals vastgelegd in de Woonvisie 2020+. De noodzaak tot versnelling van nieuwbouw staat duidelijk op het netvlies bij de partijen waar wij mee gesproken hebben.

Betaalbaarheid van sociale huurwoningen

In 2021 hebben wij via onze nieuwsbrieven, website en persberichten de huurders geïnformeerd op welke wijze zij hun woonlasten zo laag mogelijk kunnen houden.

Omdat het Rijk in 2021 de huren heeft bevroren, hebben wij geen advies aan WSN hoeven uitbrengen over een eventuele huurverhoging per 1 juli 2021. Anders was onze inzet geweest om deze zo laag mogelijk te houden, om huurders met een kleine beurs zo veel mogelijk te ontzien.

Duurzaamheid van sociale huurwoningen

WSN lichtte dit jaar haar woningenbezit door. In 2022 volgt een plan van aanpak. Tot die tijd investeert WSN niet in energiebesparende maatregelen zoals isolatie, dubbele beglazing e.d. Het realiseren van het totale plan van aanpak kan tot het jaar 2050 duren. HON pleit er al langer voor om eerst de circa 300 woningen met de laagste energielabels (D t/m G) te verduurzamen. WSN heeft echter laten weten dat de aanpak van woningen met lage energielabels complex is en daardoor zelfs later aan de beurt zou kunnen zijn. HON zou in dat geval een huurverlaging voor deze woningen reëel vinden.

WSN was niet bereid om een energielabeloverzicht per woning aan HON te verstrekken vanwege de privacy wetgeving. Laat onverlet dat WSN de energielabels per adres (zonder de namen van huurders) had kunnen verstrekken. Deze informatie is namelijk openbaar. HON heeft de informatie van circa 3.500 huurwoningen van WSN nu handmatig verzameld. Van 27 woningen hebben wij het energielabel niet kunnen vinden. Dit kan betekenen dat WSN deze woningen zonder energielabel verhuurt óf dat er fouten zitten in de data van de overheid.

Sinds 1 januari 2021 geldt de NTA8800 als nieuwe bepalingsmethode voor de energieprestatie van woningen. Hierdoor kan het zijn dat een woning met energielabel D, nu wordt geclassificeerd als een woning met energielabel G. Een dermate grote achteruitgang hebben wij dit jaar al in de praktijk gezien. Door de nieuwe methode krijgt ongeveer de helft van de woningen een ander energielabel op het moment dat het huidige label is verlopen. Volgens de vereniging van woningcorporaties Aedes kan dit gevolgen hebben voor de puntentelling en daarmee voor de huurprijs.

HON en WSN zijn het eens dat er een basiskwaliteit voor woningen van WSN moet worden gedefinieerd (conditiescore overeenkomstig NEN2767). Deze definitie c.q. normering heeft WSN echter nog niet opgesteld.

WSN geeft aan te werken aan een duurzaamheidsbeleid en duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Dit hebben wij niet terug kunnen vinden in de Onderhoudsplanning 2021. HON heeft steeds gevraagd in een vroeg stadium betrokken te worden bij de verduurzaming, groot onderhoud, renovatie, sloop en nieuwbouw. Dat is tot op heden helaas niet gebeurd.

Leefbaarheid van de woonomgeving

In de Woningwet 2015 zijn afspraken gemaakt over de invloed van woningcorporaties op leefbaarheid. Leefbaarheidsactiviteiten zijn gericht op:

- a. Woonmaatschappelijk werk met inbegrip van bijdrage aan 'achter de voordeur' programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van WSN;
- b. De aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van WSN-woningen (zoals paden, verlichting en groenvoorziening);
- c. De uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid zoals: opschoonacties, tuinacties, verbeteracties voor algemene ruimten en het organiseren van themabijeenkomsten.
- d. De financiële uitgaven in het kader van leefbaarheid worden door de Woningwet bepaald.

HON zet zich in voor het opvangen en verzamelen van zoveel mogelijk signalen in en uit de wijk samen met o.a. het netwerk van politie, gemeente en WSN. HON speelt een centrale rol als spreekbuis voor kwetsbare mensen (huurders van WSN), die het niet op eigen kracht redden.

Op het gebied van leefbaarheid is HON in het jaar 2021 om hulp gevraagd ten aanzien van de onderwerpen: overlast en veiligheid. Hieronder enkele voorbeelden.

