



## **Jaarverslag 2023**

## Jaarverslag Huurdersvereniging Meppel 2023.

### **Inleiding:**

Het jaar 2023 ligt weer achter ons.  
In dit jaar hebben wij veel gemaakt en kunnen doen.  
Hierover leest u in het verslag.

Het verslag is opgesteld naar aanleiding van ons werkplan dat in 2022 werd ingediend.  
Ondanks het werkplan kwamen er ook extra onderwerpen op ons pad.  
Een selectieprocedure voor vacatures binnen de Raad van Commissarissen, de transitie van de 3 Huurdersverenigingen en aan het eind van het jaar een onderzoek naar de juistheid van energie-labels.

Wij kijken terug op een goede samenwerking onderling binnen onze Huurdersvereniging Meppel. Dit jaar heeft onze voorzitter Rene Ubbens wel te maken gehad met veel gezondheidsklachten waardoor hij ook een periode afwezig was. Ook de samenwerking met de andere Huurdersverenigingen, Cascade en de Veste, van Woonconcept verliep heel plezierig en vol vertrouwen.  
De contacten die wij mochten hebben met medewerkers van Woonconcept waren heel goed. Wij hebben een grote betrokkenheid van hen ervaren. Op verschillende terreinen is verbetering mogelijk. Maar wij hebben vertrouwen dat dit verder opgepakt gaat worden in het komende jaar.

Namens Huurdersvereniging Meppel  
Rene Ubbens  
Truus Hoof  
Rita van Dijk  
Ina Booij

### **Meer actief op sociale media:**

We hebben ons best gedaan om meer zichtbaar te zijn op sociale media. Op de website plaatsen we regelmatig nieuwe artikelen. Het kan nog beter. Maar het vraagt ook aandacht en tijd...

De facebook pagina wordt veelal gebruikt voor het delen van informatie vanuit Woonconcept, de Woonbond of Gemeente.

### **Contact met huurders:**

Er zijn regelmatig individuele ontmoetingen met huurders. Vaak melden huurders zich telefonisch of via het contactformulier op de website met een vraag.

Wij ontvangen hen op ons kantoor. We luisteren naar de vraag die er leeft. Het zijn vaak verschillende vragen: o.a. over onderhoudsplanning, servicekosten, wanneer men aan de beurt is voor verduurzaming en bij mutatie.

Wij proberen de huurders zo goed mogelijk te informeren of door te verwijzen. Dat kan zijn door een klacht in te dienen. Een mail te sturen aan [info@Woonconcept.nl](mailto:info@Woonconcept.nl) met de vraag. Soms adviseren wij hen ook naar de Regionale Geschillencommissie of de Huurcommissie te gaan.

Daarnaast hebben wij in 2023 een tweetal bewonersavonden georganiseerd met het Thema: Klacht of Reparatieverzoek.

Beide avonden zijn goed bezocht. Eén avond in De Poele, Haveltermade en één in De Boerhoorn, Oosterboer.

Op deze avonden waren Sander Brandsma en Crista Otto aanwezig. Dit zorgde ervoor dat mensen meteen hun eigen verhaal bij hen neer konden leggen na afloop van de avond. Hierdoor voelden huurders zich gehoord.

Wij zouden graag ook adressen ontvangen van de bewonerscommissies om ook hen regelmatig te spreken. Het is lastig om adressen te delen.

Vanwege het ontbreken van adressen bewonerscommissies hebben wij geen middag met hen belegd. Wel is er contact geweest met individuele bewonerscommissies. De bewonerscommissie van de B. vd Helstflat is met de Huurdersvereniging mee geweest naar het Huurdersfestival.

In contact met huurders ervaren zij en wij dat de "menselijke maat" en aandacht voor een individuele huurder vaak ontbreekt. Dat zouden wij zo graag veranderd zien immers wij zijn huurder van Woonconcept die veel woningen verhuurt aan huurders die gebruik maken van de sociale huursector.

