

Jaarverslag 2024

Stichting HuurdersOrganisatie Nijkerk

*Van 't Hoffstraat 40, 3863 AX Nijkerk, Tel.nr.: 06 - 4708 2200, E-mail: info@huurdersnijkerk.nl,
Website: www.huurdersnijkerk.nl, KVK 70459835*

Inhoud

Voorwoord	2
Hoofdstuk 1 Organisatie	3
Hoofdstuk 2 Speerpunten	5
2.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	5
2.2 Betaalbaarheid van sociale huurwoningen	5
2.3 Duurzaamheid van sociale huurwoningen	5
2.4 Leefbaarheid van de woonomgeving	6
Hoofdstuk 3 Communicatie	7
Hoofdstuk 4 Interactie met huurders en WSN	8
Hoofdstuk 5 Klachten	10
Hoofdstuk 6 Jaarrekening 2024	11

Voorwoord

Als onafhankelijke stichting zet HuurdersOrganisatie Nijkerk (HON) zich al sinds 2017 in om huidige en toekomstige huurders van Woningstichting Nijkerk (WSN) fijn en betaalbaar te laten wonen in de gemeente Nijkerk. Hiervoor hebben we een aantal speerpunten vastgesteld: het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van sociale huurwoningen alsmede de leefbaarheid van de woonomgeving.

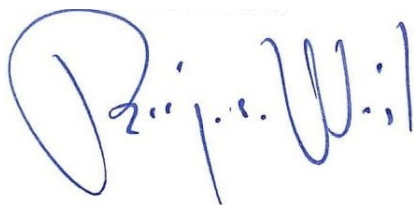
Om onze doelen te bereiken richten wij ons onder meer op de volgende aandachtspunten:

- De gemeente Nijkerk en WSN houden aan gemaakte afspraken ten aanzien van 35% sociale nieuwbouw.
- Versnelling sociale nieuwbouw.
- Wachtijd voor huurwoningen terugbrengen van nu gemiddeld 8-10 jaar.
- Woonlasten naar draagkracht.
- Verduurzaming van huurwoningen met energielabels D, E, F en G met voorrang verbeteren.
- Verbetering WSN-klachtenmanagement.

De HON wil vooral dit jaar ook zichtbaar zijn, bij de WSN en bij de huurders. We bezoeken projecten die verduurzaamd worden, we kijken bij nieuwe projecten om te zien hoe de WSN zich inzet voor huurders en toekomstige huurders.

In dit jaarverslag wordt duidelijk dat het bestuur van HON zich ook in 2024 volop heeft ingezet voor de belangen van de huidige en toekomstige huurders en het versterken van het contact met de achterban.

Iedereen die ons bij ons werk heeft geholpen, willen we bij deze hartelijk bedanken.



