

Jaarverslag 2023

Samenstelling

Naam + rol	Stadsdeel en wijk	Aandachtsgebieden
Cor Beerthuizen Voorzitter	Heemstede Glip	Woonvisie 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	Prestatieafspraken Haarlem Geco: bestuurlijk overleg Haarlem Communicatie
Ati de Kreek Lid	Heemstede Merlenhoven	Woonvisie Heemstede Prestatieafspraken Heemstede
Klaas Woort Lid	Haarlem-West Houtvaartkwartier	Prestatieafspraken Haarlem Geco: bestuurlijk overleg 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 beleidsvormings- 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 vrijesector 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 2023 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 2023 heeft de Financiële commissie alleen in het voorjaar overleg gevoerd met de Financieel Manager van Elan Wonen. In het voorjaar is het jaarverslag inclusief de jaarrekening besproken. Normaliter wordt in het najaar de financiële meerjarenprognose in de Financiële commissie besproken. Dit jaar heeft de Financieel Manager het overleg gevoerd met de volledige BR tijdens een autonoom overleg.

Overleg met afvaardiging Raad van Commissarissen (RvC)

In 2023 zijn afvaardigingen van BR en RvC met elkaar in gesprek geweest. De agenda voor dit overleg is gezamenlijk opgesteld. Daarnaast heeft een RvC-lid deelgenomen aan het bestuurlijk overleg van oktober.

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

Een BR-afvaardiging heeft tevens deelgenomen aan de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst. Op deze avond is Elan Wonen in gesprek gegaan met haar stakeholders over samenwerking op de gebieden 'leefbaarheid' en 'wonen met zorg'.

Genomen besluiten

Huuraanpassing 2023

De Adviesgroep huurprijzen heeft een advies opgesteld over de periodieke huuraanpassing 2023. 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 2022. Dit advies is ongewijzigd overgenomen door de BR.

Voorjaarsnota

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.

Addendum prestatieafspraken Haarlem

In Haarlem hebben gemeente, corporaties en huurdersorganisaties eind 2022 de meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2022-2025 vastgesteld. Hierin was opgenomen dat aanvullende afspraken zouden worden gemaakt zodra er meer duidelijkheid was over definitieve afschaffing van de verhuurdersheffing. In 2023 zijn deze aanvullende afspraken door partijen opgesteld. Twee BR-leden hebben een actieve rol gespeeld in de georganiseerde overleggen tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties en hebben een positief advies voorgelegd aan de BR. Dit advies is ongewijzigd overgenomen.

Overzicht voorgenomen activiteiten Heemstede

Dit document is het startpunt van het proces om tot prestatieafspraken te komen. De inhoud sluit aan op het eerder vastgestelde ondernemingsplan en de financiële meerjarenbegroting. De inhoud is door de betrokken medewerker toegelicht in een bestuurlijk overleg. Daarop heeft de BR het overzicht goedgekeurd.

Strategiewijziging complex in Heemstede

Bij de vaststelling van de portefeuillestrategie 2018-2027 is van elk wooncomplex de toekomststrategie (sociale verhuur, vrije sector verhuur, sloop of verkoop) vastgesteld. Bij één complex in Heemstede zijn er voor Elan Wonen redenen om de strategie te wijzigen. De BR heeft de schriftelijke onderbouwing van deze strategiewijziging beoordeeld en een verdere toelichting gekregen tijdens een bestuurlijk overleg. De BR heeft ingestemd met de strategiewijziging.

Integrale duurzaamheidsstrategie

In een autonoom overleg heeft de verantwoordelijke medewerker het doel van deze integrale duurzaamheidsstrategie toegelicht. In gesprek met de BR is besloten tot een proces waarbij naast professionele stakeholders ook een bredere groep bewoners betrokken is bij de totstandkoming van de strategie. Uiteindelijk zijn 10 bewoners en 5 BR-leden tijdens twee sessies in gesprek gegaan over het isoleren van woningen, de warmtetransitie van gas naar een duurzaam alternatief, maatregelen om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen (hitte, wateroverlast e.d.), het (her)gebruik van materialen bij nieuwbouw en onderhoud. Deze gesprekken hebben Elan Wonen geholpen bij de beleidsvorming. De BR heeft ingestemd met de strategische keuzes zoals verwoord in de integrale duurzaamheidsstrategie.

Leefbaarheidsbeleid

Elan Wonen heeft de ambitie om op het gebied van leefbaarheid een meer zichtbare rol te vervullen. Twee medewerkers van Elan Wonen zijn voorafgaand aan de beleidsvorming in gesprek geweest met twee BR-leden voor een brainstormsessie over belangrijke onderwerpen binnen dit thema. Later in het jaar heeft een BR-lid tevens deelgenomen aan een door Elan Wonen georganiseerd gesprek met professionele partijen die ook werkzaam zijn in wijken en buurten.

De strategische keuzes van Elan Wonen zijn door de betrokken medewerker toegelicht in een bestuurlijk overleg waarna een verdiepend gesprek met de bestuurder plaatsvond. Daarop heeft de BR het leefbaarheidsbeleid goedgekeurd.

Verlaging streefhuurpercentage

Ontwikkelingen in woningwaarderingpunten en huurgrenzen waren aanleiding voor Elan Wonen om het streefhuurpercentage te verlagen van 76% naar 71%. De overwegingen hiervoor zijn besproken binnen de Adviesgroep huurprijzen. Het advies van deze groep aan is ongewijzigd overgenomen door de BR en de bestuurder van Elan Wonen.

Herbenoeming namens bewoners RvC-lid Bas Overeem

Een RvC-lid mag twee termijnen van 4 jaar deze functie vervullen. De BR heeft een rol bij de (her)benoeming van twee van de vijf commissarissen. Bas Overeem is een van de commissarissen die op voordracht van de BR is aangesteld. De BR is tevreden met de inbreng van deze commissaris en heeft positief geadviseerd over zijn herbenoeming voor een tweede periode.

Financiële meerjarenbegroting 2024 e.v.

De meerjarenbegroting is belangrijk voor de financiële sturing van Elan Wonen. Dit jaar heeft de Financieel Manager tijdens een autonoom overleg een uitgebreide toelichting gegeven aan alle BR-leden over het proces van totstandkoming, de verschillende scenario's, de risico's en onzekerheden en de gemaakte investerings- en beleidskeuzes. Na een verdiepend gesprek heeft de BR de financiële meerjarenbegroting goedgekeurd.

Meerjarige prestatieafspraken Heemstede 2023-2026

Twee BR-leden hebben een actieve rol gespeeld in dit intensieve proces dat begon met het meedenken over de Woonvisie Heemstede. Vervolgens hebben deze leden een belangrijke rol gehad in het selecteren van adviesbureau Rigo als procesbegeleider. Daarna is actief deelgenomen aan een aanzienlijk aantal overleggen tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. De twee BR-leden hebben een positief advies 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 heeft niet in alle besluiten van Elan Wonen een rol. Maar als er besluiten zijn die voor bewoners van groot belang zijn probeert de BR toch goed op de hoogte te zijn. Een voorbeeld is het vernieuwen van het inkoopcontract van gas voor woongebouwen met een collectieve ketel. Door de energiecrisis en het risico van energiearmoede is dat momenteel een belangrijk onderwerp. Drie BR-leden hebben een sessie van de inkoopadviseur bijgewoond en zo meer geleerd over de afwegingen.

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. In december heeft het zogenoemde 'participatie-diner' plaatsgevonden in het Van der Valk hotel. De opkomst was heel goed en de avond werd door de bewoners als bijzonder geslaagd ervaren.