



# **Jaarverslag 2021**

Huurdersvereniging Meppel kijkt terug op een bewogen jaar.

### **Inleiding:**

Vanwege de Covid-pandemie hebben wij een bijzonder jaar achter de rug waarin ondanks alles getracht is zoveel mogelijk contact te onderhouden met onze huurders en waarin onze vergaderingen veelal fysiek zijn doorgegaan.

Er is in het afgelopen jaar intensief contact geweest met de huurders. Veel huurders voelden zich alleen door de maatregelen van de overheid. Zij konden niet hun dagelijkse bezigheden, die buiten de deur plaatsvonden, bezoeken. Hun wereld werd kleiner en kleiner. Dan was een luisterend oor van de Huurdersvereniging een uitkomst.

Door de Huurdersvereniging zijn een tweetal enquêtes gehouden in het voorjaar van 2021. Er is deur-aan-deur contact gelegd met bewoners van de nieuwbouwwoningen aan de Randweg in Meppel en de nieuwbouwwoningen in de Nieuwveenselanden. Een veel gehoorde klacht is slecht contact met projectleiders Woonconcept, reparaties Home Team en de energielevering. Ook speelde de hoge verbruikslasten een grote rol bij de nieuwbouw aan de Randweg. De huurders die ons voorzien hebben van informatie werden beloond met een bloemenbon.

Een tweede contactmoment met zo'n royale 100 huurders vond plaats in het najaar van 2021. Alle huurders in Meppel ontvingen van de Huurdersvereniging een kaart met een meelevende tekst en een vraag waarmee de huurdersvereniging de huurders de mogelijkheid bood om in gesprek te gaan. Een gedeelte van deze gesprekken vond telefonisch plaats. Ook zijn er een tiental huisbezoeken afgelegd. Daarnaast zijn er dagen gehouden waarin huurders, op afspraak, konden komen in de Oosterboer, Koedijklanden en Haveltermade.

Huurdersvereniging Meppel heeft in het jaar 2021 veel werk verzet. Zij dankt een ieder voor het in haar gestelde vertrouwen. Wij zullen in 2022 nog meer inzetten op meerdere contactmomenten en een betere monitoring ten aanzien van beleid en doelen die wij onszelf stellen. Ook hopen wij op een goede samenwerking waarin "de Huurder centraal blijft staan".

Terugblik op ons Werkplan 2021:

### **Betaalbare woningen:**

Het is een vaak terugkerend gespreksonderwerp geweest in 2021. Zowel tijdens de bijeenkomsten van de Huurdersvereniging Meppel als in gesprek met huurders. Een vertaalslag hiervan werd gemaakt tijdens de gesprekken bij Woonconcept over het huurakkoord.

### **Voldoende woningen:**

Hoe weet je of er voldoende woningen zijn? Veel huurders en woningeigenaren staan ingeschreven om, wanneer het noodzakelijk is, in aanmerking te komen voor een woning die past bij de situatie op dat moment. Dat vertroebelt het beeld op de vraag of er voldoende woningen zijn. Vandaar dat er in 2021 een woningmarktonderzoek heeft plaatsgevonden. Dit onderzoek is gereed en zal in de loop van 2022 besproken moeten worden om de opgaves waarvoor wij staan helder te krijgen zodat de prestatieafspraken daarop gebaseerd worden.

### **Passende woningen:**

Bij het onderwerp passende woningen wordt de Huurdersvereniging Meppel regelmatig geconfronteerd met de vraag van oudere bewoners: "Wanneer ik mijn eengezinswoning verlaat en in een flat ga wonen. Ga ik er financieel op achteruit. Ik woon al heel lang in deze woning en in een andere woning is de huur veel hoger". Zo stagneert de doorstroming. Dat is eigenlijk een probleem en dat zou het niet moeten zijn. **Actie 2022**

Een aantal van ons is betrokken geweest bij de beleidsvisie: Huisvesting Doelgroepen. Vanwege verandering in landelijke beleid moeten mensen, die nu nog verblijven in zorginstellingen, gaan wonen in de wijken. Daarvoor is een goede afstemming nodig met zorgpartners, sociale wijkteams, gemeente etc.

