

# Bewonersraad Area Jaarverslag 2022



## Jaarverslag Bewonersraad

In dit jaarverslag leggen we verantwoording af voor het werk dat wij in 2022 hebben verricht om de belangen van de huurders te vertegenwoordigen.

Alhoewel 2022 nog steeds deels in het teken heeft gestaan van Corona is er toch alweer veel veranderd. Positief en negatief.

Positief: Mensen hebben elkaar weer kunnen ontmoeten, samen kunnen komen en wij hebben zelfs eind van het jaar de Algemene Huurdersbijeenkomst weer fysiek kunnen organiseren. Met een grote opkomst tot gevolg. Daar zijn wij heel blij mee. Contact met de huurders waar we het voor doen is belangrijk. En alhoewel er soms een kritische noot werd gekraakt hebben we veel waardering ontvangen en veel vragen, ideeën en tips mogen ophalen.

De verhuurdersheffing werd onderwerp van gesprek om af te schaffen. Gelukkig gaat dit ook gebeuren in 2023. Wat betekent dit voor ons als huurders? Dat Area meer geld heeft om te investeren in nieuwbouw, het beter isoleren van woningen en het betaalbaar houden van onze woningen.

Negatief: de oorlog in Oekraïne. Allereerst menselijk gezien afschuwelijk. Velen ontheemd en gevlucht. In de diverse dorpen en steden hier zijn Oekraïners opgenomen/opgevangen. De oorlog heeft ook gevolgen voor de prijzen. De energieprijzen stegen de pan uit en als gevolg daarvan werd bijna alles duurder. Steeds meer mensen zijn afhankelijk van de voedselbank, steeds meer mensen zitten met meerdere dekens 's avonds op de bank of gaan extra vroeg naar bed om maar minder te hoeven stoken en consumeren. De inflatie is ongekend hoog. Niet alleen de huurders, maar ook Area heeft hiermee te maken. Denk hierbij aan het duurder worden van de bouwmaterialen als voorbeeld.

Kortom een jaar van veel verandering.

Wij hopen u met dit verslag een goed beeld te geven van onze inzet van het afgelopen jaar.



## **BEWONERSRAAD, UIT EN VOOR HUURDERS**

### ***Alle leden van de Bewonersraad zijn huurders van Area***

De Bewonersraadsleden zijn net als u, huurder van Area. Zij hebben alleen de vinger opgestoken om de belangen van alle huurders van Area te behartigen. Zij doen dit vrijwillig.

### **Samenstelling Bewonersraad Area**

Aan het begin van 2022 bestond de Bewonersraad uit de volgende 8 personen.

Voorzitter	Wout van de Peppel, Uden
Penningmeester/ Secretaris	Jacqueline van Weersel, Veghel
Leden	Betty Roozeboom, Uden Willem Putman, Uden Sandra Jelsma, Veghel Kees Mimpfen, Uden

De Bewonersraad heeft ondersteuning van externe adviseur Monique Verbeek van Move&Match en van ondersteunend/coördinerend medewerker Marieke Verstegen van Area.

Begin 2022 hebben we een oproep "nieuwe bestuursleden gezocht" geplaatst. Hierop hebben wij veel reacties ontvangen. Nicole Arts, John Rovers, Henk van Stiphout en Richard Blondé versterken sinds de zomer de Bewonersraad en daar zijn we erg blij mee.

Willem heeft daarnaast afscheid genomen van de Bewonersraad. Wij willen hem bedanken voor zijn inzet de afgelopen jaren.

Eind 2022 bestaat de Bewonersraad dan ook uit 9 leden.

Gezien het vele werk hebben wij het liefst een bestuur van minimaal 10 leden. Begin 2023 gaat Sandra onze Bewonersraad verlaten omdat zij haar huur bij Area gaat opzeggen. Dat vinden wij erg jammer. Er volgt dan ook een nieuwe oproep voor meer leden om minimaal een bestuur van 10 leden te krijgen. Heeft u al interesse, schroom niet contact op te nemen!



## Terugblik Bewonersraad 2022

Hierna volgt een beschrijving van de werkzaamheden, ervaringen en behaalde doelen van diverse onderwerpen zoals die in 2022 behandeld zijn.

### BETAALBAARHEID

Eind 2021 zijn de gesprekken met Area opgestart over het te voeren huurbeleid 2022. Er was toen al sprake van stijgende energieprijzen en inflatie. De overheid heeft toen bepaald dat er gerekend wordt met een inflatie voor de huurverhoging van 2,3%. De inflatie en energieprijzen zijn helaas de maanden hierna nog hoger geworden mede door de oorlog in Oekraïne. Steeds meer mensen hebben moeite rond te komen, hebben de verwarming uit staan en steeds meer mensen zijn aangewezen op de voedselbank.

