



Jaarverslag 2022

Inleiding

De samenstelling van het bestuur:

Bert Robbe, voorzitter

Truus Hoof, vice-voorzitter

Rita van Dijk, penningmeester

René Ubbens, lid

Ina Booij, lid

Ook dit jaar kregen we te maken met de coronacrisis. In het begin van het jaar ging alles weer in lock down. Een lastige periode waarin kwetsbare huurders regelmatig contact zochten. Zij waren, via een omweg, op zoek naar een luisterend oor.

Onze Huurdersvereniging is gedurende het hele jaar samengekomen. Afstand kon bewaard worden. Veiligheid en gezondheid waren steeds uitgangspunt. De Huurdersvereniging hecht veel waarde aan fysiek vergaderen.

In dit jaar werd de wereld geconfronteerd met de inval in Oekraïne en de gevolgen die dit had op de kosten van energie. Voor huurders van ons een aanslag op hun woonlasten. Wij hebben een grote toename ondervonden van vragen met betrekking tot verduurzaming van de woningen. Door de overheid zijn diverse maatregelen genomen om de energielasten te drukken. Helaas zijn onze huurders die gebruik maken van blokverwarming lang in onzekerheid geweest. Door Woonconcept zelf is actief gereageerd op de verduurzaming van woningen en terugdringen van het energieverbruik door het uitdelen van o.a. tochtstrippen, brievenbusborstels, radiatorfolie en led-lampen. Ook kregen medewerkers van Home-Team hierin een taak bij reparatie-verzoeken.

Er is door de Huurdersvereniging veel werk verzet. Gemiddeld hielden wij 2 reguliere bijeenkomsten in de maand. Daarnaast werden andere bijeenkomsten bezocht. Verderop in het verslag hierover meer.

Ook in 2022 stond “de huurder centraal”!

Verslag aan de hand van de punten in ons Werkplan 2022.

Website/social media

In maart 2022 ging onze nieuwe website on-line. Er is veel werk verzet om deze gebruiksvriendelijk en voorzien van duidelijke taal in te richten. Onze doelstelling was om deze zo laagdrempelig mogelijk te maken. In onze contacten hebben wij regelmatig te maken met laaggeletterdheid en de gevolgen daarvan.

Wij hebben hierop goede positieve reacties ontvangen. Niet alleen van huurders maar ook collega Huurdersorganisaties waren enthousiast.

Het is de bedoeling om ook gebruik te maken van de website voor polls of korte enquêtes. Ook moet er meer regelmaat komen in het bijhouden van de berichten. Dat is echt voor het nieuwe jaar een groot aandachtspunt.

De FB-pagina wordt ook regelmatig bezocht.

Goed contact met huurders. (huurdersparticipatie, legitimiteit)

Begin 2022 is de kaartenactie van 2021 afgerond. Ook lopende het jaar zijn, met deze contacten, contactmomenten geweest.

Vanwege de beperkingen van Corona hebben we gekozen om geen fysieke bijeenkomst in het voorjaar van 2022 te beleggen.

Wij hebben nagedacht hoe wij dan contact zouden leggen met onze achterban. De nieuwe website was het thema van onze kaart in het voorjaar. De eerste 45 mensen die reageerden maakten kans op een led-lamp. (gekregen van de gemeente voor het beschikbaar stellen van het kantoor voor de opleiding van energiecoaches.) De reacties waren overweldigend. Op deze wijze was er weer een contact moment.

In het afgelopen jaar zijn er veel gesprekken gevoerd zowel fysiek als telefonisch. Mails en messenger berichten beantwoord.

In het afgelopen jaar ontvingen wij veel vragen en klachten over de afrekening servicekosten. En de onzekerheid over de afrekening servicekosten en stookkosten. Door tussenkomst van de Huurdersvereniging zijn verschillende zaken opgepakt. Hierin kan mogelijk door Woonconcept transparanter en eerder worden gecommuniceerd. De huurders, die wij spraken, maakten zich echt grote zorgen over de betaalbaarheid van hun eerste levensbehoeften.

Mede naar aanleiding van deze zorgen en de sociale armoede na corona heeft de Huurdersvereniging besloten om in het najaar haar avonden in te vullen met mensen die huurders sociaal- en geldfit kunnen maken. Tijdens de avonden waren aanwezig: de energiecoach-buurtwerker-medewerker geldloket-bewonersconsulent woonconcept. Op de eerste avond, in de Poele, lag het voorstel bij de vergadering

om René Ubbens de vacature van voorzitter te laten vervullen. Dit voorstel is aangenomen.

