

Jaarverslag Huurdersvereniging Meppel 2020.

In het afgelopen jaar kwamen de bestuursleden van de Huurdersvereniging meer dan eens in de maand samen.

Ondanks de beperkingen die Covid-19 ook aan ons werk gaf. Veel contacten met huurders vonden digitaal, telefonisch of op afstand plaats.

In het afgelopen jaar konden de bewonersavonden geen doorgang vinden vanwege de maatregelen die dit niet toestonden.

De Huurdersvereniging Meppel heeft wel met alle huurders een contact moment gezocht. Dit hebben we o.a. vorm gegeven door 2 maal een mailing te verzorgen en te bezorgen bij onze huurders. Onze huurders hebben daarop positief gereageerd. Ook waren er huurders die zich alleen voelden en vanuit dat oogpunt contact zochten met de Huurdersvereniging.

Het was goed dat wij ook op deze wijze met elkaar in verbinding konden staan.

Ook de avonden met de bewonerscommissies konden niet doorgaan. Met hen is in het afgelopen jaar wel individueel overleg geweest.

Het viel op dat veel huurders in het afgelopen jaar minder snel door Woonconcept werden geholpen.

Ook heeft de Huurdersvereniging bemiddelt tussen huurders en Woonconcept waar het ging om langslpende reparatieverzoeken.

Door tussenkomst van, in veel gevallen, Hendrikus Loof kwam er beweging en werden klachten verholpen. Op zich is dat heel mooi en effectief. Maar dan blijft de vraag wel, "Hoe wordt dit in de toekomst voorkomen". Worden er processen aangepast? Mogelijk zou dit een onderwerp zijn tijdens een evaluatie-gesprek.

Tijdens onze bijeenkomst in het begin van het jaar stond nieuwbouw op de agenda. Waarom wordt er voor een bepaald type woning gekozen? Is de prijs, de behoefte naar een bepaalde woning, de uitstraling of een ander argument leidend?

Daarbij komt de vraag naar duurzaamheid. Waar wordt voor gekozen en wat zorgt dat de woonlasten voor de huurder zo laag mogelijk zijn. Een terugkerende vraag van de Huurdersvereniging en huurders zijn de kosten die in rekening gebracht worden voor het gebruik van zonnepanelen en andere duurzaamheidsproducten. Welke extra voorzieningen worden als optie aangeboden bij nieuw te bouwen woningen?

Is de warmtepomp noodzakelijk of is mogelijk een cv-ketel op elektrisch ook een goede verwarming?

Graag wil de Huurdersvereniging betrokken zijn bij het programma van eisen bij nieuwbouw. Daarbij willen wij ook graag aandacht geven aan eventuele zonwering die noodzakelijk blijkt bij appartementengebouwen.

Ook wacht de huurdersvereniging nog steeds op mutatiebeleid. Veel huurders hebben te maken met verschillende eisen die gesteld worden bij mutatie. Het valt niet uit te leggen dat iets de ene keer goedgekeurd wordt en in een vergelijkbare situatie afgekeurd. De kosten die hiermee gemoeid zijn en waarmee bedreigd wordt jaagt menige huurder in de stress. Ook de huurdersvereniging is beleid beloofd.

Reeds tijdens een bezoek aan Hometeam in Steenwijk.

Veel huurders worden, na een huurverhoging, geconfronteerd met hogere woonlasten. Dit wordt veroorzaakt doordat de huur door de huursubsidiegrens schiet. Onze huurder kan blijven wonen. Maar de woonlasten stijgen wel. Ook voor deze problematiek vraagt de Huurdersvereniging aandacht. Deze zorgen worden ook besproken bij de totstandkoming van het huurakkoord. In dit verband wordt ook gesproken over de jaarlijkse verhoging. Voor veel huurders stijgen de woonlasten jaarlijks meer dan de verhoging van hun inkomsten. Daarvoor is het nodig om te zoeken naar een goed evenwicht en beheersbaarheid van lasten voor de huurder.

De Huurdersvereniging verwijst huurders ook regelmatig, vanwege problemen met burens, naar de buurtbemiddeling. Voor veel huurders is het lastig zoeken waar deze te vinden is. Dit kan een aandachtspunt zijn tijdens het gesprek met de bewonersconsulenten.

In het afgelopen jaar zijn de Early bird bijeenkomsten, georganiseerd door de Woonbond, regelmatig bezocht door leden van de Huurdersvereniging. Duurzaamheid vormt daarbij een rode draad. Een onderwerp dat nog steeds volop in beweging en aan verandering onderhevig is. Ook de wijze waarop de verschillende corporaties omgaan met het verhalen van kosten verschilt. Dat maakt het voor huurders minder doorzichtig. Bij de ene corporatie moet veel meer voor deze voorzieningen betaalt worden dan bij de andere.