Wij zijn blij met de inzet van de senioren-en zorgmakelaar. Zij verleent ondersteuning aan een speciale doelgroep. Een waardevolle aanvulling op de dienstverlenende taak van Woonconcept.

### **Duurzame woningen:**

Het blijkt een container begrip. Onder dit hoofdstuk bedoelen wij een woning die niet veel energie kost. Het gaat hierbij om PV-panelen, Isolatie van muren, Trippel-glas, Energie-labels van woningen, EPV-hybride-ketels. Vaak wordt er tijdens onze vergaderingen gesproken over deze problematiek na v klachten en ervaringen van huurders. Ook huurders die te maken hebben met blokverwarming vragen aandacht voor hun situatie. Sommige zaken worden in een gesprek tussen onze voorzitter en contactpersoon Woonconcept besproken. Maar een echt beleid en een duidelijke route ontbreekt.

Ook in de nieuwbouw worden op verschillende manieren duurzaamheidsaspecten toegevoegd aan een woning. Onduidelijk is een achterliggende reden.

Tijdens onze gesprekken met huurders komt vaak de vraag wanneer er dubbel glas geplaatst wordt en wanneer PV-panelen geplaatst worden. De reactie van Woonconcept is: tegen huurverhoging kan alles. Maar daar gaat het toch niet om..... De roep is om beleid. Om waar voor hun geld.(huur).

Er is een task force gestart om tot een goede vergoeding te komen van PV panelen.

In het verleden was er sprake van een routekaart om binnen een bepaalde tijd aan de duurzaamheidsdoelen te voldoen. Tijden en mogelijkheden zijn veranderd. Blij dat geen woning in Meppel een schil heeft gekregen. Maar de huurdersvereniging Meppel zou graag hier afspraken over maken met Woonconcept in het belang van onze huurders. **Actie 2022.**

Energie labels. **Actie 2022**

### **Lage woonlasten:**

Natuurlijk is er een voorzieningenwijzer waarin te lezen is op welke manier onze huurders in aanmerking kunnen komen voor meer tegemoetkomingen. Maar er moet wel opmerkt worden dat voor veel van onze huurders zo'n 65% van hun inkomen opgaat aan woonlasten. Dat is erg veel. Wat krijgen zij ervoor terug? Veel huurders betalen maandelijks meer aan woonlasten dan huiseigenaren doen. Gedeeltelijk is dat nationaal beleid. Toch roept het bij ons vaak de vraag op of iedereen daar wel van doordrongen is. Lage woonlasten bestaan niet alleen uit kosten van de huur. Ook energie, verzekering en gemeentelijke lasten maken daar deel van uit.

Om dit enigszins te beïnvloeden vragen veel huurders om isolatie van de woning. Ook zou Woonconcept via haar gesprekspartner Aedes aandacht kunnen vragen voor de hoge woonlasten van haar huurders bij de nationale overheid.

### **Kwalitatief goede woningen:**

We merken het al een langere tijd dat de materialen die gebruikt worden bij vervanging of onderhoud van mindere kwaliteit zijn. Ook bij de nieuwbouw is er sprake van een slechtere afwerking en kwaliteit. De vraag is of dit volgens bestek gebeurd is of dat de aannemer deze materialen gebruikt omdat er weinig tot geen controle is.

Uiteindelijk is de huurder die voor deze extra kosten opdraait. Daar betaalt de huurder zijn huur niet voor. Vanuit duurzaamheid bekeken kan de Huurdersvereniging Meppel ook niet achter deze keuze staan.

De nieuwbouw woningen hebben een slechte luchtkwaliteit en schimmelvorming in de schuren. Dit zijn de belangrijkste klachten uit de enquête.

