



Jaarverslag huurdersvereniging Participatieraad Baston Wonen 2022

In ons jaarverslag leggen we verantwoording af over de gang van zaken bij de huurdersvereniging van Baston Wonen. Wij vinden het belangrijk dat u als lid kunt lezen wat er in 2022 is gebeurd en delen deze informatie graag.

De belangrijkste doelen waar de huurdersvereniging voor staat zijn:

1. Betaalbaarheid van het wonen;
2. Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen;
3. Prettige woonomgeving;
4. Duurzaamheid en lage energiekosten.
5. Beoordelen en adviseren nieuwe projecten voor nieuwbouw, groot onderhoud en renovatie.

De huurdersvereniging kijkt terug op een bewogen jaar. We hebben afscheid genomen van Sandra van Zaal, die de tijd gekomen vond om wat anders te gaan doen. Na een korte periode van interim bestuur, is per 1 oktober een nieuwe directeur/bestuurder, Bram Lipsch in dienst getreden. U heeft in de nieuwsbrief kunnen lezen wie hij is en wat zijn plannen zijn voor de grote opgave waarvoor Baston Wonen zich geplaatst ziet op het gebied van verduurzaming, energietransitie, groot onderhoud, renovatie en nieuwbouw.

Wij vinden het van belang om u als lid te kunnen mededelen dat wij ook in 2022 op constructieve wijze met Baston Wonen hebben kunnen samenwerken door onder andere:

- 5 x te overleggen met de directeur-bestuurder;
- 1 x te overleggen met de Raad van Commissarissen (RvC);
- 1 x te overleggen met de leden van de RvC die een huurderszetel vertegenwoordigen.

Daarnaast heeft er regelmatig telefonisch en via mail contact met Baston Wonen plaatsgevonden. Ook heeft er tweemaal een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de gemeente Zevenaar, de woningcorporaties Baston Wonen, Vryleve, Plavei en hun drie huurdersbelangenverenigingen (Participatieraad Baston Wonen, Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden en Huurdersvereniging De Sleutel).

Wij hebben ook een aantal keren overleg gehad met de andere huurdersverenigingen over punten die ons allen aangaan.

Vanwege de pandemie had de overheid besloten de huren dit eerste halfjaar jaar niet verhogen. Voor de huurders is dit een meevaller, maar voor Baston Wonen is dit een tegenvaller omdat door de huurinkomsten nieuwe projecten mede worden gerealiseerd. Gelukkig is met ingang van 2023 de verhuurdersheffing van de de woningcorporaties aan de overheid komen te vervallen, hetgeen wat meer ruimte geeft voor de investeringen in projecten als hiervoor genoemd.

Wij kunnen echter als bestuur van de huurdersvereniging ook niet alles realiseren wat wij graag zouden willen, als wij niet precies op de hoogte zijn van wat er in de wijken en wooncomplexen speelt. Hiervoor zijn wij afhankelijk van de huurders. Momenteel zijn er een aantal bewonerscommissies, die onze ogen en oren zijn in de wijken en wooncomplexen. Wij zouden graag zien dat het aantal leden en bewonerscommissies worden uitgebreid zodat wij meer voor u als huurder kunnen betekenen.

De huurdersvereniging is een adviserende gesprekspartner van Baston Wonen. Wij hebben als huurdersvereniging ten aanzien van een aantal zaken instemmings- en

medezeggenschaprecht. Ook mogen wij onze mening geven over diverse voornemens van Baston Wonen.

Wij hebben ook aan Baston voorgesteld om nieuwe plannen voor verduurzaming, energietransitie, groot onderhoud, renovatie en nieuwbouw, tijdens de voorbereidingsfase, mede te beoordelen. Baston Wonen wil dit enige tijd met ons gezamenlijk doen om te zien hoe dit gaat.

De belangrijkste punten van 2022 waren:

Huurverhoging 2022

Zoals hiervoor vermeld heeft er in 2022 per 1 juli een huurverhoging plaatsgevonden. De huren waren bevroren tot 1 juli 2022 en daarna dient er een nieuw instemmingsverzoek aan ons te worden voorgelegd voor een eventuele huurverhoging in juli 2023. Aangezien dit nu door de overheid is bepaald, kunnen wij hier niets aan veranderen. Wel kunnen wij een positief of negatief advies geven.

Huurbeleid

We hebben positief geadviseerd ten aanzien van het huurbeleid voor 2023 t/m 2025.

Strategisch voorraadbeleid

We hebben tevens positief geadviseerd ten aanzien van het strategisch voorraadbeleid, waarin wordt bepaald wat er in de toekomst nodig is aan sociale huurwoningen. Zoals bekend is er een groot tekort aan betaalbare (huur)woningen.

Meerjarenbeleid en -begroting onderhoud

In het meerjarenbeleid en de meerjarenbegroting onderhoud wordt bepaald wat er nodig is de komende jaren aan onderhoud en renovatie en de kosten hiervan. Ook ten aanzien hiervan hebben wij een positief advies uitgebracht.

Schoonmaakbeleid/servicekosten, sociaal plan sloop en sociaal plan onderhoud en renovatie

Zoals hiervoor vermeld zijn we nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van deze zaken en hebben wij ons instemmingsrecht uitgeoefend.

Prestatieafspraken

Met de gemeente Zevenaar, de woningcorporaties Baston Wonen, Plavei en Vryleve en hun huurdersbelangenverenigingen (Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden en Huurdersvereniging De Sleutel), maken wij als gelijkwaardige partijen afspraken op basis van de gemeentelijke woonvisie voor een bepaalde periode. Dit zijn de zogeheten prestatieafspraken. Ook in 2022 zijn deze prestatieafspraken gemaakt en deze zijn in december 2022 ondertekend door de hiervoor genoemde partijen. Deze prestatieafspraken zijn te raadplegen op de sites van de verschillende woningbouwcorporaties (waaronder die van Baston Wonen) en op de site van de gemeente Zevenaar. De gemaakte prestatieafspraken hebben o.a. betrekking op: verduurzaming van woningen, nieuwbouwplannen, renovatie, onderhoud en de eventuele sloop van oudere woningen. Voor de komende jaren zal hierin, gelet op de grotere vraag naar betaalbare woningen een aantal wijzigingen plaatsvinden om directer te kunnen werken. Ook zijn wij voornemens te gaan werken aan het leefklimaat in de verschillende wijken en wooncomplexen. Wij als huurdersvereniging willen het voortouw nemen bij het realiseren van deze zg. wijkshow in 2023.

Verder werken wij samen met diverse partners om de belangen van de huurders zo goed mogelijk te behartigen.

Voor meer informatie kunt u de website van Baston Wonen raadplegen.

Het bestuur van de huurdersvereniging Participatieraad Baston Wonen:

Wil Ankersmit	voorzitter
Pieter de Jong	vicevoorzitter en secretaris
Freddy Berntssen	penningmeester
Beddy Wierda	bestuurslid
Claudia Kuperus	bestuurslid

Zevenaar, februari 2023

Voorzitter

Wil Ankersmit

Secretaris

Pieter de Jong