



JAARVERSLAG 2019 EN 2020

Nieuwleusen, 22 november 2021

Verenigingsgegevens

Naam:	Huurdersvereniging TOEK
Oprichtingsdatum:	1 februari 2001
Inschrijfnr. KvK:	05067601
Contactadres:	Kloezenland 6 7951 GS Staphorst
Telefoon:	0522 – 46 56 40
E-mail:	info@huurdersverenigingtoek.nl
Website:	www.huurdersverenigingtoek.nl

VOORWOORD

Al ruim anderhalf jaar worden we in de greep gehouden door het coronavirus. Door de overheid zijn in die periode allerlei maatregelen genomen om te proberen het virus onder controle te krijgen. Dit heeft onder andere gevolgen gehad voor het organiseren van bijeenkomsten, zoals de ledenvergadering van TOEK. Al die tijd heeft TOEK geen ledenvergadering kunnen houden. Dit betekende ook dat het bestuur geen verantwoording heeft kunnen afleggen over de ondernomen activiteiten in die periode. Dit willen we met dit gecombineerde jaarverslag over 2019 en 2020 inhalen.



U kunt in dit jaarverslag lezen over de activiteiten van TOEK in de voorbije twee jaren. Ook wordt hierin verantwoording afgelegd over de besteding van de ontvangen contributie en de financiële bijdrage van Woonstichting VechtHorst.

Het bestuur heeft ondanks corona haar taken met veel plezier en inzet verricht. Maar telkens weer stuiten we op onze beperkte capaciteit. Daarom zijn we enorm verheugd dat we eind 2020 twee nieuwe aspirant bestuursleden hebben mogen verwelkomen. Met hun inzet denken we slagvaardiger te kunnen optreden.

Pieter Brattinga
Voorzitter

INHOUDSOPGAVE

Verenigingsgegevens	2
Voorwoord	3
Inhoudsopgave	5
Verslag van de secretaris	7
• Inleiding	7
• Vereniging	7
• Overleg met VechtHorst	11
Jaarrekening 2019 en 2020	17
• Resultatenrekening	18
• Toelichting resultatenrekening	19
• Balans per 31 december 2020	21
• Toelichting balans	22
• Dechargeverklaring Kascommissie	23
Bijlage: onderwerpen overleg TOEK – VechtHorst	24

VERSLAG VAN DE SECRETARIS

Inleiding

Huurdersvereniging TOEK (hierna: TOEK) is de huurdersvertegenwoordiging van woonstichting VechtHorst. Daarmee vervult het de vertegenwoordigende rol die een huurdersorganisatie op grond van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder heeft. VechtHorst en TOEK hebben afspraken over de invulling van het overleg, de adviesrol van TOEK ten aanzien van nieuw beleid en beleidswijzigingen en de financiering van TOEK vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst is in 2020 vernieuwd.

Vereniging

Leden

VechtHorst vraagt nieuwe huurders bij het ondertekenen van het huurcontract of ze lid willen worden van TOEK. Dit blijkt een effectieve methode om het ledental uit te breiden. Begin 2019 telde TOEK circa 1.070 leden. Eind 2020 was dit aantal toegenomen tot 1.162. De leden betaalden € 0,45 contributie per maand.

Nieuwe uitstraling

Het bestuur van TOEK heeft in 2019 besloten te investeren in een nieuwe, frissere, uitstraling. Hiermee laat het zien dat de belangen van de achterban serieus genomen worden en dat daar actief aan gewerkt wordt. Onder begeleiding van communicatiebureau Guts uit Raalte heeft

dit een nieuwe website (www.huudersverenigingtoek.nl), een nieuw logo en een aansprekendere opzet van de ledenvergadering opgeleverd.

Ledenvergadering

In 2019 werd de ledenvergadering voor het eerst in twee sessies gehouden. Op 4 juni vormde De Trefkoele in Dalfsen het decor en op 11 juni was het de beurt aan de Museumboerderij in Staphorst. Naast de behandeling van de gebruikelijke onderdelen en de presentatie van de plannen voor het nieuwe jaar, werd het nieuwe logo van TOEK onthuld.



