



# JAARVERSLAG 2021

Mounebuorren 14a, 9074 CJ Hallum  
Postbus 14, 9074 ZL Hallum  
Tel. 0518 432935 (adm.)  
[info@psbwonen.nl](mailto:info@psbwonen.nl)  
[www.psbwonen.nl](http://www.psbwonen.nl)

## Inhoud

Voorwoord van de voorzitter.....	3
1. Verslag van het bestuur.....	4
1.1 Verhuur en onderhoud.....	4
1.2 Huurachterstanden.....	5
1.3 Wachtlijst.....	5
1.4 Communicatie.....	5
2. Toekomst.....	6
3. Organisatie.....	7
3.1 Bestuur.....	7
3.2 Raad van Toezicht.....	7
3.3 Medewerkers.....	7

## Voorwoord van de voorzitter

De wereld is en blijft altijd in ontwikkeling. Dat geldt ook voor PSBwonen. De oorsprong: bouwen voor senioren die graag in hun dorp willen blijven wonen, en daarmee de leefbaarheid in die dorpen bevorderen is enigszins losgelaten. We richten ons nog steeds op de kleine dorpen en daarmee ook op de leefbaarheid in die dorpen. Wel verhuuren we aan alle leeftijdsgroepen al hebben senioren nog steeds een voorkeurspositie. Ook de christelijke signatuur is losgelaten in de zin van geen onderscheid maken in geloofsachtergrond. Wat wel gebleven is, is de kleinschaligheid, de betrokkenheid en de persoonlijke benadering. Wat ook is gebleven is dat leeftijd en binding met het dorp en de regio een rol speelt bij onze woningtoewijzing.

In vergelijking met andere corporaties is PSBwonen een kleine speler, met een woningbezit van 254 woningen, verdeeld over twee gebieden in Friesland. Onze inzet is om deze woningen betaalbaar te houden voor huurder met een kleine beurs die graag in het eigen dorp of in de regio wil blijven wonen.

Het afgelopen jaar heeft de focus gelegen op, ondanks de bijzondere tijd vanwege Covid, het zowel bestuurlijk als technisch competent te blijven functioneren, een goede dienstverlening te bieden en daarnaast te proberen financieel gezond te blijven, en het beoogde onderhoud en verbeteringen van onze woningen te verrichten en te realiseren.

Wij hopen dat 2022 een 'normaler' jaar zal worden, waar tijd en middelen beschikbaar komen om de uitgestelde zaken voortvarend aan te kunnen pakken. Het afschaffen van de verhuurdersheffing zou daarbij absoluut positief bijdragen. Blijft natuurlijk een feit dat PSBwonen als kleine speler zeer verantwoord met haar middelen moet omgaan. Het bieden van betaalbare huisvesting in de kleine dorpen is ons belangrijkste doel.



P.H. Ernst,  
bestuursvoorzitter PSBwonen

## 1. Verslag van het bestuur

Voor 2021 was het, voor een groot deel, een jaar als alle andere. Helaas ontkomen we er niet aan om ook in dit verslag de coronapandemie te melden. Soms groot, soms klein, maar iedereen heeft er op de een of andere manier mee te maken gehad. Dat geldt ook voor PSBwonen en de huurders.

Fijn voor huurders was het bericht van de overheid om de huren voor de sociale sector te bevriezen. Wij hebben besloten om geen uitzonderingen toe te passen, zodat alle huren gelijk bleven aan 2020. Voor onze penningmeester leverde dat wel wat rekenwerk op. Huurders kwamen en gingen. Naast het passen op de winkel en zorgen dat we (financieel) gezond blijven, blijven wij ook nadenken over nieuwbouw en duurzaamheid.

Maandelijks bespreekt het bestuur de financiële cijfers. Zo houden we vinger aan de pols. Doordat PSBwonen geen eigen kantoor heeft en geen medewerkers in vaste dienst lukt het ons om – ondanks het feit dat we klein zijn – de huren op enkele appartementen na onder de huurtoeslaggrens te houden.

