

Jaarverslag 2024

Huurdersvereniging l'escaut

Ontwikkelingen in het bestuur

Het jaar 2024 was een bewogen jaar voor de Huurdersvereniging l'escaut (HVL). Binnen het bestuur is gekozen om een professionaliseringsslag te maken met meer structuur en verschillende expertises omdat de druk op het bestuur toeneemt wat veel meer tijd en kennis van het gehele bestuur vraagt. Wij hebben ook verschillende cursussen gedaan via de Woonbond en Rijksoverheid om onze kennis te vergroten.

Wij hebben José Bakx als nieuw bestuurslid te mogen mogen verwelkomen en Dirkje Abma is door omstandigheden gestopt.

Wij hebben als HVL gekozen onze vaste locatie aan de Boterbloemlaan opgezegd vanwege de tijd en kosten wat het beheer met zich meebracht, zie financieel jaarverslag 2024. Wij hebben een betalende partij gevonden die de locatie ter beschikking blijft stellen aan het repaircafe en andere sociaal maatschappelijke initiatieven. Onze nieuwe vergaderlocatie is de Gouwe Tuyn in Oost Souburg en ondersteunen het maatschappelijk huurdersinitiatief om de recreatiezaal te behouden.

Als Huurdersvereniging blijven wij aandacht vragen voor betaalbare huurwoningen. Wij zien nog steeds een trend dat bij sloop nieuwbouw minder wordt teruggebouwd dan dat er wordt gesloopt. Ook het meerjarenplan van de woningcoöperatie laat dit zien.

Wij zien een forse toename van de huurprijs vaak net onder de liberaliseringsgrens van €879,66 en forse stijging van de servicekosten. Ondanks ons negatief advies is er een huurverhoging doorgevoerd van 5,8%. Wij hebben hierop gereageerd via een interview op Omroep Zeeland eind 2024.

De inschrijfduur voor woningzoekenden blijven maar oplopen. Veel huurders hebben geen passende woning toegewezen gekregen voordat de inschrijving afloopt binnen 3 jaar. Hierdoor moeten mensen noodgedwongen uitwijken naar de particuliere markt om te huren wat vaak onbetaalbaar is. Voorstel is ingediend om de inschrijfduur te verlengen naar minimaal 5 jaar op Zuidwest Wonen.

Doorstromen van huurders die in een andere levensfase terecht komen en hierdoor kleiner of groter zouden willen wonen blijven wij aandacht voor vragen. We zien dat ondanks allerlei Pilot projecten dit niet nog steeds onvoldoende is.

Doordat vanuit Rijksoverheid de besluitvorming is genomen om in versneld tempo te moeten verduurzamen met de huidige technieken leverde dit soms pittige discussies op. De huurders moeten op lange termijn niet de dupe moet worden van deze verduurzamingslag. Het woord 'duur' zit in het woord en wij blijven als HVL voor de huurders waken. Ook heeft het nieuwe toewijzingsbeleid een negatieve impact voor de reguliere woningzoekenden. De HVL heeft de hulp van de Woonbond ingeroepen om ons hierbij te ondersteunen.

Als huurdersvereniging hebben wij binnen Zeeland contact gezocht met andere huurdersverenigingen, Zeeuwlant, Woongoed Zeeuws Vlaanderen, Beveland Wonen en Woongoed Middelburg. Omdat wij vaak met dezelfde uitdagingen hebben kunnen wij door informatie te delen en hierdoor is er tijdwinst en professionaliteit in het voordeel van de huurders.

Contacten met de huurders

Omdat de HVL na instemming van de meerderheid van onze leden heeft gekozen voor een jaarlijkse vergadering hebben wij meerdere nieuwsbrieven verspreid en hebben wij de website aangepast voor inschrijvingen en vindbaarheid van informatie. Deze zijn ook openbaar via de website www.hvlescaut.nl te lezen. Wij hebben in de nieuwe opzet een enquête in de nieuwsbrief opgenomen en deze op de website geplaatst zodat er nog meer informatie vanuit de achterban kan worden opgehaald.

Wij sluiten ons ook aan bij de verschillende bewonerscommissie's om deze te ondersteunen;

- Regenboogflats, Paauwenburg
- Bloemenlaan
- Vincent van Goghlaan
- Brouwerijtuin, Oude Binnenstad

De binnentuin ecologische binnentuin De Brouwerij is een pilot project van l'escaut. De tuin heeft een tweetal doelstellingen.

1. Verbetering van de biodiversiteit. Bomen, struiken, bloemen en ook de insectenmuur vormen de leefomgeving van vlinders, bijen, vogels, insecten. Er is zelfs een egelesignaleerd.
2. De tuin biedt de mogelijkheid voor buurt contact, een plaats van rust en handen uit de mouwen steken voor het onderhoud.