Wij hebben ons daarom hard gemaakt voor:

- geen of, indien toch noodzakelijk, een gematigde huurverhoging
- geen huurverhoging voor woningen met energielabels D, E, F en G
- geen huurverhoging voor woningen die geen aanbod voor zonnepanelen hebben gekregen van Area
- geen huurverhoging voor mensen in een te slopen woning
- niet extra verhogen van de huren in de vrije sector om de aansluiting met de sociale huurwoningen te behouden en zo de doorstroming te bevorderen
- versnellen van het renoveren van de woningen tot goed geïsoleerde woningen met zonnepanelen

Dit om te komen tot eerlijke woonlasten. Oftewel, wij streven na dat huurders van gelijke sociale huurwoningen een gelijke woonlast (huur plus energielasten) betalen.

### Wat hebben we bereikt?

Helaas hebben we niet alles bereikt waar we ons hard voor gemaakt hebben. Wel hebben we het gevoel dat we er uitgehaald hebben wat mogelijk was.

Toch kunnen we voorzichtig spreken van deelsuccessen. Te weten:

- huurders die wonen in een woning met energielabel G, F, E, of D kregen geen huurverhoging
- huurders in een te slopen woning kregen geen huurverhoging
- de huren in de vrije sector zijn niet extra verhoogd
- gemiddeld stegen de huren met 2% (dit mocht 2,3% zijn)

De betaalbaarheid blijft een punt van aandacht en ook in 2023 zal er weer flink over gesproken worden.

### BESCHIKBAARHEID - PRESTATIEAFSPRAKEN

We hebben, in beide gemeenten, wederom plezierige gesprekken gevoerd. Wij als Bewonersraad hebben ons gelijkwaardige in het proces gevoeld, alle partijen gaan met respect met elkaar om en maken hun bijdrage om zich in te zetten voor de sociale huur.







De woningen van Area worden niet alleen verdeeld onder huurders die zelf op het woningaanbod reageren. Woningen worden ook niet geadverteerd maar direct toegewezen aan statushouders, mensen met (langdurige) zorg en urgent woningzoekenden. Er heerst een woningtekort dus in de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over welk deel van het aanbod naar welke doelgroepen gaat.

## Maashorst *Samen meer bereiken*

Per 1 januari 2022 is de gemeente Maashorst ontstaan door fusie van gemeente Uden met gemeente Landerd. In 2021 is toen al begonnen met de diverse partijen om te komen tot gezamenlijke prestatieafspraken voor 2022 en 2023. Met de gemeente Maashorst, woningcorporaties Area en Mooiland, Huurderbelangen Landerd en wij, Bewonersraad Area hebben we samenwerkingsafspraken met elkaar gemaakt over de invulling van de lokale woonopgave.






# Prestatieafspraken Maashorst 2022-2025

## 1 Voorzien in de woonbehoefte in Maashorst

-  Eind 2025 circa 380 en eind 230 circa 630 (permanente of tijdelijke) huurwoningen erbij. In aanbouw of in harde plannen, op basis van toekomstbeeld per kern.
-  Een kortere doorlooptijd van planontwikkeling tot en met realisatie.
-  Gelijkere én betere kansen op een woning voor woningzoekenden, ongeacht de leeftijd of andere kenmerken.
-  Betaalbare woonlasten voor huurders en een steuntje in de rug om betalingsproblemen zoveel mogelijk te voorkomen of op te lossen.







## 2 Werken aan een duurzaam Maashorst

-  Samenwerken op basis van een duurzaamheidsakkoord, samen met andere partners.
-  Op koers wat betreft de CO2-reductie en de eerste complexen en straten aardgasvrij.
-  Zo ontwikkelen en renoveren, dat de effecten van klimaatverandering worden opgevangen en er voldoende ruimte is voor water en groen.
-  Op koers om in 2050 een circulaire woningvoorraad te hebben.
-  Bewoners als partner in verduurzaming







## 3 Wonen en zorg verbinden

-  Zorgen dat de meeste mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben, in hun eigen kern kunnen blijven wonen als ze dat willen.
-  Meer variatie in woonvormen met zorg.
-  Goede huisvesting én begeleiding van bijzondere doelgroepen (circa 20% van de toewijzingen).
-  Investeren in samenwerking met maatschappelijke partners.



