

**Huurdersvereniging De Sleutel**
Postbus 165, 7040AD ’s-Heerenberg

[www.hv-desleutel.nl](http://www.hv-desleutel.nl)
info@hv-desleutel.nl

**Huurdersvereniging De Sleutel
Postbus 165, 7040AD, ’s Heerenberg
www.hv-desleutel.nl
info@hv-desleutel.nl**

 Jaarverslag 2023

**Inleiding**
In dit jaarverslag geven we een overzicht van zaken waarmee het bestuur van de huurdersvereniging zich dit jaar heeft bezig gehouden. Het jaar 2023 werd op veel fronten getekend door onrust. Dat geldt niet zozeer onze huurdersvereniging want die is stabiel en zelfs sterker geworden in 2023. De onrust werd veelal veroorzaakt door brandhaarden elders in de wereld, maar ook door politieke onrust in eigen land. Een demissionair kabinet kan niet slagvaardig optreden terwijl er grote problemen zijn die om een stevige en duidelijke aanpak vragen. Zeker op woongebied zijn er veel uitdagingen. Door het beleid van de afgelopen jaren is er een enorm tekort aan betaalbare woningen ontstaan terwijl de bouwkosten alsmaar hoger worden. Daarnaast krijgen we te maken met een energietransitie die ook veel inzet en geld kost.

**Sterke vereniging**
Het Jaarplan 2023 vermeldde dat we een sterke vereniging zijn en dat kunnen we achteraf ook bevestigen. Het ledental is dit jaar flink gegroeid naar meer dan 1600 en dat is veel, zeker als we dat vergelijken met andere huurdersverenigingen in de regio. Het bestuur is dit jaar ook uitgebreid en bestaat nu uit zes leden, drie vrouwen en drie mannen. Het zijn allemaal vrijwilligers die er heel veel vrijetijd in steken. Het is een goed team, maar er is ook ruimte voor gezonde discussie. Het gaat goed, maar achterover leunen doet het bestuur zeker niet, want begin 2023 hebben we een student van de Hogeschool Arnhem en Nijmegen bereid gevonden haar afstudeeropdracht aan De Sleutel te wijden. De opdracht die we meegaven was te onderzoeken hoe het functioneren van onze vereniging nog verder verbeterd kan worden. De studente is inmiddels geslaagd, mede door de goede beoordeling van haar stage. Door aanbevelingen uit deze stage is onze huisstijl wat aangepast aan de tijd, zowel op papier als ook op de website. Een ander advies was om nieuwsbrieven niet meer per post te verzenden 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. In nauwe samenwerking met Plavei kan het wel. De Sleutel maakt dan de nieuwsbrieven die vervolgens door Plavei worden verzonden. Het vraagt wel enige tijd om het in te voeren. Het begin is er en in 2024 zal dit verder worden uitgerold. Daarbij wordt zeker rekening gehouden met leden die onvoldoende thuis zijn in de digitale wereld. Voor hen blijft de correspondentie per post voorlopig nog bestaan. We gaan er wel van uit dat die groep steeds kleiner zal worden.

**Wachten op meer sociale woningen**
Onze aandrang op Gemeente Montferland en Plavei voor meer sociale huurwoningen is wel door die partijen overgenomen, maar het duurt veel langer dan we wilden. Door Plavei is wel gebouwd, maar dat was vooral vervangende bouw en nauwelijks uitbreiding van het woningbestand. Gemeente Montferland heeft de afgelopen tijd wel bouwgrond aangekocht in verschillende kernen zoals in onder meer in Beek, Kilder en Zeddam, maar het kan nog jaren duren voor daar echt gebouwd zal worden. Op korte termijn is er weinig uitbreiding te verwachten. Op het VVL terrein in Lengel had naar onze mening al lang gebouwd kunnen worden, maar er wordt nog steeds aan plannen gewerkt. Plavei onderzoekt nog mogelijkheden voor woningsplitsing en kamerverhuring zoals bij studentenwoningen, maar als dat lukt blijft het beperkt. Het belangrijkste woningbouwplan dat echt is opgestart in 2023 is de locatie van het voormalige zwembad De Hoevert in Didam.

