

## Jaarverslag 2024

### Samenstelling

Naam + rol	Stadsdeel en wijk	Aandachtsgebieden
Cor Beerthuizen Voorzitter	Heemstede Glip & Rivierenbuurt	Bestuurlijk overleg Heemstede Prestatieafspraken Heemstede Vastgoedonderhoud
Ralf de Groot Penningmeester	Haarlem-Schalkwijk Europawijk	Financiële commissie Adviesgroep huurprijzen
Loes Penning Secretaris	Haarlem-Schalkwijk Molenwijk	Adviesgroep huurprijzen Duurzaamheid Leefbaarheid
Adrie Dekker Lid	Haarlem-Oost Waarder- en veerpolder	Geco: bestuurlijk overleg Haarlem Prestatieafspraken Haarlem Communicatie
Ati de Kreek Lid	Heemstede Merlenhoven	Bestuurlijk overleg Heemstede Prestatieafspraken Heemstede
Klaas Woort Lid	Haarlem-West Houtvaartkwartier	Geco: bestuurlijk overleg Haarlem Prestatieafspraken Haarlem Adviesgroep huurprijzen
Lidy Thiele Lid	Haarlem-Schalkwijk Boerhaavewijk	Duurzaamheid Leefbaarheid Communicatie
Wim Mollema Lid	Heemstede Centrum	Financiële commissie Leefbaarheid

### Taakopvatting en werkwijze

De bewonersraad (hierna: BR) is adviseur van het bestuur van Elan Wonen en heeft invloed op de beleidsvorming. De BR ziet het wettelijk kader (Woningwet en de Wet op het Overleg Huurder Verhuurder) als minimum. De invloed van de BR is groter door vroegtijdige betrokkenheid bij relevante beleidsvorming- en besluitvormingsprocessen.

De BR neemt kennis van de argumenten en belangenafweging van bestuursbesluiten en beoordeelt kritisch of de belangen van huurders en (toekomstig) woningzoekenden hierbij adequaat zijn meegewogen. De BR heeft daarbij bijzondere aandacht voor de huurontwikkeling, onderhoud en verduurzaming van de woningen, communicatie in brede zin, bewonersparticipatie en de dienstverlening door Elan Wonen.

In volgorde van prioriteit behartigt de BR de belangen van:

1. Alle huurders van een sociale huurwoning van Elan Wonen
2. Woningzoekenden die een huurwoning zoeken in Haarlem of Heemstede
3. Alle huurders van een vrije sector huurwoning van Elan Wonen
4. Toekomstige woningzoekenden

De BR zorgt ervoor over voldoende kennis te beschikken om de beschreven rol goed te kunnen vervullen en een waardevolle gesprekspartner voor het bestuur te kunnen zijn.

De BR-leden hebben ieder hun eigen aandachtsgebieden. Op deze onderwerpen voeren de leden overleggen met medewerkers van Elan Wonen en/of met externe partijen zoals gemeente (ambtenaren, raadsleden en wethouders), collega huurdersorganisaties en andere corporaties (medewerkers en bestuurders). De BR-leden doen vervolgens verslag van de overleggen en advies over voorliggende besluiten aan de voltallige BR.

## **Periodieke overleggen**

### Bestuurlijk overleg

De BR heeft in 2024 viermaal formeel overleg gevoerd met het bestuur van Elan Wonen. De agenda voor deze overleggen is steeds in onderling overleg opgesteld.

### Autonoom overleg

Ter voorbereiding aan ieder bestuurlijk overleg heeft de BR autonoom overlegd. In deze overleggen zijn de agendapunten en bijbehorende documenten onderling besproken. Een aantal keer heeft een medewerker van Elan Wonen tijdens een autonoom overleg een toelichting gegeven over een relevant onderwerp.

### Financiële commissie

In 2024 heeft de Financiële commissie tweemaal overleg gevoerd met de Financieel Manager van Elan Wonen. In het voorjaar is het jaarverslag inclusief de jaarrekening besproken. In het najaar is de financiële meerjarenprognose besproken.

### Overleg met afvaardiging Raad van Commissarissen (RvC)

In het voorjaar van 2024 zijn afvaardigingen van BR en RvC met elkaar in gesprek geweest. De agenda voor dit overleg is gezamenlijk opgesteld. Daarnaast heeft RvC-lid Bas Overeem in september deelgenomen aan het bestuurlijk overleg.

### Adviesgroep huurprijzen

Drie BR-leden vormen samen met een medewerker van Elan Wonen de adviesgroep huurprijzen. Deze adviesgroep bereidt adviezen voor ten aanzien van het huurprijsbeleid waaronder de jaarlijkse huuraanpassing. De adviezen worden ter besluitvorming voorgelegd aan de bestuurder van Elan Wonen en de BR.