Ook in het afgelopen jaar is de huurdersvereniging heel vaak benaderd voor het uitblijven van de afrekening servicekosten. Ook nadat die eindelijk ontvangen was waren er veel vragen over de hoogte van schoonmaakkosten en stookkosten. Eveneens vroegen mensen zich af waarom de huur soms met 40 euro per maand verhoogd werd, dit tegelijkertijd met het moment van afschrijving van de afrekening servicekosten. Van de ene kant is de voorzieningswijzer een hot item, huurders worden op deze manier bewust gemaakt van kosten en regelingen om hen financieel gezond te houden, maar er lijkt geen inzicht in het feit dat huurders ook in de problemen kunnen komen wanneer bij hen ineens de afrekening servicekosten betaald moet worden.

Wij pleiten voor een betere toelichting en transparantie van servicekosten, kosten blokverwarming. De kosten voor schoonmaak en geleverde diensten zijn niet altijd in verhouding.

### **Goed contact tussen collega-huurdersverenigingen:**

In het afgelopen jaar is een intensieve samenwerking gegroeid. Er worden afspraken gemaakt rond het bezoeken van vergaderingen zodat niet iedereen alle vergaderingen hoeft te bezoeken maar ons geluid wel wordt gehoord.

Onderling wordt er ook afstemming gezocht in gezamenlijke thema,s om tot 1 antwoord te komen.

Onder leiding van Sesam zijn wij gestart met een traject om tot één huurdersorganisatie te komen. Het proces verloopt heel prettig en is passend voor ons. Gezien volle agenda,s is het soms moeilijk plannen. Omdat iedereen zich hier volop voor inzet kwam het voor dat de voltallige besturen zelfs op vrijdagavond ruimte hebben gemaakt voor dit proces. Compliment voor Hendrikus die ons op het pad van Sesam heeft gezet.

Het overleg tussen de voorzitters versterken ook het onderlinge contact. Datzelfde vindt ook plaats tijdens het Breed Overleg, waar de Huurdersverenigingen rondom een thema hun mening kunnen delen.

### **Contact momenten Woonconcept:**

Wij kijken terug op een jaar waarin de contacten met woonconcept positief waren. Wat is daarin veel, ten goede, veranderd.

Wij zouden met elkaar een ontmoeting hebben samen met de RVC. Dat is nog niet gebeurd. Het zou wel mooi zijn om dit komend jaar op te pakken, eventueel uit te breiden met medewerkers van Woonconcept.

Wij zijn dit jaar betrokken geweest bij:

Drents Woonlastenonderzoek

Huuraanpassing

Samenwerkingsstructuur en mandateringsgroep Thuis Kompas

Leefbaarheidsbeleid

MJIR en MJOR

Sociaal plan Aedes en een vertaling door Accolade. (nog niet afgerond)

Brandveiligheid stalling scootmobielen etc.

Slim Wonen app

Aanpak energiearmoede

Woondeals

Energie labels.

Jaarrekening

Begroting

Wij ervaren wel dat de agenda voor de overleggen door Woonconcept wordt ingevuld. De vragen vanuit de Huurdersvereniging worden veelal op de lange baan geschoven. Sociaal Plan, Mutatiebeleid, Onderhoudsplanning, Afschaffen Onderhoud naar Wens, Labeling 55+ woningen ook meteen super geschikt maken bij groot onderhoud, servicekosten, liften, uitvoering van de reparaties. Maar deze onderwerpen gaan de huurders meteen aan. Het beleid en de drukke werkzaamheden daarom heen krijgen zoveel aandacht dat de afstand alleen vergroot richting de huurder, dat zou niet moeten.

Overleggen met o.a. de gemeente, partners, Woonconcept over de energiecoaches werden ook door de Huurdersvereniging bezocht.

### **Contact RVC, huurderscommissaris:**

In het afgelopen jaar is de huurdersvereniging betrokken geweest bij de invulling van een tweetal vacatures binnen de RVC. Een voorzitter en een Huurderscommissaris zijn geselecteerd. Een mooi en intensief traject waarin op basis van gelijkwaardigheid is samengewerkt.

Wanneer de nieuwe Huurderscommissaris ook benoemd is kunnen wij ook verdere invulling geven aan de verwachtingen over en weer.