Tijdens onze bijeenkomsten worden regelmatig vragen besproken mbt onderhoud. Eerder was er een heel onderhoudsprogramma beschikbaar en was in te zien wanneer de projecten in de planning stonden. Voor huurders is het onduidelijk de Huurdersvereniging is wel betrokken bij MJOR en MJIR. Ook krijgt de Huurdersvereniging veel vragen over Renovatie. Niet altijd zijn wij op de hoogte van Renovatie en wat mogelijke consequenties zijn en wanneer een renovatie in tijd plaatsvindt.

In het afgelopen jaar is er veel besproken over het instellen van Thuis Kompas en de randvoorwaarden. Thuis Kompas is een mooi Drenth's breed initiatief waarin alle huurwoningen van Drenthe aangeboden worden. Daarbij moeten ook nieuwe beleidsuitgangspunten geformuleerd en opgesteld worden. Urgentie en bijzondere toewijzingen krijgen aandacht tijdens de bespreking. Veel huurders hebben daar vragen over. De Huurdersvereniging is vorig jaar betrokken geweest bij het opstellen van kaders voor de toewijzing van doelgroepen. Deze manier van werken was heel plezierig en heeft veel opgeleverd.

Naar aanleiding van de resultaten van het visitatierapport zijn er in het jaar gesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder en enkele medewerkers van Woonconcept samen met de Huurdersverenigingen van Meppel en Steenwijk. Het proces is nog niet afgerond. Onze wens is dat wij in het jaar 2021 tot een afronding kunnen komen.

Regelmatig heeft de Huurdersvereniging contact met de huurders - commissarissen binnen de RVC. Ook hebben wij in het afgelopen jaar op 1,5 meter afstand kennis gemaakt met Lot van Leth een nieuwe commissaris. Zij vormt samen met Martha Buitenkamp de afvaardiging binnen de RVC namens de huurders.

De voorzitter van de huurdersvereniging heeft regelmatig contact met de directeur-bestuurder. Ons directe aanspreekpunt binnen de organisatie Woonconcept is Hendrikus Loof. Hij neemt ook veel zaken met ons door. Ook de vele veranderingen binnen het personeelsbestand.

Alle officiële documenten van Woonconcept worden ook besproken binnen de huurdersvereniging. Zo ook dit jaar wederom een Jaarrapport. In sommige zaken kan de huurdersvereniging zich niet vinden. Dit wordt samen met Woonconcept besproken. Het wollige taalgebruik en de beleving is anders dan de ervaring van de huurdersvereniging die dit baseert op de contacten met de huurders. Er zijn veel zaken, voornamelijk contact, dat sterk verbeterd kan worden. De huurder voelt zich niet Trots op een woning waar het een en ander aan mankeert.

De Huurdersvereniging heeft tijdens haar vergadering in september een aantal onderwerpen besproken waarmee aan de slag zou worden gegaan nl:

- Gesprek in relatie tot PV-panelen, EPV en energieconcept.
- Gesprek over "Moraliteit in de sociale woningbouw.
- Langdurige processen te bekorten.
(geiser/zonneschermen/mutatie/urgentie/asbest)
- Enquete,s in Ezinge nav renovatie etc, project Randweg, project NieuwVeenseLanden, de Beemd, project Ezinge.
- Programma van eisen nieuwbouw
- Duurzaamheid. Hoe groen is Woonconcept? (operatie Steenbreek/regenwateropvang ism gemeente)
- Inzet Woonconcept tijdens Corona-periode. Huurders worden niet of nauwelijks teruggebeld.
- Nieuwe toegankelijke website met daarop een mogelijkheid voor peilingen.

Samen met de andere huurdersvereniging van Woonconcept zijn wij lid van de Woonbond. Een organisatie die de belangen behartigt van huurders in overleggen met Aedes (de bond van corporaties) de overheid en de corporaties. De Woonbond bind huurdersverenigingen aan elkaar en ondersteund door middel van bijeenkomsten, workshops, katernen en andere uitgaven.

In het afgelopen jaar is de huurdersvereniging betrokken geweest bij de bewoners commissies, bewonersadviescommissie, de prestatieafspraken, de energiecoaches, de financiële processen en controle momenten van Woonconcept, het huurakkoord, Thuis Kompas, de huurders en communicatie.

Bovenal gaat het om invulling te geven aan de Wet Overleg Huurder Verhuurder waarbij het belangrijk is dat er een goede verhuurorganisatie is met betaalbare woningen voor haar huurders.

Daarvoor zetten wij ons in voor de huurders van Woonconcept in Meppel. Bert, Truus, Rita, René en Ina.