## 4 Bouwen aan prettige buurten en kernen

-  Per gebied samenwerken op basis van één visie en één plan, met bewoners als vertrekpunt.
-  Langjarige inzet op gemengde buurten met als resultaat een betere balans tussen de draagkracht en draaglast in complexen, straten en buurten die nu nog kwetsbaar zijn.
-  Samen signaleren en samen oppakken van (sociale) problemen en ondermijning.
-  Bewoners geven samen invulling aan fijn wonen en leven in Maashorst, gemeente en corporaties als mogelijkmakers.



## Meierijstad

In de tripartiete overleggen met Area, Woonmeij, BrabantWonen, Huurdersbelang Woonmeij en de gemeente Meierijstad hebben we meegedacht en gesproken over de inhoudelijke thema's ter voorbereiding van de definitieve prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn momenteel nog niet getekend, we verwachten dat dit ergens in januari van 2023 gebeurt. De afspraken kennen een plus in het aantal nieuwbouwwoningen waarbij het zoeken naar locaties wel een uitdaging blijft.

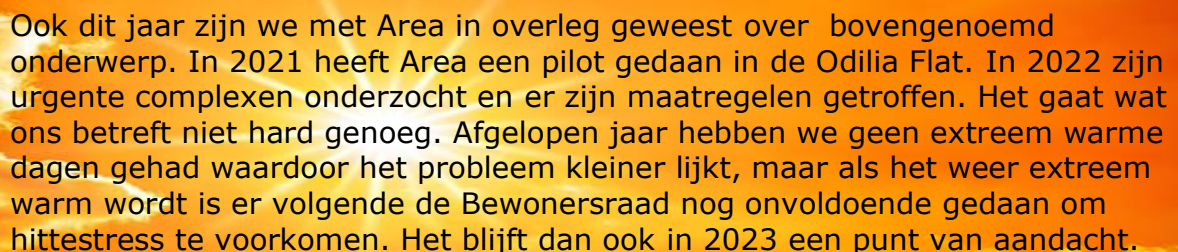
## KWALITEIT VAN DE WONING/DUURZAAMHEID

### Sloop/Nieuwbouw

In 2021 meldden wij u dat door de gesprekken die de Bewonersraad met de huurders, van de 76 woningen die te horen hebben gekregen dat hun woning gesloopt gaat worden, heeft gevoerd er een beter sociaal plan is opgesteld. In 2022 hebben we helaas moeten constateren dat dit sociaal plan nog niet is ingezet. De bewonerscommissies hebben het sociaal plan afgewezen omdat zij tegen sloop zijn. Het accepteren zou kunnen impliceren dat zij het eens zijn met sloop. Ondertussen verhuizen mensen wel weg uit de complexen. Dit lijkt vrijwillig, maar is het soms niet omdat mensen bijvoorbeeld niet met de stress van een eventuele sloop om kunnen gaan. De Bewonersraad heeft daarom ook aangedrongen om het verbeterde sociaal plan toch als basis te nemen en mensen die verhuizen op basis van dit plan de vergoedingen te geven. Helaas is het verzoek van de Bewonersraad niet gehonoreerd.

De huurders hebben inhoudelijke steun van de Woonbond in het hele proces. Er zijn onafhankelijke bureaus ingeschakeld die met alle partijen kijken wat de beste optie is voor de toekomst van deze complexen. De Bewonersraad is hierin geen deelnemer maar volgt het proces en neemt zo nu en dan deel aan de overleggen van de huurders met Area.

### Hittestress



Ook dit jaar zijn we met Area in overleg geweest over bovengenoemd onderwerp. In 2021 heeft Area een pilot gedaan in de Odilia Flat. In 2022 zijn urgente complexen onderzocht en er zijn maatregelen getroffen. Het gaat wat ons betreft niet hard genoeg. Afgelopen jaar hebben we geen extreem warme dagen gehad waardoor het probleem kleiner lijkt, maar als het weer extreem warm wordt is er volgende de Bewonersraad nog onvoldoende gedaan om hittestress te voorkomen. Het blijft dan ook in 2023 een punt van aandacht.

## Keukenkastjes

Area heeft de beleidsregels keuken en sanitair opgesteld in 2022. Zoals vorig jaar aangegeven heeft de Bewonersraad gepleit om bij eengezinswoningen meer keukenkastjes te plaatsen. Dit is overgenomen, grote eengezinswoningen hebben in plaats van 3 boven- en onderkasten nu 4 boven- en onderkasten. Even leek het alsof het aanrechtblad hierbij uit 2 delen zou gaan bestaan, dit heeft Area op ons aandringen gelukkig nog aangepast. Het traject rond dit beleidsplan liet naar onze mening te wensen over. We hebben te weinig ruimte gekregen om inhoudelijk onze input te geven voordat Area het beleid vaststelde.

