

JAARVERSLAG 2023

Bestuurszaken

Dit jaar is het bestuur uitgebreid tot 5 personen. Dhr Ludo Pijnen heeft aangegeven toe te willen treden tot het bestuur van de HBWW. Hij zal zich samen met Dhr. de Koning gaan bezighouden met het Planmatig onderhoud.

Toewijzing woningen

De grootste verandering dit jaar was dat vrijgekomen woningen niet meer in de Woensrechtse Bode maar via Zuidwestwonen.nl worden aangeboden. Ook het toewijzingsbeleid zelf ging op de schop: de woonduur verviel en de urgentieregel geldt alleen nog voor mensen met een medische of sociale indicatie. Om de verandering soepel te laten verlopen, heeft WSW voor actief-zoekenden de inschrijving gedaan en ook eenmalig het inschrijfgeld betaald.

We hebben over deze overgang stevige discussies gevoerd omdat we bang waren dat woningzoekenden uit de gemeente Woensrecht en dan met name jongeren, geen woning meer zouden kunnen krijgen omdat er mensen van ver buiten de gemeente zouden reageren.

Maar door gemeentebinding/kernbinding kan WSW er voor zorgen dat 50% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan inwoners van de gemeente Woensrecht. Uit het maandelijks overzicht dat we van dhr. van Haaren krijgen blijkt dat er inderdaad veel reacties van buiten de gemeente komen, maar dat bijna 60% van de vrijgekomen woningen is toegewezen aan iemand uit de gemeente Woensrecht of met binding met de gemeente Woensrecht. WSW probeert het aantal toewijzingen aan mensen met een gemeentelijke binding op minimaal 50 % te houden. De conclusie die men kan trekken is dat de overgang soepel is verlopen.

Jaarlijkse huuraanpassing

Evenals in andere jaren kregen we van WSW een excel bestand met een drietal berekeningen voor de huuraanpassing in 2023. Voor huurders met een inkomen van 120% van de bijstandsnorm, zou de huur worden verlaagd naar € 575,03 (gegevens worden opgevraagd bij de belasting).

Voor de andere huurders zou de maximale huur €808,- worden. De totale huurverhoging over alle woningen zou 2,6% bedragen. De persoonlijke huurverhoging zal afhangen van de huur die men nu betaalt:

We hebben talloze scenario's doorlopen hebben daarna WSW geadviseerd dit jaar af te zien van een huurverhoging aangezien steeds meer huurders financieel in de problemen komen. Zoals verwacht ging WSW hier niet mee akkoord.

Dhr. van Haren meldde dat geen huurverhoging te veel geld zou gaan kosten. Dat zou betekenen dat WSW zou moeten bezuinigen op onderhoud en woningbouw en dat wilde men niet.

Daarom zijn wij, weliswaar onder protest, akkoord gegaan met de volgende huuraanpassing:

Huur beneden of gelijk aan 60% vd max. huur	-verhoging 3 %
Huur tussen de 60 en 80 % vd max. huur	-verhoging 2,5 %
Huur boven 80% vd max. huur	-verhoging 1 %



Checklist

Door allerlei oorzaken heeft het groot onderhoud de laatste 2 keer voor heel wat problemen gezorgd. We hebben daarom eens goed nagedacht over wat waren de problemen en hadden die voorkomen kunnen worden. Met name Henk Kraaijvanger heeft toen erg veel tijd gestoken in het maken van een werkplan voor groot onderhoud. Het resultaat was een zogenaamde Checklist en na de nodige correcties is deze aangeboden aan dhr. Mol directeur WSW.

Hij heeft de checklist met alle medewerkers besproken. Hij is echter nog niet in gebruik genomen.

Prestatieafspraken

Evenals voorgaande jaren waren er dit jaar vergaderingen op het gemeentehuis betreffende de nationale prestatieafspraken. Dhr. Mol had vooraf al laten weten dat de sociale huur een plek had gekregen op de agenda van zowel de gemeente Woensdrecht en West Brabant. Afsproken is dat 30% van alle woningbouw sociaal moet zijn. Met name eengezinswoningen, woningen voor starters en woningen voor ouderen om door te stromen.

Tijdens de laatste vergadering op het gemeentehuis bleek dat de Gemeente Woensdrecht tot eind 2023 73 statushouders huisvesten. De wethouder heeft Stadlander en WSW dit jaar gevraagd elk 1 woning extra ter beschikking te stellen. WSW heeft hier aan voldaan en probeert statushouders zo veel mogelijk te spreiden.

Planmatig onderhoud

Voor het eerst dit jaar heeft het hele bestuur overleg gepleegd met dhr. Van Geel over Planmatig onderhoud 2023. Met name hoe dit is verlopen. Grote problemen hebben zich niet voorgedaan. Voor wat betreft Planmatig onderhoud 2024 hebben Ludo Pijnen en Heleen Schober overlegd met dhr van Geel. Zij zullen bij het volgend agendapunt hier informatie over geven.

Ad Suijkerbuijk
secretaris HBWW