



# **JAARVERSLAG**

# **2021**

**Nieuwleusen, 23 mei 2022**

## **Verenigingsgegevens**

Naam:	Huurdersvereniging TOEK
Oprichtingsdatum:	1 februari 2001
Inschrijfnr. KvK:	05067601
Contactadres:	Kloezenland 6 7951 GS Staphorst
Telefoon:	0522 – 46 56 40
E-mail:	<a href="mailto:info@huurdersverenigingtoek.nl">info@huurdersverenigingtoek.nl</a>
Website:	<a href="http://www.huurdersverenigingtoek.nl">www.huurdersverenigingtoek.nl</a>

## VOORWOORD

Er is reden met meer optimisme naar de toekomst te kijken dan we in de afgelopen jaren hebben kunnen doen. Op de eerste plaats loopt de coronapandemie op zijn laatste benen. Dat zorgt ervoor dat wij weer in staat zijn een algemene ledenvergadering te organiseren.



Op de tweede plaats hebben we eind 2021 twee nieuwe leden in ons bestuur mogen verwelkomen. Nadat Sandra en Thomas een jaar als aspirant bestuursleden hebben meegedraaid, hebben zij aangegeven om, met uw instemming, definitief in het bestuur zitting te willen nemen.

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

Pieter Brattinga  
Voorzitter



## **INHOUDSOPGAVE**

Verenigingsgegevens	2
Voorwoord	3
Inhoudsopgave	5
Verslag van de secretaris	7
Jaarrekening 2021	14
• Resultatenrekening	15
• Toelichting resultatenrekening	17
• Balans per 31 december 2021	19
Toelichting balans	20
• Dechargeverklaring Kascommissie	21



## 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

Het bestuur van TOEK bestond in 2021 uit de volgende personen:

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

Eind 2021 hebben de leden twee nieuwe leden in het bestuur gekozen:

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

### *Ledenaantal*

TOEK telde eind 2021 1.192 leden, 959 in de gemeente Dalfsen en 233 in de gemeente Staphorst.

### *Ledenvergadering*

Hoewel het er eind 2021 positief uitzag, moest het bestuur de voor november geplande algemene ledenvergadering alsnog annuleren. Corona gooide opnieuw roet in het eten. De uitnodigingen voor de ledenvergadering waren al verspreid, waardoor er een bericht achteraan gestuurd moest worden dat de vergadering niet doorging.

In plaats hiervan heeft het bestuur de jaarstukken over 2019 en 2020 én het werkplan voor 2022 via een (online) ledenraadpleging aan de leden voorgelegd.



*Laatst gehouden ledenvergadering in 2019 in Dalfsen*



## Overleg

TOEK heeft in 2021 vijf keer een regulier overleg gehad met VechtHorst, waarvan vier met de directeur-bestuurder en alle vijf met de manager Vastgoed en Wonen en/of de manager Finance & Control. Al deze overleggen vonden online plaats via Teams. De volgende onderwerpen kwamen aan de orde:



### 16 februari

- Verantwoording verhuringen
- Afgewezen verzoek om huurverlaging
- Resultaten enquête TOEK
- Vanuit NoWoZo (algemene directeurenoverleg Overijsselse corporaties).
  - o Onderzoek naar aansluiting bij regionaal woningzoekstelsel.
- Vanuit Aedes
  - o Aanpak problematiek Vestia
  - o Woonagenda
- Voorstel huurverhoging 2021
- Nieuwe website VechtHorst

### 13 april

- Voorstellen aspirant bestuursleden TOEK
- Ervaringen met gasloos wonen
- Regionale woonruimteverdeling
- Bijdrage Vechthorst aan TOEK
- Jaarrekening TOEK

- Leefbaarheidsvisie
- Themabijeenkomst 21 september
- Bod op de woonvisies
- Voorzieningenwijzer

### **1 juni**

- Jaarrekening 2020
- Communicatie VechtHorst/TOEK
- Themabijeenkomst: onderwerp voor september
- Regionale woningtoewijzing/Woningzoeker
- Aanpak gemeenteraadsverkiezingen

### **21 september**

- Toelichting klanttevredenheidsonderzoek
- Jaarrekening 2020 TOEK
- Themabijeenkomst: onderwerp voor september
- Klantvisie

### **16 november**

- Begroting TOEK
- Voorzieningenwijzer
- Concept Jaarplan en begroting 2022
- Opgaven en middelen
- Presentaties MJB
- Terugblik proces prestatieafspraken
- Actualisatie Huurbeleid
- Aansluiting regionaal woonruimteverdeelsysteem

Naast deze overleggen is bij een aantal aanvullende bijeenkomsten telkens een bepaald thema aan de orde gekomen. Zo is er buiten de reguliere vergaderingen om overleg gevoerd over de huurverhoging / huurbevriezing per 1 juli, het bod van VechtHorst op de woonvisies van de gemeenten Dalfsen en Staphorst, het leefbaarheidsbeleid en er is overlegd over de begroting van TOEK.

