

Jaarverslag 2023 huurdersvereniging HvOB t.b.v. ALV maandag 24 juni 2024.

Geachte leden,

Hierbij het verslag over het afgelopen kalenderjaar 2023 van de Huurdersvereniging Over-Betuwe.

Ook in 2023 hebben we onze leden ondersteund met hun problemen en/of vragen op het gebied van huisvestingszaken.

De HvOB is in 2023 op veel gebieden actief geweest.

Overleg met Gemeente, Vivare, Woonbond en andere huurdersverenigingen.

Doordat de materie steeds complexer wordt, kun je het niet alleen en is samenwerking onontbeerlijk.

Het is een terugkerende constatering wat we al jaren aanhalen maar ook in 2023 zijn er in de kern Elst geen woningen in de sociale huur bijgekomen.

Eindelijk lagen er concrete plannen om in de sociale huur, maar ook midden huur en goedkope koop, veel woningen toe te voegen. Maar er is een kink in de kabel gekomen te weten netcongestie. Tennet en Liander krijgen de woningen niet aangesloten, er is geen ruimte op het stroomnet. Dit levert natuurlijk een flinke vertraging op en resulteert in het nog langer wachten voor starters en ook van "Groot naar Beter" komt zo niet werkelijk van de grond.

Daar waar we vorig jaar melding maakte van een nieuwe bestuurder voor Vivare, de heer A van den Bosch, kunnen we nu vermelden dat er in 2023 een nieuwe KlantMaatWerk manager voor DWO (Duiven, Westervoort, Overbetuwe) is aangesteld.

Per 01 mei 2023 is mevrouw Maaïke Hulshoff onze KlantMaatWerk manager.

Verder in het verslag zullen wij ingaan op tal van zaken, waar wij het jaar 2023 mee doende waren.

Het ledenverloop.

Het jaar 2023 zijn we begonnen met 924 leden.

Eind december 2023 hadden wij 935 leden.

Helaas is het nog steeds zo dat we bij verhuizing (binnen Elst) onbedoeld leden verliezen, we krijgen om privacy redenen van Vivare ook niet het nieuwe adres door.

We hebben zelf wel een oplossing gevonden door elke dag op de Entree site te kijken welke mutaties er zijn. Een hele klus. Maar het loont. Een ledenwerfactie die we in combinatie met de najaars-nieuwsbrief hebben gedaan heeft 22 nieuwe leden opgebracht.

Het bestuur

Het bestuur bestaat momenteel uit 7 personen.

De ingezette verjongingsslag is succesvol verlopen, tijdens de Algemene Ledenvergadering op 26 juni 2023 is Lia Stevens verkozen tot bestuurslid.

We blijven echter zoeken naar versterking van ons bestuur. Op termijn zullen enkele "oud" gedienden het bestuur verlaten en om de continuïteit te waarborgen zullen we op zoek moeten naar nieuwe bestuursleden.

Het algemeen bestuur is in 2023 11 maal bijeen geweest. I.v.m. de vakantieperiode is er in de maand juli geen vergadering belegd.

Het dagelijks bestuur heeft iedere maand overleg gehad.

Platforms, waarin de HvOB vertegenwoordigd is:

- 1. Overleg met manager KMW (klant maatwerk) Vivare**
- 2. Overleg met Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen**
- 3. Overleg met de gemeente Overbetuwe**
- 4. PSHV (Platform Samenwerkende Huurders Verenigingen)**
- 5. Provinciale overleg van de Nederlandse Woonbond**
- 6. HCO (huurderscollectief Overbetuwe)**
- 7. Leefbaarheidsaward "De Regelaar"**

1. Overleg klant Maatwerk Vivare

In 2023 hebben er 4 fysieke bijeenkomsten plaatsgevonden met de manager KlantMaatWerk van Vivare verantwoordelijk voor Elst. Tijdens deze bijeenkomsten werd zij vergezeld door tal van Vivare medewerkers, zoals de senior klantconsulent, de asset manager en de strategisch adviseur.

Ook zijn er tal van zaken per mail en per telefoon behandeld en afgehandeld.

Onderwerpen tijdens deze vergaderingen zijn zaken die binnen Elst spelen.

Deze onderwerpen zijn o.a. nieuwbouw, onderhoud, woningtoewijzingen (verhouding statushouders, bijzondere doelgroepen en "reguliere" woningzoekenden), huurachterstanden, projecten m.b.t. duurzaamheid en leefbaarheid.