### **Prestatieafspraken:**

Huurdersvereniging Meppel is betrokken geweest bij de bestuurlijke overleggen, de reguliere overleggen en het overleg om te komen tot de nieuwe prestatieafspraken. Wij hebben veel bewondering voor de rol die Angelique hierin heeft.

### **Kosten duurzaam wonen:**

Op dit thema hebben wij geen directe inspanning geleverd. Wel is hier over gesproken tijdens een overleg ivm hittestress en duurzaamheid.

### **Dienstverlening reparatieverzoeken:**

Wij zien uit naar een betere dienstverlening en spreken de wens uit dat nu Home-Team onder moeders vleugels is terug gekeerd Vader ook z,n gezag laat gelden.

Betere sturing. Misschien eigen onderhoudsmensen in dienst zodat er meer kennis van onderhoudssituaties binnen Woonconcept blijven en minder geld wegvloeit naar andere bedrijven.

### **Mutatiebeleid:**

Wij hebben op dit punt niets bereikt.

### **Adviesaanvragen:**

Door de werkwijze, waar de huurdersvereniging meer aan de voorkant betrokken is, bij het opstellen van beleidsstukken zijn er geen directe adviesaanvragen ingediend.

### **Betrokkenheid nieuwbouw en renovatie:**

Wij zijn betrokken bij de renovaties van de 7-hoog flats in de Koedijklanden en de renovatie aan de Vissersingel. De renovaties bij de 7-hoogflats gaan gestaag verder ondanks problemen met de aansluiting van het elektriciteit.

Lof aan het "sociaal team" die deze projecten begeleid.

### **Uitbreiding leden bestuur:**

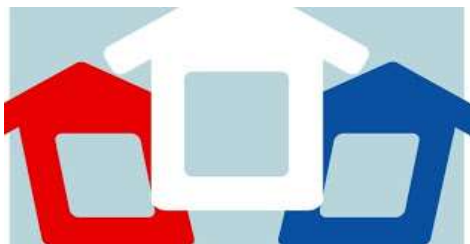
Wij zijn nog steeds op zoek naar uitbreiding. Een mogelijke uitbreiding liep op niets uit. En toch....we hebben goede hoop.

### **Trainingen:**

In dit jaar hebben wij veel deelgenomen aan On-line Webinars georganiseerd door de Woonbond. Het is geen tijdrovende manier om kennis te vergaren. Er werd gevolgd o.a.: Huurbeleid, Energie labels, Huisvestingsverordening, verduurzaming met het initiatiefrecht.

### **Avond organiseren alternatieve woonvormen:**

Dit bleek qua tijdsinvestering te hoog gegrepen in dit jaar.



# Jaarcijfers MHV

Boekjaar 2023

|                                  | Debet              | Credit             |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Saldo 1 januari                  |                    |                    |
| Kas                              | € 5,53             |                    |
| Rek. Courant                     | € 8.786,47         |                    |
| Spaarrek.                        | € 25.153,72        |                    |
| Totaal                           | € 33.945,72        |                    |
| <b>Inkomsten</b>                 | € 32.250,72        |                    |
| Huisvesting                      |                    | € 8.050,31         |
| Bestuurskosten                   |                    | € 9.142,97         |
| Kantoorkosten                    |                    | € 1.227,81         |
| Invent. & Apparatuur             |                    | € 5.745,98         |
| Algemene kosten                  |                    | € 5.371,20         |
| Huurdersparticipatie             |                    | € -                |
| Scholing, advies & ondersteuning |                    | € -                |
| <b>Totalen</b>                   | <b>€ 66.196,44</b> | <b>€ 29.538,27</b> |

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Totaal debet  | € 66.196,44        |
| Uitgaven      | € 29.538,27        |
| Saldo 31 dec. | <u>€ 36.658,17</u> |

|                          |             |                    |
|--------------------------|-------------|--------------------|
| Saldo Rek. Cour. 31 dec. | € 11.310,70 |                    |
| Saldo kas 31 dec.        | € 5,53      |                    |
| Saldo Spaarr. 31 dec.    | € 25.341,94 |                    |
|                          |             | <u>€ 36.658,17</u> |