Contact Woonconcept/RVC

Gedurende het hele jaar worden de Voorzitters van de Huurdersverenigingen op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen binnen Woonconcept. Dat zijn er heel veel en gaat maar door. Ook veel onderwerpen komen daardoor ook op de agenda van de Huurdersvereniging. o.a. Portefeuille-strategie, woningmarktonderzoek, adviesaanvragen, wonen en zorg, regionale woondeal, nationale prestatieafspraken, lokale prestatieafspraken, jaarrekening en begroting. Andere onderwerpen daarover meer. Genoemde onderwerpen hebben voornamelijk 1 doel: voldoende huurwoningen voor alle doelgroepen tegen een redelijke prijs en dat moet allemaal passen binnen de begroting van Woonconcept zodat ook volgende jaren en generaties voorzien kunnen worden in hun woningbehoefte.

De lokale prestatieafspraken worden door 3 partijen vorm gegeven. Ieder vanuit zijn of haar discipline. Woonconcept/Huurdersvereniging Meppel/Gemeente Meppel. In deze afspraken staan o.a. de hoeveelheid woningen, nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming, woningen voor doelgroepen, de hoogte van huren enz. Het is vaak een lang en intensief proces voor alle deelnemers. Dit heeft er alles mee te maken omdat het gaat over 30% van alle woningen in Meppel. Ook heeft Actium haar aandeel bij de lokale prestatieafspraken. Het woningmarktonderzoek dat vorig jaar werd afgerond heeft als input geleid ook voor de prestatieafspraken.

In het afgelopen jaar heeft er een visitatie plaatsgevonden waar ook de Huurdersvereniging haar aandeel in had. Het kost altijd voorbereiding en een eerlijke beantwoording op de gestelde vragen. Uiteindelijk neemt ook de voorzitter deel aan het visitatiegesprek.

Onze huurderscommissarissen, afvaardiging binnen de Raad van Commissarissen, bezochten ons en er was telefonisch goed contact.

Vanuit de Huurdersvereniging is er aandacht gevraagd voor het verlagen van de verhuurdersheffing en de invulling daarvan. Het wegvallen van de ombudsman. De plaatsing van rookmelders. Rookmelders werden niet overal op dezelfde wijze en hoeveelheid aangebracht. Ook wanneer huurders niet thuis waren kwam men er niet voor terug. Terwijl Woonconcept wel verplicht is om in alle woningen rookmelders te installeren.

In september hebben Huurdersvereniging Meppel, De Veste en Cascade gezamenlijk een ongevraagd advies uitgebracht aan Woonconcept. Dit advies hield in dat alle woningen zo snel mogelijk verduurzaamd zouden worden. Zodoende zouden de huurders zich minder zorgen hoeven maken over de stijging van de energielasten, omdat die naar beneden zouden gaan. De financiële middelen zouden gevonden kunnen worden in het budget planmatig onderhoud en de begrote middelen voor de verhuurdersheffing.

Dienstverlening reparatieverzoeken.

Het afgelopen jaar hebben wij stappen kunnen zetten in de langlopende klachten naar aanleiding van reparaties. Het had veelal te maken over reparaties waar meer onderhoud voor nodig was. De medewerker legde het neer bij Woonconcept en vaak bleef het liggen. Ook was er sprake van verschillende verwachtingen.

Door Woonconcept zijn hierin grote stappen gezet. Aan het eind van het jaar werd het beleidsstuk: Klacht en Kans geïmplementeerd. Een medewerker wordt eigenaar van een klacht en zorgt voor goede communicatie tussen klant en reparateur. Er vindt regelmatig contact plaats. Ook op de website van Woonconcept is er ruimte om een klacht door te geven. De Huurdersvereniging is blij met deze ontwikkeling en ervaart bij haar werkzaamheden dat de huurders dezelfde positieve ervaring hebben. Er is inderdaad sprake van een afname van langlopende klachten!

Mutatiebeleid

Hiervoor hebben wij aandacht gevraagd. Het is een traject dat al lang loopt. In het jaar 2022 is besloten om dit op de jaaragenda van 2023 een plek te geven.

Betrokkenheid nieuwbouw/renovatie

De Huurdersvereniging Meppel heeft haar zorgen gedeeld over de kwaliteit van het materiaal dat gebruikt wordt bij planmatig onderhoud. Ook de afwerking kan beter. Ook is er in een complex sprake geweest van lekkage waardoor een grote reparatie noodzakelijk was. In het verleden is gebleken dat tijdens de bouw gebruik gemaakt is van afgekeurde materialen. Dit zou nu mogelijk weer de oorzaak zijn. Het is triest om dat vast te moeten stellen. Uiteindelijk hadden deze kosten voorkomen kunnen worden. Dit is echt een aandachtspunt.