## LEEFBAARHEID

In 2022 hebben we met Area en de gemeenten in het overleg van de prestatieafspraken hierover gesproken. Ook was dit een thema in diverse ontmoetingen die wij met individuele huurders hebben gehad. Soms betrof het individuele zaken en hebben wij doorverwezen naar de juiste instantie. Daar waar het de woonomgeving betrof hebben we zaken aangekaart bij Area.

## COMMUNICATIE

In het afgelopen jaar zijn er artikelen verschenen op de website [www.bewonersraad-area.nl](http://www.bewonersraad-area.nl) en in de Areander. Daarnaast hebben we gelukkig weer een fysieke Huurderbijeenkomst kunnen organiseren. We hopen met al deze middelen de huurders goed te informeren over de onderwerpen die spelen.

In 2023 krijgt onze website een nieuw jasje. We willen meer publiceren op deze website en hopen dat huurders op onze vernieuwde website makkelijk antwoorden op vragen die zij hebben, kunnen vinden.

## Algemene Huurders Bijeenkomst

Na vorig jaar een Digitale AHB te hebben georganiseerd in de vorm van een Webinar, konden we dit jaar elkaar weer live ontmoeten. De opkomst was flink, alhoewel de verwachte opkomst op basis van de aanmeldingen vele malen hoger was. Wij hopen dat volgend jaar het aantal personen dat zich opgeven maar toch niet komen, lager ligt. We hebben veel input gekregen van de huurders deze avond. Via post-its zijn tips, vragen en belangrijke thema's aangereikt. We komen hierop in 2023 terug.

## DIENSTVERLENING

In 2022 heeft Area ons een update gegeven over de dienstverlening, ook hebben we gezien hoe Area het hele proces rondom klachtafhandeling inricht. Voor 2023 staat het nieuwe dienstverleningsconcept op de rol. Onze eigen ervaring en de ervaringen die we van huurders terugkrijgen vragen om een verbetering bij Area. Huurders ervaren vooral problemen bij de opvolging. Ze melden iets, dit wordt doorgespeeld naar een medewerker die daar over gaat en horen vervolgens niks meer. De werkgroep blijft vinger aan de pols houden en met Area het gesprek hierover voeren.

## **VERDER**

Hebben we nog heel veel meer gedaan en besproken. We hebben bijvoorbeeld gesproken over de urgentie plus regeling, over het woonruimte-verdeelsysteem, over de (her)benoeming van de RvC-leden, over de renovatietrein, over de klachtafhandeling, over het koersplan van Area, over zorg- en welzijn, doorstroombeleid en de dienstverlening.

## **Tenslotte**

Al met al een bewogen en leerzaam jaar. Een jaar waarin we als Bewonersraad veelvuldig de stem van de huurder hebben laten horen. Dit blijven we uiteraard ook in 2023 doen. Mocht u ons willen versterken of zich willen inzetten voor een specifiek thema. Neem contact met ons op, samen staan we sterk voor de huurders! En mocht u in een wooncomplex wonen waar een bewonerscommissie actief is en wilt u een steentje daaraan bijdragen, meldt u dan bij uw bewonerscommissie.

*De Bewonersraad AREA*





Wij, als Bewonersraad, zijn de vertegenwoordiging van alle huurders van Area.

Onze missie: het bevorderen van een optimaal huurders klimaat voor de huurders van Area. Hier verstaan wij onder dat iedere huurder van Area een kwalitatief goed, betaalbaar dak boven zijn hoofd heeft in een prettige woonomgeving.

Dat betekent dat wij ons hard maken voor:

- betaalbare huren
- voldoende sociale woningen om aan de vraag van de doelgroep te voldoen in de gemeenten waar Area bezit heeft
- goede en duurzame kwaliteit van de woningen
- voldoende woningen voor senioren dichtbij voorzieningen
- optimale dienstverlening van Area naar de huurders
- het laten aansluiten van het door Area te voeren beleid bij de behoefte van (toekomstige) huurders
- comfortabel wonen in een prettige, leefbare woonomgeving.

Dit doen wij door contact te onderhouden met de huurders, door de jaarlijkse huurdersbijeenkomst, door contact met de bewonerscommissies en door bereikbaar te zijn voor individuele huurders en zo de wensen/behoefte of klachten van huurders te kennen. Deze collectieve wensen of klachten nemen wij mee in de gesprekken met en advisering naar Area. Regelmatig overleggen wij daarvoor met het bestuur en medewerkers van Area. Daarnaast treden wij in overleg met Area en de gemeente(n) in het kader van de prestatieafspraken.