

2024

Jaarverslag Jaarrekening 2023



GUY STANWORTH, ESMERALDA LOPEZ

Inleiding

Stichting Huurdersraad Maarn-Maarsbergen is een huurdersorganisatie die de belangen van huurders van Woningbouwvereniging Maarn vertegenwoordigt en zich ten doel stelt de positie van huurders te verstevigen. De Huurdersraad informeert en raadpleegt huurders, is namens de huurders het aanspreekpunt voor de Woningbouwvereniging. Wij informeren en raadplegen huurders via onze website, digitale nieuwsbrieven, email, telefoon, de ALV van de Wbv Maarn, diverse bijeenkomsten en persoonlijk.

Via de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen kunnen huurders invloed uitoefenen op het beleid van Woningbouwvereniging Maarn* en zonodig ondersteuning krijgen in contact met de woningcorporatie. Het bestuur van de stichting bestond in 2023 uit twee leden (Guy Stanworth en Esmeralda Lopez) en werd ondersteund door Jan Willem Nijland. Angelique Balfoort is een nieuw beoogd lid van de Huurdersraad. Zij is betrokken vanaf november 2023.

Toekomst Wbv Maarn

In 2022 werd de toekomst van de Woningbouwvereniging Maarn weer actueel. Toen de huurders in 2016 kozen als vereniging door te gaan en zelfstandig te blijven is de Wbv Maarn een samenwerking aangegaan met Heuvelrug Wonen om dit mogelijk te maken. De samenwerking echter stopt vanaf 1 januari 2024. De Huurdersraad is gevraagd betrokken te zijn bij het zoeken naar een nieuwe samenwerkingspartner of een eventuele fusiepartner.

In 2023 is de Woningbouwvereniging omgezet in een stichting en is door de directeur-bestuurder de voorkeur uitgesproken een fusie aan te gaan met NabijWonen. Een nieuwe corporatie ontstaan door het samengaan van Heuvelrug Wonen met RK Zeist.

In februari 2023 heeft de bestuurder van de Wbv Maarn een extern adviseur aangetrokken om hem te begeleiden in het fusieproces.

Om de belangen van de huurders te borgen heeft ook de Huurdersraad vanaf juli 2023 een adviseur aangetrokken om ons in het fusietraject te

*vanaf november 2023 Woningstichting Maarn

begeleiden. De aangetrokken adviseur Wilma van der Veen van 'Wilma van der Veen Advies'. Zij zal de Huurdersraad ondersteunen tot het fusietraject is afgerond en de Huurdersraad wel of niet instemt met de beoogde fusie.

Activiteiten t.b.v. het fusietraject waren o.a.

- Overleg met bestuur, RvC en bestuurder NabijWonen
- Opstellen onderzoeksvragen
- Enquête onder huurders
- Organiseren huurdersavond met presentatie uitkomsten
- Opzetten klankbordgroep
- Gesprekken met huurdersorganisaties van RK Zeist en Heuvelrug Wonen

Nieuwbouw

De ontwikkeling om 16 nieuwe woningen aan de Buurtsteeg te realiseren is nog gaande. De Huurdersraad is blij dat er eindelijk weer gebouwd kan worden. Wij zetten ons in om de nieuwe woningen bij eerste toewijzing aan te bieden aan starters en senioren (doorstromers) uit onze dorpen.

Doe Maarn Mee

Doe Maarn Mee is een co-creatietraject van inwoners van Maarn en Maarsbergen. Er moeten verschillende voorzieningen in Maarn vernieuwd worden op verschillende locaties en er moeten woningen worden gerealiseerd. Kees de Wolf (Wbv Maarn) en Guy Stanworth (Huurdersraad) zaten in 2022 in de werkgroep die in opdracht van de gemeenteraad verschillende scenario's ontwikkelde om te komen tot een uiteindelijk masterplan. In 2023 was Guy Stanworth van de Huurdersraad betrokken bij de laatste lootjes om het plan door de Gemeenteraad goedgekeurd te krijgen. Het plan is, in aangepaste vorm, inmiddels goedgekeurd. In de planning staat naast de vernieuwing van de twee lagere scholen, kinderopvang en het dorpshuis ook de renovatie van de sporthal en de bouw van een aantal sociale en midden dure (huur)woningen.

