

Jaarverslag 2022

Stichting HuurdersOrganisatie Nijkerk

Van 't Hoffstraat 40, 3863 AX Nijkerk, Tel.nr.: 06 - 4708 2200, E-mail: info@huurdersnijkerk.nl,
Website: www.huurdersnijkerk.nl, KVK 70459835

Inhoud

Voorwoord.....	2
Hoofdstuk 1 Organisatie.....	3
Hoofdstuk 2 Speerpunten	4
2.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	4
2.2 Betaalbaarheid van sociale huurwoningen	5
2.3 Duurzaamheid van sociale huurwoningen	5
2.4 Leefbaarheid van de woonomgeving	6
Hoofdstuk 3 Communicatie.....	6
Hoofdstuk 4 Interactie met huurders en WSN.....	8
Hoofdstuk 5 Klachten	8
Hoofdstuk 6 Jaarrekening 2022.....	9

Voorwoord

Als onafhankelijke stichting zet HuurdersOrganisatie Nijkerk (HON) zich al sinds 2017 in om huidige en toekomstige huurders van Woningstichting Nijkerk (WSN) fijn en betaalbaar in de gemeente Nijkerk te laten wonen. Hiervoor hebben we een aantal speerpunten vastgesteld: het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van sociale huurwoningen alsmede de leefbaarheid van de woonomgeving.

Om onze doelen te bereiken richten wij ons onder meer op de volgende aandachtspunten:

- De gemeente Nijkerk en WSN houden aan gemaakte afspraken ten aanzien van 35% sociale nieuwbouw.
- Versnelling sociale nieuwbouw.
- Wachtijd voor huurwoningen in 3 jaar terugbrengen van gemiddeld 6,7 jaar naar 4 jaar.
- Woonlasten naar draagkracht.
- Verduurzaming van huurwoningen met energielabels D, E, F en G met voorrang aanpakken.
- Verbetering WSN-klachtenmanagement.
- Verbetering van de leefbaarheid van de woonomgeving, waaronder de aanpak van overlast.
- Verbeteren samenwerking met WSN en gemeente.

In dit jaarverslag wordt duidelijk dat het bestuur van HON zich ook in 2022 volop heeft ingezet voor de belangen van de huidige en toekomstige huurders en het versterken van het contact met de achterban.

Iedereen die ons bij ons werk heeft geholpen, willen we bij deze hartelijk bedanken.



Ron J. C. Weil, voorzitter HuurdersOrganisatie Nijkerk

Hoofdstuk 1 Organisatie

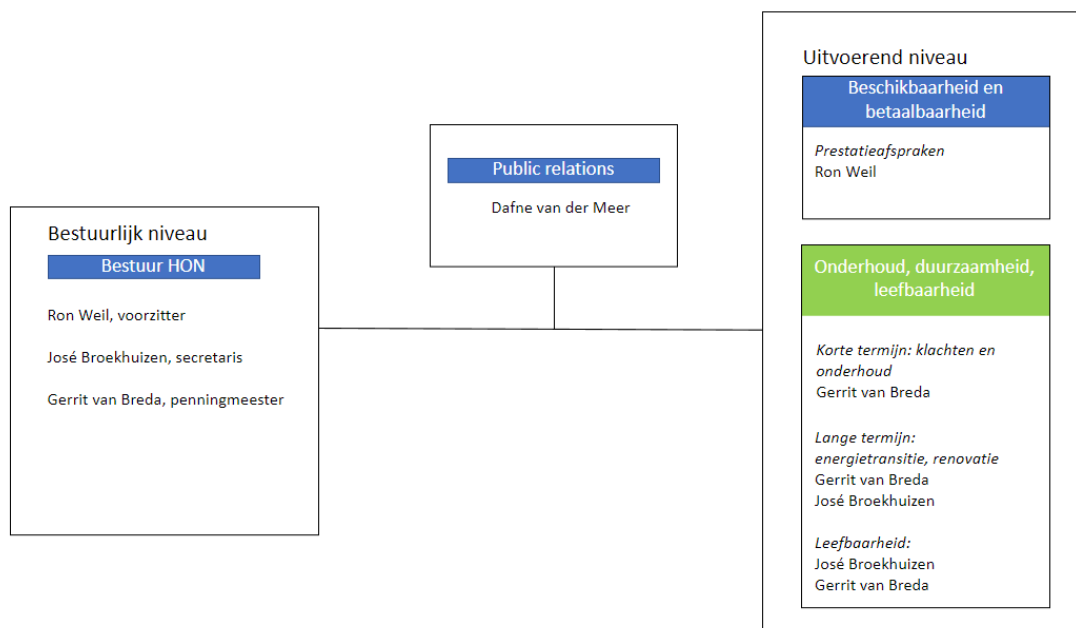
HON is een onafhankelijke, gelijkwaardige, kritische en constructieve partner van de gemeente Nijkerk en WSN. Wij hebben informatie-, advies- en instemmingsrecht op verschillende onderwerpen. Dit is vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten en verankerd in de Woningwet 2015. Wij zijn de stem van huurders en woningzoekenden. 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 huurders van WSN te versterken en een goede samenwerking te hebben met onder meer WSN, de gemeente Nijkerk, WoningNet Regio Eemvallei en huurdersorganisaties in de regio. Wij zijn een professionele en invloedrijke gesprekspartner.

