



PSBwonen

dorps wonen in Friesland



JAARVERSLAG 2022

Mounebuorren 14a, 9074 CJ Hallum
Postbus 14, 9074 ZL Hallum
Tel. 0518 432935 (adm.)
info@psbwonen.nl
www.psbwonen.nl

Inhoud

Voorwoord.....	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
3. Organisatie.....	6
3.1 Bestuur	6
3.2 Raad van Toezicht.....	6
3.3 Medewerkers	6

Voorwoord

Naast het verhuren van woningen en het onderhoud komen er steeds nieuwe vragen op ons af. De vraag om 8 woningen over te nemen van een andere stichting. Ook vragen naar elektrisch koken en zonnepanelen. Gesprek met een gemeente over de inrichting van het dorp en welke rol onze woningen spelen.

Maandelijks overlegt het bestuur over de dagelijkse gang van zaken en de nieuwe vragen die op ons afkomen. Ons belangrijkste doel: zorgen dat we onze huidige woningen goed kunnen verhuren aan mensen (met name senioren) die in de regio willen blijven wonen. En dat nog het liefst voor een niet al te hoge huur.

Voor een kleine stichting als PSBwonen is dat niet altijd een makkelijke opgave. Gelukkig zien we in de cijfers van ons jaarverslag dat wij het minstens net zo goed doen als onze grotere collega's.

In alle opzichten was 2022 redelijk rustig jaar. Voor 2023 staan er nieuwbouwplannen op stapel en zijn er een aantal locaties die extra aandacht verdienen als het gaat om isolatie en verduurzaming.

Wij hopen dat dit inhoudelijk verslag inzicht geeft in het reilen en zeilen van onze stichting.

P.H. Ernst,
bestuursvoorzitter PSBwonen

1. Verslag van het bestuur

Het jaar 2022 was vooral een jaar van de gewone gang van zaken. Onderhoud, huurders verwelkomen en uitzwaaien. Een grote stap voor PSBwonen was de koop van 8 woningen in Garyp. Een kerkelijke stichting benaderde ons aangezien het voor hen niet meer haalbaar was om de verhuur en bestuur van 'maar' acht woningen te blijven regelen. Zij zochten een goede plek voor hun woningen en huurders.

Andere activiteiten zijn de voorbereidingen voor de sloop en nieuwbouw van woningen in Blija. Het is een zoektocht naar wat we precies willen bouwen en op welke manier. Daarnaast moeten we ook voor de huidige huurders eerste een nieuwe woonplek zoeken. We denken dat we de plannen in 2023 uitkunnen werken en in 2024 realiseren.

Deze beide activiteiten, sloop en koop, zorgen voor een kleine verschuiving in ons aantal woningen.

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

Huur tot	Categorie	Aantal	Percentage
< € 445	Goedkoop	40	15
€ 445 - € 680	Betaalbaar	184	70
€ 680 - € 765	Bereikbaar	36	14
< € 765	Duur	2	1
Totaal		262	100%

In 2022 zijn er 21 woningen (30 in 2021) van huurder gewisseld. Vier van deze woningen staan in Blija en blijven leeg omdat zij plaats maken voor nieuwbouw.

In 2021 hebben we besloten per jaar voor enkele woningen zonnepanelen aan te bieden. Huurders kunnen zich melden en dan wordt bekeken of plaatsing mogelijk is.

Gaat het om de energie-labels dan heeft PSBwonen nog wel werk te verzetten. We zetten jaarlijks enkele stappen door muren, daken en vloeren te isoleren. Op dit moment hebben we 149 met een energielabel van A t/m D en 105 woningen met label E/F. Gelukkig kunnen we melden dat we nog maar één woning hebben met label G.

PSBwonen heeft de voorlopige energie-labels in 2020 om laten zetten naar definitieve labels. We streven ernaar om jaarlijks een aantal gerenoveerde woningen te laten herkeuren om zo een verbeterd energielabel te krijgen die overeenkomt met de werkelijkheid.

De gemiddelde huurprijs is € 527,67 per maand. Over een jaar gezien gaat een kwart van de huur naar onderhoud, de helft naar overige kosten (verzekeringen, belastingen, kantoorkosten, financiering) en blijft er een kwart over als resultaat. Dit resultaat is nodig om uitgaven zoals sloop/nieuwbouw of renovatie van meerdere woningen uit te kunnen voeren.

1.2 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 2022 hebben er geen uitzettingen plaatsgevonden.

1.3 Wachtlijst

Mensen die 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.

Eind 2022 staan er 166 mensen op wachtlijst. In 2022 hebben zich 64 nieuwe belangstellenden gemeld.

1.4 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. Zij bespreekt de situatie en besluit welke actie dan niet noodzakelijk is.

Als er informatie is over veranderingen in algemene wet- en regelgeving en nieuws van PSBwonen, verzorgt het bestuur een nieuwsbrief. Hierin staan zaken als: huurverhoging, beleidszaken, huurtoeslag, financiële en sociale ondersteuning door gemeenten en zo meer.

2. Toekomst

We blijven zorgen voor het onderhoud van de woningen voor de toekomst. Onze zorg is de isolatie en verduurzaming van de woningen. De keuze die PSBwonen maakt is het isoleren van de schil. Zaken als zonnepanelen en elektrisch verwarmen volgen mogelijk later. We kunnen niet alles tegelijk. De meeste ingrijpende verbeteringen doen we bij mutatie. 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 2023 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 regelt, 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. Ook wordt er een keer per jaar inhoudelijk overleg gevoerd met bestuur en medewerkers.