

Jaarverslag 2024

Inleiding

In dit jaarverslag geven we een overzicht van zaken waarmee het bestuur van de huurdersvereniging zich dit jaar heeft bezig gehouden. Ook dit jaar kenmerkt zich door een tekort aan betaalbare woningen, woningen die met de dag duurder worden om te bouwen. Daarnaast hebben we te maken met een energietransitie die ook veel inzet en geld kost.

Sterke vereniging

Het ledental is dit jaar stabiel te noemen met meer dan 1600 een mooi aantal leden, zeker als we dat vergelijken met andere huurdersverenigingen in de regio. Het bestuur heeft het afgelopen jaar een aantal wijzigingen gehad, Astrid Weening en Irma de Ridder zijn afgetreden en Armand Maters is toegetreden. In 2025 zal Gerhard Naves aftreden en Anne Hulshof toetreden. Het bestuur bestaat dan uit 2 vrouwen en 3 mannen. Graag willen wij het bestuur verder uitbreiden waarbij de voorkeur naar een dame uit Didam gaat. Het bestuur bestaat uit vrijwilligers die er heel veel vrije tijd in steken. Het is een goed team met ruimte voor discussie. Het gaat goed, maar achterover leunen doet het bestuur zeker niet, in 2024 hebben wij de aanbevelingen van een student van de Hogeschool Arnhem en Nijmegen opgevolgd. Op haar aanbevelingen is onze huisstijl aangepast en verzenden wij de nieuwsbrieven niet meer per post maar digitaal. Dat is niet alleen goedkoper maar biedt ook de mogelijkheid om wat vaker kortere berichten te versturen. Gezien de wet op de privacy kunnen we niet zomaar mailadressen verzamelen. Hiervoor werken wij nauw samen met Plavei. De Sleutel maakt de nieuwsbrieven die vervolgens door Plavei worden verzonden. Inmiddels is de huurdersvereniging ook actief op FB en Instagram.

Wachten op meer sociale woningen

Er werden in 2024 minder woningen gebouwd dan we hadden gehoopt. Dat komt omdat de gemeente nog wat achter ligt met het verlenen van de benodigde vergunningen. We hebben goede hoop dat het in 2025 beter gaat.

Grote projecten

De laatste nieuwbouwprojecten in de Bloemenbuurt zijn afgerond met onder meer het appartementencomplex de Bloemhof. In Didam is de renovatie van de Molenwijk afgerond. Het afgelopen jaar heeft Plavei 22 extra woningen toegevoegd. Een echt grote uitdaging blijft de renovatie van 's-Heerenberg-Oost, dat een flink aantal jaren zal gaan duren. Op de VVL velden in Lengel/'s-Heerenberg-Oost wordt een meergeneratiehof ontwikkeld, waar mensen langer zelfstandig kunnen wonen met voldoende sociale interactie. Helaas duurt dit langer dan gepland en het streven is om dit in de zomer van 2026 op te leveren.

Opwaarderen slechte energie labels

Door Plavei is er ook dit jaar weer aan gewerkt om de voornamelijk oudere woningen met energie labels E, F en G op te waarderen. Het gaat hierbij vooral om het realiseren van isolatiemaatregelen. Voor de betreffende bewoners is dat van groot belang voor het wooncomfort, maar zeker ook voor de kosten nu de energieprijzen zo hoog zijn. Isolatie lever geen huurverhoging op maar bespaart wel energiekosten voor de huurders.

Zonnepanelen

Inmiddels liggen op 2500 woningen van Plavei zonnepanelen. De afbouw van de salderingsregeling is wel een punt van aandacht waar de huurdersvereniging met Plavei over in gesprek gaat.

Stalling scootmobielen

Bij veel appartementen is het stallen van een scooter een probleem. Vooral bij oudere complexen is daar te weinig ruimte voor en zijn er geen veilige oplaadmogelijkheden. Maar ook nieuwe brandpreventie voorschriften maken het een stuk moeilijker. Plavei is samen met de gemeente Montferland op zoek naar goede oplossingen hiervoor.

Afhandelen reparatiemeldingen

Net als voorgaande jaren blijft de huurdersvereniging aandringen op het correct afhandelen van reparatiemeldingen. Betere communicatie met bewoners en verantwoording nemen lijken vaak het belangrijkste verbeterpunt. De huurdersvereniging blijft een vinger aan de pols houden.

Prestatieafspraken

Zoals vorig jaar gemeld is De Sleutel niet meer betrokken bij het maken van Prestatieafspraken in de gemeente Zevenaar. Er zijn afspraken gemaakt met andere partijen die ook ons zullen vertegenwoordigen. In de gemeente Montferland lopen de besprekingen omtrent de presentatie afspraken goed. Nieuwbouwprojecten blijft een punt van aandacht.