Met name nieuwbouwprojecten staan nog steeds hoog op onze urgentielijst. Vanaf 2010 zijn er in Elst slechts 42 woningen (waarvan 21 tijdelijke) opgeleverd. Plannen genoeg, maar daadwerkelijk bouwen laat nog op zich wachten. In 2023 stak netcongestie de kop op, waardoor projecten vertraagd worden. Door Vivare wordt naarstig naar alternatieven gezocht en hierover hebben we veelvuldig contact met o.a. de strategisch adviseur.

Bij klachten van huurders wordt vooral het kanaal Manager Klant (telefonisch en mail) door de huurdersvereniging gebruikt. Meestal met een goed resultaat voor onze huurders.

2. Overleg met de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen

In principe wordt er 2x per jaar met de RvB vergaderd en 2x per jaar met de RvC. Onderwerpen die dan ter tafel komen zijn o.a. jaarrekening, strategie, beleid t.o.v. de technische staat, de jaarlijkse benchmark van Aedes, streefhuurbeleid, de huurverhoging, financiële situatie Vivare, de te lange leegstand en plannen voor verduurzaming. Ook de uitbesteding van onderhoud e.d. aan de ketenpartners is veelvuldig aan de orde geweest. We hebben meerdere malen aangegeven dat we ontevreden zijn over de geleverde prestaties en dat we vele klachten hierover van onze leden ontvangen. Vivare is hiermee doende.

In 2023 zijn er 2 adviesaanvragen binnen gekomen t.w. de jaarlijkse huuraanpassing en afschaffing isoleren op aanvraag huurder.

Beide adviezen zijn door de PSHV opgenomen en verder in dit verslag (onder PSHV) komen we hier op terug.

Vivare heeft aangegeven dat het Huurbeleid aangepast zal gaan worden. Op 10 oktober en 7 december hebben we 2 bijeenkomsten met de RvB over dit onderwerp gehad.

Op 19 december is de adviesaanvraag Huurbeleid 2024 bij ons binnen gekomen. Ook deze adviesaanvraag zal door de PSHV worden behandeld. Hier komen we in ons verslag van 2024 op terug.

Klachtencommissie Woningcorporaties Arnhem e.o. is ook in 2023 de revue gepasseerd. Ook dit zal onder PSHV verder afgehandeld worden.

Vermeldingswaard is de bijeenkomst met de RvC op 15 november in wijkcentrum Symfonie (het Broek in Arnhem). Onderwerpen waren woonfraude, overlast en wat Vivare hiermee doet/kan/mag. Maar de meest interessante was het project "Buurtvrienden". Dit is een pilot in 't Broek en het Statenkwartier. Op initiatief van Vivare zijn een aantal bewoners in de wijk actief om buurtbewoners bij te staan. Dit zijn vrijwilligers, die geen politieagent spelen maar zich werkelijk als buurtvrienden het vertrouwen van de wijkbewoners proberen te verkrijgen. De vrijwilligers waren enthousiast en gedreven. Een goed initiatief, die mogelijk op andere plaatsen ook toegepast zou kunnen worden.

3. Overleg met de gemeente Overbetuwe

Het overleg met de gemeente betreft voornamelijk de Prestatieafspraken.

Ook in 2023 zijn er weer Prestatieafspraken gemaakt.

Alle 3 in onze gemeente actief zijnde corporaties en hun huurdersverenigingen hebben hieraan deelgenomen. Dit jaar was de penhouder Ewald Stegenga, onze vertrouwde penhouder Wim Vos was verhinderd.

Op 13 juli 2023 is gestart met een vooroverleg, waarin we de procedure voor de komende "onderhandelingen" hebben vastgelegd.

Actualiseren raamafspraken en daarna start jaarafspraken 2024.

In september zouden we beginnen met de eigenlijke onderhandelingen.

Netcongestie stak echter de kop op. En de start werd hiermee natuurlijk beïnvloed.

Op 13 september is hier een aparte sessie aan gewijd.

Streep door bouwen op korte termijn en ook de flexwoningen konden geen doorgang vinden.

Het geplande programma ging op de kop. Geen monitoring en ook geen thema bijeenkomst duurzaamheid.

Overeengekomen werd dat er naar alternatieven gezocht zou gaan worden.

Omdat er nog tal van andere aandachtspunten waren zijn de onderhandelingen prestatieafspraken toch van start gegaan.

De maanden oktober en november zijn er een aantal fysieke rondes geweest en de rest is voornamelijk via mailwisselingen gegaan.

Uiteindelijk heeft dit alles geleid tot een acceptabel pakket aan afspraken.