### Overige bijeenkomsten

De bewonersraad heeft in de zomer een rondrit gemaakt langs een aantal wooncomplexen. Een medewerker van Elan Wonen was daarbij aanwezig om bijzonderheden over bijvoorbeeld verduurzaming of geplande sloop / nieuwbouw toe te lichten.

Een BR-afvaardiging heeft tevens deelgenomen aan de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst. Op deze avond is Elan Wonen in gesprek gegaan met haar stakeholders over samenwerking over circulair bouwen.

## **Genomen besluiten**

### Portefeuillestrategie t/m 2030

De portefeuillestrategie is een verdere uitwerking van het ondernemingsplan en ondersteunt gerichte sturing op de groei en samenstelling van de woningenportefeuille. Het doel is om de woningportefeuille zo goed mogelijk te laten aansluiten op de vraag vanuit woningzoekenden. De keuzes zijn door een medewerker toegelicht tijdens een bestuurlijk overleg. Daarop heeft de BR ingestemd met de portefeuillestrategie.

### Huuraanpassing 2024

De Adviesgroep huurprijzen heeft een advies opgesteld over de periodieke huuraanpassing 2024. Dit advies is ongewijzigd overgenomen door de BR en de bestuurder van Elan Wonen.

### Jaarverslag en jaarrekening

Na overleg met de Financieel Manager van Elan Wonen heeft de Financiële commissie positief geadviseerd over jaarverslag inclusief de jaarrekening 2024. Dit advies is ongewijzigd overgenomen door de BR.

### Voorjaarsnota 2024

De voorjaarsnota is een tussentijdse actualisering van de financiële meerjarenprognose. De aanpassingen ten opzichte van de eerder vastgestelde meerjarenprognose zijn in het bestuurlijk overleg toegelicht. Daarop heeft de BR ingestemd met de voorjaarsnota.

### Seniorencomplexen

Een deel van de woningen wordt met voorrang verhuurd aan senioren. Deze woningen zijn opnieuw bekeken op geschiktheid voor wat betreft locatie en toegankelijkheid. Op basis van deze analyse heeft Elan Wonen een voorstel tot aanpassing opgesteld. Dit voorstel is uitgebreid toegelicht in een bestuurlijk overleg. Daarop heeft de BR ingestemd met het voorstel.

### Klachtenprocedure

De wijze waarop Elan Wonen klachten van huurders intern oppakt is aangepast. Doel is een snellere reactie aan de huurder en op termijn een hogere klanttevredenheid. De nieuwe procedure is in een bestuurlijk overleg besproken. Daarop heeft de BR ingestemd met het voorstel.

### Algemene huurvoorwaarden

Per 1 januari 2025 zijn de algemene huurvoorwaarden aangepast. Doel was om deze vooral veel leesbaarder te maken. Twee BR-leden hebben meegelezen en verdere verbeteringen voorgesteld. Na verwerking van hun voorstellen hebben zij positief geadviseerd. Dit advies is ongewijzigd overgenomen door de BR.

### Financiële meerjarenbegroting 2025 e.v.

De meerjarenbegroting is belangrijk voor de financiële sturing van Elan Wonen. De Financieel Manager heeft in de Financiële Commissie een uitgebreide toelichting gegeven over het proces van totstandkoming, de verschillende scenario's, de risico's en onzekerheden en de gemaakte investering- en beleidskeuzes. Na een verdiepend gesprek heeft de Financiële Commissie een positief advies over de financiële meerjarenbegroting voorgelegd aan de BR. Dit advies is ongewijzigd overgenomen.

## Overige onderwerpen

Naast de hiervoor genoemde onderwerpen is de BR voortdurend in overleg met Elan Wonen over de voortgang van renovatie- en nieuwbouwprojecten, de dienstverlening en het onderhoud van de woningen. De BR heeft daarbij bijzondere aandacht voor de communicatie met bewoners.

De BR wordt door Elan Wonen vroegtijdig betrokken bij beleidswijzigingen. In 2024 is de BR ondermeer betrokken geweest bij de ontwikkeling van groenbeleid. Besluitvorming hierover vindt plaats in 2025.

Ook het Warmtenet Schalkwijk heeft de aandacht van de BR. Het is een ingewikkeld onderwerp waar meerdere malen over is gesproken samen met medewerkers van Elan Wonen. Ook hierover wordt besluitvorming verwacht in 2025.

De BR heeft niet in alle besluiten van Elan Wonen een rol. Maar als er ontwikkelingen zijn die voor bewoners van groot belang zijn probeert de BR toch goed op de hoogte te zijn.

Eens per 1 ½ jaar organiseert de BR samen met Elan Wonen een feestelijke bijeenkomst voor bewoners die op verschillende manieren positief bijdragen aan de leefbaarheid van hun complex en/of buurt. De laatste keer was december 2023.