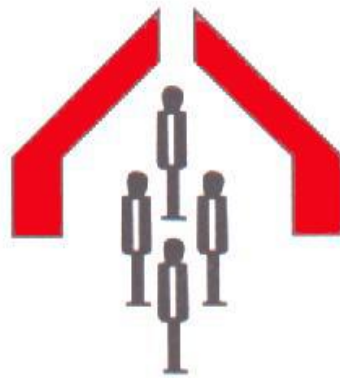


Jaarverslag



2022

Stichting Huurdersraad
Woningbedrijf Velsen

Adres: Planetenweg 2
1973 BG IJmuiden
Tel: 06-15246590
email: info-secr@huurdersraad-wbvelsen.nl
www: huurdersraad-wbvelsen.nl





JAARVERSLAG 2022

Doelstelling van de Stichting Huurdersraad.

De stichting heeft tot doel het behartigen van de algemene belangen van huurders en andere rechtmatige bewoners van woningen die in beheer of eigendom zijn van de Stichting Woningbedrijf Velsen, gevestigd te Velsen.

Voorwoord

2022 Zal in de herinnering het jaar zijn van **“onzekerheid”**. In dit jaar heeft eenieder nog veel onzekerheid ervaren vanwege de Corona perikelen. Daarnaast een oorlog in ons eigen Europa die niet alleen de Oekraïners ernstig hebben geschaad door de vele bombardementen met de vele slachtoffers, verblijf in schuilkelders en vluchten naar een buurland. Ook in ons kleine landje heeft de oorlog in Oekraïne veel onzekerheid veroorzaakt. Omdat wij samen met onze Internationale partners aan Rusland sancties oplegden werd de gas en oliestroom naar het westen afgesloten waardoor de prijzen van levensmiddelen en de energie zodanig ernstig stegen dat veel mensen voor hun dagelijkse levensbehoeften bij de voedselbank moesten aankloppen. De roep vanuit het land om maatregelen werd door de regering laat beantwoord waardoor wederom veel onzekerheid ontstond. Vluchtelingen uit Oekraïne moesten een plekje hebben. Nederland liet zich van haar beste kant zien door veel vluchtelingen (al dan niet tijdelijk) in huis te nemen. Ook vluchtelingen uit andere landen kwamen naar ons land waarvan werd gedacht dat het er goed en veilig is terwijl wijzelf onze eigen huisvestingsproblemen niet op orde hadden en hebben. Voor veel van die vluchtelingen werd het buitenslapen hetgeen veel politieke en maatschappelijke onrust veroorzaakten. Bouwen, bouwen, bouwen was het devies maar de regelgeving rond bouwprojecten liep en loopt vast. Een groot en vooralsnog onoplosbaar stikstofprobleem speelt de wens om te bouwen parten maar ook lokale belangen die door enkelingen worden opgeklopt weerhoudt de Gemeente en de Woningcorporaties om te kunnen gaan bouwen. Kortom een jaar vol van **“onzekerheden”**.



Samenstelling Huurdersraad

Op 31 december 2022 was de samenstelling van de Stichting Huurdersraad van de Stichting Woningbedrijf Velsen als volgt:

John van Opijnen	- voorzitter
Peter van Oorschot	- 2 ^e voorzitter
Ton Gerrits	- 1 ^e secretaris
Reza Enayatizaman	- 1 ^e penningmeester
Miep Bakker	- 2 ^e secretaris
	- 2 ^e penningmeester
Thea Kistemaker	- lid
Cor Klinge	- lid
Brigitte Noorman	- lid
Rob Sman	-lid

Rooster van aftreden Huurdersraadsleden

Huurdersraadsleden worden gekozen voor een periode van 4 jaar.

Overeenkomstig artikel 10 van het Huishoudelijke reglement van de Huurdersraad is er een rooster van aftreden dat jaarlijks wordt opgenomen in het Jaarverslag.

Naam	Benoemd	Aftreden	Herbenoemd tot
John van Opijnen	1-jan-12	1-jan-16	1-jan-24
Miep Bakker	1-jul-12	1-jul-16	1-jul-24
Peter van Oorschot	1-nov-15	1-nov-19	1-nov-23
Ton Gerrits	1-jan-16	1-jan-20	1-jan-24
Reza Enayatizaman	1-sep-18	1-sep-22	1-sep-26
Cor Klinge	1-sep-20	1-sep-24	
Thea Kistemaker	1-feb-21	1-feb-25	
Brigitte Noorman	1-dec-22	1-dec-26	
Rob Sman	31-dec-22	31-dec-26	

Barrie Romeijn heeft om persoonlijke redenen tussentijds in december 2022 de Huurdersraad verlaten.