Geen nieuwbouw op zeer korte termijn, maar wel afspraken over duurzaamheid (isoleren), wonen en zorg, betaalbaarheid.

4. PSHV (platform samenwerkende huurdersverenigingen)

Dit platform bestaat al sinds 2009.

De, in 2022, bij de PSHV aangesloten huurdersverenigingen zijn:

HVR (Rheden-Velp), RHV (Renkum), Tweestromenland (Westervoort-Duiven) en natuurlijk HvOB-Elst.

De PSHV heeft een DB (voorzitter en secretaris), die de lopende zaken afhandelt en de agenda voor de vergaderingen voorbereidt. Ook schrijft het DB aan de hand van de input van de aangesloten huurdersverenigingen concept adviezen en concept memo's aan bij voorbeeld de RvB en de RvC.

De HVR (Velp/Rheden) levert de voorzitter.

Het secretariaat wordt bemand door de secretaris van de HvOB.

De PSHV als collectief is, zoals ook al in vorige verslagen is aangegeven, voor de HvOB onontbeerlijk.

De onderwerpen die op ons afkomen zijn als kleine huurdersvereniging ondoenlijk om deze allemaal zelfstandig op te pakken.

Denk aan huurverhoging, strategisch beleid (w.o. financieel), adviesaanvragen v.w.b. de RvC, technische staat e.d.

Ook naar Vivare komen we zo krachtiger over.



Financiële positie Vivare

Zoals inmiddels gebruikelijk heeft de PSHV ook in 2023 onze adviseur de financiële positie van Vivare laten beoordelen.

Jaarverslag 2022

Op 14 september heeft onze adviseur zijn bevindingen v.w.b. het (financieel) jaarverslag 2022 gepresenteerd.

Ook nu oordeelde deze financieel deskundige dat Vivare kerngezond is, maar dat er geen duurzaam verdienmodel is. De kosten lopen op. De taakstellingen gaan knellen.

Meer bouwen, sneller verduurzamen, onderhoud zijn grote posten.

Het grote voordeel van het wegvallen van de Verhuurdersheffing wordt nagenoeg tenietgedaan de snel stijgende vennootschapsbelasting en de ATAD (Anti-Tax Avoidance Directive). Deze regeling moet belastingontduiking voorkomen en richt zich vooral op multinationals).

Ook de stijgende rente is een gevaar.

Vivare is gezond, maar er zal op termijn wat moeten gebeuren.

Begroting 2024 en meerjarenbegroting.

Na vele jaren aandringen hebben we eindelijk de Vivare begroting en de meerjarenbegroting gekregen. Ook deze hebben we aan onze deskundige voorgelegd.

Deze informatie bevestigt de conclusies, die al getrokken zijn uit het jaarverslag.

Voor de vuist weg. Tot 2033 kan Vivare vooruit, maar dan? Wel opgemerkt dat Vivare er beter voorstaat dan andere corporaties.

Klachtencommissie Wooncorporaties Arnhem e.o.

Dit proces loopt al sinds april 2021.

In 2023 is er een selectiecommissie benoemd, vanuit de huurders bestaande uit een bestuurslid van de HVR, 't Klokhuis (Valburg) en HOP (Portaal).

Deze selectiecommissie is ontbonden, omdat ze het niet eens werden over tal van zaken, waaronder de advertentie waarin kandidaten opgeroepen werden te reageren.

Een ander geformeerde commissie kwam wel tot een resultaat.

In 2 advertenties wordt nu opgeroepen te reageren. 1 oproep voor huurderskandidaten en 1 oproep voor een voorzitter.

Opgemerkt moet worden dat het gehele proces niet transparant is verlopen en wij ons blijven afvragen of een huurder met een klacht hier goed mee af is.

Adviesaanvragen, die door de PSHV (met instemming van de HvOB) zijn behandeld en van advies zijn voorzien:

Afschaffen isolerende maatregelen op aanvraag huurder

Deze adviesaanvraag werd op 02 februari 2023 bij de huurdersverenigingen w.o. de HvOB ingediend. Zoals al onder RvB/RVC aangegeven is deze adviesaanvraag door de PSHV opgepakt.

Het op individuele basis (op aanvraag huurder) isoleren werd door Vivare als inefficiënt ervaren. Kost veel tijd en mankracht. Vivare wil al hun aandacht (kosten en mankracht) richten op complexgewijze aanpak. Mocht een individuele huurder toch isolerende

maatregelen willen kan dat via EigenWijs verbouwen aangevraagd worden. Dit betekent dan wel zelf financieren.