Ron J. C. Weil, voorzitter HuurdersOrganisatie Nijkerk

Hoofdstuk 1 Organisatie

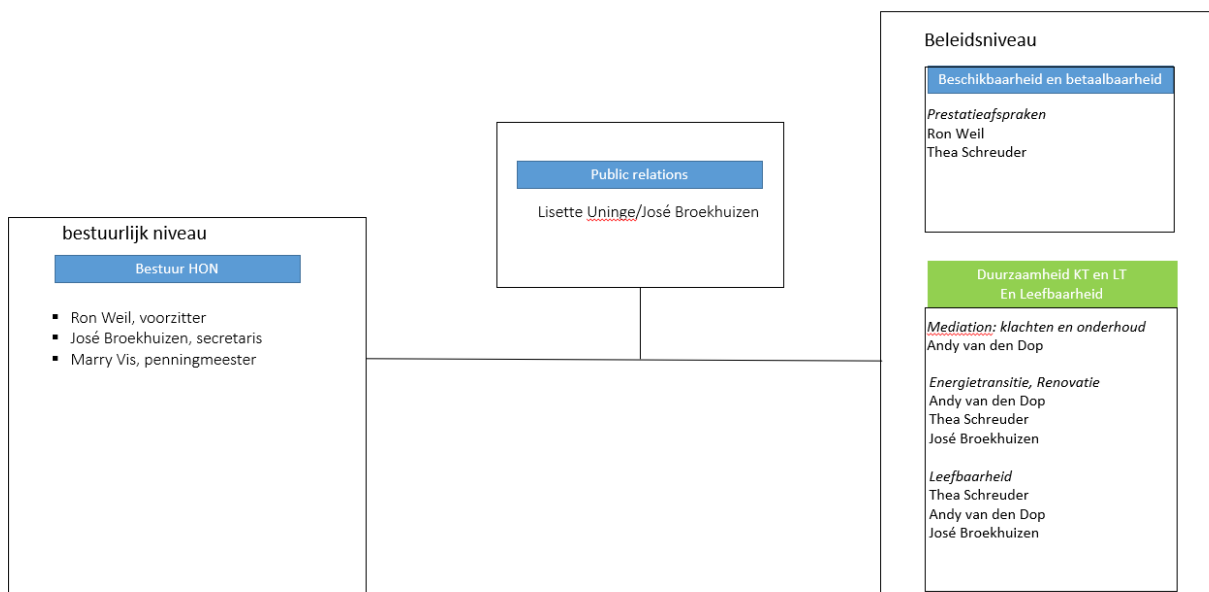
HON is een onafhankelijke, gelijkwaardige, kritische en constructieve partner van de gemeente Nijkerk en WSN. Wij hebben informatie-, advies- en instemmingsrecht op verschillende onderwerpen. Dit is vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten en verankerd in de Woningwet 2015. Wij zijn de stem van huurders en woningzoekenden. Huurders krijgen steeds meer te zeggen, zowel wat betreft het beleid van WSN als bij de prestatieafspraken tussen WSN, de gemeente Nijkerk en huurdersorganisaties.

Wij bieden toegevoegde waarde vanuit huurdersperspectief. Dit doen wij door de relatie met de huurders van WSN te versterken en een goede samenwerking te hebben met onder meer WSN, de gemeente Nijkerk, WoningNet Regio Eemvallei en huurdersorganisaties in de regio. Wij zijn een professionele en invloedrijke gesprekspartner.

Bestuur en werkgroepen

HON werkt met een dagelijks bestuur, bestaande uit een voorzitter, secretaris en penningmeester. Daarnaast is er een algemeen bestuur waarvoor we in 2023 hebben geprobeerd vrijwilligers te werven. Dat blijkt ontzettend moeilijk.

HON kent twee werkgroepen, te weten team beschikbaarheid en betaalbaarheid en team onderhoud, duurzaamheid en leefbaarheid. Deze teams werken zoveel mogelijk zelfstandig.



Het werk van HON-bestuursleden valt onder de noemer 'vrijwilligerswerk'. Zij ontvangen hiervoor een vrijwilligersvergoeding. Het HON-bestuur maakt, indien nodig gebruik van ondersteunende en adviserende diensten. Het lidmaatschap bij De Woonbond hebben we opgezegd vanwege de hoge kosten en de minimale bijdrage aan advies. HON werkt met een communicatieprofessional. Zij

ondersteunt bij onder meer het informeren van onze achterban over landelijk en lokaal volkshuisvestingsbeleid, is verantwoordelijk voor de inhoud van onze website en Facebookpagina, de redactie van nieuwsbrieven (vier keer per jaar) en de contacten met de media.

Kennis op peil

Via vakbladen, websites en door het volgen van cursussen hielden we onze kennis op peil.

Hoofdstuk 2 Speerpunten

2.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Het aantal sociale huurwoningen dat eind 2024 netto is toegevoegd bedroeg 45. Dit is veel lager dan het aantal dat is vastgelegd in de prestatieafspraken en ver beneden de doelstelling van de gemeente. Wel zijn er 64 flexwoningen toegevoegd. Voornamelijk voor starters uit onze gemeente. Dat worden er uiteindelijk 250. De gemeente Nijkerk, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben in 2024 nieuwe prestatieafspraken gemaakt over onder meer het verhuurbeleid, nieuwbouw van sociale huurwoningen en verduurzaming van woningen in 2024 en verder. Voor het komende jaar worden er naar verwachting maximaal 42 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Na 2024 wordt er een inhaalslag gemaakt met het aantal nieuwe sociale huurwoningen.