Onthulling nieuwe logo

Verder waren er onder het motto 'Inspiratieplein' verschillende leuke stands waar inspiratie opgedaan kon worden. Zo was Rosengaerde er met tips om langer fit thuis te wonen, de Uitprobeerdienst met leuke items en een interieurontwerpster met tips voor een gezellig huis. Ook kon men een massage krijgen.

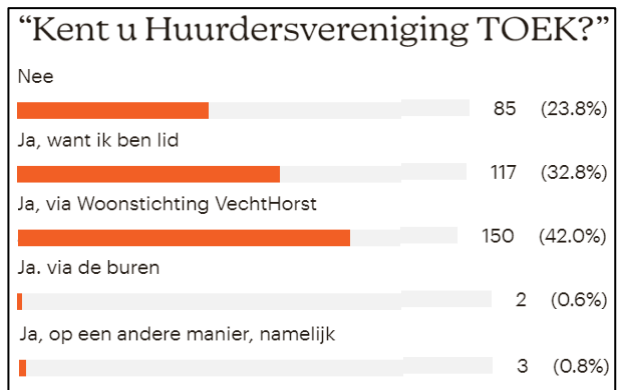
Beide avonden werden heel goed bezocht. Zie voor een sfeerimpressie deze QR-code:



Helaas verhinderde de coronacrisis om in 2020 een ledenvergadering te organiseren.

Enquête

Om antwoord te krijgen op de vraag in hoeverre de huurders van VechtHorst weten van het bestaan van TOEK, heeft TOEK in november 2020 aan zo'n 1.900 huurders van VechtHorst een aantal vragen voorgelegd. Ruim 350 huurders hebben de ingevulde vragenlijst teruggestuurd. Ongeveer 75% van hen geeft aan dat zij TOEK inderdaad kennen, 33% zegt ook lid te zijn van TOEK. Overigens is in werkelijkheid ongeveer 50% lid van TOEK.



In de enquête is ook gevraagd naar de belangrijkste onderwerpen waarmee

TOEK zich moet bezighouden. Voor 75% van de huurders is betaalbaarheid een belangrijk onderwerp. Ongeveer de helft geeft aan onderhoud, veilig wonen en duurzaamheid van belang te vinden. Ruim eenderde vraagt bovendien aandacht voor overlast.

Van de respondenten wil 25% zelf wel eens meedenken of meepraten over de onderwerpen waarmee TOEK zich bezighoudt. Dit kan door het invullen van vragenlijsten of door in een werkgroep mee te denken over bepaalde onderwerpen. Het bestuur maakt in de toekomst graag van deze mogelijkheid gebruik.

Van de vier huurders die aangaven wel een tijdje in het bestuur van TOEK te willen meedraaien, zijn er twee dat daadwerkelijk gaan doen.

Bestuur

Het bestuur van TOEK bestond in 2019 en 2020 uit:

Naam	Functie	Woonplaats	Werkzaam als
• Pieter Brattinga	voorzitter	Staphorst	Monteur bij KPN
• Joop Koopman	secretaris	Nieuwleusen	Gepensioneerd
• Alies van der Vecht bestuurslid		Zwolle huisarts	Praktijkondersteuner

en is eind 2020 uitgebreid met:

• Sandra Kool	aspirant bestuurslid	Staphorst	Management ondersteuner
• Thomas Emmink	aspirant bestuurslid	Staphorst	ICT'er

Het bestuur van TOEK vergadert doorgaans circa tien keer per jaar. Dit gebeurt (meestal) op een avond in de tweede week van elke maand, behalve in de zomermaanden. Tijdens deze vergaderingen wordt het overleg met VechtHorst en het overleg met beide gemeenten en VechtHorst over de prestatieafspraken voorbereid en worden adviesaanvragen, andere inhoudelijke stukken en het reilen en zeilen van de vereniging besproken.

In 2019 is er twaalf keer en in 2020 acht keer een bestuursvergadering gehouden. Sinds het begin van de coronacrisis gebeurt dit voornamelijk via Teams.

