

2025

# Jaarverslag 2024



GUY STANWORTH, ESMERALDA LOPEZ, ANGELIQUE BALFOORT

## Inhoudsopgave

Inleiding

Toekomst Woningstichting Maarn

Bestuur Woningstichting Maarn

Raad van Commissarissen

Nieuwbouw

Tuindorp

BC Heijgraefflaan

Betaalbaarheid

Prestatieafspraken

Woonzorgvisie

Nieuwe huurders

Deskundigheidsbevordering

Financiële Verantwoording

## Inleiding

Stichting Huurdersraad Maarn-Maarsbergen is een zelfstandige huurdersorganisatie die de belangen van huurders van WS (Woningstichting) Maarn vertegenwoordigt en stelt zich ten doel de positie van huurders te verstevigen.

De Huurdersraad informeert en raadpleegt huurders, is namens de huurders het aanspreekpunt voor de WS Maarn. Wij informeren en raadplegen huurders via onze website, digitale nieuwsbrieven, email, telefoon, diverse bijeenkomsten en persoonlijk.

Via de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen kunnen huurders invloed uitoefenen op het beleid van de woningcorporatie en zo nodig ondersteuning krijgen in contact met de woningcorporatie. Het bestuur van de stichting bestond in 2024 uit drie leden; Guy Stanworth, Esmeralda Lopez en Angelique Balfort, aangetreden als nieuw lid per maart 2024.

## Toekomst Woningstichting Maarn

2024 stond voor een belangrijk deel in het teken van de voorgenomen fusie van WS Maarn met NabijWonen. De Huurdersraad is intensief betrokken bij dit traject en werd hierin goed begeleid door extern adviseur Wilma van der Veen en geadviseerd door een klankbordgroep die intensief betrokken is in het opstellen van belangrijke onderwerpen om te regelen bij de fusie met NabijWonen.

Activiteiten t.b.v. de fusie:

- overleg van de Huurdersraad met bestuur van WS Maarn, NabijWonen en AEF (extern adviesbureau van de twee corporaties)
- het opstellen van een lijst met belangrijke onderwerpen die wij gerealiseerd willen zien na de fusie
- gesprekken met de klankbordgroep die de Huurdersraad adviseerde m.b.t. de voorgenomen fusie
- gesprekken met huurdersorganisaties van RK Zeist en Heuvelrug Wonen

- partij in de totstandkoming van de Fusie Effect rapportage
- Initiatiefnemer in de totstandkoming van een Convenant tussen de besturen, Raden van Commissarissen en de Huurdersraad

Na gesprekken die de Huurdersraad met de bestuurders van WS Maarn en NabijWonen voerden zijn in 2024 verschillende onderwerpen in een memo opgenomen en toegevoegd aan een convenant. In het convenant zijn de gemaakte afspraken geborgd.

De Huurdersraad en NabijWonen evalueren vanaf januari 2025 halfjaarlijks de voortgang van onderwerpen als:

- een wekelijks, vast spreekuur voor huurders in Maarn
- er wordt gewerkt aan betere (digitale) dienstverlening
- afspraken met huurders worden beter vastgelegd dan voorheen en nagekomen door medewerkers
- de Huurdersraad wordt proactief betrokken bij de ontwikkeling van beleid van NabijWonen
- de bestuurder komt minimaal één maal per jaar met huurders het gesprek voeren over de prestaties in het afgelopen jaar
- er blijft een koppeling tussen de kwaliteit van de woning en de huurprijs
- advies over huurbeleid is onderdeel van de jaarlijkse reguliere gesprekken met het bestuur van NabijWonen
- geen inkomensafhankelijke huurverhoging tenzij het rijksbeleid dit voorschrijft
- planmatig onderhoud is per complex voor het komende jaar inzichtelijk voor huurders
- planmatig onderhoud wordt zowel aan de buiten- als binnenkant van de woning uitgevoerd
- verduurzaming vindt integraal plaats, dus niet alleen zonnepanelen maar ook aandacht voor isolatie en andere maatregelen
- NabijWonen voert de regie over onderhoudsmaatregelen en ziet toe op de werkzaamheden

