



Werkplan en begroting 2025.

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 nu, 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.

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.

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 2025 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. Mogelijk moeten we ook, richting de politiek, meer opkomen voor de belangen van huurders. De uitgaven voor huurders stijgen harder dan hun inkomen stijgt. Onze huurders die net geen recht meer hebben op huursubsidie of andere regelingen komen hierdoor in problemen.

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 2025 zal de jaarkalender worden geëvalueerd. Ook worden er Brede Overleggen, waarvoor alle bestuursleden worden uitgenodigd, georganiseerd. Door te werken met een jaarkalender kunnen de Huurdersverenigingen in een vroegtijdig stadium betrokken worden bij een adviesproces.

De inbreng van de Huurdersverenigingen zullen in 2025 sneller bij moeten dragen aan het oplossen van directe problemen die onze huurders ervaren.

Het bestuur van Huurdersvereniging Meppel bestaat momenteel uit 3 personen. Wij zijn altijd op zoek naar uitbreiding zodat er meer taken opgepakt kunnen worden. Ook in het jaar 2025 zal onze uitbreidingsfocus liggen bij de jonge huurder. Omdat in deze tijd mensen lastig te vinden zijn die zich voor lange tijd willen verbinden aan een bestuur zullen wij ons gaan richten op het instellen van werkgroepen. Bijv. onderhoud, financieel, nieuwbouw, leefbaarheid. Met deze werkwijze hopen wij een goede vertegenwoordiging van onze huurders waar te maken.

In 2025 is er één Huurdersorganisatie binnen Woonconcept met lokale afdelingen. Voor de ondersteunende taken is er een professionele ondersteuner noodzakelijk. Op deze wijze wordt de continuïteit geborgd.

Het voorbeeld, van een professionele ondersteuner, is er al binnen de provincie. Verschillende huurdersorganisaties hebben een professionele ondersteuner en ervaren hierdoor een meerwaarde in hun onderhandeling met hun woningcorporatie en gemeente.

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. Een vast aanspreekpunt binnen de organisatie Woonconcept vinden wij een must om goed onze taak uit te voeren.

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 wettelijke kaders is het ook van belang dat er vertrouwen bestaat tussen de Huurdersvereniging en de Verhuurder.

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 webinars waarin ook altijd de gelegenheid geboden wordt om vragen te stellen.

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

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 2025 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.

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. Wij hechten veel waarde aan deze benadering. Huurders voelen zich meer aangesproken.

De Huurdersvereniging beschikt over een website die regelmatig gevuld wordt met nieuwe berichten. Vanuit de huurders ontvangen wij daar reacties op. Omdat het ook in een behoefte voorziet zal deze informatievoorziening ook in 2025 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 2025:

- Vertaling “woonlastenonderzoek” / betaalbaar wonen
- Betrokkenheid bij nieuwbouw en renovatie
- Sociaal Plan
- Mogelijkheden onderzoeken om politiek aan te spreken
- Goede en veilige leefomgeving

Begroting 2025:

Bestuurskosten:

Vergaderkosten, Bestuurs vergoedingen, Reiskosten	10.000,00
---	-----------

Huisvestingskosten:

Huur, gas, water ,licht, onderhoud, verzekering, schoonmaak- Kosten, gem.belastingen	7.000,00
---	----------

Kantoorkosten:

Telefoon/internetkosten, porto, kantoorbenodigdheden	1.000,00
--	----------

Investering nieuwe apparatuur:

Aanschaf nieuwe computer, tablets	1.500,00
-----------------------------------	----------

Algemene Kosten:	
Lidmaatschap Woonbond, KVK	6.250,00
Huurdersparticipatie:	
Onderhoud website, uitnodigingen, thema-avonden	7.000,00
Scholing, Advies, Ondersteuning:	
Cursussen, Onafhankelijk advies,	1.500,00
Totaal	34.250,00