Bestuur en werkgroepen

HON werkt met een dagelijks bestuur, bestaande uit een voorzitter, secretaris en penningmeester. Daarnaast is er een algemeen bestuur waarvoor we in 2022 hebben geprobeerd vrijwilligers te werven. HON kent twee werkgroepen, te weten team beschikbaarheid en betaalbaarheid en team onderhoud, duurzaamheid en leefbaarheid. Deze teams werken zoveel mogelijk zelfstandig. Onderling is intensief overleg.

In 2022 hebben we afscheid genomen van de algemeen bestuursleden Adriaan Goudswaard en Gjalt van Rootselaar, en van Yvonne Krol, communicatieadviseur. In onderstaand organogram staan de functies beschreven na het vertrek van de bestuursleden en de adviseur communicatie:



Het werk van HON-bestuursleden valt onder de noemer 'vrijwilligerswerk'. Zij ontvangen hiervoor een vrijwilligersvergoeding. Het HON-bestuur maakt gebruik van de ondersteunende en adviserende diensten van de Woonbond. Na het vertrek van de communicatieadviseur heeft HON een communicatieprofessional in de arm genomen. Zij ondersteunt bij onder meer het informeren van onze achterban over landelijk en lokaal volkshuisvestingsbeleid, is verantwoordelijk voor onze website en Facebookpagina, de redactie van nieuwsbrieven (vier keer per jaar) en de contacten met de media.

Kennis op peil

Via vakbladen, websites en door het volgen van online cursussen hielden we onze kennis op peil.

Hoofdstuk 2 Speerpunten

2.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Het aantal sociale huurwoningen dat eind 2022 netto is toegevoegd bedroeg 37. Dit is lager dan het aantal dat is vastgelegd in de prestatieafspraken en ver beneden de doelstelling van de gemeente. De gemeente Nijkerk, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben in 2022 nieuwe prestatieafspraken gemaakt over onder meer het verhuurbeleid, nieuwbouw van sociale huurwoningen en verduurzaming van woningen in 2023 en 2024. Voor de komende twee jaren worden er naar verwachting maximaal 88 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Hiermee wordt weliswaar niet voldaan aan de ambitie van de gemeente om 35% aan sociale huurwoningen te hebben, maar gezien de huidige complexe situatie op het gebied van huisvesting zien wij de maximaal 88 nieuwe woningen als een realistisch aantal. Na 2026 wordt er een inhaalslag gemaakt met het aantal nieuwe sociale huurwoningen.

Verbetering samenwerking

In 2022 is ingezet op het verbeteren van de samenwerking tussen gemeente, WSN en HON. Er zijn gesprekken geweest met de nieuwe wethouder van de gemeente en nieuwe bestuurder van WSN. Met als resultaat een nieuwe start waarbij we ons allen inzetten voor een betere, transparante samenwerking. Overleg met de gemeente vindt een keer per maand plaats.