Verbetering samenwerking

De samenwerking tussen gemeente, WSN en HON verloopt goed. De instroom van nieuwe medewerkers en de nieuwe wethouder dragen daar zeker aan bij.

Senioren

De Woonvisie 2020+ krijgt aanvulling op het gebied van woningen voor senioren. De paragraaf is tot nu erg mager en niet gedetailleerd genoeg. In 2022 is er een grote enquête onder senioren in de gemeente Nijkerk gehouden die een beter inzicht in hun woonbehoeftes heeft gegeven. Op basis daarvan gaan gemeenten en WSN kijken op welke manier en met welke type woningen het groeiende aantal senioren het beste geholpen zijn. Het nieuwe college en de gemeenteraad staan anoniem achter de woonvisie voor het realiseren van 35% aan sociale huurwoningen. De landelijke overheid gaat hierin grotendeels mee en stelt dat gemeenten een woningvoorraad moeten hebben dat voor 30% uit sociale huurwoningen bestaat.

2.2 Betaalbaarheid van sociale huurwoningen

In 2024 zijn er voor huurders afhankelijk van hun draagkracht huurverhogingen toegepast van gemiddeld 5,3%. Dat geldt voor 80% van de huurders. WSN heeft de huren voor de woningen met energielabel E, F en G niet verhoogd.

2.3 Duurzaamheid van sociale huurwoningen

WSN heeft voor de verduurzaming van woningen een plan van aanpak gemaakt tot het jaar 2050. Er is een start gemaakt met het versneld plaatsen van zonnepanelen bij woningen in oudere wijken die een energielabel D, E, F of G hebben. Inmiddels zijn er meer dan 252 woningen verbeterd. Een goede ontwikkeling die aansluit bij ons pleidooi dat we eerder deden om de ongeveer 300 woningen met de laagste energielabels eerst te verduurzamen.

Onderhoudsplanning

WSN heeft ook voor 2024 een Onderhoudsplanning opgesteld. HON wordt betrokken in het overleg over verduurzaming en groot onderhoud.

Basiskwaliteit

HON en WSN zijn het eens dat er een basiskwaliteit voor woningen van WSN moet worden gedefinieerd (conditiescore overeenkomstig NEN2767). Deze definitie/normering heeft WSN nog niet opgesteld.

2.4 Leefbaarheid van de woonomgeving

In de Woningwet 2015 zijn afspraken gemaakt over de invloed van woningcorporaties op leefbaarheid. Leefbaarheidsactiviteiten zijn gericht op:

- a. Woonmaatschappelijk werk, inclusief bijdragen aan 'achter de voordeur' programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend voor de huurders van WSN.
- b. De aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur, zoals paden, verlichting en groenvoorziening, in de directe nabijheid van WSN-woningen.
- c. De uitvoering van plannen die een schone woonomgeving en veiligheid bevorderen, en overlast voorkomen. Denk aan opschoon-, tuin- en verbeteracties voor algemene ruimten en het organiseren van themabijeenkomsten.

De financiële kaders worden door de Woningwet bepaald.

