



Jaarverslag 2022

Huurdersorganisatie

SliM Wonen

Inhoudsopgave

- 1 Samenstelling algemeen bestuur
- 2 Overzicht Algemeen Bestuur vergaderingen 2022
- 3 Werkgroep communicatie en participatie
- 4 Werkgroep digitalisatie
- 5 Werkgroep duurzaamheid en HVC
- 6 Werkgroep huurbeleid en servicekosten
- 7 Werkgroep bewonerscommissies Molenlanden
- 8 Werkgroep PALT (en woonvisie)
- 9 Werkgroep GOHD
- 10 Werkgroep website en social media

Colofon

1. Samenstelling bestuur

Samenstelling van het bestuur in 2022:

Dagelijks bestuur

Voorzitter: Dhr. G. Kraaijeveld
Secretaris: Mw. N. 't Jong
Penningmeester: Dhr. G. Elkhuizen
2^e Penningmeester: Dhr. K. Redelijkheid

Algemeen bestuur

Mw. A. van Campen
Dhr. E. Boot
Dhr. A. Bakker (lid tot 2 februari 2022)
Dhr. K. Meerkerk
Dhr. J. van Putten (lid vanaf 20 april 2022)

Werkgroep communicatie en participatie	Mw. N. 't Jong Mw. A. van Campen
Werkgroep digitalisering	Dhr. K. Redelijkheid Dhr. K. Meerkerk Dhr. G. Elkhuizen
Werkgroep duurzaamheid en HVC	Dhr. G. Kraaijeveld Dhr. A. van Campen Dhr. A. Bakker
Werkgroep huurbeleid en servicekosten	Dhr. G. Elkhuizen Dhr. K. Meerkerk
Werkgroep bewonerscommissie Molenlanden	Dhr. G. Elkhuizen Dhr. E. Boot
Werkgroep PALT	Dhr. E. Boot Dhr. G. Kraaijeveld
Werkgroep GOHD	Dhr. E. Boot Dhr. G. Kraaijeveld
Werkgroep website en social media	Dhr. G. Kraaijeveld Dhr. K. Redelijkheid Dhr. K. Meerkerk

2. Overzicht Algemeen Bestuur vergaderingen 2022

Regulier Overleg in 2022

Het Dagelijks Bestuur (DB) van SliM Wonen heeft in 2022, conform een vooropgesteld vergaderschema, vijf keer Regulier Overleg (RO) gehad met Tablis Wonen. Aan een RO neemt de directie van Tablis Wonen deel en het DB van SliM Wonen. Een RO is nuttig en leerzaam om een aantal lopende projecten te volgen en overige zaken te bespreken.

Dagelijks Bestuur vergaderingen in 2022

Het Dagelijks Bestuur van SliM Wonen heeft in 2022, conform een vooropgesteld vergaderschema, acht keer vergaderd. Deze DB vergaderingen zijn bedoeld om de Algemeen Bestuur (AB) vergaderingen en het RO met Tablis Wonen voor te bereiden.

Algemeen Bestuur vergaderingen in 2022

Het Algemeen Bestuur van Slim Wonen heeft acht keer vergaderd in 2022. Deze vergaderingen vonden plaats op 26 januari, 9 maart, 20 april, 1 juni, 13 juli, 7 september, 19 oktober en 3 november.

In het overleg van **26 januari** is gesproken over de nieuwe woningwet waarin wijzigingen zijn opgenomen ten gunste van huurdersverenigingen. Daarnaast kan er door de nieuwe woningwet door Tablis Wonen ontheffing aangevraagd worden om in de kernen van Molenlanden te kunnen investeren. Er is een start gemaakt met het aanpassen van de samenwerkingsovereenkomst, de begroting is gepresenteerd en er is gesproken over de bijeenkomsten met HVC over het warmtenet.