Senioren

De Woonvisie 2020+ krijgt aanvulling op het gebied van woningen voor senioren. De paragraaf is tot nu erg mager en niet gedetailleerd genoeg. In 2022 is er een grote enquête onder senioren in de gemeente Nijkerk gehouden die een beter inzicht in hun woonbehoeftes heeft gegeven. Op basis daarvan gaan gemeenten en WSN kijken op welke manier en met welke type woningen het groeiende aantal senioren

het beste geholpen zijn. Het nieuwe college en de gemeenteraad staan anoniem achter de woonvisie voor het realiseren van 35% aan sociale huurwoningen. De landelijke overheid gaat hierin grotendeels mee en stelt dat gemeenten een woningvoorraad moeten hebben dat voor 30% uit sociale huurwoningen bestaat.

2.2 Betaalbaarheid van sociale huurwoningen

De Rijksoverheid heeft na een eerdere bevrozing van huren in 2021, een huurverhoging vastgesteld. Vanaf 1 juli 2022 mag de huur omhoog met maximaal 2,3%. WSN heeft ervoor gekozen het maximale percentage van 2,3% te hanteren. WSN heeft de huren voor de woningen met energielabel E, F en G weliswaar niet verhoogd, maar aan ons verzoek om een huurverlaging door te voeren zolang er geen energiebesparingsmaatregelen voor deze woningen zijn genomen, is niet gehonoreerd.

2.3 Duurzaamheid van sociale huurwoningen

WSN heeft voor de verduurzaming van woningen een plan van aanpak gemaakt tot het jaar 2050. Om de oplopende kosten voor de huurder, vanwege de hoge energieprijzen en de economische recessie, tegen te gaan, heeft WSN de handen ineengeslagen met de gemeente Nijkerk. In november 2022 is de aftrap gegeven voor een Fixteam dat kleine bespaarmaatregelen in de woning uitvoert. Dit project loopt door in 2023. Ook is een start gemaakt met het versneld plaatsen van zonnepanelen bij woningen in oudere wijken die een energielabel D, E, F of G hebben. In november 2022 zijn de eerste panelen geplaatst bij 48 woningen aan de Bachlaan, Grieglaan en Wittenburg in Nijkerk. In het eerste half jaar van 2023 komen de overige 252 woningen aan de beurt. Een goede ontwikkeling die aansluit bij ons pleidooi dat we eerder deden om de ongeveer 300 woningen met de laagste energielabels eerst te gaan verduurzamen.

Onderhoudsplanning

WSN heeft ook voor 2022 een Onderhoudsplanning opgesteld. HON wordt betrokken in het overleg over verduurzaming en groot onderhoud.

Basiskwaliteit

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

2.4 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, inclusief bijdragen aan 'achter de voordeur' programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend voor de huurders van WSN.
- b. De aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur, zoals paden, verlichting en groenvoorziening, in de directe nabijheid van WSN-woningen.
- c. De uitvoering van plannen die een schone woonomgeving en veiligheid bevorderen, en overlast voorkomen. Denk aan opschoon-, tuin- en verbeteracties voor algemene ruimten en het organiseren van themabijeenkomsten.

De financiële kaders worden door de Woningwet bepaald.

Signalen uit de wijk

HON zet zich in voor het opvangen en verzamelen van zoveel mogelijk signalen in en uit de wijk, samen met onder meer politie, gemeente en WSN. Wij spelen een centrale rol als spreekbuis voor kwetsbare huurders van WSN, die het niet op eigen kracht redden. Op het gebied van leefbaarheid is HON in het jaar 2022 om hulp gevraagd ten aanzien van de onderwerpen: overlast door hangjongeren en veiligheid.

We concludeerden dit jaar dat het gevoel van veiligheid rondom het winkelcentrum Paasbos is toegenomen. Dit blijkt ook uit een leefbaarheidsonderzoek dat de gemeente heeft gehouden. De genomen maatregelen, zoals het aanpakken van groenonderhoud, het aanbrengen van verlichting en het plaatsen van Mosquito-systemen heeft effect gehad.

