

## Jaarverslag 2024 - Huurdersvereniging Zuidwest-Friesland

Het bestuur stond in 2024 voor ingrijpende keuzes die behartiging van huurdersbelangen voor de toekomst veilig zouden kunnen stellen. Met een gemiddelde leeftijd van bijna 72 jaar vroegen we ons af hoe lang we de bestuurstaken, waar we met veel enthousiasme aan zijn begonnen, nog konden voortzetten.

Al tijdens de ALV van voorjaar 2024 zijn een drietal mogelijkheden geschetst en is aangegeven dat het bestuur tijdens de ALV van 2025 met concrete voorstellen zou komen. Door vervroegd aftreden en geen zicht op opvolging is reeds op de ingelaste ALV van 3 december 2024 besloten om alle taken en verplichting per 1 januari 2025 over te dragen aan Huurdersplatform "Nieuw Elan". Belangrijk was dat dit voorstel vanuit Dynhus alle steun kreeg.

Naast deze twee belangrijke algemene ledenvergaderingen, waarvan de notulen bij deze vergaderstukken zijn gevoegd, hebben ook de reguliere zaken voortgang gevonden. Dankzij pensionering kon onze ad-interim secretaris Dini Bangma een aantal taken van de voorzitter overnemen.

Zoals gewoonlijk waren er weer heel wat vergaderingen en overleggen. We waren met meer dan 150 bijeenkomsten meerder keren vertegenwoordigd bij ruim 30 overlegstructuren. Te veel om allemaal op te noemen maar laat wel zien dat het voor een bestuur bestaande uit vrijwilligers het qua tijd, inzet en expertise nagenoeg niet meer te doen is om alle verplichtingen na te komen.

### Leden- en bestuursontwikkelingen 2024

Ook in 2024 was er een gestage daling in het aantal leden dat nu schommelt rondom de 800 leden. Na de ALV in april 2024 is er, met ondersteuning van de Woonbond, nog uitgebreid gekeken naar mogelijkheden om alsnog samen met HV-Lemsterland of om alsnog als zelfstandige

huurdersvereniging door te gaan. Door vervroegd aftreden van zittende bestuursleden en afhaken van kandidaat- bestuursleden bleek dit geen optie meer te zijn en heeft uiteindelijk geleid tot de keuze, gemaakt op de bijzondere ALV in december 2024, om onze taken over te dragen.

Het huidige bestuur van Huurdersvereniging Zuidwest-Friesland bestaat uit:

- Leendert van Tuinen, voorzitter
- Henk Spijker, penningmeester
- Dini Bangma, vicevoorzitter en interim secretaris
- Sake Mollema, bouwzaken en algemeen bestuurslid
- Peter van Herp, financiën en algemeen bestuurslid

### De revue gepasseerd in 2024

#### Betaalbaarheid.

De inkomensontwikkeling, inflatie en stijgende woonlasten bleven een belangrijk aandachtspunt. De hoge energieprijzen en gestegen huren maakten het voor veel huurders steeds moeilijker om de eindjes aan elkaar te knopen. Huurverhoging was echter onafwendbaar om de corporatie in staat te stellen te blijven investeren in ver/nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming.

#### Beschikbaarheid en wachttijden.

Door de grote en groeiende vraag naar betaalbare huurwoningen zijn de wachttijden ook dit jaar weer opgelopen. De gemiddelde wachttijd is nu 4 jaar, dat was 5 jaar geleden ca. 2 jaar. Op de overstap van Dynhus naar FrieslandHuurt als platform voor inschrijving en reageren op huurwoningen, hebben we vanuit technische, economische en veiligheidsoverwegingen een

positief advies gegeven. Wel hebben wij, net als andere Friese huurdersverenigingen aangesloten bij de FFH aangegeven dat een reactietijd van slechts 3 dagen weer naar 8 dagen moet worden teruggebracht. Dit met name vanuit het oogpunt van woningzoekenden die afhankelijk zijn van kinderen, familieleden of anderen om hen daarbij te ondersteunen. Bestuursleden van de FFH, waar wij als huurdersvereniging lid van zijn, zijn indirect betrokken bij FrieslandHuur en hebben we gevraagd deze punten bij de evaluatie naar voren te brengen.

### **Beschikbaarheid.**

Ook Dynhus heeft te maken met het verplicht moeten toewijzen van woningen aan speciale doelgroepen. Als bestuur hebben we regelmatig onze zorg geuit over de groei van deze groepen. Deze groepen vereisen vaak extra begeleiding en aandacht op gebied van leefbaarheid en veiligheid in wijk of buurt. Wij vinden dat Dynhus er is voor álle mensen die op basis van inkomen of achtergrond aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning. Door toewijzen van woningen aan steeds meer speciale doelgroepen neemt de beschikbaarheid voor reguliere huurders steeds verder af. Daarbij worden voor Dynhus ook de kosten voor regie op de leefbaarheid alsmar hoger, dit gaat ten koste van investeringsruimte voor woonruimte en woningen.

### **Landelijk en regionaal beleid.**

Om de sterk gestegen woningnood een halt toe te roepen wil minister Mona Keijzer jaarlijks 100.000 nieuwe woningen bouwen. Deze plannen zijn niet altijd toepasbaar op de drie noordelijke provincies. Door stikstofmaatregelen en problemen met aansluiting op het stroomnet achten wij dit moeilijk haalbaar. De sterk gestegen bouwkosten maken het, niet alleen voor corporaties, steeds moeilijker om te investeren in huurwoningen die qua kosten en huuropbrengsten nog rendabel zijn. De tijd dat we waakzaam

moesten zijn voor bouwen voor krimp ligt definitief achter ons. Daarom heeft Dynhus in het kader van het Strategisch Voorraad Beleid het plan om de komende jaren haar bezit uit te breiden verhoogd van 100 naar 300 woningen. Vanuit de financiële positie van Dynhus achten wij dit haalbaar. Wel hebben we aangegeven vooral te focussen op verduurzaming van bestaande woningen. Als HV hebben wij gesteld dat de totale woonlasten hierbij niet mogen stijgen. Met name de goedkopere huurwoningen worden bewoond door huurders met de laagste inkomens maar hebben vaak wel de hoogste energielasten. De afgesproken en nu voltooide plaatsing van zonnepanelen leveren een besparing op van stroomgebruik en dus de totale woonlasten. Al zegt een hoger energielabel weinig over de energiebehoefte.

### **In andere handen**

Sinds 1 januari 2025 worden uw belangen als huurder van Dynhus behartigd door Nieuw Elan en zijn wij als bestuur bezig met de afbouw en overdracht van taken en verantwoordelijkheden, waarna we de vereniging in de loop van 2025 zullen opheffen. In deze laatste ALV en verderop in de verslaggeving zullen we aangeven hoe wij als bestuur de afronding en de uiteindelijke opheffing van onze huurdersvereniging gaan uitvoeren.

Als bestuur hebben wij, de meesten van ons meer dan acht jaar, ons volledig ingezet om zo goed mogelijk op te komen voor de belangen van huurders van Dynhus. Wij bedanken met name onze leden die betrokkenheid, steun en vooral vertrouwen in ons hebben getoond.

Wij stoppen maar de belangenbehartiging van alle huurders van Dynhus is in goede handen en blijft daarmee gewaarborgd!

Onze dank, namens alle bestuursleden van Huurdersvereniging Zuidwest-Friesland.