Werkwijze Huurdersraad

Iedere eerste maandag van de maand vergadert de Huurdersraad.

In 2022 heeft de Huurdersraad naast haar maandelijks overleg 2 keer extra vergaderd.

In de maanden januari en februari is vanwege de Corona problematiek via Zoom vergaderd.

In de maanden maart en april is Hybride vergaderd omdat een lid in het buitenland vertoefde en een lid geen Corona risico wilde lopen.

De goedgekeurde verslagen van de Huurdersraadvergaderingen worden ter kennisname gemaild naar de RvC leden voor zover zij de huurders vertegenwoordigen. Tevens wordt het goedgekeurde verslag van de Huurdersraadvergaderingen gemaild naar de directeur-bestuurder van het Woningbedrijf.

Naast het dagelijks bestuur wordt de veelheid van werkzaamheden binnen de Huurdersraad ingedeeld in werkgroepen.

Vaste werkgroepen zijn:

- Prestatieafspraken en politiek
- Begeleiden bewonerscommissies
- Communicatie en media
- Transitievisie warmte
- Renovatie / Nieuwbouw



Voor de ad-hoc activiteiten worden tijdelijke werkgroepen samengesteld.

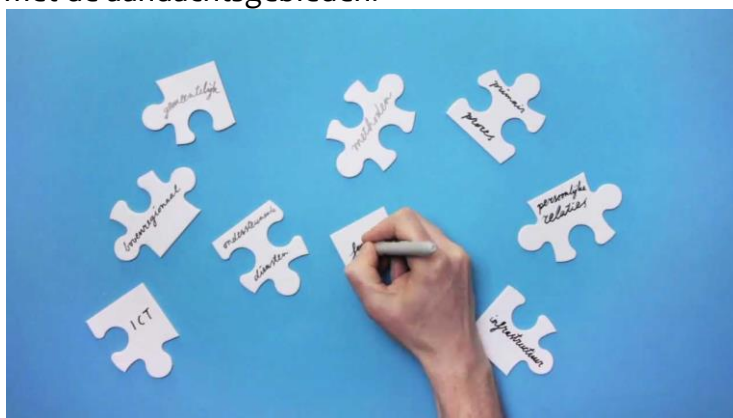
Een werkgroep bestaat minimaal uit twee Huurdersraadsleden die zich extra verdiepen in de betreffende materie.

In het verslagjaar heeft de Huurdersraad zich regelmatig laten bijstaan en adviseren door een professioneel adviesbureau “De Nieuwe Wind”

Jaarplan

Het Jaarplan 2020-2021 is doorgezet naar 2022 met de aandachtsgebieden.

- Communicatie
- Prestatieafspraken
- Betaalbaarheid
- Doorstroming
- Samenwerking
- Participatie
- Politiek
- Woonbond
- Ondersteuning
- Duurzaamheid



Vermeldenswaardige bespreek/discussiepunten in 2022:

- Er is ieder kwartaal een Nieuwsbrief verspreid
- Door gewijzigde Europese regelgeving ter voorkoming van fraude en/of witwassen is de “UBO-regeling” in werking getreden waaraan ook de Huurdersraad als Stichting moest voldoen.
- Door gewijzigde Nederlandse regelgeving moesten de Statuten van de Stichting Huurdersraad worden aangepast. De Huurdersraad heeft tevens het Huishoudelijk Reglement geactualiseerd inclusief het opnemen van een Procuratieregeling.
- In de loop van 2022 zijn er adviezen uitgebracht over de Verkoopvijver, het Visiedocument Duurzaam Wonen Bouwen Beheren, het Huurbeleid 2022-2026 en de Portefeuille strategie.
- Vanwege onrust onder een huurdersgroep middels Facebook die aansluiting hebben gevonden bij een Gemeentelijke politicus is er veel gesproken over schimmeloverlast in diverse complexen Waaruit mede het project Schoon heel en Veilig is ontstaan.
- Sloop en nieuwbouwplannen rond Waal/Dolfijnstraat nemen definitieve vormen aan.
- Gewijzigde videopresentatie in de Huurdersraad etalage.
- Intensiveren contacten met Wijkplatforms.
- Toenemend ongerief over uitblijven afrekening Servicekosten in veel complexen.
- Afscheid Interim-directeur bestuurder Pierre Sponselee en kennismaken met nieuwe directeur bestuurder Tamar Hagbi
- Renovatieplannen Planetenweg en omstreken worden bekendgemaakt.
- Concept vernieuwd Sociaal Statuut wordt besproken.
- Schouw verschillende complexen door de nieuwe directeur bestuurder samen met de Huurdersraad op de fiets.
- Vacature vervulling RvC lid namens de huurders.
- Geschil met Huurdersraden Velison en Brederode over huisvesting kwetsbaren.
- Aanpassing toezegging budget voor overgang naar elektrisch koken.
- Verduidelijking project van Pont tot Park.
- Gesprek over uitbreiding aantal Huurdersraadsleden.
- Deelname in het visitatietraject voor Woningbedrijf Velsen.
- Hitteprobleem is een toenemend probleem in meerdere complexen.
- Afspraak voor overleg met de nieuwe wethouders Wonen en Participatie.
- Wijziging in de opstelling van het Woningbedrijf bij de handhaving van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in een huurwoning.
- Knoppensessie over toekomstig investeringsprogramma WBV.