In het overleg van **9 maart** kwam de adviesaanvraag voor de huurverhoging aan de orde, waarop SliM Wonen een negatief advies uit zou gaan brengen. Ook de klachten rondom de renovatie van de 10-hoog flats was een agendapunt. De werkgroep communicatie en participatie was aanwezig geweest bij de presentatie over de plannen van Tablis Wonen i.z. Sliedrecht-Oost en dan met name de plannen voor het slopen van woningen en wat dit voor gevolgen zou kunnen hebben voor de voorraad sociale huurwoningen werd in dit overleg besproken.

In het overleg van **20 april** is gediscussieerd over het niet gehonoreerde negatieve advies van SliM Wonen over de huurverhoging. De afspraak met Tablis Wonen is gemaakt dat SliM Wonen volgend jaar vanaf het begin bij de plannen rondom huurverhoging betrokken zal zijn. Verder kwam het instemmingsverzoek voor het servicekostenbeleid aan de orde. Aanwezigen gaven hierop hun positieve instemming.

Als gast was Jaap van Putten aanwezig om zich te oriënteren of hij iets voor SLiM Wonen zou kunnen betekenen als bestuurslid en zijn reactie was positief.

In het overleg van **1 juni** is het begrotingskader aan de orde geweest, evenals de maatschappelijke visitatie bij Tablis Wonen. Ook was er een vooruitblik op de wijkschouw op 23 juni en passeerden de energiemarkt in Bleskensgraaf en de te plannen energiemarkten in Giessenlanden en Streefkerk de revue. In dit overleg is ook de naamsbekendheid van SLiM Wonen, of juist het ontbreken daarvan, weer uitgebreid besproken en zijn er ideeën aangedragen om deze bekendheid te vergroten.

In het overleg van **13 juli** sluiten Fons Köster, lid van de RvC en Edwin Burgerhout, beoogd lid van de RvC aan. SLiM Wonen heeft geparticipeerd in de sollicitatieprocedure van Edwin, en in dit overleg zal hij zich voorstellen aan de over leden. Het AB geeft unaniem een positief advies voor de aanstelling van Edwin als nieuw lid van de RvC. Een ander onderwerp in dit overleg is het positieve advies van SLiM Wonen voor het begrotingskader.

In het overleg van **7 september** zijn Roger Boxman en Rob Lievaart van de RvC aanwezig. Beiden zijn aftredend lid en zullen voor de laatste keer in deze hoedanigheid aansluiten. Onderwerpen die besproken zijn, zijn de verduurzaming van de 10-hoog flats, andere manieren van participeren omdat er bijna geen jonge mensen te enthousiasmeren zijn voor een huurdersorganisatie en de communicatie vanuit Tablis Wonen naar SLiM Wonen. Daarnaast is een eventuele nieuwe indeling van de werkgroepen aan de orde geweest en het idee om een gesprek te plannen met de verhuurmakelaars van Tablis Wonen. Ook was er een vooruitblik op de inloopavond "Bouwen achter het spoor".

In het overleg van **19 oktober** komen bij de bespreekpunten het rooster van aftreden, de aangepaste interne matrix werkgroepen en de schoonmaak van de Valkhof uitgebreid aan de orde. Daarnaast is er aandacht voor de conceptbrief die naar de huurders verzonden gaat worden i.z. een nader te plannen huurdersbijeenkomst en het programma hiervoor tot dusver.

In het laatste overleg van 2023, te weten op **3 november**, kwam de PALT overeenkomst aan de orde die op 15 december getekend zou gaan worden. De penningmeester gaf een toelichting op de conceptbegroting van 2023 en daaropvolgend werd de kascontrole afgesproken. Ook is gesproken over de aanpassingen in de profielschets van het nieuw AB-lid van SLiM Woningen. Als laatste onderwerp kwam de brief "Armoede achter de voordeur" ruimschoots aan bod.