Tuindorp

De Huurdersraad was in 2023 betrokken bij de afronding van het Wijkplan Tuindorp. Er is onderzoek gedaan door aannemer 'de Alliantie' hoe de werkzaamheden uit te voeren. De verwachting is dat de werkzaamheden in Tuindorp starten in het najaar van 2024.

Bewoners Heijgraefflaan

Er is in 2023 één keer overleg geweest tussen de bewonerscommissie Heijgraefflaan, de Huurdersraad en de Wbv Maarn.

Raad van Commissarissen

Er heeft met enige regelmaat overleg plaats gevonden tussen de huurderscommissaris van de Raad van Commissarissen Damy Colon, en de Huurdersraad. Ook is er een gesprek geweest met de voltallige RvC bijgewoond door de voltallige Huurdersraad.

Betaalbaarheid

De huren zijn in 2023 ondanks de inflatie toch weer gestegen. Een aantal huurders kregen van Rijksweg een huurverlaging. Ondanks dat is er toch een gemiddelde huurverhoging van 2,6% gerealiseerd. Dit mede doordat de indexering op de WWS het mogelijk maakte de huren extra te verhogen. De Huurdersraad blijft zich inzetten de woonlasten voor *alle* huurders te verlagen.

Prestatieafspraken

De Huurdersraad is als een van de huurdersorganisaties betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Belangrijke onderwerpen voor de Huurdersraad zijn betaalbaarheid, duurzaamheid en woningbouw. Er werden in 2023 afspraken gemaakt over duurzaamheid, leefbaarheid, wonen en zorg en het huisvesten van spoedzoekers.

Nieuwe huurders

De Huurdersraad heeft het afgelopen jaar de nieuwe huurders verwelkomd in onze dorpen met informatie en een welkomstpakket.

Deskundigheidsbevordering

Het bestuur van de Huurdersraad heeft in 2023 deelgenomen aan trainingen, seminars en provinciale vergaderingen van de Corporatiestrategie en de Woonbond.

Bestuur Wbv Maarn

De Huurdersraad voerde in 2023 een aantal keren overleg met Kees de Wolf, de directeur-bestuurder van Woningbouwvereniging Maarn. Verschillende onderwerpen tijdens deze overleggen waren:

- Huurverhoging 2023
- Tuindorp
- Duurzaamheidsmaatregelen
- Fusietraject Wbv Maarn
- Jaarverslag en jaarrekening 2022
- Tertiair-rapportages
- Prestatieafspraken
- MeerJarenOnderhoudsPlanning (MJOP)
- Jaarplan en Begroting 2024

Financiële verantwoording

Zakelijke rekening I

Saldo op 01-01-2023	4904,10	Totaal bij	9005,00
Saldo op 31-12-2023	4901,80	Totaal af	9008,03

Omschrijving	Begroting 2023	Gerealiseerd 2023
Vergoedingen	3450,00	3300,00
ICT	1620,50	2426,03
Kantoor automatisering		
Kantoorartikelen		
Activiteiten t.b.v. de Huurdersraad	345,00	277,32
Documentatie	92,00	0
Vergaderkosten	0	63,07*
Kennisbevordering	1725,00	1207,50
Contributie en onderzoek	1035,00	1434,59**
Woonbond		
Bankkosten	138,00	241,32
Overige (de Kaap)	69,00	58,20
TOTAAL	8474,50	9008,03

*Zaalhuur, koffie en thee in de 2Marken op rekening van de Wbv Maarn

**Op 23-8-2023 heeft de Wbv Maarn een bedrag van €531,00 gestort voor onderzoek t.b.v. de door de Huurdersraad uitgevoerde enquête.