- Afspraken over toewijzen kwetsbare mensen binnen het Woonservicesysteem.
- Verzoek om nadere afspraken (verwerkingsovereenkomst) om mailadressen te verkrijgen van nieuwe huurders.
- Bijwonen Houtbouw informatiebijeenkomst waarin een vijftal aannemers zich presenteerden.
- Woonconsulentenoverleg.
- Plannen gemaakt over intensiveren van het Samenwerkingsoverleg.
- Projecten Waal/Dolfijn
 - Maas/Ostade
 - Duinwijk
 - Vecht/Schelde
 - Schoon Heel en Veilig
 - Flexwoningen Groot Helmduin worden publiek.
- Onverwacht afscheid Barrie Romeijn als Huurdersraadslid.
- Succesvolle bijeenkomst Woningbedrijf, Huurdersraad met alle Bewonerscommissies.
- Bekendmaking dat in 2023 400 woningen kunnen worden voorzien van zonnepanelen.

Bewonerscommissies

Het woningbestand binnen Woningbedrijf Velsen bedraagt circa 6500 wooneenheden verspreid over ca. 100 straten en/of complexen.

In 22 straten of complexen bestaat een Bewonerscommissie.

De wens van zowel het Woningbedrijf als de Huurdersraad is het aantal Bewonerscommissies drastisch uit te breiden.

Bij de complexen waar renovatie/verduurzaming gepland is zijn de contacten met de Bewonerscommissies wat geïntensiveerd. In die complexen waar geen Bewonerscommissie actief is starten de Woonconsulenten van het Woningbedrijf met een verzoek tot de vorming van een Huurdersadviesgroep die in sommige gevallen worden omgezet in een Bewonerscommissie. In het verslagjaar hebben twee Bewonerscommissies helaas te kennen gegeven te stoppen. Daarnaast zijn er twee nieuwe Bewonerscommissies opgericht waardoor het aantal van 22 gehandhaafd blijft.

Bewonerscommissies zijn in de volgende complexen of straten

Burgemeester Weertsplantsoen (Santpoort N)

Georgebos

Hoogeberg (Trompstraat)

Zeewaarts (Keetberglaan)

Nieuwe Orion (Orionweg)

Orionweg Raafstraat

Doorbraeck de Zuydvaerder (Oud IJmuiden)

Rivierenbuurt

Schiplaan 6 Hg

Strengholtstraat en omgeving

Vierkante Bos

Zevensterren (Pleiadenplantsoen)

Zeewijk (Zeewijkplein)

De Ticht (Velsen Zuid)

Bik en Arnoldkade

Schiplaan 12 Hg

Unic (Lange Nieuwstraat)



Maas/van Ostadestraat
 S.P. Kuiperplantsoen
 De Noostraat Zuid / Willibrordstraat*1
 BC Duinwijk Renovatie Complex 29
 Sam Vlessinghof*1
 *1 nieuwe Bewonerscommissies



Kantoor Huurdersraad

De Huurdersraad huurt van Woningbedrijf Velsen een kantoorruimte met vergaderfaciliteit aan de Planetenweg 2, 1973 BG te IJmuiden. De vergaderruimte met kopieerfaciliteiten is voor iedere Bewonerscommissie beschikbaar. Koffie en thee is voorradig. In de etalage van de Huurdersraad draait semi permanent een videopresentatie op een beeldscherm waarop het laatste nieuws zichtbaar wordt gemaakt.

Na de Coronabeperkingen medio februari 2022 is de vergaderruimte ca 93 maal gebruikt in door Bewonerscommissies, verschillende afdelingen van het Woningbedrijf, de Wijkplatforms, de Woongroep en de Huurdersraad zelf.

Raad van Commissarissen.