**Grote projecten**
De laatste nieuwbouwprojecten in de Bloemenbuurt zijn dit jaar zo goed als afgerond met onder meer het appartementencomplex de Bloemhof. In Didam wordt nu nog gewerkt aan de renovatie van de Molenwijk en verder zijn er voorbereidingen gaande voor enkele kleinere nieuwbouwprojecten, zoals op de locatie van de voormalige brandweerkazerne in Didam en de Schoolstraat in ‘s-Heerenberg. Een echt grote uitdaging wordt de renovatie van ’s-Heerenberg-Oost, dat een flink aantal jaren zal gaan duren. Een onderdeel hiervan, dat wel snel gerealiseerd zou kunnen worden, is het voormalige voetbalveld in Lengel. Maar zoals hiervoor vermeld, is de hoop dat in 2023 de eerste woningen opgeleverd zouden worden, niet uitgekomen. Er wordt er nog steeds aan de plannen gesleuteld. Jammer dat het allemaal zo lang moet duren, te meer omdat de bouwkosten alleen maar stijgen.

**Opwaarderen slechte energie labels**
Plavei is dit jaar druk in de weer 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**
Zowel de gemeente Montferland als woningcorporatie Plavei scoren hoog als het gaat om zonnepanelen. Plavei heeft inmiddels meer dan de helft van haar woningen voorzien van zonnepanelen. Bij appartementsgebouwen lukt dat nog niet zo goed. Plavei zoekt naar mogelijkheden om ook daar meer gebruik te kunnen maken van duurzame energie.

**Stalling scootmobielen**
Bij veel appartementen is het stallen van een scootmobiel 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 zoekt samen met de gemeente Montferland naar goede oplossingen hiervoor. Plavei heeft hiervoor de appartementen aan de Stadswal in ’s-Heerenberg aangewezen als een pilot. Wellicht is daar de enige oplossing om een unit te plaatsen op de parkeerplaats achter het gebouw. Het zal dan wel ten koste gaan van ten minste twee parkeervakken. Betreffende bewoners zullen dan, afhankelijk van hun situatie, gebruik moeten maken van hun rolstoel of rollator om in de nieuwe unit over te stappen op hun scootmobiel. Bij een aantal andere gebouwen is het is het probleem nog ingewikkelder, maar er wordt aan gewerkt.

**Afhandelen reparatiemeldingen**
Dit jaar heeft Plavei, op aandringen van de huurdersvereniging, extra aandacht besteed aan de afhandeling van reparatiemeldingen. Ook het voorgaande jaar was dit al een punt van aandacht, maar dat heeft niet het beoogde resultaat gehad. Inmiddels zijn er volgens Plavei betere afspraken gemaakt, vooral ook met de vaste externe bedrijven die voor Plavei werken. Betere communicatie lijkt hier het belangrijkste verbeterpunt. Het lijkt nu wat beter te gaan, maar we blijven het volgen.

**Prestatieafspraken**
Het maken van Prestatieafspraken in de gemeente Zevenaar is een ingewikkelde zaak geworden. Dat komt vooral doordat er te veel partijen aan deelnemen en er weinig structuur in het overleg zit. Omdat Plavei daar maar weinig woningen bezit is De Sleutel uit het overleg gestapt. Er zijn afspraken gemaakt met andere partijen die ook ons zullen vertegenwoordigen.
In de gemeente Montferland is het allemaal wat overzichtelijker. Daar is het wel gelukt om goede afspraken te maken. Toch zijn we wel wat teleurgesteld in het tempo waarin nieuwbouwprojecten gerealiseerd worden, maar komend jaar gaan er toch weer nieuwe projecten van start.
Een positieve ontwikkeling is verder dat er steeds meer aandacht is voor wonen met zorg.

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. Dit jaar heeft Plavei een wijkbeheerder aangesteld voor ’s-Heerenberg-Oost. Op 1 januari 2024 begint er ook een wijkbeheerder in Didam. 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 2024 ondertekend.

**Vrijwilligers voor Present**Tijdens de Algemene Ledenvergadering in april, kregen de bezoekers een presentatie van Stichting Present Montferland. Present brengt mensen bij elkaar die af en toe of éénmalig een vrijwilligersklusje willen doen en mensen die hulp of aandacht nodig hebben. Zo heeft Present op 2 september bestuursleden van De Sleutel samengebracht met oudere mensen in ’s-Heerenberg, die om verschillende redenen niet mobiel zijn en dreigen te vereenzamen. De ontvangst in verzorgingshuis Gertrudis was met koffie en wat lekkers. Vervolgens werd er met de mensen in rolstoelen gewandeld door de Plantage en rond kasteel en werd de Pancratiuskerk bezocht. Terug bij Gertrudis werden er gezamenlijk spelletjes gespeeld. Een fijne dag voor de betreffende ouderen en een voldaan gevoel bij de vrijwilligers van De Sleutel.

