



Jaarverslag 2024

Leeswijzer:

In dit document leest u het werkplan van 2024 opgesteld en vastgesteld in 2023. In het kader leest u het resultaat dat is bereikt in 2024.

De belangen van de huurder en woningzoekende centraal stellen!

Wij zijn er om alle huurders te vertegenwoordigen over

- het opstellen van beleid wanneer het een nieuwe ontwikkeling betreft maar ook bij het herzien van oudere documenten.
- het opstellen van nieuwe financiële kaders bij o.a. de begroting.
- communicatie zowel naar huurders vanuit Woonconcept als vice versa.

De maatschappij veranderd. De polarisatie neemt toe. Dat bemoeilijkt, af en toe, al onze positie. Immers huurders denken dat wij ook in dienst zijn van Woonconcept. Zeker wanneer er sprake is van een verschil van inzicht in een bepaalde situatie wordt ook de huurdersvereniging kwetsbaar. Wanneer wij duidelijk maken dat ook wij huurder zijn en, in sommige gevallen, ook herkenbare punten zien geeft dat wat vertrouwen. Daarnaast groeit de “armoede” waardoor er een grote tweedeling voelbaar wordt.

In 2024 hadden wij aandacht voor:

- Energielasten en saldering
- Grondprijzen
- De Voorzieningenwijzer
- Kosten voor senioren-en zorgconsulenten
- Huuraanpassing
- Betaalbaarheid.

Ook ondermijning en criminaliteit gaan onze stad, Meppel, niet voorbij. Overal is het terug te vinden maar ook regelmatig horen wij dat dit plaats vindt in de buurten waar onze huurwoningen staan en huurders daardoor ook overlast ervaren.

In 2024 zijn wij in diverse wijken en vormen geconfronteerd met ondermijning. Wij vragen met klem aan onze huurders hun verantwoordelijkheid te nemen, bij verdachte situaties, dit te melden. Ziet u iets dat anders is dan anders? Heeft u een vermoeden dat er zaken gebeuren die bijzonder zijn? Neem dan contact op met uw bewonersconsulent van Woonconcept of met de wijkagent. Samen zorgen wij voor leefbare wijken.

De Huurdersvereniging heeft contact gehad met huurders die overlast hebben ervaren van ongewone acties. Ook horen wij van onze huurders soms dingen waar wij aandacht voor vragen via onze contacten bij Woonconcept.

De bevolking groeit en door kleinere huishoudens is er een tekort ontstaan aan betaalbare huurwoningen. Dit is ook in het komende jaar een opgave.

De inzet van de huurdersvereniging zal voor 2024 nog meer dan normaal bestaan uit het leggen en onderhouden van contacten met huurders en verhuurder. Op deze wijze creëren wij draagvlak bij onze huurders.

Eind 2023 werden wij geconfronteerd met de mogelijkheid van verkeerde energie labels bij woningen in de Koedijklanden. Door Woonconcept is de huurdersvereniging direct betrokken bij dit onderwerp. In nauw overleg is er een heel proces opgestart waarbij leden van de huurdersvereniging betrokken waren. Zelf hebben wij hierin ook een actieve rol gepakt en aandacht gevraagd, o.a. bij de politiek, voor de problemen waar huurders mee te maken hebben.

Organisatie Huurdersvereniging Meppel.

De huurdersvereniging bestaat uit allemaal huurders van Woonconcept. Wij hebben daarom een gezamenlijk doel namelijk: betaalbare woningen, voldoende woningen, passende woningen, duurzame woningen, lage woonlasten, kwalitatief goede woningen en een goede woonomgeving.

Deze onderwerpen bespreken wij, aan de hand van de jaarkalender, met onze contacten binnen Woonconcept. In het jaar 2024 zal de jaarkalender worden geëvalueerd. Ook worden er Brede Overleggen, waarvoor alle bestuursleden worden uitgenodigd, georganiseerd. Op deze wijze worden de Huurdersverenigingen in een vroegtijdig stadium betrokken bij een adviesproces.

In 2024 hebben wij gesprekken gevoerd over o.a. de volgende onderwerpen:

- Algemene Huurvoorwaarde. (in begrijpelijke taal) waarin nu ook de voorwaarden zijn opgenomen voor erfafscheidingen.
- Het woonwagendebeleid is herijkt, besproken en opnieuw opgesteld.
- Meer jaren investeringsruimte en de Meer jaren onderhoudsraming.
- Deelgenomen aan de klankbordgroep energie labels
- Opnemen van tuinen in de huurvoorwaarde
- Onderhoud woningen
- Opstellen van een klantvisie
- Afrekening servicekosten
- Voortgang Home Team terug naar Woonconcept

Het bestuur bestaat momenteel uit 4 personen. Wij zijn altijd op zoek naar uitbreiding, zodat er meer taken opgepakt kunnen worden. Ook in het jaar 2024 zal onze uitbreidingsfocus liggen op de jonge huurder.