Binnen de prestatieafspraken ligt de aandacht niet alleen bij de gebouwen maar ook bij de bewoners. Voor mensen die zorg nodig hebben of financiële problemen hebben is er begeleiding beschikbaar. Daarvoor zijn goede afspraken gemaakt tussen Plavei, welzijnsorganisatie Welcom en de gemeente Montferland. Ook de woonomgeving krijgt meer aandacht bij nieuwe projecten. Er zijn inmiddels twee jaar wijkbeheerder aangesteld door Plavei. De ervaringen met de inzet van een wijkbeheerder zijn zeer positief. Veel problemen worden nu eerder gesignaleerd zodat ze ook sneller opgelost kunnen worden. Op de langere termijn moeten er in Montferland nog veel sociale huurwoningen gebouwd worden maar gezien de hoge bouwkosten en de financiële positie van Plavei zal dat over een aantal jaren worden verdeeld. Bouwlocaties zijn er in Montferland voorlopig genoeg. Plavei, gemeente Montferland en Huurdersvereniging De Sleutel hebben in december gezamenlijk de Prestatieafspraken voor 2025 ondertekend.

Activiteiten van het bestuur

Om onze taken goed uit te voeren werd er ook dit jaar weer veel vergaderd. Er waren acht reguliere bestuursvergaderingen in Zeddam en zeven keer gepland overleg met Plavei in Didam. Eén keer was er overleg met de Volkshuisvestingscommissie van de Raad van Commissarissen. Verder waren er ingelaste vergaderingen, verschillende projectbezoeken en bezochten we opleverfeesten die Plavei voor bewoners organiseerde. De jaarlijkse Algemene Ledenvergadering op 17 april was deze keer in 's Heerenberg in zalencentrum De Gracht. Naast de standaard vergaderonderwerpen was er een presentatie Presentatie door dhr. Henk Geene over Wonen met Zorg, een nieuw initiatief i.v.m. de vergrijzing en uitdagingen hierdoor i.v.m. tekort aan zorgpersoneel, stijgende kosten en overbelaste mantelzorgers. Hiervoor is het concept woonzorgcirkel bedacht waarbij er een netwerk wordt gecreëerd waarbij mensen die bij elkaar in de buurt wonen elkaar helpen. Er zijn al meer als 100 woonzorgcirkels in het land, die goed functioneren en blijven bestaan. Er is een boek over geschreven door Henk Geene: "Voorzorgcirkels als antwoord op vergrijzing". Deze kan opgevraagd worden bij het bestuur om in te lezen.

Bewonerscommissies

De Sleutel is nog steeds opzoek naar leden die een bewonerscommissie willen vormen in hun complex, straat of wijk. Ze krijgen daarbij ondersteuning door het bestuur van De Sleutel. Bewonerscommissies zetten zich in voor een prettige leefomgeving en zijn in dat kader een verlengstuk van het bestuur. Zij weten wat er in hun omgeving speelt en waar behoefte aan is. Momenteel wordt gewerkt aan het oprichten van de bewonerscommissie Averbek te Beek.

Jaarlijkse huurverhoging

Heel belangrijk is discussie welke we jaarlijks hebben met Plavei over de huurverhoging. De grenzen daarvoor worden vooraf al landelijk vastgelegd. Afgelopen jaar was een behoorlijke verhoging van 5,3%. Voor alles wat Plavei doet is men afhankelijk van de huurinkomsten. Dat is de belangrijkste inkomstenbron van Plavei. Wij als huurders, willen dat Plavei meer gaat isoleren en renoveren, maar ook meer wordt gebouwd. Tevens willen we dat de huren minder worden verhoogd. Dat is moeilijk te combineren. Gezien de belangen die spelen en met het oog op de continuïteit van Plavei heeft de huurdersvereniging een positief advies gegeven op deze verhoging.

Tot slot

Terugkijkend kunnen we over 2024 spreken van een positief jaar. De bestuurswisselingen hebben de dynamic wat veranderd en de huurdersvereniging is bezig om zich meer en meer te professionaliseren. De samenwerking met Plavei is buitengewoon goed te noemen. De huurdersvereniging is door Plavei betrokken bij allerlei ontwikkelingen en plannen, maar ook bij problemen die er zijn of dreigen te komen. Wij sluiten 2024 positief af en gaan met vertrouwen het jaar 2025 in.

Bestuur Huurdersvereniging De Sleutel.