

Jaarverslag 2023

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	5
Hoofdstuk 3 Communicatie.....	6
Hoofdstuk 4 Interactie met huurders en WSN.....	7
Hoofdstuk 5 Klachten	8
Hoofdstuk 6 Jaarrekening 2023.....	8

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 te laten wonen in de gemeente Nijkerk. 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 verbeteren.
- Verbetering WSN-klachtenmanagement.

In dit jaarverslag wordt duidelijk dat het bestuur van HON zich ook in 2023 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 2023 hebben geprobeerd vrijwilligers te werven. Dat blijkt ontzettend moeilijk.

HON kent twee werkgroepen, te weten team beschikbaarheid en betaalbaarheid en team onderhoud, duurzaamheid en leefbaarheid. Deze teams werken zoveel mogelijk zelfstandig.



Het werk van HON-bestuursleden valt onder de noemer 'vrijwilligerswerk'. Zij ontvangen hiervoor een vrijwilligersvergoeding. Het HON-bestuur maakt, indien nodig gebruik van ondersteunende en adviserende diensten, waaronder de Woonbond. HON werkt met een communicatieprofessional. Zij

ondersteunt bij onder meer het informeren van onze achterban over landelijk en lokaal volkshuisvestingsbeleid, is verantwoordelijk voor de inhoud van 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 cursussen hielden we onze kennis op peil.

Hoofdstuk 2 Speerpunten

2.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Het aantal sociale huurwoningen dat eind 2023 netto is toegevoegd bedroeg 16. Dit is veel 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 2023 nieuwe prestatieafspraken gemaakt over onder meer het verhuurbeleid, nieuwbouw van sociale huurwoningen en verduurzaming van woningen in 2023 en 2024. Voor het komende jaar worden er naar verwachting maximaal 136 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Na 2024 wordt er een inhaalslag gemaakt met het aantal nieuwe sociale huurwoningen.

Verbetering samenwerking

De samenwerking tussen gemeente, WSN en HON verloopt goed. De instroom van nieuwe medewerkers en de nieuwe wethouder dragen daar zeker aan bij.

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 2023 mag de huur omhoog met maximaal 2,8%. WSN heeft zich hier gematigd dankszij overleg met ons. WSN heeft de huren voor de woningen met energielabel E, F en G niet verhoogd.

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 zijn de overige 252 woningen verbeterd. Een goede ontwikkeling die aansluit bij ons pleidooi dat we eerder deden om de ongeveer 300 woningen met de laagste energielabels eerst te verduurzamen.

Onderhoudsplanning

WSN heeft ook voor 2023 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 2023 minder om hulp gevraagd in de wijk.

We concludeerden dat de hernieuwde samenwerking tussen HON en WSN goed verloopt. Gezamenlijk lossen we vragen, problemen en ook signalen uit de wijk op. De HON is geen partij die tegenover de WSN staat, we trekken samen op om zo problemen en klachten op te lossen. De tevredenheid en de wensen van de huurder staat hierin voorop.

Hoofdstuk 3 Communicatie

De belangrijkste communicatiemiddelen zijn onze website (www.huurdersnijkerk.nl) en de Facebookgroep Huurdersorganisatie Nijkerk. De homepage van onze website hebben we in 2023



vernieuwd en heeft een frissere uitstraling gekregen. Op onze website plaatsten we 35 nieuwsberichten.

Nieuwsbrieven

We brachten vier 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.

Hoofdstuk 4 Interactie met huurders en WSN

Jaarvergadering

Verduurzaming was het thema van onze jaarvergadering die plaatsvond op 18 september 2023. Bijna 100 huurders waren aanwezig in De Schakel waar ze werden bijgepraat over wat de HON het afgelopen jaar voor hen had gedaan. Verder werd Andy van den Dop deze avond officieel geïnstalleerd als HON-lid. Een energiequiz was een van de programmaonderdelen, niet alleen leuk, maar vooral ook erg leerzaam. WSN was ook aanwezig en vertelde over hun plannen. WSN denkt de komende jaren na over woonoplossingen voor de toekomst, over het betaalbaar en duurzaam houden van wonen. Ook wil de WSN een bijdrage leveren aan een betrokken gemeenschap en fijne buurten. De avond werd afgesloten met een drankje en bitterballen. Aanwezigen die nog vragen hadden konden deze stellen aan de HON en WSN.



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 2023 ontving HON een aantal klachten van huurders die zich niet geholpen voelden door WSN. Het ging hierbij om:

1. Gebreken aan riolering/stankoverlast
2. Vocht
3. Kou/tocht
4. Schimmel
5. Ventilatieproblemen
6. Woningruil/andere woning

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 2023 is er een fijne samenwerking met de WSN wat betreft klachtenafhandeling. Echter lagen de problemen veelal bij de huurders zelf, zoals goed ventileren en de verwarming minimaal op 15 graden zetten. Maar ook de riolering/stankoverlast is door de WSN verholpen. De woningruil/andere woning is altijd een moeilijke zaak, zeker omdat de WSN zich ook aan de wettelijke regels moet houden.

Hoofdstuk 6 Jaarrekening 2023

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	31-12-2023	31-12-2022
<i>Vaste activa</i>	0	0
<i>Vlottende activa</i>	4.518	1.076
Bank	4.518	1.076

Afwikkeling bijdrage WSN	0	0
Totaal activa	4.518	1.076
Passiva		
<i>Eigen Vermogen</i>	0	0
<i>Vlottende Passiva</i>	4.518	1.076
Afwikkeling bijdrage WSN	4.518	1.076
Nog te betalen	0	0
Totaal passiva	4.518	1.076

Toelichting balans

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

Winst- en Verliesrekening 2023

Inkomsten	2023	2022
Bijdrage WSN	40.000	13.000
Totaal inkomsten	40.000	13.000
Uitgaven		
Bestuurskosten	6.750	4.300
Communicatie met huurders	18.788	12.684
Woonbond contributie	5.653	5.870
Vrijval balanspost	0	-2.500
Versterken deskundigheid	637	16
Bedrijfsvoering	3.227	4.597
Samenwerking regio	0	0
Representatie	1.004	50
Onvoorzien	500	168
Totaal uitgaven	36.559	25.185
Bruto resultaat	3.441	-12.185
Rekening Courant met WSN	-3.441	12.185
Netto resultaat	0	0

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.

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

Aldus vastgesteld in de bestuursvergadering van augustus 2024.