3. Werkgroep communicatie en participatie

In 2022 heeft de werkgroep verschillende gesprekken met huurders gehad. Op 12 februari 2022 hebben de leden een bezoek gebracht aan de Sociale Moestuin. De vrijwilligers daar zijn enthousiast om mensen te interesseren voor de samenwerking in de tuin en samen te brengen voor een praatje, onder het genot van een kopje koffie.

De wijkschouw rond de Deltalaan en Deltaborgh was op 23 juni 2022. Ook hier is de werkgroep in gesprek gegaan met de bewoners. Bij de opening van de nieuwe tuin bij Deltaborgh, is één van de bestuursleden een kijkje wezen nemen.

Op 23 juni 2022 hebben we samen met de medewerkers van Tablis Wonen en de wijkagent, een wijkschouw gelopen in de Staatsliedenbuurt. Er is met elkaar een lijst met aandachtspunten opgesteld. In 2023 willen we hier de resultaten van zien. Voor de kinderen werd er deze middag door medewerkers van SJOS een spelmiddag georganiseerd. Ter afsluiting was er een frietkraam. Hier werd door de aanwezigen goed gebruik van gemaakt. De werkgroep wil SLiM Wonen meer bekendheid gaan geven bij de huurders van Tablis Wonen, zowel in Sliedrecht als in Molenlanden. Daarom zijn we in 2022 gestart met het plannen van een huurdersbijeenkomst in 2023. Er is een enquête gehouden om te peilen hoeveel huurders hierin geïnteresseerd zijn.

4. Werkgroep digitalisering

De werkgroep Digitalisering is constant bezig met het verbeteren van het Digitaliseringproces.

5. Werkgroep duurzaamheid en HVC

SLiM Wonen wil heel graag dat alle woningen van Tablis Wonen verduurzaamd worden en dat het gaat schelen in de portemonnee van de bewoners. Er zijn in 2022 meerdere overleggen over dit onderwerp geweest en de werkgroep is hier nauw bij betrokken.

Op 4 oktober 2022 was er een kennisbijeenkomst die werd georganiseerd door HVC, waarin de aanwezigen kennis konden nemen van de verbranding van afval en de plannen voor de energietransitie. Het was bijzonder leerzaam, met name de plannen om de bewuste leiding onder de Merwede te realiseren in 2023. Daarnaast was er uitvoerig uitleg over de boringen die HVC de komende jaren wil realiseren naar aardwarmte.

Tussen Papendrecht en Oud-Alblas is een geschikte plek gevonden voor een boring en eventueel voor de realisatie van een warmtestation, die vervolgens een groot deel van de Drechtsteden kan voorzien van warm water voor de warmtepompen. Op 5 oktober 2022 was er een Klankbordbijeenkomst. In deze bijeenkomst werd er in het bijzonder stilgestaan bij de inzet door HVC van energiecoaches en het volgen van klanten met een hoge energierekening. Daarnaast werd er stilgestaan bij de opbouw van de prijs voor de energierekening. Hieruit bleek dat je de prijzen niet kan vergelijken met een gasgestookte ketel omdat onder andere ook een stukje financiering van de warmtepomp wordt doorberekend aan de klant. De warmtepompen zijn op dit moment nog gasgestookt en de hele infrastructuur moet nog aangelegd worden. Tijdens dit overleg is door SliM Wonen aangegeven dat de prijsopbouw op deze manier nooit is uitgelegd door Constructif/Tablis Wonen. Dit erkende HVC. Tablis Wonen wilde destijds dat Constructif de klachten zou informeren en niet HVC. Vanaf dat moment zou HVC de klanten zelf informeren. De conclusie in het algemeen was dat warmtepompen niet per definitief goedkoper zijn, maar dat huurders mee moeten in de vergroening die de gemeente Sliedrecht en ook omliggende gemeenten voor ogen hebben. De werkgroep heeft overigens wel geconstateerd dat de klankbordgroep nog niet heel erg leeft bij de huurdersverenigingen van de diverse woningcorporaties. Naast een lid van SliM Wonen was er alleen een afgevaardigde van de huurdersvereniging Woonbron. Dit is niet wenselijk omdat HVC een grote partij gaat zijn in de toekomst en zij ook zeker openstaan voor suggesties.