Een kwalitatief goede woning is ook een goed onderhouden woning. De vraag wanneer een woning aan een bepaalde onderhoudsbeurt toe is wordt vaak gesteld aan de Huurdersvereniging Meppel. Wij moeten het antwoord schuldig blijven. Eerder konden huurders zien wanneer de woning aan bepaald onderhoud toe was. Nu wordt het bepaald door de MJOR. Maar ja, die wordt bepaald door de financiële ruimte die er is. En niet of er onderhoud gepleegd moet worden. Wel wordt de mogelijkheid geboden om eerder een keuken o i d te vervangen maar dan moet de huurder altijd een stukje extra betalen omdat

het nog niet vervangen zou worden. Maar een huurder weet niet wanneer het wel vervangen wordt en kan ook niet voorzien of de bijdrage die extra gevraagd wordt redelijk is.

Vanuit de huurders is de vraag naar een onderhoudsplanning. **Actie 2022**

De huurdersvereniging Meppel zou graag, in een vroeg stadium, betrokken willen worden bij nieuwbouw en renovatie-projecten. Ook stellen wij het op prijs wanneer er door Woonconcept enquêtes gehouden worden bij het betrekken van een nieuwbouw woning of na renovatie. Hieruit kunnen aandachtspunten gehaald worden bij een volgend project.

**Actie2022**

Op welke wijze heeft Woonconcept grip op de onderhoudskosten wanneer aannemers zelf bepalen wat er moet gebeuren en tegen welke prijs? **Actie 2022**

Bij de behandeling van de begroting was er sprake van het aanbrengen van voorzieningen om het langer zelfstandig wonen te realiseren. Deze voorzieningen moeten huurders zelf betalen. Er is bij Home Team een depot met gebruikte voorzieningen. Home Team kan dat plaatsen of de 55+ klusbus. De vervanging van filters, jaarlijks 2 maal, wordt 1 keer uitgevoerd door Woonconcept en 1 maal door de huurder. Wanneer een huurder fysiek dat niet meer kan wordt er gesuggereerd om dat te laten uitvoeren door Meppelvoorelkaar. Vanwege het langer zelfstandig thuis wonen is dit een onderwerp waarop een visie zou moeten komen. **Actie 2022**

Bij renovatie moet 70% van de belanghebbenden voor zijn. Door de huurders individueel te benaderen wordt aan de huurder geen gelegenheid geboden om te luisteren naar anderen. Sommige huurders voelen zich overdonderd en tekenen maar. Dat lijkt ons geen goede aanpak. Een gezamenlijke informatiebijeenkomst met uitleg over de plannen doet aan de huurder meer recht om een keus te maken.

Tijdens uitvoeren van werkzaamheden wordt gebruik gemaakt van buitenlands sprekende krachten. Dat wordt als onprettig ervaren. De huurder weet niet wat er in zijn huis gebeurt of het klaar is of dat er terug gekomen wordt. Ook hebben we gehoord dat er ook op zaterdag of zondag gewerkt wordt terwijl dat niet wordt verwacht.

### **Goede Woonomgeving:**

Tijdens onze bijeenkomsten is dit onderwerp in het afgelopen jaar niet erg van de grond gekomen. Wel zijn er door de huurders aan het eind van het jaar verschillende aandachtspunten meegegeven. Ook tijdens de bijeenkomst met de bewonerscommissies kwam dit punt duidelijk naar voren en is aangegeven wie dat binnen Woonconcept verzorgt.

Huurdersvereniging was blij verrast te horen, tijdens een bijeenkomst met bewonerscomm., over het 47 punten beleid. Schoon-Heel-Veilig. Het vraagt om een continue monitoring maar qua uitstraling zal het een enorme opknapper zijn.

Brandveiligheid in opslagruimten van grote complexen vraagt wel om regelmatige inspecties. Temeer omdat daar ook vaak elektrische fietsen en scootmobielen staan.

Ook werd er tijdens het overleg met de bewonerscommissies. gesproken over het signaleringsoverleg dat is op individueel niveau en het leefbaarheidsoverleg dat is meer op buurtniveau. Mooie ontwikkelingen vinden wij.

