



JAARVERSLAG

2022

Nieuwleusen, 22 mei 2023

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

Het is fijn dat we elkaar weer kunnen ontmoeten zonder de coronarestricties. We hebben in 2022 kunnen meemaken dat de maatregelen tegen de verspreiding van het virus verdwenen. Dat had tot gevolg dat we, zoals voor corona gebruikelijk, onze ledenvergaderingen hebben kunnen houden. Dat was fijn.



Wat ons in 2022 nog meer heeft beziggehouden kunt u lezen in dit jaarverslag. Wat ik hier nog wil zeggen is dat het opkomen voor de belangen van de huurders van VechtHorst veel voldoening geeft maar dat er ook veel bij komt kijken. Er gaat behoorlijk wat tijd zitten in de overleggen met VechtHorst en de beide gemeenten en in de voorbereiding daarvan. Dit komt nu op de schouders van een beperkt aantal vrijwilligers. Het zou mooi zijn als we dat aantal in 2023 zouden kunnen uitbreiden.

Iets voor u?

Pieter Brattinga
Voorzitter

INHOUDSOPGAVE

Verenigingsgegevens	2
Voorwoord	3
Inhoudsopgave	5
Verslag van de secretaris	7
Jaarrekening 2022	13
• Resultatenrekening	14
• Toelichting resultatenrekening	16
• Balans per 31 december 2022	18
• Toelichting balans	19

VERSLAG VAN DE SECRETARIS

Inleiding

Huurdersvereniging 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. TOEK telde eind 2022 1.242 leden.

Vereniging

Het bestuur van TOEK bestond in 2022 uit de volgende personen:

Naam	Functie	Woonplaats	Werkzaam als
Pieter Brattinga	voorzitter	Staphorst	Monteur bij KPN
Joop Koopman	secretaris	Nieuwleusen	Gepensioneerd
Alies van der Vecht	bestuurslid	Zwolle	Praktijkondersteuner huisarts
Sandra Kool	bestuurslid	Staphorst	Management ondersteuner
Thomas Emmink	bestuurslid	Staphorst	ICT'er

Ledenaantal

TOEK telde eind 2022 1.242 leden, vijftig meer dan eind 2021. Van de leden woonden er 1.002 in de gemeente Dalfsen en 240 in de gemeente Staphorst.

Ledenvergadering

In 2022 heeft het bestuur weer als vanouds ledenvergaderingen kunnen organiseren. In de voorjaarsvergadering keken we met de leden terug op 2021. Daarnaast stond de bijeenkomst in het teken van de fors gestegen energielasten. PvdA-gemeenteraadslid Liesbert Lubberink liet haar licht schijnen over het onderwerp 'energiearmoede'.



In de najaarsvergadering werd er vooruit gekeken naar 2023 en werd door VechtHorst en Humanitas informatie gedeeld over het voorkómen van betalingsproblemen. Beide vergaderingen vonden in de Ontmoetingskerk in Nieuwleusen plaats.

Overleg

TOEK heeft in 2022 vijf keer een regulier overleg gehad met VechtHorst, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder en de manager Vastgoed en Wonen en/of de manager Finance & Control. De volgende onderwerpen kwamen aan de orde:

14 februari

- Afhandeling klachten
- Problemen met ventilatieroosters
- Nieuwbouw
- Activiteitenkalender 2022
- Wijziging wijze woningaanbod; digitaal, meerdere keren per week
- Proces rondom verhoging contributie/brochure TOEK
- Adviesaanvraag proces servicekosten
- Wijziging eerstelijns telefonie en balieopvang
- Huurverhoging 2022
- Rol TOEK bij participatie: (nieuw)bouwprojecten/beleid



11 april

- Servicekosten VechtHorst
- Problemen met aangebracht dubbel glas en ventilatieroosters
- Algemene ledenvergadering 2022 TOEK
- Verhuurrapportage
- Verantwoording verhuur woningen
- Terugblik gesprek prestatieafspraken

30 mei

- Veiligheid zonnepanelen
- Jaarverslag 2021 VechtHorst
- Aangebracht dubbel glas en roosters in woningen
- Verhuurrapportage
- Toewijzingsbeleid
- Bod op de Woonvisies