De huurdersverenigingen zaten in een spagaat. Enerzijds begrepen we waarom Vivare van het isoleren op aanvraag af wilde maar anderzijds is EigenWijs verbouwen en dit dan zelf financieren niet voor eenieder weggelegd. We hebben ons daarom van advies onthouden en dit op 04 maart 2023 kenbaar gemaakt.

Huuraanpassing 2023

De adviesaanvraag huuraanpassing 2023 kwam bij de huurdersverenigingen op 02 februari 2023 binnen.

Evenals in voorgaande jaren is besloten om ook deze adviesaanvraag door de PSHV te laten afhandelen.

Alles bepalend waren natuurlijk de Nationale Prestatieafspraken.

Dit betekende een huursomstijging van 2,6% (loonontwikkeling -0,5%) en voor een individuele huurder maximaal 3,1%. En ook nu was er de mogelijkheid tot een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Tevens was afgesproken dat huurders met een verzamelinkomen tot 120% van het minimum een éénmalige huurverlaging tot €575 kregen.

Voor Vivare betekende die verlaging een inkomensverlies van ruim €4 miljoen.

Hiermee was er geen ruimte tot huurmatiging.

De uitgangspunten van de huurdersverenigingen t.w.

1. De verhoging mag niet leiden tot het uit de huurklassen gaan,
2. liberalisatiegrens wordt gerespecteerd en gehandhaafd en
3. huurders die al boven de streefhuur krijgen geen huurverhoging

zijn door Vivare uiteindelijk wel geaccepteerd en overgenomen.

Alleen onze wens om geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen is niet ingewilligd, maar voldoende gemotiveerd. Wel is v.w.b. de zogenaamde

“middeninkomens” enigszins aan ons verzoek tegemoetgekomen en de verhoging voor die groep is enigszins gematigd.

Op 10 maart 2023 hebben de bij de PSHV aangesloten huurdersverenigingen w.o. de HvOB een positief advies uitgebracht.

5. Provinciale overleg van de Nederlandse Woonbond

Vanaf 1 januari 2017 zijn we als Huurdersvereniging lid van de Woonbond.

Zoals in al onze voorgaande verslagen vermeld financieel een grote inspanning voor ons, maar door dit samen met de HVR (Velp-Rheden) en sinds 2022 ook met de RHV (Renkum) te doen wel mogelijk.

De HvOB neemt deel aan de Provinciale Vergaderingen van de Woonbond regio Noord-Oost. Dit zijn niet alleen fysieke bijeenkomsten maar ook digitale.

Bovendien heeft de HvOB deelgenomen in 2023 aan tal van Webinars met uiteenlopende thema's en we zullen dat ook in 2024 blijven doen.

In 2023 hebben we een nieuwe klantconsulent voor onze regio gekregen, de heer Mark Dijsselbloem.

We hebben kennis met gemaakt en afspraken gemaakt over zijn ondersteuning aan de HvOB.

Ook maken we op tal van onderwerpen gebruik van de Huurderslijn.

De Woonbond is onze ingang naar politiek Den Haag en AEDES, de overkoepelende organisatie van de corporaties. Het is een flinke hap uit onze begroting, maar naar onze mening onontbeerlijk.

6. HCO (huurderscollectief Overbetuwe)

H.C.O.(huurders collectief Overbetuwe, waarin de 3 huurdersverenigingen binnen de gemeente vertegenwoordigd zijn) Dit orgaan voert overleg met de gemeentelijke instanties over huurderszaken in de gemeente Overbetuwe. Het belangrijkste gemeenschappelijk onderwerp is natuurlijk de jaarlijks terugkomende prestatieafspraken. Ook in 2023 zijn er diverse bijeenkomsten geweest, die allen in het teken van de vernoemde prestatieafspraken.

Contacten met onze leden/ achterban.

Meerdere momenten per jaar heeft de huurdersvereniging contactmomenten met de leden, zowel fysiek alsook per post of mail.

Deze momenten zijn:

De jaarlijkse nieuwjaarsreceptie.

Op de 2^e zaterdag van het nieuwe jaar houdt de HvOB haar nieuwjaarsreceptie voor haar leden en genodigden.

Deze receptie wordt goed bezocht en levert interessante gesprekken en input op.

Leefbaarheidsaward "De Regelaar" 2021

Afgelopen jaar is de leefbaarheidsaward "de Regelaar" tijdens de nieuwjaarsreceptie voor de 16x uitgereikt.

