



## **Jaarverslag huurdersvereniging focus 2024**

In ons jaarverslag leggen we verantwoording af over de gang van zaken bij de huurdersvereniging focus. Wij vinden het belangrijk dat u als lid weet wat er in 2024 is gebeurd en delen deze informatie graag met de leden en overige huurders.

### **Doelstellingen huurdersvereniging:**

1. Betaalbaarheid van het wonen, zoals betaalbare huur.
2. Beschikbaarheid van voldoende goede sociale huurwoningen.
3. Prettige woon- en leefomgeving.
4. Veiligheid in uw wijk of wooncomplex.
5. Duurzaamheid en lage energiekosten.
6. Beoordelen en adviseren van de beleidsplannen, waarvoor wij advies-, instemmingsrecht en informatierecht hebben.

### **Samenstelling bestuur:**

Het bestuur heeft in 2024 jaar afscheid hebben genomen van onze penningmeester Freddie Berntssen, die na zeven jaar wat anders wil gaan doen. Verder ook van twee andere bestuursleden, die om persoonlijke redenen afscheid hebben genomen. Het bestuur dankt allen voor de bijdrage die zij aan de huurdersvereniging hebben gegeven. Wij hebben in de algemene ledenvergadering van 23 april 2024, twee aspirant-bestuursleden voorgesteld om deze te benoemen tot bestuurslid. De aanwezige leden kunnen hiermee instemmen. Vanaf oktober hebben wij een vierde kandidaat gevonden en aangesteld als aspirant-bestuurslid. Wij zullen hem in de algemene ledenvergadering van april 2025, voordragen als bestuurslid. Aan het einde van dit verslag kunt u zien hoe de huidige samenstelling van het bestuur nu is.

Wij hebben besloten dat wij als bestuur goed kunnen functioneren met vier bestuursleden. Mede door het lidmaatschap van de Woonbond met ingang van 2025, vinden wij een bestuur van vier bestuursleden voorlopig genoeg. Wij willen toch graag in contact komen met een aantal huurders die het bestuur kunnen uitbreiden en taken op zich kunnen nemen.

De Woonbond is een organisatie voor huurdersverenigingen voor advies en ondersteuning, die ook bij de overheid de belangen van huurders behartigd. De woonbond gaat ons adviseren en begeleiden bij onze werkzaamheden.

### **Samenwerking met Baston:**

Wij hebben ook in 2024 op een goede wijze met Baston Wonen kunnen samenwerken door onder andere de nodige besprekingen zoals;

- 3 x overleggen met de directeur-bestuurder/manager wonen, in de overlegvergaderingen.
- 2 x gesprek directeur-bestuurder met de voorzitter;
- 1 x overleggen met de leden van de RvC die een huurderszetel vertegenwoordigen.

Verder is er regelmatig persoonlijk en mailcontact met Baston over punten die van belang zijn. Voor de prestatieafspraken 2025 heeft er, naast de besprekingen van de werkgroep, tweemaal een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de gemeente Zevenaar, de woningcorporaties Baston Wonen, Vryleve, Plavei en hun drie huurdersbelangenverenigingen (huurdersvereniging focus, huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden en huurdersvereniging De Sleutel). Later leest u meer over de prestatieafspraken.

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 wordt uitgebreid zodat wij meer voor u als huurder kunnen betekenen. Wij bezien momenteel hoe wij dit kunnen doen.

Zoals reeds hiervoor genoemd is huurdersvereniging, namens alle huurders, een adviserende gesprekspartner van Baston Wonen. Wij hebben als huurdersvereniging ten aanzien van een zaken informatie-, advies- en instemmingsrecht. Ook mogen wij onze mening geven over diverse voornemens van Baston Wonen.

De belangrijkste punten van 2024 waren:

#### **Huurverhoging 2024**

Zoals hiervoor vermeld heeft er in 2024 per 1 juli een huurverhoging plaatsgevonden. Begin 2025 zal een nieuw adviesverzoek aan ons te worden voorgelegd voor een huurverhoging in juli 2025. Veel kunnen wij hier echter niet aan doen daar de huurverhoging door de overheid is bepaald. We proberen uiteraard om het meest gunstige te bereiken.

#### **Huurbeleid**

We hebben positief geadviseerd ten aanzien van het huurbeleid voor 2024 t/m 2025.

#### **Strategisch voorraadbeleid**

We hebben 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, opgesteld in 2024, 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 betrokken geweest bij de totstandkoming van deze zaken en hebben wij ons advies- instemmingsrecht uitgeoefend. De servicekosten zijn voor de appartement complexen hoger uitgevallen dan was voorzien in de voorschotbedragen. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door de hogere energiekosten. De bewoners waren erg verrast door de bedragen die bijbetaald moesten worden. De voorschotbedragen zijn hiervoor wat verhoogd, zodat de

afrekening wat gunstiger uitpakt. Wij hebben Baston gevraagd hier in het vervolg eerder bij te sturen.

### **Prestatieafspraken**

Met de gemeente Zevenaar, de woningcorporaties Baston Wonen, Plavei en Vryleve en hun huurdersbelangenverenigingen (huurdersvereniging focus, 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 prestatieafspraken. Ook in 2024 zijn deze prestatieafspraken gemaakt en deze zijn in december 2024 ondertekend door de hiervoor genoemde partijen. Voor het eerst is hierin ook opgenomen de mogelijkheid tot deelwonen, in verschillende vormen. Deze prestatieafspraken zijn te raadplegen op de sites van focus en de verschillende woningbouwcorporaties 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. Begin 2025 maken we een aanvang met de voorbereiding van de prestatieafspraken voor 2026.

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 huurdersvereniging focus en van Baston Wonen raadplegen.

Op onze website zijn ook weblinks aangegeven waar u als huurder informatie kunt zoeken die voor u van belang is.

[www.hv@focus.nl](http://www.hv@focus.nl)

[www.baston@nl](http://www.baston@nl)

Het huidige bestuur van de huurdersvereniging focus:

Pieter de Jong	voorzitter en secretaris
John van Zwam	penningmeester
Anja Hernaamt	bestuurslid
Hendrik J.Febie	aspirant bestuurslid

Zevenaar, februari 2025

Voorzitter/secretaris

Pieter de Jong