Wij kregen een hulpvraag inzake geluidsoverlast veroorzaakt door een mogelijk verkeerd gelegd parket. Hierover zijn we al langere tijd in contact met WSN. Dit heeft nog niet geleid tot een deskundig onderzoek door WSN.

Op verzoek van huurders in de wijk Paasbos dienden wij bij de gemeente een aanvraag in voor een zebrapad bij de kruising Gruttolaan / Goudenregenlaan / Hoefslag. Dit verzoek werd door de gemeente gehonoreerd.

HON speelde ook dit jaar een bemiddelende rol tussen bewoners rondom het winkelcentrum Paasbos en de gemeente inzake overlast. De gemeente pakte het groenonderhoud en de verlichting aan. Met steun van vier van de vijf politieke partijen in de gemeenteraad werden Mosquito systemen geplaatst. Wij zijn deze partijen erkentelijk voor de hulp die ze op deze wijze aan omwonenden hebben geboden. Na een stroeve start zijn de contacten met de gemeentemedewerkers in deze kwestie aanzienlijk verbeterd, waarvoor eveneens dank.

Public Relations

Wij bouwden onze naamsbekendheid onder huurders, woningzoekenden, B&W, gemeenteraad en andere belanghebbenden verder uit.

Wij vernieuwden de vormgeving van onze website om de toegankelijkheid te verbeteren voor minder digitaal vaardige huurders. Via onze website en diverse facebookgroepen kwam tweerichtingsverkeer op gang met onze doelgroep. Maandelijks raadpleegden gemiddeld 3.100 unieke bezoekers onze website.

Ieder kwartaal brachten wij een nieuwsbrief uit (in gedrukte en digitale vorm) met actuele onderwerpen. Wij verzonden zeven persberichten naar de media en plaatsten een dertigtal nieuwsberichten op onze website en Facebookpagina. Wij werkten mee aan een televisiereportage van Hart van Nederland over de Paasbos problematiek; aan een interview op de lokale radio over de aanvraag van een zebepad; en aan artikelen in een regionaal dagblad. Onze dank gaat uit naar de media voor hun ondersteuning.

Wij verzonden een informatiebulletin over de overlast in de wijk Paasbos. Contacten met omwonenden en de gemeente waren talrijk. Dit heeft o.a. geleid tot een betere verlichting en de installatie van Mosquito systemen rondom het winkelcentrum.

Wij verzonden een informatiebulletin over de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022. Dit heeft geleid tot constructieve gesprekken met vrijwel alle politieke partijen in de gemeenteraad.

Contacten met huurders en WSN

Door de Corona pandemie was het ook dit jaar niet mogelijk om een algemene jaarvergadering te houden. Om in contact te blijven met onze achterban hebben wij een online enquête gehouden onder de 3.500 huurders van WSN. Hieraan namen maar liefst 783 huurders deel. Dit is 22,3% van de huurders. Respondenten meldden ventilatie- en vochtproblemen, slechte isolatie, slecht onderhoud van woningen en tuinen, geluidsoverlast, (te) hoge huren e.d. Over de uitslag zijn wij voortdurend in gesprek met WSN.

In oktober hadden wij een tweetal fysieke ontmoetingen met onze doelgroep in de wijken Strijland en Schulpkamp.

De bestuursvergaderingen van HON, de overleggen met het managementteam van WSN, huurderscommissarissen enzovoorts vonden deels fysiek, deels online plaats. Wij hebben dit jaar meerdere schriftelijke adviezen uitgebracht.

De relatie met WSN was moeizaam. Opgevraagde informatie werd door WSN (deels) niet verstrekt. Door HON aangeboden onderzoeksresultaten van een steekproef onder 50 willekeurig gekozen huurders van oudere WSN woningen werden door WSN terzijde geschoven als niet relevant. Ditzelfde gold voor sommige adviezen. WSN was afhoudend als het ging om de betrokkenheid van HON bij groot onderhoud c.q. renovatie, verduurzaming, energielabels en klachtenmanagement. Wij hopen op een betere relatie met WSN.

Klachten

Steeds meer huurders wisten ons te vinden. Mede daardoor groeide het aantal klachten. De meeste klachten gingen over slecht onderhoud en reparaties die niet binnen een redelijke termijn door WSN waren verholpen. HON heeft bij WSN aangedrongen op verbetering van een integraal klachtenmanagement. WSN heeft echter laten weten haar huidige klachtenafhandelingswijze niet te willen veranderen. HON vraagt al langere tijd om een overzicht van reparatieverzoeken waarin het soort reparaties wordt aangegeven alsmede de tijd waarbinnen ze zijn afgehandeld. Hoewel WSN heeft toegezegd dit overzicht te zullen overhandigen, is dat tot op heden niet gebeurd.