Overleg met VechtHorst

TOEK heeft in 2019 vijf keer en in 2020 vier keer overleg gehad met VechtHorst, waarvan een aantal keer met de directeur-bestuurder en daarnaast alle keren met minimaal een lid van het managementteam van VechtHorst. Behalve het eerste, vonden alle overleggen van 2020 vanwege corona plaats via Teams. In bijlage 1 vindt u een overzicht van de onderwerpen die tijdens deze overleggen aan de orde kwamen.



Naast deze overleggen zijn de bestuursleden van TOEK tijdens een themabijeenkomst op 10 september 2019 door VechtHorst geïnformeerd over de volgende onderwerpen:

- Werkgroepen/projecten
- Communicatiebeleidsplan
- Nieuwe ondernemingsplan 2021-2025

Deze avond was er ook een kennismaking met een aantal nieuwe medewerkers van de Afdeling Wonen van VechtHorst.

Op 12 maart 2019 heeft TOEK nader kennisgemaakt met de door het bestuur voorgedragen leden van de Raad van Commissarissen van VechtHorst. Op 16 december 2020 was er een vervolggespreek. Daarbij zijn voor 2021 nieuwe afspraken gemaakt voor een overleg in het voorjaar en een in het najaar.

Een vertegenwoordiging van het bestuur van TOEK is aanwezig geweest bij de twee belanghebbendenbijeenkomsten op 12 februari en 9 september 2020 van VechtHorst, waarin (de weg naar) een nieuw ondernemingsplan centraal stond.



Een aantal onderwerpen die met het bestuur van VechtHorst zijn besproken, worden hieronder toegelicht.

Huurdersbijeenkomsten

Samen met VechtHorst heeft TOEK de organisatie van enkele huurdersbijeenkomsten in 2019 met een viertal bijeenkomsten een vervolg gegeven. Tijdens deze goedbezochte bijeenkomsten in Oudleusen, Hoonhorst, IJhorst en Rouveen werd met huurders gesproken over hun woning, woonomgeving en de dienstverlening van VechtHorst. In 2020 zouden deze bijeenkomsten een vervolg krijgen, waarbij dan een specifiek thema aan de orde zou komen. Helaas is door de komst van het coronavirus en de daaruit voortvloeiende maatregelen de organisatie van deze bijeenkomsten noodgedwongen uitgesteld.

Prestatieafspraken

Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet op 1 juli 2015 hebben huurdersorganisaties een wettelijke rol bij de totstandkoming van de lokale prestatieafspraken. Daardoor is TOEK een van de ondertekenende partijen bij de afspraken tussen woningcorporatie(s), gemeenten en TOEK over de plannen voor het wonen in het nieuwe jaar

in Dalfsen en Staphorst. In meerdere sessies zijn de afspraken van het voorgaande en lopende jaar geëvalueerd en die voor het nieuwe jaar overeengekomen. Met de prestatieafspraken wordt betaalbaar, duurzaam en prettig wonen als gezamenlijk doel nagestreefd.



Met de gemeente Dalfsen heeft TOEK daarbij specifieke afspraken kunnen maken over een onderzoek naar de mogelijkheden om ook verhuurders in de particuliere sector te bewegen hun woningbezit te verduurzamen.

Samenwerkingsovereenkomst

TOEK en VechtHorst hebben in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd hoe de inbreng van TOEK in het beleid van VechtHorst en de behartiging van de belangen van de huurders wordt vormgegeven. De overeenkomst uit 2010 was toe aan vernieuwing. Sinds dat jaar is er een en ander gewijzigd in de regelgeving over de participatie van huurders, onder meer door de invoering van de nieuwe Woningwet op 1 juli 2015.

Aan de vernieuwing van de overeenkomst is in 2020 onder begeleiding van organisatie adviseur Mieke Hanemaaijer in een zevental bijeenkomsten gewerkt.

Een belangrijke nieuwe afspraak is dat TOEK in een vroegtijdig stadium zal worden betrokken bij de ontwikkeling van nieuw beleid. Ook over de manier waarop de jaarlijkse financiële bijdrage aan TOEK wordt vastgesteld zijn nieuwe afspraken gemaakt. Verder is gesproken over mogelijkheden om een grotere betrokkenheid van de achterban bij het werk van TOEK te realiseren.