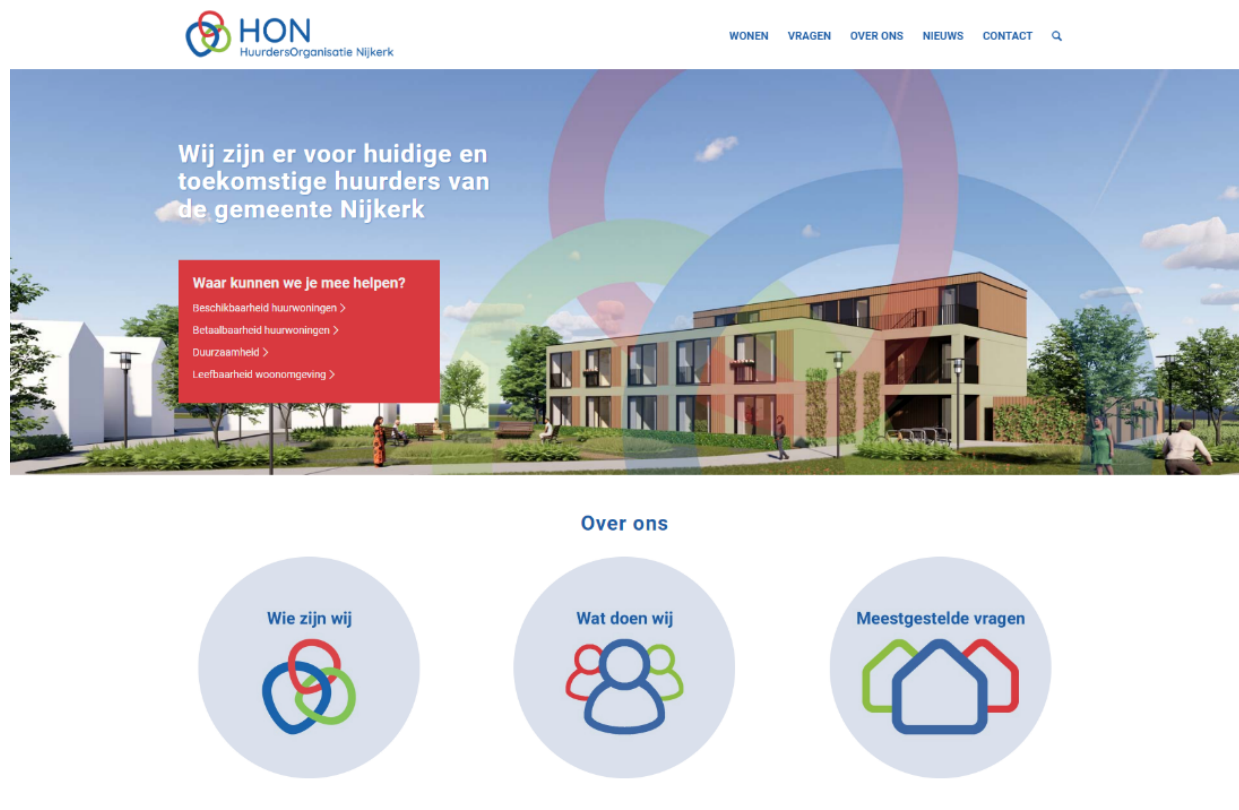
Signalen uit de wijk

HON zet zich in voor het opvangen en verzamelen van zoveel mogelijk signalen in en uit de wijk, samen met onder meer politie, gemeente en WSN. Wij spelen een centrale rol als spreekbuis voor kwetsbare huurders van WSN, die het niet op eigen kracht redden. Op het gebied van leefbaarheid is HON in het jaar 2024 minder om hulp gevraagd in de wijk.

We concludeerden dat de hernieuwde samenwerking tussen HON en WSN goed verloopt. Gezamenlijk lossen we vragen, problemen en ook signalen uit de wijk op. De HON is geen partij die tegenover de WSN staat, we trekken samen op om zo problemen en klachten op te lossen. De tevredenheid en de wensen van de huurder staat hierin voorop.

Hoofdstuk 3 Communicatie

De belangrijkste communicatiemiddelen zijn onze website (www.huurdersnijkerk.nl) en de Facebookgroep Huurdersorganisatie Nijkerk. Door de vernieuwde homepage uit 2023 hebben we een wat groter bereik dan voorheen. Dit komt door de frissere uitstraling en betere aansluiting van onze



berichtgeving bij de ontvangers. Betere aansluiting qua taalgebruik en actuele onderwerpen. In 2024 hebben we op onze website 31 nieuwsberichten geplaatst.

Nieuwsbrieven

We brachten vier nieuwsbrieven uit met actuele onderwerpen. De nieuwsbrief wordt in gedrukte vorm verspreid onder de huurders van WSN, samen met hun magazine Dichtbij. Daarnaast publiceren we de nieuwsbrief in digitale vorm op onze website. De nieuwsbrief heeft een restyling gekregen waarbij er ook dezelfde frissere kleuren gebruikt worden als op de website. Ook is er gekeken naar de lettergrootte en de kleuren van ondergrond en letters zodat de leesbaarheid verbeterd is.