Over het sociaal plan bij renovatie en groot onderhoud is gesproken. Aedes heeft al een document opgesteld en door Accolade is hiervan een toegankelijker vertaling gemaakt. Wij hopen samen met Woonconcept dit proces in 2023 af te ronden.

De Huurdersvereniging is betrokken bij de grote renovatieklus van de 8-hoog flats in de Koedijklanden. Wij waarderen de inzet van de projectleiders richting ons maar nog meer richting de bewoners van de flats.

Wonen en zorg

Het supergeschikt maken van woningen om langer zelfstandig te wonen is een traject wat gestart is. De Huurdersvereniging wordt betrokken bij de ontwikkeling.

Woonlastenbeleid

Ieder jaar is er sprake van een huurverhoging. Kosten stijgen. De huurdersvereniging heeft in het afgelopen jaar aandacht gevraagd om geen huurverhoging toe te passen bij woningen die kwalitatief onvoldoende zijn.

Vanuit Woonconcept is samen nagedacht over huurbevriezing en huurverlaging in 2023.

Onderhoud naar wens, is ingebracht door de Huurdersvereniging. Door dit toe te passen moeten, bij mutatie, achteraf bij woningen onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden. Hierdoor worden extra kosten gemaakt en staat de woning langer leeg. Deze extra kosten komen voor rekening van alle huurders uiteindelijk. In deze tijd waarin de kosten toch al stijgen vinden wij dat onacceptabel. In de eerste helft van 2023 wordt er door Woonconcept onderzoek gedaan naar de gevolgen van Onderhoud naar Wens om de kosten goed in beeld te hebben.

In 2018 is het laatste Woonlastenonderzoek gehouden. Deze moet herzien worden. Alle Drentse corporaties werken samen aan een nieuw Woonlastenonderzoek. Hier zijn ook de Huurdersverenigingen bij betrokken.

Leefbaarheidsbeleid

Een proces dat gedurende het hele jaar aandacht vraagt en ter bespreking voor ligt. Het uiteindelijke resultaat is nog niet afgerond maar zal begin 2023 worden vastgesteld.

Vergoeding duurzaamheidsvoorzieningen

De vraag is wat hoort bij een woning en waarvoor kunnen extra kosten voor in rekening gebracht worden. Samen met een adviseur van de Woonbond, de Huurdersorganisaties en Woonconcept is een traject doorlopen om tot een goede vergoeding te komen van de PV-panelen.

Verder is er aandacht gevraagd voor een noodplan en een plan voor de langere termijn wat betreft: energie labels/zonnepanelen/vervanging ketels. Hierin zijn wij ook wel wat door de tijd ingehaald doordat de minister hier iets van gevonden heeft in de Nationale prestatieafspraken.

Uitbreiding bestuur

Het is een regelmatig terugkerend onderwerp. Hoe zorgen wij voor continuïteit. Ook dit jaar werden wij onaangenaam verrast door de bestuur perikelen bij onze collega organisatie in Hoogeveen. Regelmatig geven mensen aan wel in het bestuur te willen

komen. Na korte tijd stopt men weer. De hoeveelheid werkzaamheden zijn vaak de reden. Daarom hebben wij contact gezocht met de Woonbond om te zoeken naar verlichting van werkzaamheden. Wij hebben wel een aardig beeld op welke wijze de Huurdersvereniging 2.0 eruit zou kunnen zien. Dit nemen wij mee in ons overleg met onze collega huurderorganisaties van Woonconcept. Wordt vervolgd.

Door de verhuizing, naar een koopwoning, van onze voorzitter Bert Robbe moest er afscheid worden genomen van hem. In overleg met Woonconcept zou Bert alles netjes kunnen afronden en overdragen gedurende dit jaar. Helaas voor ons allen moest Bert plotseling zijn werkzaamheden beëindigen vanwege mogelijke belangenverstrengelingen ivm het ambt van zijn vrouw als wethouder van de gemeente Meppel. Van deze abrupte verandering is het bestuur van slag geweest. Toch hebben wij ons vrij snel ook kunnen herstellen en de draad weer op kunnen pakken.