Visitatie

Een keer in de vier jaar wordt VechtHorst door een onafhankelijk bureau beoordeeld op de prestaties. In deze zogenaamde visitatie wordt ook TOEK betrokken. Op 2 oktober 2019 heeft het bestuur van TOEK gesproken met de visitatiecommissie.

S03

TOEK is in de loop van 2020 door VechtHorst geïnformeerd over de wens om 40 eengezinswoningen aan de Koningin Julianastraat en de Oranjestraat in Staphorst (complex S03) te vervangen door 60 woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens. TOEK heeft in november de (online) informatiebijeenkomsten voor huurders bijgewoond en wordt in het verdere traject door VechtHorst nauw betrokken.

Advisering

TOEK heeft vanuit de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder het recht om VechtHorst van advies te voorzien. Dit betekent dat zij VechtHorst een schriftelijk advies mogen geven over het voorgenomen beleid. In 2019 en 2020 heeft TOEK onder andere advies gegeven over het huurbeleid.

Huurbeleid 2019 en 2020

TOEK heeft in 2019 op verzoek van VechtHorst advies uitgebracht over de huurverhoging per 1 juli. In het advies stemt TOEK in met een huurverhoging ter hoogte van de inflatie over 2018 van 1,6% voor huurders met huishoudinkomen tot € 42.436. Verder heeft TOEK de bezwaren herhaald tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,6% voor huurders met een inkomen boven die grens.

Ook in 2020 heeft TOEK advies uitgebracht over de huurverhoging per 1 juli. In het advies stemt TOEK in met een huurverhoging ter hoogte van 1,5% voor huurders met huishoudinkomen tot € 43.574. Dit is ruim onder het inflatiepercentage over 2019 van 2,6%. En opnieuw heeft TOEK de bezwaren herhaald tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,5% voor huurders met een inkomen boven die grens.

Algemene huurvoorwaarden

In december 2019 heeft TOEK advies uitgebracht over voorgenomen wijziging van de algemene huurvoorwaarden van VechtHorst. Dit onderwerp is in de loop van 2019 veelvuldig besproken. Uiteindelijk heeft dit overleg en het advies van TOEK geleid tot enkele wijzigingen in de voorwaarden.

Financiële bijdrage

VechtHorst draagt jaarlijks bij in de kosten die TOEK maakt om haar rol als huurdersvertegenwoordiging invulling te kunnen geven. Hierbij zijn in 2019 en 2020 nog de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst van 2010 gehanteerd. Dit betekent dat VechtHorst de contributie die de leden van TOEK over betalen verdubbelt. In 2019 bedroeg de bijdrage € 6.425 en in 2020 € 6.884.

JAARREKENING

2019 EN 2020

RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING KOSTEN	2020		2019		2018	
	Realisatie	Begroot	Realisatie	Begroot	Realisatie	Begroot
<i>Algemene kosten</i>	1.002	1.470	3.179	1.560	1.227	-
Kosten website	482	500	2.475	1.000	799	-
Contributie Nederlandse Woonbond	74	145	73	110	109	-
Bankkosten	199	200	196	200	193	-
Toektekst en ander drukwerk	247	625	435	250	126	-
<i>Bestuurskosten</i>	12.024	10.950	9.423	11.950	7.189	-
Secretariaat	428	325	153	-	-	-
Declaraties / vrijwilligersvergoeding	2.581	3.400	2.031	2.500	2.028	-
Vergaderingen / ledenvergaderingen	-	700	1.311	2.500	643	-
Representatie	316	450	358	1.000	1.015	-
Advisering	8.470	6.075	5.569	5.950	3.504	-
PR & Communicatie	230	-	-	-	-	-
<i>(Reservering) bijzondere uitgaven / onvoorziën</i>	-	-	11.272	7.500	-	-
TOTAAL KOSTEN	13.026	12.420	23.873	21.010	8.416	-
RESULTATENREKENING OPBRENGSTEN	2020	2020	2019	2019	2018	2018
	Realisatie	Begroot	Realisatie	Begroot	Realisatie	Begroot
Contributie	6.684	6.210	6.425	5.940	5.860	5.860
Bijdrage Vechthorst	6.684	6.210	6.425	5.940	5.860	5.860
TOTAAL OPBRENGSTEN	13.368	12.420	12.849	11.880	11.719	11.719
RESULTATENREKENING RESULTAAT	2020	2020	2019	2019	2018	2018
	Realisatie	Begroot	Realisatie	Begroot	Realisatie	Begroot
TOTAAL OPBRENGSTEN	13.368	12.420	12.849	11.880	11.719	11.719
TOTAAL KOSTEN	13.026	12.420	23.873	21.010	8.416	8.416
RESULTAAT	343	-	11.024-	9.130-	3.303-	3.303-