In 2024 zijn er wel een paar gesprekken gevoerd maar dat heeft niet tot een resultaat geleid. Wij zijn bezig met het instellen van werkgroepen zodat de tijdsinvestering lager is. Hierdoor hopen wij meer mensen enthousiast te maken! Actie loopt door in 2025

Wij hopen in 2024 1 huurdersorganisatie te vormen binnen Woonconcept met lokale afdelingen. Voor de ondersteunende taken wordt, wat onze Huurdersvereniging Meppel betreft, gezocht naar een professionele ondersteuner. Binnen de provincie hebben verschillende huurdersorganisaties een professionele ondersteuner en ervaren hierdoor een meerwaarde in hun onderhandeling met hun woningcorporatie en gemeente.

In 2024 is aan dit proces heel hard gewerkt. Veel extra tijd heeft dit gekost. Met de Sesam-academie zijn wij gestart. Een organisatie van gepensioneerden die hun sporen hebben verdiend in o.a. verandermanagement. Zij hebben samen met onze huurdersvereniging en die van Steenwijkerland en Hoogeveen gekeken naar de zaken die ons bond. Door een aantal gesprekken hebben wij eerst de intentie uitgesproken om echt samen 1 huurdersorganisatie voor alle huurders van Woonconcept te worden. Er werd een visie opgesteld met elkaar en een nieuwe bestuursvorm gekozen. Het doel is om slagvaardiger en krachtiger de stem te laten horen van alle huurders van Woonconcept.

Na dit traject is de transitie voortgezet onder leiding van “De Nieuwe Wind” met de 3 voorzitters van de huurdersverenigingen. De lokale afdelingen van de huurdersverenigingen werden op de hoogte gehouden. In december werd er een presentatie gehouden over de nieuwe organisatie. Eind december werd alles juridisch bevestigd. In het komende jaar wordt deze organisatie verder geïmplementeerd en de komende jaren zullen de lokale huurdersverenigingen op een andere wijze georganiseerd worden.

Om toe te treden tot het bestuur is enthousiasme de enige eis. Binnen het bestuur is verschillende specifieke kennis aanwezig. Regelmatig worden er cursussen of workshops gevolgd om onszelf te scholen. Ook maken wij graag gebruik van kennis van derden.

Huurdersvereniging Meppel wil open, toegankelijk, onafhankelijk, transparant, integer en betrouwbaar zijn en graag samenwerken met collega huurdersverenigingen in Drenthe, de gemeente Meppel, en haar verhuurder Woonconcept. Ons direct contact binnen Woonconcept is met de participatiemedewerker, Hendrikus Loof.

Open en betrouwbaar zijn. Het is voor de Huurdersvereniging vanzelfsprekend dat zaken die door huurders aangedragen worden discreet worden behandeld. Wij maken afspraken met de huurder hoe wij willen handelen. Ook in onze relatie met anderen willen wij ons integer opstellen. Onze participatiemedewerker is met pensioen gegaan. Daarom hebben wij als aanspreekpunt de manager Wonen en een beleidsmedewerker. Regelmatig is er contact. Het contact is plezierig en opbouwend. Wij zijn dan ook erg erkentelijk voor de wijze waarop wij betrokken zijn geweest bij de selectiegesprekken voor leden van de Raad van Commissarissen van Woonconcept. Op basis van gelijkwaardigheid mochten de Huurdersverenigingen meedoen. Dit heeft er toe geleid dat vorig jaar april onze Huurderscommissaris Marlon Oostewechel haar plaats kon innemen en Marjolein Sulter per oktober de Raad weer voltallig maakte.

Doel

Er zijn wettelijke kaders waarin is vastgelegd waar de Huurdersvereniging haar invloed kan gebruiken. De Wet Overleg Huurders en Verhuurder (WOHV). Hierbij moet gedacht worden aan informatie-overleg-advies-en instemmingsrecht.

Naast de genoemde onderwerpen was de huurdersvereniging actief betrokken bij de lokale Prestatieafspraken tussen de gemeente Meppel, Woonconcept en Actium. Bij de renovatieprojecten in de Koedijkslanden en aan de Vissersingel zijn wij betrokken. Wij bezochten diverse nieuwbouw-projecten in de Nieuwweense Landen. De bijeenkomsten van Thuis Kompas werden, bijna allemaal, door ons bezocht. Individuele contacten met huurders werden gehouden via telefoon, mail en gesprekken. Vele gesprekken hebben wij gehouden vanwege de late afrekening van de servicekosten. Ook bij de informatieve bijeenkomst waren wij aanwezig. Evenals bij de informatieve bijeenkomst over de energielabels. Vorig jaar heeft de huurdersvereniging een presentatie verzorgd voor de afdeling Vastgoed van Woonconcept. Het onderwerp betrof de vele klachten van onderhoud en nieuwbouw. Aan de hand van foto's hebben wij de presentatie onderbouwd. Onze inbreng heeft wel iets teweeg gebracht bij de medewerkers van Woonconcept. Helaas, zo is gebleken, blijft dit wel een punt van aandacht.

Scholing

Om goed op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting zijn wij lid van de Woonbond. Een landelijke belangenbehartiger van huurders. Regelmatig ontvangen wij van hen via mail of het tijdschrift "Huurpeil" achtergrondinformatie over lopende zaken.