6. Werkgroep huurbeleid en servicekosten

In 2022 zijn er gesprekken geweest met Tablis Wonen over de huurverhoging per 1 juli 2022. SliM Wonen heeft een negatief advies uitgebracht op het voorstel van Tablis Wonen. De overheid stond de woningcorporaties een huurverhoging toe van 2,3% en Tablis Wonen heeft besloten het wettelijk toegestane percentage van 2,3% voor de sociale huurwoningen te volgen. Het nieuwe servicekostenbeleid is in onderling overleg tussen Tablis Wonen en SliM Wonen afgerond en definitief vastgesteld. Het huurbeleid zou in 2022 worden herzien maar hiervoor zijn geen afspraken gemaakt en zal waarschijnlijk in 2023 alsnog plaats gaan vinden.

7. Werkgroep Molenlanden

In 2022 zijn er meerdere gesprekken geweest met de drie huurdersorganisaties binnen Molenlanden, te weten Lek en Waard wonen,

Kleurrijk Wonen en Slim Wonen. Het doel van deze bijeenkomsten is om de belangen van de huurders te behartigen en na te gaan of de gemeente Molenlanden de afspraken die gemaakt zijn, in de Monitoring Prestatieafspraken ook nakomt. In dit proces is het belangrijk om samen te werken, met waar mogelijk met behoud van eigen identiteit.

In 2022 heeft de werkgroep schouw gelopen door alle zeven kernen binnen Molenlanden om een beeld te krijgen qua onderhoud van huizen, tuinen en de omgeving. Hierbij zijn verschillende zaken geconstateerd waarop actie ondernomen moet worden, of inmiddels al is ondernomen, door Tablis Wonen. Helaas is er in 2022 wederom geen wijkschouw geweest. De werkgroep hoopt dat dit in 2023 wel weer plaats kan vinden.

De verhuurdersheffing wordt weliswaar afgeschaft, maar moet geïnvesteerd worden in o.a. nieuwbouw. Dit is een afspraak uit de Nationale Prestatieafspraken. Er is een 'woningversneller' ingesteld die in gesprek gaat met de woningcorporaties en die zoekt naar mogelijkheden om de nieuwbouwproductie te versnellen.

De omgevingswet is nog steeds in uitvoering. De woonzorgvisie wordt al getoetst in de praktijk om te zien wat de behoeften zijn. Hierbij moeten ook politieke keuzes gemaakt worden. Een terugkoppeling zal worden gedaan. Er wordt aan gewerkt om voor de huurders een poster op te stellen waarop met eenvoudige woorden wordt uitgelegd wat de resultaten zijn van de prestatieafspraken.

Op 16 februari 2023 zal er een raadsavond zijn waarin een gesprek plaatsvindt tussen gemeenteraadsleden, corporaties en huurdersorganisaties.

8. Werkgroep GOHD

Het Gemeenschappelijk Overleg Huurdersorganisaties Drechtsteden, kortweg GOHD, waar Slim Wonen deel van uitmaakt, is een overlegorgaan van de Drechtsteden werkzame woningcorporaties. De woningcorporaties hebben op directieniveau structureel overleg. Daarnaast zijn er overleggen waar ook hun beleidsmedewerkers aan deelnemen. Gezamenlijk hebben zij afgelopen jaar adviezen en voorstellen uitgebracht, bijvoorbeeld op het gebied van PALT (Prestatie Afspraken Lange Termijn), het woningpuntensysteem, duurzaamheid, enzovoort. De huurdersorganen bewandelen dezelfde weg. Voor gemeenten geldt een vergelijkbaar orgaan wat bouwen en wonen betreft. Zij zijn verenigd in de Drechtsteden.