Hoofdstuk 4 Interactie met huurders en WSN

Maandag 16 september was de jaarvergadering. Alle leden van de HON waren er, evenals een afvaardiging van de WSN en een grote zaal vol huurders.



Jaarverslag 2023

Het jaarverslag 2023 van de HON werd besproken met daarin de hoogtepunten van het afgelopen jaar, waar heeft de HON haar tijd aan besteed, wat zijn de speerpunten en welke koers varen we?

Visie 'Fijn en betaalbaar wonen'

Voor de visie 'Fijn en betaalbaar wonen' zullen we ons het komende jaar inzetten. We gaan aan de slag met het proberen van het terugbrengen van de wachttijd voor een woning en we zitten bovenop de regels die zijn vastgelegd over het

percentage sociale huur- en koopwoningen dat is beloofd bij nieuwbouw.

Workshop Jouw geld telt

Leon Agyei ging met de zaal aan de slag met de workshop 'Jouw geld telt', hij nam ons mee in de kosten die komen kijken bij drie soorten vaste lasten: energie, verzekeringen en telefoonkosten. Geld is voor velen een middel om vrijheid te creëren. We kregen inzicht in hoeveel stroom een föhn of koffiezetapparaat gebruikt en waar je aan moet denken bij het afsluiten van een andere verzekering of energiecontract. Een nuttige en interessante workshop waar we zeker verder mee kunnen.

Vragen stellen

Tijdens de kraampjespauze was er gelegenheid voor een bezoekje aan de kraampjes van de WSN, Stichting Humanitas/Stichting Schuldhulpmaatje of het kraampje van de HON. Al je individuele vragen kon je stellen aan WSN. Na de pauze ging Ron met Justin van de WSN in gesprek, hij is voor velen het aanspreekpunt als je belt met een vraag, klacht of iets anders. Hij probeert met zijn collega's alle vragen zo goed mogelijk op te lossen binnen de mogelijkheden die er zijn. Het motto van de WSN: 'wij zijn pas tevreden als u tevreden bent' is belangrijk voor de medewerkers van WSN, ze zijn echt betrokken bij de huurders en kijken graag gezamenlijk naar mogelijkheden.

Nieuwbouwplannen WSN

Ook Michiel, de bestuurder/directeur van de WSN ging in gesprek met Ron. Michiel vertelde over de nieuwbouwplannen van de WSN en de samenwerking met de gemeente. Het frustreert huurders maar ook de gemeente en de WSN wel eens dat bijvoorbeeld een enkele bezwaarmaker de start van een bouwproject zo lang kan tegenhouden. De WSN kan dan helaas niets doen, behalve wachten. Ook

vertelde Michiel over de zorgen die er zijn over de energie die beschikbaar is. In Nederland raakt de stroom op, dit zorgt ervoor dat bedrijven al niet meer kunnen uitbreiden en dat kan ook gevolgen hebben voor nieuwbouwwoningen die nog op het stroomnetwerk aangesloten moeten worden. In de toekomst moeten we zien hoe dat verder gaat. Ook het ambitieuze plan van de WSN tot 2050 kwam ter sprake. Het streven is dat in 2050 alle woningen van de WSN verduurzaamd zijn. Wil je hier meer over weten, kijk dan op de [website van de WSN](#).

Verrassing

Aan het eind van de avond konden we tien mensen blij maken met een cadeaubon of appeltaartbon van de AH. Na de vergadering werd er nagepraat met een hapje en een drankje.

Hoofdstuk 5 Klachten

Het eerste aanspreekpunt voor huurders die een klacht hebben is natuurlijk de WSN. Als de WSN en de huurder(s) er niet uitkomen, dan kunt u uw klacht bij de HON melden. Wij gaan dan met de WSN in overleg om te zoeken naar een (indien mogelijk) juiste oplossing.