Hoofdstuk 3 Communicatie

Net als in 2021, hebben we ook in 2022 ingezet op het uitbouwen van onze naamsbekendheid onder huurders, woningzoekenden, burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk, de gemeenteraad van Nijkerk en andere belanghebbenden. De belangrijkste communicatiemiddelen zijn onze website (www.huurdersnijkerk.nl) en de Facebookgroep Huurdersorganisatie Nijkerk. De website wordt maandelijks gemiddeld 3.000 keer geraadpleegd.

We brachten drie nieuwsbrieven uit met actuele onderwerpen. De nieuwsbrief wordt in gedrukte vorm verspreid onder de huurders van WSN, samen met hun magazine Dichtbij. Daarnaast publiceren we de nieuwsbrief in digitale vorm op onze website. Op onze website plaatsten we 36 nieuwsberichten.



Lees het laatste nieuws in de nieuwsbrief van HON

22 december 2022

In de nieuwste editie van de HON-nieuwsbrief aandacht voor de...



Inzicht in energieverbruik dankzij energiedisplay

20 december 2022

In deze tijd van hoge energietarieven loont het om op zoek te...



Nijkerkse 'one's' ideale oplossing voor tijdelijke huisvesting

15 december 2022

Snelle huisvesting voor woningzoekenden. Hoe regel je dat? In...



Energiebesparende maatregelen voor huurders Nijkerk

12 december 2022

1 op de 6 huurders van Woningstichting Nijkerk (WSN) heeft moeite...



HON roept op: teken petitie 'Manhattan aan de Vaart' niet

15 november 2022

De oproep om een petitie te tekenen tegen de geplande hoogbouw...



Slechte isolatie huurwoningen steeds groter probleem

7 november 2022

Huurders met een slecht geïsoleerde woning zien liever vandaag...

In de media

- Op Omroep Gelderland reageert HON-voorzitter Ron Weil in januari op het bericht in de media waarin fractievoorzitter Irene Moes van PRO21 beweert dat de overlast rond winkelcentrum Paasbos door het Mosquito-systeem is verplaatst naar basisschool De Koningslinde.
- Omroep Gelderland besteedt in maart aandacht op de website en in een nieuwitem op televisie aan de zorgen die HON heeft over het tekort aan sociale huurwoningen in de gemeente Nijkerk.
- Bij het radioprogramma Regio Actueel van A1 Mediagroep werd Ron Weil geïnterviewd over de jaarvergadering van HON.
- In Huurpeil verscheen een artikel over snelle huisvesting voor woningzoekenden. Ron Weil kwam hierin aan het woord over de tiny houses die in Nijkerk zijn geplaatst.
- HON-penningmeester én energiecoach Gerrit van Breda vertelt in een artikel op de website Duurzaam-nijkerk.nl over zijn ervaringen met de energiedisplay.

Verder verstuurden we in november een persbericht om onze zorgen uit te spreken over de petitie Manhattan aan de Vaart.

Hoofdstuk 4 Interactie met huurders en WSN

Jaarvergadering

De jaarvergadering kon dit jaar voor het eerst in twee jaar weer worden gehouden. Op maandag 11 april 2022 konden huurders de vergadering zowel fysiek bijwonen in vergader- en congrescentrum De Schakel, als via een livestream. Ruim honderd mensen kozen ervoor om naar De Schakel te komen. Thema van de vergadering was 'Verduurzaming van de sociale huurwoningen van WSN'. Energiecoach Marten Groen van de Woonbond informeerde de aanwezigen over de impact van het energielabel voor huizen en wat dit voor de portemonnee en het wooncomfort betekent.



WSN Dichtbij in de wijk

WSN Dichtbij in de wijk is een initiatief van WSN waarbij zij twee keer per jaar een buurt ingaan met vertegenwoordigers van de gemeente, het Energieloket, welzijnsorganisatie Sigma Nijkerk, buurtbemiddeling en HON. Op woensdag 8 juni en vrijdag 10 juni was HON-bestuurslid Gerrit van Breda aanwezig in Nijkerkerveen om van bewoners te horen of hun woning naar wens is of dat er iets is dat aandacht nodig heeft. Op woensdag 19 oktober was de wijk De Terrassen in Nijkerk aan de beurt.