19 september

- Beleid ten aanzien van hybride warmte vervanging na 2026
- Ventilatioorosters
- Verantwoording woningen locaties nieuwbouw in Nieuwleusen
- Verhuurrapportage
- Taakverdeling / portefeuillehouders
- Urgentiebeleid
- Stand van zaken Kievitsbloem/Grasklokje

10 oktober

- Stand van zaken projecten
- Organiseren huurdersbijeenkomsten
- Resultaten enquête in gemeente Staphorst
- Taakverdeling / portefeuillehouders
- Concept jaarplan/begroting TOEK
- Prestatieafspraken
- Kwestie brand door omvormer
- Woningzoeker (stand van zaken)
- Planning- en controlcyclus 2023

Naast deze overleggen is bij een aantal aanvullende bijeenkomsten telkens een bepaald thema aan de orde gekomen. Zo hebben we buiten de reguliere vergaderingen om op 9 mei samen de samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd en is op 14 november de begroting van VechtHorst voor 2023 toegelicht.

Op 11 juli en 7 november heeft TOEK overleg gehad met de twee door het bestuur voorgedragen leden van de Raad van Commissarissen van Woonstichting VechtHorst. Eén van hen heeft daarnaast beide

ledenvergaderingen van TOEK in mei en november bijgewoond. De ander was ook aanwezig bij de ledenvergadering van november.

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.



Voor 2023 ligt de focus op versnelling van nieuwbouw, energiearmoede, verduurzaming en een leefbare woonomgeving. De afspraken zijn op respectievelijk 5 (Dalfsen) en 7 (Staphorst) december door partijen ondertekend.



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 2022 heeft TOEK advies gegeven over een drietal onderwerpen.

Wijziging beleid afrekenen servicekosten

In februari heeft TOEK advies uitgebracht over het voorstel van VechtHorst om de servicekosten efficiënter af te rekenen. TOEK heeft

in het advies aangegeven zich af te vragen of de nieuwe werkwijze voldoet aan wet- en regelgeving. Afsproken is om de nieuwe werkwijze in 2023 te evalueren.

Huurbeleid 2022

TOEK heeft in april op verzoek van VechtHorst advies uitgebracht over de huurverhoging per 1 juli. TOEK heeft aangegeven zich te kunnen vinden in een huurverhoging ter hoogte van de inflatie van 2,3% en verheugd te zijn dat wordt afgezien van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Urgentiebeleid

In november heeft TOEK een aantal vragen aan VechtHorst gesteld naar aanleiding van het op papier stellen van het urgentiebeleid dat VechtHorst sinds 2021 hanteert. Alle vragen zijn door VechtHorst naar tevredenheid beantwoord.

Financiële bijdrage

VechtHorst draagt jaarlijks bij in de kosten die TOEK maakt om haar rol als huurdersvertegenwoordiging invulling te kunnen geven. Op basis van het werkplan en de begroting van TOEK heeft VechtHorst in 2022 € 8.988 bijgedragen. Daarnaast ontving TOEK € 8.996 als contributiebijdrage van de leden.

JAARREKENING 2022

RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING RESULTAAT	2023		2022		2022		2021	
	Begroot	Begroot	Realisatie	Begroot	Realisatie	Begroot	Begroot	
TOTAAL OPBRENGSTEN	24.365	18.432	17.984	18.432	18.121			
TOTAAL KOSTEN	24.365	25.590	19.060	25.590	15.493			
RESULTAAT	-	7.158-	1.076-	7.158-	2.628			
RESULTATENREKENING OPBRENGSTEN	2023		2022		2022		2021	
	Begroot	Begroot	Realisatie	Begroot	Realisatie	Begroot	Realisatie	
Contributie	9.216	9.216	8.996	9.216	6.402			
Bijdrage Vechthorst	15.149	9.216	8.988	9.216	11.719			
TOTAAL OPBRENGSTEN	24.365	18.432	17.984	18.432	18.121			