**Externe evenementen**
Op 26 mei bezochten drie bestuursleden een symposium van De Woonbond in Driebergen. Daar waren workshops en korte cursussen georganiseerd, waarbij een keuze gemaakt kon worden uit maar liefst dertien onderwerpen. De bezoekers keerden met veel informatie huiswaarts om dit in de volgende bestuursvergadering te delen met de andere bestuursleden.
Op 18 november bezochten drie bestuursleden het Huurders Festival in Ede. Een informatief evenement dat georganiseerd werd door de Woonbond samen met Aedes, de overkoepelende organisatie van woningcorporaties.
Daarnaast werden ook enkele regiovergaderingen van de Woonbond bezocht.

**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 informatieavonden die Plavei voor bewoners organiseerde. De jaarlijkse Algemene Ledenvergadering op 19 april was deze keer in Didam bij Jan & Jan. Naast de standaard vergaderonderwerpen was er een presentatie van Stichting Present Montferland. Present brengt mensen bij elkaar die af en toe of éénmalig een vrijwilligersklusje willen doen en mensen die hulp of aandacht nodig hebben. Present zoekt hiervoor groepjes vrijwilligers, zoals buren, vriendengroepjes of van verenigingen. Zoals eerder vermeld, hebben bestuursleden van De Sleutel zich op 2 september hiervoor ingezet. Meer informatie over Present op [www.stichtingpresent.nl/montferland](http://www.stichtingpresent.nl/montferland). Op 28 oktober heeft De Sleutel meegedaan met activiteiten van Plavei in het kader van de week van het Huren. Zowel in Didam als in ’s-Heerenberg werd dit samen gedaan met demonstraties van de brandweer. Het thema was dan ook ‘brandpreventie’. Helaas viel het bezoekersaantal in beide plaatsen nogal tegen.

**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. Om hen voor hun inzet te bedanken werden ze uitgenodigd voor een feestelijke kerstbijeenkomst op 18 december. Het koor ‘Different Generations’verzorgde daarbij een kerstconcert en verder was er een hapje en een drankje en bij vertrek een leuke kerstattentie voor iedereen.

**Jaarlijkse huurverhoging**
Heel belangrijk is discussie welke we jaarlijks hebben met Plavei over de huurverhoging. De grenzen daarvoor worden vooraf al landelijk vastgelegd. Binnen die grenzen doet Plavei een voorstel. 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 gaat bouwen. Tevens willen we dat de huren minder worden verhoogd. Dat is natuurlijk moeilijk te combineren. Toch is het ons ook in 2023 gelukt om de huurverhoging binnen de perken te houden. Zeker in vergelijking met inflatie en gemiddelde inkomensontwikkelingen.

**Tot slot**
Terugkijkend kunnen we over 2023 spreken van een positief jaar in eigen kring en zeker ook als het gaat over de samenwerking met Plavei. De huurdersvereniging is door Plavei betrokken bij allerlei ontwikkelingen en plannen, maar ook bij problemen die er zijn of dreigen te komen. Belangrijk daarbij zijn de ontwikkelingen van de bouwkosten en de financieringsmogelijkheden op termijn. Realisatie van nieuwbouwplannen is dit jaar minder voortvarend verlopen dan we hadden gehoopt. Hoge inflatie en oplopende bouwkosten werden mede veroorzaakt door de onrust in de wereld, maar ook dichtbij liep het niet altijd gesmeerd. Naast een demissionair kabinet hadden we ook te maken met een onrust in de gemeenteraad, aftredend college en wisselingen van wethouders. Voornamelijk door dit soort ongrijpbare ontwikkelingen is de nieuwbouw en uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen achtergebleven bij de behoefte. De verkiezingen voor de Tweede Kamer op 22 november leverden onverwachte resultaten op. Welke gevolgen dat voor sociale huurders heeft moeten we afwachten. We maken ons daar wel zorgen over. Desondanks sluiten we het jaar positief af en gaan met vertrouwen het jaar 2024 in.

Bestuur Huurdersvereniging De Sleutel.

Voorzitter: Leonie van der Laan. Secretaris: Wim Winters.