WSN stelt: "Wij zijn pas blij als onze huurders dat ook zijn" en "We helpen je totdat jij je geholpen voelt". HON heeft WSN gevraagd deze slogans waar te maken.

HON ondersteunde een huurder bij de gang naar de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied e.o. Het geschil tussen huurder en WSN speelt sinds 2013 en speelt nog steeds.

In oktober nam HON twee huurderscommissarissen van WSN mee naar een drietal woningen die al lang wachten op reparatie c.q. onderhoud. WSN zegde toe de klachten op te lossen. Tot op heden is het bij deze toezeggingen gebleven.

Dit jaar raakte HON betrokken bij een andere kwestie die al jaren speelt: de wateroverlast in de Marijkestraat en Margrietstraat. HON bracht deze kwestie opnieuw onder de aandacht van de gemeente en WSN. Het probleem wordt momenteel onderzocht.

Jaarrekening 2021

Algemeen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs respectievelijk nominale waarde, tenzij anders vermeld.

Activa	31-12-2021	31-12-2020
<i>Vaste activa</i>	0	0
<i>Vlottende activa</i>	20.761	5.000
Bank	20.761	4.925
Afwikkeling bijdrage WSN	0	75
Totaal activa	20.761	5.000
Passiva		
<i>Eigen Vermogen</i>	0	0
<i>Vlottende Passiva</i>	20.761	5.000
Afwikkeling bijdrage WSN	13.261	0
Nog te betalen	7.500	5.000
Totaal passiva	20.761	5.000

Toelichting balans

HON bezit één (1) bankrekening. Het betreft hier dan ook het saldo van deze bankrekening.

De bevoorschotting in 2021 van HON door WSN was afgerond € 13.335 hoger dan de werkelijke uitgaven van HON. HON moet dit bedrag terug betalen aan WSN. Omdat HON ultimo 2020 nog een vordering op WSN had van afgerond € 75 per 31-12-2019 is dit bedrag in mindering gebracht op deze vordering. Ultimo 2021 resteert er daarom nog en terugbetaalverplichting van afgerond € 13.261.

In 2022 moet de contributie aan de Woonbond over 2019 nog worden betaald en een betaling vanwege de ontwikkeling van een database-app in 2021. Het totale bedrag dat hiervoor nodig is, is geraamd op € 7.500.

Winst- en Verliesrekening 2021

Inkomsten	2021	2020
Bijdrage WSN	39.000	33.000
Totaal inkomsten	39.000	33.000
Uitgaven		
Bestuurskosten	5.100	5.450
Communicatie met huurders	9.558	11.534
Woonbond contributie	5.488	5.384
Versterken deskundigheid	803	4.068
Bedrijfsvoering	4.413	3.967
Samenwerking regio	0	0
Representatie	229	399
Onvoorzien	74	0
Totaal uitgaven	25.665	30.802
Bruto resultaat	13.335	2.198

Toelichting Winst- en verliesrekening

Bijdrage WSN: De basis van de bijdrage van WSN ligt in de Woningwet 2015, waarin staat dat woningcorporaties activiteiten van huurdersorganisaties moeten financieren. Over de hoogte van de bijdrage staat in de wet niets omschreven.

Bestuurskosten: het betreft hier de vrijwilligersvergoeding aan de bestuursleden van HON. In 2021 hebben twee bestuursleden afgezien van deze vergoeding.

Communicatie met huurders: het betreft hier met name de kosten van beheer van onze website (€ 2.200); de ondersteuning van een pr-vrijwilliger (€ 1.700); kosten van nieuwsbrief (€ 2.500); de digitale enquête onder de huurders (€ 3.000).

Versterken deskundigheid: HON wordt ondersteund in haar adviesrol richting WSN door het adviesbureau van de Woonbond. In 2021 zijn er vanwege COVID-19 geen opleidingskosten geweest.

Bedrijfsvoering: het gaat hierbij o.a. om licentiekosten van software, onderhoud laptops, en ontwikkeling van een data-app voor huurdersinformatie en telefoonkosten. De database-app zal uiteraard voldoen aan de AVG-regelgeving.

Aldus vastgesteld in de bestuursvergadering van 28 februari 2022.