RESULTATENREKENING KOSTEN	2023 Begroot	2022 Realisatie	2022 Begroot	2021 Realisatie
<i>Algemene kosten</i>	1.990	1.713	1.565	2.564
Kosten website	750	603	500	748
Contributie Nederlandse Woonbond	240	116	240	38
Bankkosten	200	214	200	205
Nieuwsbrief en ander drukwerk	800	780	625	1.573
<i>Bestuurskosten</i>	22.375	17.346	24.025	12.929
Secretariaat	325	359	325	121
Declaraties / vrijwilligersvergoeding	8.000	5.487	6.000	2.394
Vergaderingen / ledenvergaderingen	1.000	313	1.000	-
Representatie	450	686	450	293
Advisering	11.600	9.755	9.500	10.121
PR & Communicatie	-	747	5.750	-
Scholing	1.000	-	1.000	-
<i>(Reservering) bijzondere uitgaven / onvoorzien</i>	-	0	-	-
TOTAAL KOSTEN	24.365	19.060	25.590	15.493

TOELICHTING RESULTATENREKENING

Resultaat

TOEK heeft 2022 afgesloten met een negatief resultaat van € 1.076. Aan de ene kant vielen de kosten ruim € 6.500 lager uit dan was begroot. Aan de andere kant waren ook de opbrengsten een kleine € 500 lager dan begroot.

Opbrengsten

De contributie opbrengsten vielen iets lager uit dan begroot. Het ledental was iets lager dan waarmee was begroot, waardoor er € 220 minder contributie is ontvangen. VechtHorst heeft minder bijgedragen dan waarmee in de begroting rekening was gehouden.

Kosten

De algemene kosten bedroegen bijna € 200 meer dan begroot. Met name aan het onderhoud van de website en aan het drukken en verspreiden van de uitnodiging voor de Algemene Ledenvergaderingen is meer uitgegeven.

De bestuurskosten waren aanmerkelijk lager dan waarmee in de begroting rekening was gehouden, namelijk ruim € 4.500. De belangrijkste oorzaak hiervan zijn de lagere kosten voor PR & Communicatie en scholing. De voor 2022 geplande activiteiten op deze gebieden hebben op een lager pitje plaatsgevonden.

Begroting 2023

De begroting voor 2023 is in ons werkplan voor dit jaar opgenomen en eind vorig jaar door de leden goedgekeurd. In 2022 is de contributie verhoogd van € 0,45 naar € 0,64 per maand, daardoor is de verwachte contributieopbrengst hoger dan voorheen.

De begroting is door TOEK tijdig met Vechthorst besproken. Dit heeft geresulteerd in de toezegging door VechtHorst van een financiële bijdrage van ruim € 15.000.

BALANS PER 31 DECEMBER 2022

Activa		1 januari 2022	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
<hr/>				
Activa		31 december 2022	Passiva	
Saldi: - Bank		5.188	Reserve	3.151
- Kas		30	Reservering bijz. uitgaven	-
Kruisposten		-	Reservering hard- en software	1.645
Nog te ontvangen 2022		-	Nog te betalen 2022	462
Vooruit betaald 2023		40	Vooruit ontvangen 2023	-
		5.258		5.258
<hr/>				
Totaal opbrengsten 2022		17.984	Algemene reserve per 1 januari	4.227
Totaal kosten 2022		19.060	Resultaat 2022	1.076-
Resultaat 2022		1.076-	Alg. reserve per 31 december	3.151

TOELICHTING BALANS

Activa

Het saldo van de bankrekening is in 2022 met € 744 afgenomen tot € 5.188. Er was eind 2022 € 30 in kas.

Het vooruitbetaalde bedrag betreft de vergoeding van € 40 voor het persoonlijk lidmaatschap van de Nederlandse Woonbond van een van de bestuursleden.

Passiva

De reservering bijzondere uitgaven is in 2022 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 negatieve resultaat van € 1.076 over 2022 af van € 4.227 tot € 3.151.

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 11 mei 2023 de getrouwheid van de balans en de staat van baten en lasten gecontroleerd en in orde bevonden.

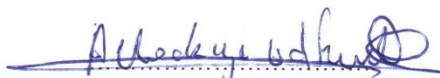
Wij stellen de Algemene Ledenvergadering voor het bestuur decharge te verlenen over het in 2022 gevoerde financiële beleid.

Staphorst, 11 mei 2023

De leden van de kascommissie van Huurdersvereniging TOEK



De heer J. Anneveldt



Mevrouw A. Wedzinga