TOELICHTING RESULTATENREKENING

Resultaat

TOEK heeft 2019 afgesloten met een negatief resultaat van € 11.024. Bij de begroting was al rekening gehouden met een negatief resultaat van € 9.130. Dat dit bedrag is overschreden komt doordat de kosten € 2.863 hoger uitvielen dan was begroot. Daar tegenover stond dat de opbrengsten juist bijna € 1.000 hoger waren dan begroot.

2020 is afgesloten met een klein positief resultaat van € 343. De kosten waren weliswaar € 606 hoger dan begroot, maar de opbrengsten waren ook hoger, namelijk € 948.

Kosten

In **2019** is geïnvesteerd in een nieuwe 'look and feel' van TOEK. Er is € 11.272 besteed aan de begeleiding door Communicatiebureau Guts uit Raalte bij de vernieuwing van het logo en de website en bij de organisatie van de ledenvergaderingen. Dit staat verantwoord onder de post 'bijzondere uitgaven'. In de begroting was hier met € 7.500 ook een flink, zij het lager, bedrag voor gereserveerd.

Ook de Algemene kosten vielen hoger uit. Dit had vooral te maken met de vernieuwing van de website die een kleine € 1.500 duurder uitviel dan was begroot.

Daar tegenover stond dat de bestuurskosten lager waren dan waarmee in de begroting rekening was gehouden, namelijk ruim € 2.500.

2020 was een intensief jaar met veel overleggen over de vernieuwing van de samenwerkingsovereenkomst met VechtHorst en van de Julianastraat en Oranjestraat in Staphorst Noord. Hierdoor is voor bijna € 2.400 meer een beroep gedaan op de adviseur van TOEK. De begrote bedragen van de meeste andere posten bleven onderbenut, waardoor de kosten in totaal iets meer dan € 600 hoger waren dan begroot.

Opbrengsten

De contributie opbrengsten vielen zowel in 2019 als in 2020 rond € 500 hoger uit dan begroot doordat het ledental iets hoger was dan waarmee was begroot. De aan de contributie gekoppelde bijdrage van VechtHorst viel daardoor met een even groot bedrag hoger uit.

BALANS PER 31 DECEMBER

Activa		1 januari 2019	2019		Passiva
Saldi: - Bank		11.502	Reserve		12.280
- Kas		30	Reservering bijz. uitgaven		460
Kruisposten		-			
Nog te ontvangen 2018		3.165	Nog te betalen 2018		2.030
Vooruit betaald 2019		73	Vooruit ontvangen 2019		-
		14.770			14.770
Activa		31 december 2020	2020		Passiva
Saldi: - Bank		4.535	Reserve		1.599
- Kas		30	Reservering bijz. uitgaven		-
Kruisposten		-			
Nog te ontvangen 2020		-	Nog te betalen 2020		2.966
Vooruit betaald 2021		-	Vooruit ontvangen 2021		-
		4.565			4.565
Resultaat 2019		11.024-	Algemene reserve per 1 januari '19		12.280
Resultaat 2020		343	Resultaat 2019 + 2020		10.681-
Resultaat 2019 + 2020		10.681-	Alg. reserve per 31 december '20		1.599

TOELICHTING BALANS

Activa

Het saldo van de bankrekening is in 2019 en 2020 met € 6.967 afgenomen tot € 4.535. Er was eind 2020 € 30 in kas.