Tevens is er regelmatig contact met hun adviseurs.

In het nieuwe jaar zullen wij ook weer trainingen volgen om ons verder te professionaliseren. Dit kan fysiek maar ook digitaal. Over verschillende onderwerpen volgen wij de webinar waarin ook altijd de gelegenheid geboden wordt om vragen te stellen.

Op specifieke terreinen zullen wij, indien noodzakelijk, gebruik willen maken van externen die gespecialiseerd zijn in een bepaald onderwerp.

Ondanks dat 2024 een heel druk jaar was hebben wij ruimte gemaakt voor de onderstaande trainingen:

- Aansprakelijkheid besturen
- Energie labels en EPV
- Huurontwikkeling
- Financiën van de corporatie.

Overleg, communicatie en draagvlak

Omdat de huurdersvereniging Meppel samen met de andere huurdersverenigingen van Woonconcept meedenkt over het beleid van Woonconcept moet er wel sprake zijn van legitimiteit.

Wij hopen in het jaar 2024 weer regelmatig contact te hebben met de bewonerscommissies. De contacten verlopen via contactavonden, 2 keer per jaar, maar ook rechtstreeks via de voorzitter en leden van de Huurdersvereniging.

Op 18 november heeft de huurdersvereniging alle bewonerscommissies 's middags uitgenodigd. Thema: leefbare woonomgeving. Welke medewerkers van Woonconcept horen daarbij?

De huurdersvereniging kijkt terug op een mooie middag met een hoge opkomst. Veel vragen konden, door medewerkers van Woonconcept die ook aanwezig waren, meteen beantwoord worden of aandachtspunten meegegeven worden.

Thema-avonden, met aansprekende onderwerpen voor onze huurders, willen wij wederom houden in het voor- en najaar. Om de afstand tussen de huurder zo klein mogelijk te houden kiezen wij voor 3 locaties.

Alle huurders ontvangen een persoonlijke uitnodiging.

Alle huurders waren uitgenodigd op 29 april 2024 voor de voorjaarsavond. Naast een huishoudelijk gedeelte werd het thema: Isolatie, Ventilatie en Energielabel toegelicht door een medewerker van de Woonbond. De beide bijeenkomsten werden ook bezocht door onze Huurderscommissaris en medewerkers van Woonconcept. Wij zijn blij met deze actieve belangstelling voor ons werk. Zoals eerder genoemd vinden er ook individuele gesprekken plaats met huurders op ons kantoor of via mail en telefoon.

De huurdersvereniging beschikt over een website die regelmatig gevuld wordt met nieuwe berichten. Vanuit de huurders ontvangen wij daar reacties op. Omdat het blijkbaar ook in een behoefte voorziet zal deze informatievoorziening ook in 2024 volop onze aandacht moeten hebben.

In het afgelopen jaar hebben wij nogmaals het instellen van een spreekuur overwogen. Maar door snel te reageren op telefoon en mail lijkt ons het instellen van een spreekuur overbodig. Tijdens onze contacten met huurders hebben wij het hen ook voorgelegd. Zij gaven aan daar geen behoefte aan te hebben.

Wat zijn onze speerpunten voor 2024:

- Vertaling “woonlastenonderzoek” / betaalbaar wonen
- Betrokkenheid bij nieuwbouw en renovatie
- Uitbreiding van bestuur en transitie van 3 zelfstandige Huurdersverenigingen naar 1 koepel met lokale afdelingen.

Begroting en resultaat 2024:

	begroot		resultaat	
Bestuurskosten:				
Vergaderkosten, Bestuur vergoedingen, Reiskosten	€	10.000,00	€	8.554,05
Huisvestingskosten:				
Huur, gas, water ,licht, onderhoud, verzekering, schoonmaakkosten, gem. belastingen	€	7.000,00	€	8.233,79 *
Kantoorkosten:				
Telefoon/internetkosten, porto, kantoorbenodigdheden	€	1.000,00	€	1.571,96 **
Investering nieuwe apparatuur:				
Aanschaf nieuwe computer, tablets	€	1.500,00	€	1.663,90
Algemene Kosten:				
Lidmaatschap Woonbond, KVK	€	6.250,00	€	6.071,69
Huurdersparticipatie:				
Onderhoud website, uitnodigingen, thema-avonden	€	7.000,00	€	4.507,63
Scholing, Advies, Ondersteuning:				
Cursussen, Onafhankelijk advies, secretariële ondersteuning	€	<u>2.500,00</u>	€	<u>3.153,86</u> ***
Resultaat	€	<u>35.200,00</u>	€	<u>33.756,88</u>

Toelichting:

*

Huisvestingskosten:

De maandlasten zijn gemiddeld hoger dan 750,00 per maand. Ook zijn er vorig jaar ledlampen aangebracht en is het electra vervangen.

**

Kantoorkosten:

De kosten voor onderhoud waren hoger dan begroot.

Scholing, Advies, Ondersteuning:

Door het traject van transitie hebben wij een iets hoger resultaat.