De grond is eigendom van Gemeente Vlissingen. Het perceel wordt beplant en onderhouden door buurtbewoner Pieter Jan Notebaart. Hij is de tuinman en woont in de Prins Hendrikstraat. De Huurdersvereniging is participant en heeft bestuurder Theo Sinke gevraagd als tuincoach.

Een deel van de tuin is met vaste planten ingepland. Voorjaar 2025 volgt een tweede gedeelte. Bij het project is de Ichtusschool, basisschool omgeving Bellamypark betrokken. De school heeft vijf plantenbakken waarin gezaaid en geplant wordt. Verder participeert verpleeghuis Scheldehof in het project. Zij maakten beelden voor in de tuin en vogelhuisjes.



Contacten met l'escaut

In 2024 heeft het bestuur vier keer een regulier overleg gehad met het MT van l'escaut en drie keer met de huurderscommissarissen, waarvan een met een werkbezoek aan het Scheldekwartier. In dit jaar hebben bestuursleden van de HVL overleg gehad met medewerkers van l'escaut over specifieke beleidsthema's.

Ook zijn wij meegenomen in het functieprofiel en de sollicitatiegesprekken tbv een nieuwe directeur bestuurder voor l'escaut.

Naast de reguliere overleggen waren er verschillende overleggen met l'escaut. Als HVL krijgen wij voordat er een advies wordt uitgegeven verdiepende uitleg.

Een terugkerend onderwerp van gesprek was het beter afstemmen van de planning rond adviesaanvragen tussen de HVL en l'escaut. Het bleek soms lastig voor de bedrijfsvoering van l'escaut om rekening te houden met de zes-weken-termijn die de HVL nodig heeft om op besluitennotities te reageren. Er is verbetering in de 2 de helft van 2024 maar negatieve adviezen worden nog steeds naast zich neergelegd.

De afgelopen jaren is gebleken dat de functie van bestuurslid van de HVL tijd en energie kost. Daarom houdt de HVL strak vast aan de reactietermijnen en vakanties, soms tot frustratie van andere partijen. Het resultaat is een betere planning van processen, zowel binnen de HVL als l'escaut. Ook in 2025 zal hier nog verder aan gewerkt worden. Maar wij zien sinds het aantreden van de nieuwe directeur bestuurder, Sira Kamermans, al meerdere verbeteringen.

Vergaderingen 2024;

- 10 bestuursvergaderingen
- 4 kwartaalbijeenkomsten met l'escaut
- 22 overlegvergaderingen met l'escaut
- 4 keer Breed bestuurlijk overleg gemeente Vlissingen
- 10 bestuursvergaderingen HVL
- 1 ledenvergadering HVL
- 1 bijeenkomst Woonbond
- 7 keer breed Zeeuws overleg HO

Prestatieovereenkomst

In 2024 zijn de Gemeente Vlissingen, l'escaut, Zeeuwsland, Stg. Huurdersbelangen Zeeuwsland en de HVL in onderhandeling over de nieuwe prestatieovereenkomst 2024. De discussie tussen de HVL en de andere partijen spitste zich met name toe op de maximale zoekduur voor een woning, beschikbaarheid betaalbare huurwoningen, bouwen van flexwoningen en de verduurzaming. Vastgelegd is dat partijen bij een oplopende zoekduur om de tafel gaan om die ontwikkeling te bespreken en zo nodig maatregelen te nemen.

Vorig jaar hebben we zelf onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van het bouwen van betaalbare woningen. Gemeente Vlissingen, Zeeuwend HV en Zeeuwend zijn positief.

Het is de bedoeling dat de prestatieovereenkomst dient als raamwerk voor een jaarlijks bod van de corporaties waarin de algemene afspraken nader worden ingevuld. Het Bod 2024 van l'escaut kreeg van de HVL een positief advies.

Adviezen HVL 2024

De volgende besluitennotities zijn in 2024 behandeld door de HVL. Vaak is hierover nader overleg geweest met l'escaut of zijn schriftelijke vragen gesteld.

Positief advies/instemming

2024-02	01-02-2024	Tegemoetkomingsregeling	Advies
2024-03	13-02-2024	Actualisatie beleidsomgeving en strategische keuzes vastgoedsturing	Advies
2024-18	28-03-2024	Wijziging minimale huishoudgrootte EGW & maximale inkomensgrens bij woningtoewijzing	Advies
2024-16	03-04-2024	Aanpassen algemene huurvoorwaarden lopende en toekomstige huurvoorwaarden	Advies
2024-24	16-05-2024	Bod 2025 op het volkshuisvestingsprogramma 2024-2028	Advies
2024-29	24-06-2024	Portefeuilleplan 2025	Advies
2024-34	15-07-2025	Beleids- en beheerkader voor bezit in gemengde complexen	Advies
2024-36	19-08-2024	Beleid Doorstromingsvoorrangsregeling	Advies

Negatief advies

2024-13	02-04-2024	Huurverhoging 2024	Advies
---------	------------	--------------------	--------