Als Huurdersraad hebben we periodiek overleg met de Raad van Commissarissen binnen Woningbedrijf Velsen. De leden van de Raad van Commissarissen zijn

Voorzitter:	De heer	J. Nobel	
	De heer	mr. R. N.E. Visser*2	(namens de huurders)
	De heer	drs. B. Douw	
	Mevr.	M.G.B. Breed	(namens de huurders)
	Mevr.	I. van Bennekom	(namens de OR)

*2 Aftredende commissaris in 2023

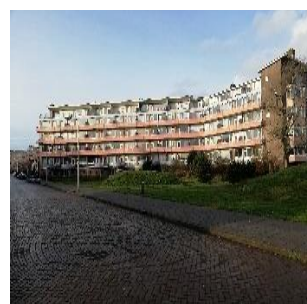
Huurbeleid.

In overleg met het Woningbedrijf is besloten dat de huren in 2022 verhoogd worden met 2,25 %.

De woningen die in een renovatietraject zitten is de huurverhoging bepaald op 0 %.

Voor de complexen met een mix aan Energielabels is de huurverhoging vastgesteld op 1,5 %

Voor de zogenoemde vrije sector of markthuurl is de huurverhoging vastgesteld op 3,25 %.



Overlegfrequentie Huurdersraad.

Vastgelegd is dat de Huurdersraad maandelijks vergadert. Zij vergaderen iedere 1^e maandag van de maand.

Indien nodig komt de Huurdersraad vaker bij elkaar.

Daarnaast is er 1 maal per 3 maanden overleg met de Directeur-Bestuurder binnen de Stichting Woningbedrijf Velsen.

Tweemaal per jaar is er overleg met de Raad van Commissarissen waarbij éénmaal de Directeur Huurdersraad – jaarverslag 2022

Bestuurder aanwezig is.

De Stichting Huurdersraad heeft in 2022.

14 maal met elkaar overleg gevoerd als Huurdersraad

Hiervan zijn 12 overleggen fysiek gevoerd en 2 via beeldscherm. Van de 12 fysieke overleggen zijn er 2 Hybride geweest (beeldscherm en fysiek).

In 2022 is het initiatief voortgezet dat de voorzitter van de Huurdersraad wanneer nodig telefonisch contact heeft met de Directeur Bestuurder binnen het Woningbedrijf. Deze contacten worden binnen de Huurdersraad Koffiemomentjes genoemd. Deze Koffiemomentjes hebben nut gehad in de zin dat snel onderlinge vraagpuntjes (lees irritaties) konden worden verduidelijkt en opgelost.

Woonbond

De Huurdersraad is lid van de Woonbond. Dit betekent dat niet alleen de Huurdersraad lid is van de Woonbond maar ook alle Huurders van het Woningbedrijf Velsen zijn hierdoor automatisch ook lid en daarom altijd gratis advies kunnen vragen bij de Woonbond over allerlei Huurderszaken.



Om de coronabeperkingen positief te gebruiken is de Woonbond in 2020 gestart met het geven van Webinars. Het succes van de interesse in Webinars is in 2022 voortgezet om hun leden te informeren over allerlei ontwikkelingen rond huren en energie.

Deze Webinars zijn voor leden van de Woonbond in de regel gratis bij te wonen.

Het voordeel van een Webinar is dat je, zonder dat je reistijd hebt je kennis vergroot.

Door Huurdersraadleden is regelmatig een Webinar bijgewoond.

De voorzitter van de Huurdersraad is tevens voorzitter van de Provinciale afdeling van de Woonbond.

Ook de Provinciale Woonbondvergaderingen worden beurtelings bijgewoond door andere Huurdersraadleden dan de voorzitter.

Jaarvergadering 2022

Omdat er geen Coronabeperkingen meer waren heeft de Huurdersraad overeenkomstig de Statuten haar jaarvergadering fysiek gehouden in vergadercentrum Velsenduin, aan het Velserveduinplein te IJmuiden op 20 april 2022.

Als gastspreker was aanwezig Bastiaan van Perlo, Duurzaamheidsspecialist bij de Woonbond.

Er waren 45 belangstellenden waaronder 3 vertegenwoordigers van het Woningbedrijf en een lid van de Raad van Commissarissen.

Tijdens de Jaarvergadering zijn onder meer de volgende formele agendapunten gepasseerd:

- Jaarverslag 2021
- Financieel Jaarverslag 2021
- Verslag Kascommissie 2021
- Gewijzigde Statuten en Huishoudelijk Reglement

Na de pauze heeft Bastiaan van Perlo een inleiding gehouden over de Energietransitie en Energiearmoede.

IJmuiden 26 april 2023

John van Opijnen

voorzitter