Overleggen

De overleggen met onder meer het managementteam van WSN en huurderscommissarissen vonden deels fysiek, deels online plaats. Wij hebben dit jaar meerdere schriftelijke adviezen uitgebracht, onder meer over de onderwerpen huur, zonnepanelen en woningtoewijzing.

Hoofdstuk 5 Klachten

WSN is het eerste aanspreekpunt voor huurders die een klacht hebben. Komen zij er gezamenlijk niet uit, dan helpt HON met informatie, advies en begeleiding. In 2021 hebben wij er bij WSN op aangedrongen om hun klachtenafhandelingswijze te verbeteren. Daar wordt momenteel aan gewerkt. Een van de verbeteringen die al wel is doorgevoerd, is de terugkoppeling richting huurder. Na het verhelpen van de klacht wordt de huurder direct gevraagd of ze naar tevredenheid zijn geholpen.

In 2022 ontving HON twintig klachten van huurders die zich niet geholpen voelden door WSN. Het ging hierbij om: gebreken aan kozijnen, deuren, houtwerk, gebreken aan installaties, gebreken aan riolering, scheuren stucwerk, lekkages, vocht, tocht en ventilatieproblemen.

Hoofdstuk 6 Jaarrekening 2022

Balans

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	31-12-2022	31-12-2021
<i>Vaste activa</i>	0	0
<i>Vlottende activa</i>	1.076	20.761
Bank	1.076	20.761
Afwikkeling bijdrage WSN	0	0
Totaal activa	1.076	20.761
Passiva		
<i>Eigen Vermogen</i>	0	0
<i>Vlottende Passiva</i>	1.076	20.761
Afwikkeling bijdrage WSN	1.076	13.261
Nog te betalen	0	7.500
Totaal passiva	1.076	20.761

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 € 12.185 lager dan de werkelijke uitgaven van HON. HON moet daarom nog geld van WSN ontvangen. Omdat WSN ultimo 2021 nog een vordering op HON had van afgerond € 13.261 per 31-12-2021 is dit bedrag in mindering gebracht op deze vordering. Ultimo 2021 resteert er daarom nog een terugbetaalverplichting van afgerond € 1.076.

De nog te betalen bedragen over 2021 in 2022 zijn in 2022 afgewikkeld. Dit heeft ertoe geleid dat € 2.500 is vrijgevallen ten gunste van het rekeningresultaat.

Winst- en Verliesrekening 2022

Inkomsten	2022	2021
Bijdrage WSN	13.000	39.000
Totaal inkomsten	13.000	39.000
Uitgaven		
Bestuurskosten	4.300	5.100
Communicatie met huurders	12.684	9.558
Woonbond contributie	5.870	5.488
Vrijval balanspost	-2.500	
Versterken deskundigheid	16	803
Bedrijfsvoering	4.597	4.413
Samenwerking regio	0	0
Representatie	50	229
Onvoorzien	168	74
Totaal uitgaven	25.185	25.665
Bruto resultaat	-12.185	13.335

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 2022 hebben twee bestuursleden afgezien van deze vergoeding.

Communicatie met huurders: het betreft hier met name de kosten van beheer van onze website (€ 1.600); de ondersteuning van een pr-vrijwilliger (€ 1.700); inhuur van een communicatieadviseur (€ 3.700) kosten van de nieuwsbrief (€ 2.500); de kosten van de jaarvergadering (€ 3.200).

Versterken deskundigheid: HON wordt ondersteund in haar adviesrol richting WSN door het adviesbureau van de Woonbond. In 2022 zijn er vanwege COVID-19 geen opleidingskosten geweest.

Bedrijfsvoering: het gaat hierbij om onder meer licentiekosten van software, onderhoud laptops en aankoop laptop en telefoonkosten.

Aldus vastgesteld in de bestuursvergadering van 27 maart 2023.