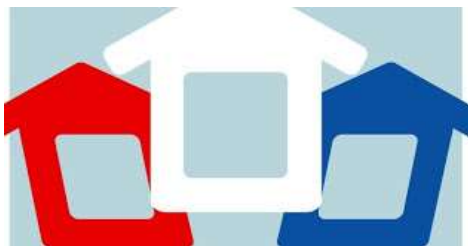
Deelnemen trainingen en cursussen

In het afgelopen jaar hebben wij regelmatig online trainingen bijgewoond. Het is een effectieve manier om verder te professionaliseren en op de hoogte blijven van nieuwe ontwikkelingen.

Door ons bestuur wordt o.a. deelgenomen aan de projectgroepen voor energiecoaches, Thuiskompas, Woonlastenbeleid en regionale bijeenkomsten.

Netwerkbijeenkomst

Het stond in ons werkplan om een bijeenkomst te organiseren over alternatieve woonvormen. Het is een wens voor 2023.



Jaarcijfers MHV

Boekjaar 2022

	Debet	Credit
Saldo 1 januari		
Kas	€ 5,53	
Rek. Courant	€ 13.717,79	
Spaarrek.	€ 25.153,72	
	€ 38.877,04	
Inkomsten	€ 30.650,00	
Huisvesting		€ 6.486,22
Bestuurskosten		€ 9.747,35
Kantoorkosten		€ 890,94
Invent. & Apparatuur		€ 457,93
Algemene kosten		€ 6.818,14
Huurdersparticipatie		€ 10.529,06
Scholing, advies & ondersteuning		€ 651,68
Totalen	€ 69.527,04	€ 35.581,32

Totaal debet	€ 69.527,04
Uitgaven	€ 35.581,32
Over / te kort	<u>€ 33.945,72</u>

Saldo 31 December		
Kas	€ 5,53	
Rek. Courant	€ 8.786,47	
Spaarrekening	€ 25.153,72	
Totaal Saldo		<u>€ 33.945,72</u>

Totaal inkomsten	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus
Bank	€ 15.325,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 15.325,00	€ -	€ -
Kas	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Uitgaven Bank								
Huisvesting	€ 549,50	€ 501,10	€ 608,27	€ 535,96	€ 691,60	€ 535,96	€ 547,04	€ 559,51
Bestuurskosten	€ -	€ -	€ 1.875,00	€ -	€ 1.500,00	€ 2.625,00	€ -	€ -
Kantoorkosten	€ 64,40	€ 163,40	€ 64,40	€ 64,40	€ 64,40	€ 64,40	€ 65,63	€ 65,63
Invent. & Apparatuur	€ -	€ -	€ 423,99	€ -	€ -	€ 33,94	€ -	€ -
Algemene kosten	€ 5.174,81	€ 18,75	€ 139,23	€ 427,49	€ 43,52	€ 21,25	€ 20,04	€ 62,28
Huurdersparticipatie	€ -	€ 14,99	€ 3.357,75	€ 72,54	€ 1.031,13	€ 2.065,15	€ 211,75	€ 30,25
Scholing, advies & ondersteuning	€ -	€ -	€ 747,50	€ 1.207,50	€ 651,66-	€ 651,66-	€ -	€ -
Uitgaven Kas								
Huisvesting	€ -	€ -	€ 60,00	€ 60,00	€ 60,00	€ -	€ 60,00	€ -
Bestuurskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kantoorkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Invent. & apparatuur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Algemene kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Huurdersparticipatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Scholing, advies & ondersteuning	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Saldo 1 januari	
Kas	€ 5,53
Rek. Courant	€ 13.717,79
Spaarrek.	€ 25.153,72
Totaal Saldo	€ 38.877,04
Inkomsten	€ 30.650,00
Totaal batig saldo	€ 69.527,04
Uitgaven	€ 35.581,32
Over / te kort	€ 33.945,72

Saldo 31 December	
Kas	€ 5,53
Rek. Courant	€ 8.786,47
Spaarrekening	€ 25.153,72
Totaal Saldo	€ 33.945,72

September Oktober November December

€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	-
							Totaal Ink.
							€ 30.650,00

€	547,04	€	547,03	€	357,04	€	26,17
€	1.800,00	€	40,95	€	-	€	1.906,40
€	76,25	€	66,01	€	66,01	€	66,01
€	-	€	-	€	-	€	-
€	370,16	€	49,45	€	56,93	€	394,23
€	30,25	€	160,25	€	2.364,07	€	1.190,93
€	-	€	-	€	-	€	-
							€ 6.006,22
							€ 9.747,35
							€ 890,94
							€ 457,93
							€ 6.778,14
							€ 10.529,06
							€ 651,68

€ 35.061,32

€	60,00	€	60,00	€	60,00	€	60,00
€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	-
							€ 480,00
							€ 40,00

€ 520,00

€ 35.581,32