Op 7 april en 5 oktober heeft TOEK overleg gehad met de door het bestuur voorgedragen leden van de Raad van Commissarissen van VechtHorst. Ook in 2022 zal dit contact tussen de RvC en het bestuur van TOEK worden voortgezet.

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

### *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.



Naast de focus op betaalbaarheid, duurzaamheid en prettig wonen, is daarbij vooral aandacht voor de bouw van voldoende nieuwe woningen. De



afspraken zijn op respectievelijk 6 (Staphorst) en 7 december (Dalfsen) door partijen ondertekend.

### 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 is ook in 2021 bij dit intensieve traject betrokken geweest. Gedurende het jaar is in samenspraak met de bewonerscommissie en TOEK een architect voor het plan gekozen. Aan de huurders en omwonenden zijn in meerdere bijeenkomsten verschillende opties voorgelegd, waaruit een keuze is gemaakt. Ook is er een sociaal plan opgesteld voor de oorspronkelijke huurders.



*Oranjestraat in Staphorst*

## **Advisering**

TOEK heeft vanuit de Wet Overleg Huurders Verhuurder het recht om VechtHorst van advies te voorzien. Dit betekent dat zij VechtHorst een schriftelijk advies mag geven over voorgenomen (wijzigingen in) beleid. In 2021 heeft TOEK advies gegeven over een tweetal onderwerpen.

### *Huurbeleid 2021*

TOEK heeft in 2021 op verzoek van VechtHorst advies uitgebracht over de huurverhoging per 1 juli. Aanvankelijk wilde VechtHorst de huren met de inflatie van 1,4% verhogen. Door de huurbevrozing per 1 juli waartoe het kabinet besloot kon dit geen doorgang vinden. Ook de inkomensafhankelijke huurverhoging bleef hierdoor achterwege.

### *Sociaal plan S03*

Voor de huurders van de te vervangen woningen aan de Koningin Julianastraat en de Oranjestraat in Staphorst heeft VechtHorst in 2021 aan TOEK ter advisering een sociaal plan voorgelegd. Naar aanleiding van het advies van TOEK is de tekst hier en daar wat verhelderd en zijn er enkele verbeteringen aangebracht.

## **Financiële bijdrage**

VechtHorst draagt jaarlijks bij in de kosten die TOEK maakt om haar rol als huurdersvertegenwoordiging invulling te kunnen geven. Voorheen verdubbelde Vechthorst de contributie die de leden van TOEK betalen. In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst zijn hierover nieuwe afspraken gemaakt. Vechthorst draagt bij op basis van de begrote kosten van de voorgenomen activiteiten. In 2021 bedroeg de bijdrage € 11.719.

# JAARREKENING 2021

## RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING KOSTEN	2022 Begroot	2021 Realisatie	2021 Begroot	2020 Realisatie
<i>Algemene kosten</i>	1.565	2.564	1.565	928
Kosten website	500	748	500	482
Contributie Nederlandse Woonbond	240	38	240	74
Bankkosten	200	205	200	199
Toektekst en ander drukwerk	625	1.573	625	247
<i>Bestuurskosten</i>	24.025	12.929	21.950	12.061
Secretariaat	325	121	325	428
Declaraties / vrijwilligersvergoeding	6.000	2.394	4.175	2.581
Vergaderingen / ledenvergaderingen	1.000	-	1.000	-
Representatie	450	293	450	316
Advisering	9.500	10.121	9.250	8.470
PR & Communicatie	5.750	-	5.750	230
Scholing	1.000	-	1.000	-
<i>(Reservering) bijzondere uitgaven / onvoorziën</i>	-	-	-	-
<b>TOTAAL KOSTEN</b>	<b>25.590</b>	<b>15.493</b>	<b>23.515</b>	<b>13.026</b>

<b>RESULTATENREKENING OPBRENGSTEN</b>	2022 Begroot	2021 Realisatie	2021 Begroot	2020 Realisatie
Contributie	9.216	6.402	6.210	6.684
Bijdrage Vechthorst	9.216	11.719	17.305	6.684
Overige opbrengsten	-	-	-	-
Saldo baten-lasten voorgaande jaren	-	-	-	-
<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>	<b>18.432</b>	<b>18.121</b>	<b>23.515</b>	<b>13.368</b>
<b>RESULTATENREKENING RESULTAAT</b>	2022 Begroot	2021 Realisatie	2021 Begroot	2020 Realisatie
TOTAAL OPBRENGSTEN	18.432	18.121	23.515	13.368
TOTAAL KOSTEN	25.590	15.493	23.515	13.026
<b>RESULTAAT</b>	<b>7.158-</b>	<b>2.628</b>	<b>-</b>	<b>343</b>



## **TOELICHTING RESULTATENREKENING**

### *Resultaat*

TOEK heeft 2021 afgesloten met een positief resultaat van € 2.628. Aan de ene kant vielen de kosten € 8.022 lager uit dan was begroot. Aan de andere kant waren ook de opbrengsten € 5.394 lager dan begroot.