In 2024 ontving HON een aantal klachten van huurders die zich niet geholpen voelden door WSN. Het ging hierbij om:

1. Het verlaten van een woning die niet volgens afspraak is achtergelaten.
2. Raamklinken die ook vastgezet kunnen worden
3. Uithuiszetting
4. Tegels achterwand keuken
5. Afrekening servicekosten

In 2024 is er weer een fijne samenwerking met de WSN wat betreft klachtenafhandeling, en is er adequaat gereageerd door de WSN. Echter liggen problemen soms ook bij de huurders zelf, zoals het achterlaten van een huurwoning. De woning dient ten allertijden te worden opgeleverd volgens het voorinspectierapport en de toegezonden verhuischecklist: dat wil zeggen **heel, schoon en veilig**. Lukt dat niet in eigen beheer dan mag de WSN daar kosten voor in rekening brengen.

Hoofdstuk 6 Jaarrekening 2024

Balans

Algemeen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs respectievelijk nominale waarde, tenzij anders vermeld.

Activa	31-12-2024	31-12-2023
<i>Vaste activa</i>	0	0
<i>Vlottende activa</i>	9.528	4.518
Bank	9.528	4.518
Afwikkeling bijdrage WSN	0	0
Totaal activa	9.528	4.518
 Passiva		
<i>Eigen Vermogen</i>	0	0
<i>Vlottende Passiva</i>	9.528	4.518
Afwikkeling bijdrage WSN	9.528	4.518
Nog te betalen	0	0
Totaal passiva	9.528	4.518

Toelichting balans

HON bezit één (1) bankrekening. Het betreft hier dan ook het saldo van deze bankrekening.

De bevoorschotting in 2024 van HON door WSN was afgerond € 5.010 hoger dan de werkelijke uitgaven van HON. HON moet daarom nog geld aan de WSN terugbetalen. Omdat WSN ultimo 2023 nog een vordering op HON had van afgerond € 4.518 per 31-12-2023 is dit bedrag aan deze vordering toegevoegd. Ultimo 2024 resteert er daarom nog een terugbetaalverplichting van afgerond € 9.528.

Winst- en Verliesrekening 2024

Inkomsten	2024	2023
Bijdrage WSN	42.000	40.000
Totaal inkomsten	40.000	40.000

Uitgaven

Bestuurskosten	9.450	6.750
Communicatie met huurders	17.312	18.788
Woonbond contributie	0	5.653
Vrijval balanspost	0	0
Versterken deskundigheid	0	637
Bedrijfsvoering	9.343	3.227
Samenwerking regio	0	0
Representatie	225	1.004
Onvoorzien	660	500

Totaal uitgaven	36.990	36.559
------------------------	---------------	---------------

Bruto resultaat	5.010	3.441
------------------------	--------------	--------------

Rekening Courant met WSN	-5.010	-3.441
--------------------------	--------	--------

Netto resultaat	0	0
------------------------	----------	----------

Toelichting Winst- en verliesrekening
Bijdrage WSN

De basis van de bijdrage van WSN ligt in de Woningwet 2015, waarin staat dat woningcorporaties activiteiten van huurdersorganisaties moeten financieren. Over de hoogte van de bijdrage staat in de wet niets omschreven.

Bestuurskosten

Het betreft hier de vrijwilligersvergoeding aan de bestuursleden van HON. In 2024 hebben wij de vrijwilligersvergoeding verhoogd naar € 175 per maand per bestuurslid vanwege de toegenomen werkzaamheden van de bestuursleden voor de huurdersorganisatie.

Communicatie met huurders

Het betreft hier met name de kosten van beheer van onze website (€ 700,-); kosten van nieuwsbrief en de communicatieadviseur (€ 13.900,-); de kosten van de jaarvergadering (€ 2.800,-)

Versterken deskundigheid

Met ingang van 2024 is de HON geen lid meer van De Woonbond.

Bedrijfsvoering

Het gaat hierbij onder andere om licentiekosten van software, onderhoud laptops en aankoop van 2 laptops, telefoonkosten en aanschaf software.

Aldus vastgesteld in de bestuursvergadering van 28 juli 2025