Passiva

De reservering bijzondere uitgaven is in 2019 besteed aan de nieuwe uitstraling van TOEK. Het nog te betalen bedrag betreft de pc-vergoedingen voor bestuursleden en de advieskosten over december. De algemene reserve nam door het negatieve resultaat van € 10.681 over 2019 en 2020 af van € 12.280 tot € 1.599.

DECHARGE KASCOMMISSIE

Ondergetekenden, leden van de kascommissie die conform artikel 14, lid 2 van de statuten van Huurdersvereniging TOEK door de Algemene Ledenvergadering in het leven is geroepen, hebben op [DATUM] de getrouwheid van de balans en de staat van baten en lasten gecontroleerd en in orde bevonden.

Wij stellen de Algemene Ledenvergadering voor het bestuur decharge te verlenen over het in 2019 en 2020 gevoerde financiële beleid.

[PLAATS], [DATUM]

De leden van de kascommissie van Huurdersvereniging TOEK

BIJLAGE 1: ONDERWERPEN OVERLEG TOEK – VECHTHORST

2019

12 februari

- Brief glasbewassing
- Planning- en controlcyclus
- Vernieuwen van de huurovereenkomst en huurvoorwaarden
- Huurverhoging 2019
- Uitkomsten benchmark
- Aanpassen samenwerkingsovereenkomst

8 april

- Huurdersbijeenkomsten
- Vernieuwen huurvoorwaarden
- Sociaal Huurakkoord
- Organisatie VechtHorst – jaarplan 2019 – Werkgroepen
- Reactie VechtHorst op brief TOEK jaarlijkse huurverhoging

28 mei

- Algemene ledenvergadering TOEK
- Bod met bijdrage VechtHorst aan gemeentelijk woonbeleid in 2020
- Jaarrekening 2018 VechtHorst
- Huurdersbijeenkomst Hoonhorst
- Inschrijving en toewijzing
- Onderzoek naar doorstroming bij ouderen
- Uitstraling complexen verbeteren

15 oktober

- Stand van zaken AVG
- Evaluatie huurdersbijeenkomsten
- Samenwerkingsovereenkomst TOEK en VechtHorst
- Nieuw huurcontract en -voorwaarden
- Huurbezwaren 2019
- Complexverbetering 2019 en 2020

19 november

- Presentatie concept meerjarenbegroting 2019-2029
- Visie op leefbaarheid
- Samenwerkingsovereenkomst TOEK en VechtHorst
- Nieuw huurcontract en -voorwaarden
- Huurders-/themabijeenkomsten 2020 plannen
- Prestatieafspraken met gemeenten
- Complexverbetering 2020
- Visitatie 2019

2020

25 februari

- VechtHorst jaarverslag 2019: bijdrage TOEK
- Terugblik kennismakingsochtend bewoners Mooiland
- Huurverhoging 2020
- Huurdersbijeenkomsten 2020
- Wijkschouw 24 maart:
- Terugblik belanghebbendenbijeenkomst

14 april

- Strategisch Voorraad Beheer
- Ondernemingsplan
- Leefbaarheid
- Samenwerkingsovereenkomst
- Jaarrekening TOEK
- Themabijeenkomsten

2 juni

- Verduurzaming 32 woningen (D22) in 2021
- Strategisch Voorraad Beheer
- Ondernemingsplan
- Leefbaarheid (werving leefbaarheidsregisseur)
- Samenwerkingsovereenkomst stand van zaken
- Jaarrekening 2019
- Themabijeenkomsten

17 november

- Alternatief voor ledenvergadering
- Afspraak TOEK/RvC
- Presentatie concept MJB 2021-2030
- Samenwerkingsovereenkomst TOEK/VechtHorst
- Actieplan vanuit participatievisie
- Stand van zaken werving nieuwe leden TOEK
- Enquête TOEK
- S03: Rol TOEK/VechtHorst