### 1.1 Verhuur en onderhoud

PSBwonen verhuurd 254 woningen verspreid over enkele dorpen in Friesland. De meeste woningen hebben een huurprijs onder de grens voor huurtoeslag.

Huur tot	Zuid	Noord	Toelichting
< € 300		8	Staan op nominatie om gesloopt en vervangen te worden.
< € 400		10	
< € 500	18	45	
< € 600	92	27	
< € 700	18	12	
< € 800		22	Lager dan 752,33 (grens huurtoeslag)
< € 900		2	
Totaal	128	126	

In 2021 zijn er 30 woningen van huurder gewisseld. Sommige woningen konden direct weer worden verhuurd. Negen woningen hadden groot onderhoud nodig of werden gerenoveerd.

In Oenkerk heeft PSBwonen een appartementencomplex. Dit jaar heeft er een gesprek plaatsgevonden met een aantal huurders over zaken die het hele complex aangaan.

Wij zijn voor enkele woningen in Blija nieuwbouw aan het onderzoeken. Wat zijn goede woningen voor het dorp en zijn inwoners? Bouwen we traditioneel of gaan we over tot nieuwe bouwmethoden? En niet de meest onbelangrijke vragen: kunnen wij dat betalen en wat betekent het voor de huur? In 2022 hopen wij hier beslissingen te maken. Voor nu zijn de woningen die het betreft tijdelijk verhuurd.



Af en toe komen er bij ons vragen binnen over zonnepanelen. Wij hebben in 2021 gekeken naar de mogelijkheden en hoe we dit onze huurders aan kunnen bieden. Naast de al bestaande installaties hopen we in 2022 de eerste pakketten zonnepanelen aan te kunnen bieden. Om het betaalbaar te houden, zal het aantal te leggen panelen aan een maximum gebonden zijn.

### 1.3 Huurachterstanden

Gemiddeld schommelen onze huurachterstanden tussen de 5% en 6% per maand. De huurachterstanden zijn voor 50% kortdurend en eenmalig. De ander 50% betreft huurders die vaker en langer moeite hebben met het betalen van de huur. In alle gevallen is het mogelijk om in goed overleg te komen tot een regeling.

### 1.4 Wachtlijst

Mensen die graag in aanmerking willen komen voor een woning van PSBwonen, kunnen zich inschrijven via de website. Zij kunnen ervoor kiezen om een voorkeur aan te geven voor 'noord' of 'zuid'. Er kan ook specifiek een voorkeur voor een dorp aangegeven worden. Natuurlijk is 'geen voorkeur' ook een optie.

Na een opschoonactie stonden er eind 2021 207 mensen op de wachtlijst. Dit is inclusief huurders die op de wachtlijst willen blijven staan. De mensen van de wachtlijst hebben een kleine voorkeur voor wonen in een dorp ten noorden van Leeuwarden.

In 2021 hebben zich 115 mensen ingeschreven. Dat geeft aan dat er veel mensen dringend woonruimte zoeken. Tot medio 2020 lag het aantal inschrijvingen per kwartaal tussen de 1 en de 5. Met meer dan 25 inschrijvingen per kwartaal in 2021 is dat een duidelijk signaal.

Onze woningen hebben over het algemeen 1 slaapkamer. Soms twee. De dringende behoefte aan woonruimte leidde er ook toe dat grotere gezinnen met meerdere kinderen zich bij ons melden. Helaas zijn onze woningen daarvoor niet geschikt. Wij hebben besloten om mensen hier bij de inschrijving op te wijzen.

### 1.5 Communicatie

Huurders kunnen in eerste instantie met hun vragen terecht bij onze verhuurmedewerkers of bij het administratiekantoor in Hallum. Daar waar noodzakelijk wordt het bestuur geïnformeerd, onderneemt actie of bespreekt de situatie in de bestuursvergadering en neemt een besluit.

Om de huurders te informeren over veranderingen in algemene wet- en regelgeving en nieuws van PSBwonen, maakt het bestuur een paar keer per jaar een nieuwsbrief. Hierin staan zaken als: huurverhoging, beleidszaken, huurtoeslag, financiële en sociale ondersteuning door gemeenten en zo meer.