## Bestuur WS Maarn

De Huurdersraad voerde in 2024 een aantal keren overleg met de directeur-bestuurder van WS Maarn en verschillende medewerkers van NabijWonen. Met name over:

- huurverhogingen 2024
- Tuindorp
- duurzaamheidsmaatregelen
- fusie WS Maarn en NabijWonen
- jaarverslag en jaarrekening 2023 WS Maarn
- 4-maandelijkse rapportages WS Maarn
- meerjarenonderhoudsplanning (MJOP)

## 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. Er zullen na de fusie geen leden van de RvC overgaan naar de nieuwe corporatie. Zij zullen net als directeur-bestuurder Kees de Wolf aftreden eind 2024.

## Nieuwbouw

Het realiseren van de bouw van 16 nieuwe woningen aan de Buurtsteeg in Maarn is enigszins vertraagd maar de verwachting is dat het doorgaat. 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.

## Tuindorp

De Huurdersraad was in 2024 betrokken bij de afronding van het Wijkplan Tuindorp. De werkzaamheden in Tuindorp zijn in het najaar van 2024 van start gegaan. De meeste woningen hebben nieuwe geïsoleerde dakkapellen, nieuw dubbelglas en nieuwe voor- en soms ook achterdeuren. De werkzaamheden zullen afgerond worden in 2025. Alle details zijn terug te lezen in het [Wijkplan Tuindorp](#).

## BC Heijgraefflaan

Er is in 2024 twee keer overleg geweest tussen de bewonerscommissie Heijgraefflaan, de Huurdersraad en WS Maarn.

## Betaalbaarheid

De huurverhogingen voor de huurders van WS Maarn waren in 2024 gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling. Deze bedroeg gemiddeld 5,3%. WS Maarn heeft de huren maximaal verhoogd. De Huurdersraad heeft zich hier tegen uitgesproken en blijft zich inzetten voor huurmatiging.

## Prestatieafspraken

De Huurdersraad is als zelfstandige huurdersorganisatie betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties Rhenam, NabijWonen, WS Maarn, de huurdersorganisaties Prisma, HBV Heuvelrug Wonen en de Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Er heeft een aantal keer overleg plaatsgevonden. Belangrijke onderwerpen voor de Huurdersraad waren betaalbaarheid en de beschikbaarheid van kwalitatief goede woningen met bijzondere aandacht voor lokaal maatwerk.

## Woonzorgvisie

De Huurdersraad heeft in 2023 en 2024 bijgedragen aan de totstandkoming van de nieuwe Woonzorgvisie van de GUH.

## Nieuwe huurders

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

## Deskundigheidsbevordering

Het bestuur van de Huurdersraad heeft in 2024 deelgenomen aan trainingen, seminars en provinciale vergaderingen van de Woonbond en andere partijen.

## Financiële verantwoording

### Zakelijke rekening

Saldo op 01-01-2024      4901,80      Totaal bij      11450,25

Saldo op 31-12-2024      7311,67      Totaal af      9040,38

Omschrijving	Begroting 2024	Gerealiseerd 2024
Vergoedingen	5400,00	5100,00
ICT	2120,00	1692,64
Kantoor automatisering		
Kantoorartikelen		
Activiteiten t.b.v. de Huurdersraad	380,00	536,17
Documentatie	80,00	173,80
Vergaderkosten	200,00	111,19*
Kennisbevordering	1800,00	95,00
Contributie en onderzoek Woonbond	1050,00	994,87
Bankkosten	260,00	256,00
Overige	169,00	80,71
<b>TOTAAL</b>	<b>11459,00</b>	<b>9040,38</b>

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