Daar waar we vorig jaar te weinig aanmeldingen hadden waren er in 2023 voldoende om de jury weer te vragen om een oordeel te vellen.

De jury bestaat zoals gewoonlijk uit de wethouder Wonen van de gemeente Overbetuwe, de manager KlantMaatWerk en een lid van de huurdersvereniging.

De winnaar van de Leefbaarheidsaward "de Regelaar" 2022 is Theater Klare Taal geworden.

Public Relations (PR)

Zoals ook al in onze vorige verslagen aangegeven is onze website vernieuwd en gemoderniseerd. Dit vernieuwen, aanpassen, moderniseren is een continue proces geworden.

In 2023 zijn we begonnen met hulp van John Palm (een deskundige op dit gebied) een verdere professionalisering door te voeren. Dit zal zijn verdere beslag in 2024 hebben. Onze website is een bezoek waard. www.huurderselstover-betuwe.nl

Ook adverteren we (o.a. oproep kandidaten Award, spreekuur en bestuursleden gezocht) met regelmaat in het Gemeentenieuws en op www.overbetuwe.nl. Tanja Vollebregt beheert namens de HvOB onze website.

Spreekuur

Het spreekuur evalueren we elk jaar en is/ blijft naar mening van het bestuur zinvol en zal daarom ook in 2024 gehandhaafd worden.

Het spreekuur is elke 3^e donderdag van de maand van 19.00 tot 20.00 uur. Om beurten verzorgen 2 bestuursleden het spreekuur.

M.n. de afhandeling van klachten door Vivare is nog steeds een veel voorkomend probleem voor onze huurders.

Ook het aanvragen van toeslagen levert vaak problemen op en ook hier bieden we aan onze leden een helpende hand.

In 2023 speelde ook de huurverlaging voor huurders met een (gezamenlijk) inkomen tot 120%. Ook hier hebben we tal van leden bijgestaan.

8

De meeste klachten en vragen komen momenteel per mail /of telefoon bij ons binnen en worden meestal in goed overleg met Vivare opgelost.

Nieuwsbrieven

De HvOB stelt zich als doel om minstens 2x per jaar een nieuwsbrief uit te brengen t.w. 1x per jaar alleen voor onze leden en 1x per jaar voor alle huurders van een Vivare woning in Elst.

In 2023 hebben we buiten de nieuwsbrief in mei voor onze leden in november een nieuwsbrief voor alle huurders uitgebracht. Deze nieuwsbrief heeft uiteindelijk ook 22 nieuwe leden opgebracht.

Algemene ledenvergadering.

Onze jaarlijks algemene ledenvergadering was belegd op maandag 26 juni 2023.

De jaarlijkse Algemene Ledenvergadering is het moment dat het bestuur verantwoording aflegt aan de leden voor het gevoerde beleid in het afgelopen jaar (2022) en tevens een doorkijk geeft voor het komende jaar (2023).

Tijdens de Algemene ledenvergadering heeft de heer Leo de Wijs aangekondigd te stoppen als voorzitter. Een functie die hij 28 jaar bekleed heeft en waar het bestuur van de HvOB hem zeer erkentelijk voor is.

De heer Ben Hendriks is door de ledenvergadering verkozen tot nieuwe voorzitter.

Daarmee ontstond er een vacature voor secretaris. Deze is opgevuld door mevrouw Tanja Vollebregt.





Verdijkstraat 27A 6661 AN Elst
Tel: 0481 376529
Website: <http://www.huurderselstover-betuwe.nl>
Mail: hvob@outlook.com
Bank: NL95INGB0007865786
KvK: 09 09 8118

Tot slot

Wellicht ten overvloede willen wij nogmaals benadrukken dat bestuursleden van huurdersverenigingen vrijwilligers zijn, dus ook de bestuursleden van onze HvOB. Hiervoor krijgen ze een kleine vergoeding.

De taken en verantwoordelijkheden die ons toebedeeld zijn en de daarmee verbonden vergaderingen/ bijeenkomsten nemen nog steeds toe.

Zoals al meerdere keren aangegeven strookt de wijze waarop Vivare huurdersverenigingen financiert nog steeds niet met de activiteiten van de huurdersverenigingen. De gehanteerde financierings-systematiek is zeer nadelig voor ons.

In goed overleg met de manager Klant maatwerk zijn we toch tot een werkbare begroting gekomen. Maar er ligt nog steeds geen, door ons gewenste, structurele oplossing.

Elst, 24 juni 2024.

Huurdersvereniging Over-Betuwe.