De huurders die ons een mailadres hebben gegeven, ontvangen de informatie per mail. Voor de overige huurders geldt dat zij de informatie op de website kunnen lezen. Sinds half 2021 gaat de nieuwsbrief ook naar onze zakelijke relaties.

## 2. Toekomst

Voor PSBwonen is het belangrijk te blijven zorgen voor betaalbare en goede huisvesting voor mensen die graag in een dorp in Friesland willen wonen. Daarvoor is het nodig dat wij onze woningen goed onderhouden, vernieuwen en verduurzamen. Het bestuur is van mening dat dit vraagt om gespreide en soms zelfs gefaseerde investeringen. Voor een relatief kleine speler, die afhankelijk is van de kapitaalmarkt, is het niet altijd mogelijk investeringen in eenmaal te doen. Dezelfde visie wordt gehanteerd bij het vernieuwen en verduurzamen van ons bezit. Daarom renoveren wij een woning bij mutatie. Dat betekent huis voor huis in plaats van een hele straat tegelijk. Niet altijd de goedkoopste optie, maar wel een aanpak die ons bestaan niet in gevaar brengt. Dat geldt ook voor de keuzes als het gaat om investeren in duurzaamheid. Wij lopen niet voorop, maar daar waar mogelijk en nodig zorgen wij er als eerste voor dat onze woningen goed geïsoleerd worden. Energiebesparende maatregelen die wij treffen zijn dan het meest effectief.



### 3. Organisatie

#### 3.1 Bestuur

Het bestuur van PSBwonen bestaat uit vijf personen. Na 10 jaar actief te zijn geweest als voorzitter en secretaris hebben we afscheid genomen van de heer G. Kranendonk. Mevrouw A. Wisselink is per 1 januari 2021 als secretaris aangetreden.

De heer W. Mollema treedt dit jaar af en is niet herkiesbaar.

Het bestuur is onbezoldigd en ontvangt een vergoeding voor hun werkzaamheden.

Voorzitter:	de heer P. Ernst
Penningmeester:	mevrouw M. Hornstra
Secretaris:	mevrouw A. Wisselink
Bestuurslid:	de heer W. Mollema
Bestuurslid:	de heer A. Jansen

#### 3.2 Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht (RvT) wordt maandelijks geïnformeerd over de gang van zaken via een verslag van de bestuursvergaderingen ontvangen. Daarnaast is er tweemaal per jaar een reguliere vergadering van bestuur en RvT. De voorzitter van de RvT treedt dit jaar af omdat zijn maximale zittingstermijn is afgelopen en hij niet herkiesbaar is. In verband met een verhuizing ontstaat er een tweede vacature. Op basis van een functieomschrijving starten we in 2022 een procedure ter vervanging.

Voorzitter:	de heer J. Tigchelaar
Vervangend voorzitter:	mevrouw P. Staats
Secretaris:	de heer T. Waldus

#### 3.3 Medewerkers

PSBwonen heeft het werkgebied onderverdeeld in twee regio's: noord en zuid. Beide regio's zijn ongeveer even groot. In beide regio's is er een medewerker werkzaam die de dagelijkse gang van zaken voor zijn rekeningen neemt zoals de opzeggingen, nieuwe verhuur en het regelen van de reparatieverzoeken. Zij worden daarbij ondersteunt door medewerkers van het administratiekantoor en bestuursleden.

Verhuur Noord:	de heer M. Leistra
Verhuur Zuid:	de heer J. van den Berg

Jaarlijks is er een bijeenkomst waaraan het bestuur, de raad van toezicht en alle medewerkers deelnemen. Door de corona en alle beperkingen heeft er afgelopen jaar geen inhoudelijke bijeenkomst plaats gevonden. Gelukkig konden we tussen de lockdowns door nog wel het feestelijke, uitgestelde, afscheid van de heer Kranendonk houden. Een rondleiding bij het Wouda gemaal te Lemmer met afsluitend een buffet. Het was goed elkaar weer te zien en te spreken.