### *Kosten*

De algemene kosten bedroegen bijna € 1.000 meer dan begroot. Met name aan het drukken en verspreiden van de uitnodiging voor een Algemene Ledenvergadering in november, die later vanwege corona weer moest worden geannuleerd, is meer uitgegeven. Het onderhoud van de website heeft ook iets meer gekost.

De bestuurskosten waren lager dan waarmee in de begroting rekening was gehouden, namelijk € 9.021. De belangrijkste oorzaak hiervan het achterwege blijven van kosten voor PR & Communicatie en scholing. De voor 2021 geplande activiteiten op deze gebieden hebben vanwege de coronacrisis niet plaatsgevonden.

## *Opbrengsten*

De contributie opbrengsten vielen hoger uit dan begroot. Het ledental was iets hoger dan waarmee was begroot, waardoor er € 192 meer contributie is ontvangen. VechtHorst heeft minder bijgedragen dan waarmee in de begroting rekening was gehouden. Dit had te maken met het feit dat de uitgaven aan PR & Communicatie en scholing niet gerealiseerd zijn.

## *Begroting 2022*

De begroting voor 2022 is in ons werkplan voor dit jaar opgenomen en eind vorig jaar door de leden goedgekeurd. Doordat de leden hebben ingestemd met een contributieverhoging van € 0,45 naar € 0,64 per maand, is de verwachte contributieopbrengst met € 9.216 hoger dan in voorgaande jaren.

In de begroting was een financiële bijdrage van VechtHorst voorzien van € 16.374. Inmiddels heeft het bestuur met Vechthorst afgesproken dat de bijdrage van VechtHorst voor 2022 tenminste evenveel bedraagt als de contributieopbrengst. Over een eventuele extra bijdrage kunnen aan de hand van een aanvullende activiteitenbegroting op het gebied van PR & Communicatie aanvullende afspraken gemaakt worden.

## BALANS PER 31 DECEMBER 2021

Activa	1 januari	2021	Passiva
Saldi: - Bank	4.535	Reserve	1.599
- Kas	30	Reservering bijz. uitgaven	-
Kruisposten	-	Reservering hard- en software	1.570
Nog te ontvangen 2020	-	Nog te betalen 2020	1.396
Vooruit betaald 2021	-	Vooruit ontvangen 2021	-
	4.565		4.565
Activa	31 december	2021	Passiva
Saldi: - Bank	5.932	Reserve	4.227
- Kas	30	Reservering bijz. uitgaven	-
Kruisposten	-	Reservering hard- en software	1.138
Nog te ontvangen 2021	-	Nog te betalen 2021	636
Vooruit betaald 2022	39	Vooruit ontvangen 2022	-
	6.001		6.001
Totaal opbrengsten 2021	18.121	Algemene reserve per 1 januari	1.599
Totaal kosten 2021	15.493	Resultaat 2021	2.628
Resultaat 2021	2.628	Alg. reserve per 31 december	4.227

## **TOELICHTING BALANS**

### *Activa*

Het saldo van de bankrekening is in 2021 met € 1.397 toegenomen tot € 5.932. Er was eind 2021 € 30 in kas.

Het vooruitbetaalde bedrag betreft de vergoeding van € 39 voor het persoonlijk lidmaatschap van de Nederlandse Woonbond van een van de bestuursleden.

### *Passiva*

De reservering bijzondere uitgaven is in 2021 leeg gebleven. De reservering hard- en software betreft een potje waaruit bestuursleden een vergoeding kunnen krijgen voor pc-apparatuur. De post nog te betalen betreft kosten betalingsverkeer en advieskosten over december.

De algemene reserve nam door het positieve resultaat van € 2.628 over 2021 toe van € 1.599 tot € 4.227.

## 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 16 mei 2022 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 2021 gevoerde financiële beleid.

Staphorst. 16 mei 2022

De leden van de kascommissie van Huurdersvereniging TOEK



De heer J. Anneveldt



Mevrouw N.I.R. Moelker