### **Samenwerking Woonconcept, RvC en andere huurdersverenigingen:**

Regelmatig vindt er overleg plaats met Woonconcept in de persoon van Hendrikus Loof. Een prettige gesprekspartner. Ook voor beleidszaken is er regelmatig overleg. Vaak worden de beleidsstukken in eigen vergadering besproken, overleg met de andere twee huurdersverenigingen om vervolgens hierover met Woonconcept in gesprek te gaan.

Door de Huurdersvereniging Meppel wordt het als gemis ervaren dat er geen contact is met de directeur bestuurder Nicole Peeters.

Er is een jaarkalender opgesteld om elkaar niet te verrassen met de cyclus waarin beleidsonderwerpen geagendeerd staan.

Jaarlijks vinden er op gestelde tijden overleggen plaats met de RvC.

Er is veelvuldig afstemmingsoverleg met andere huurdersverenigingen. In het afgelopen jaar vaker via de mail of telefonisch i v m de maatregelen.

### **Beleidsstukken en advies:**

Ook in het afgelopen jaar is er aandacht geweest voor het huurakkoord, woonlastenbeleid, weer thuis, herijking ondernemingsstrategie, jaarrekening 2020, duurzaamheid ,MJOR en MJIR..

Advies is gegeven over Energieconcept . Advies huuraanpassing.

\* Tijdens de bijeenkomst over de begroting is gezegd dat met betrekking tot de ondernemingsstrategie doelbewust de huurdersverenigingen niet betrokken zijn.

\* Bij de presentatie van de MJOR en MJIR was ook geen informatie vooraf gedeeld.

\* De termijn voor het aanbieden van de begroting, 6 weken, is ook dit jaar niet gerespecteerd.

\* De 500 euro- regeling per woning was advies voor nodig.

\* De onderwerpen die de huurdersverenigingen aangedragen hebben stonden in het klein op de jaarkalender van 2021 maar zijn niet besproken en komen ook niet terug in de planning van 2022. Het gaat om: Mutatiebeleid, Duurzaamheid in de praktijk, Woningkwaliteit (WOZ, energielabeling) en geiserbeleid. **Actie 2022**

\* Verhuurdersheffing waar worden deze middelen nu voor ingezet? **Actie 2022**

\* Inzichtelijk maken van investeringen en opbrengsten Duurzaamheid/EPV **Actie 2022**

### **Website en facebook:**

In het afgelopen jaar hebben we een start gemaakt om te komen tot een toegankelijke website. Een website waar onze huurder informatie kan lezen of via korte filmpjes een antwoord kan vinden op een vraag.

Het vraagt veel tijd en overleg om het op een zo'n goed mogelijke en aansprekende wijze de website vorm te geven.

### **Dienstverlening Woonconcept en Home Team:**

Verschillende zaken zijn door onderzoek, naar aanleiding van de gesprekken met huurders, beter in beeld gekomen. Mede dankzij de inzet van Hendrikus. De systemen zijn niet aansluitend aan elkaar waardoor Woonconcept niet op de hoogte is van de reparatieverzoeken die bij Home Team aangeboden worden. Zodoende ontbreekt er controle op de afhandeling. De huurder legt, terecht, de klacht bij Woonconcept die vervolgens nergens van op de hoogte is.

Onze wens is van harte dat wanneer Home Team en Woonconcept weer samen gaan deze klachten verleden tijd zijn.

### **Ontwikkeling van bestuur Huurdersvereniging Meppel:**

In het afgelopen jaar zijn door het bestuur diverse bijeenkomsten bezocht die georganiseerd zijn door de Woonbond.

Verdieping vond plaats door stukken vanuit de Woonbond en Early Bird bijeenkomsten.

Vanuit de Huurdersvereniging is meegedacht met het opzetten van de Meppeler Energiecoaches.

Graag wil het bestuur in 2022 zich verdiepen in energie transitie, onderhoudsregels, mutatie en asbest.