Voor Tablis Wonen en Slim Wonen geldt het woningbezit in Molenlanden als een uitzondering omdat dit niet onder de Drechtsteden valt en daarnaast ook onder een andere woningbouwregio.

Er bestaat wel de mogelijkheid om een ontheffing aan te vragen om vervolgens weer bouwactiviteiten te kunnen ontplooiën. Het afgelopen jaar is er gekeken of zij hun leden, wellicht in GOHD verband, zelf hulp en advies kunnen gaan geven.

9. Werkgroep PALT

In 2022 zijn er diverse sessies geweest tussen de gemeente Sliedrecht, Tablis Wonen en SLiM Wonen. Deze gesprekken zijn tot stand gekomen in gelijkwaardige samenwerking en heeft plaatsgevonden met deskundigen uit de praktijk. Partijen delen het uitgangspunt dat iedere bewoner van Sliedrecht het recht heeft op een betaalbare, geschikte en duurzame woning, hoewel de praktijk hierin erg weerbarstig is.

Sociale huurvoorraad

Uitgangspunt is dat de bestaande voorraad van ongeveer 3650 sociale huurwoningen in stand blijft. Daar bovenop hebben de partijen de intentie om nog eens 400 woningen aan de sociale huurvoorraad toe te voegen. De sociale huurvoorraad van Tablis Wonen stijgt daarmee tot ruim 4000 woningen. Het percentage sociale huurwoningen blijft hiermee ruim boven de 30%, binnen de afgesproken looptijd 2023/2024. De gemeente wil uitgaan van een streefpercentage van 30% sociale huurwoningen. Gelet op de druk van de woningmarkt en de vraag naar sociale huurwoningen, heeft SLiM Wonen aangegeven het niet eens te zijn met de door de gemeente gewenste omvang van maximaal 30% sociale huurwoningen. Er moet juist sprake zijn van een omvang van minimaal 30% sociale huurwoningen en SLiM Wonen zal in dit voorstel van de gemeente dan ook niet meegaan.

De investeringsruimte bij Tablis Wonen verandert door verschillende maatregelen, zoals het wegvallen van de verhuurdersheffing. Jaarlijkse huurverhogingen zijn komende jaren niet meer inflatie verhogend, maar conform de loonindex e.d.

Duurzaamheid en inzetbaarheid

Alle drie de partijen zijn het erover eens dat goede communicatie belangrijk is voor het slagen van de verduurzaming. Partijen blijven elkaar opzoeken om verduurzaming en het bestrijden van energiearmoede goed af te stemmen. Partijen willen een zo groot mogelijk deel van de woningen aansluiten op het warmtenet.

Woonzorgvisie

De gemeente betreft Tablis Wonen en SLiM Wonen bij het opstellen van een gemeentelijke woonvisie. In de woonvisie wordt de behoefte aan levensloopbestendige woningen opgenomen.

Leefomgeving

Partijen onderkennen de waarde van een schone, groene en veilige woonomgeving. Hierin worden o.a. afspraken gemaakt over verbetering van biodiversiteit en het terugdringen van versteende omgevingen in tuinen. De gemeente en Tablis Wonen staan positief tegenover de mogelijke ontwikkeling van Sliedrecht-Noord. Tijdens de looptijd informeert de gemeente Tablis Wonen en SLiM Wonen over de voortgang rond Sliedrecht-Noord en betreft zij beide partijen bij relevante ontwikkelingen. SLiM Wonen heeft ten aanzien van deze ontwikkeling benadrukt dat er een goede verbinding, onder of boven de A15 en de spoorlijn, moet komen.

10. Werkgroep website en social media

In 2022 is er een start gemaakt om de website van SLiM Wonen aantrekkelijker te maken. Dit is en blijft een proces dat constant aandacht nodig heeft, waarbij vooral ook de input van een ieder belangrijk is.

Colofon

Jaarverslag 2022

Opgesteld in maart 2023

Dit jaarverslag is ook na te lezen op de website van Slim Wonen

<http://www.slimwonen.eu>