

# MEVM

## Jaarverslag 2023



actium | open deuren

VERWACHTE OPLEVERING  
MEI 2024

ARCHITECT

CONSTRUCTEUR

AANNEEMER

INSTALLATEUR

NIEUW

DE DE

GOUD

PAAS

TABA

## Inhoudsopgave

1	Organisatie .....	5
1.1	Bestuursleden.....	5
1.2	Bestuurdersoverleg.....	6
1.3	Medewerkers Woonbond-aan-huis.....	6
1.4	Heidag.....	6
1.5	Nieuwe samenwerkingsovereenkomst Actium-MEVM .....	7
2	Activiteiten MEVM .....	7
2.1	MEVM denkt en praat mee .....	7
2.1.1	Adviesaanvragen .....	7
2.1.2	Instemmingsaanvragen .....	8
2.2	Bijeenkomsten .....	9
2.2.1	Themabijeenkomst 'Veiligheid in en om het huis' .....	9
2.2.2	Huurdersdag.....	10
2.3	Meerjarige prestatieafspraken .....	11
2.3.1	De Wolden.....	11
2.3.2	Noordenveld.....	11
2.3.3	Woonbond.....	11
2.3.4	Netwerkbijeenkomsten ondersteuners.....	12
2.3.5	Activiteiten kennisprogramma Woonbond .....	12
2.3.6	Webinars .....	12
2.3.7	Publicaties .....	13
2.4	Achterbanraadpleging .....	13
2.4.1	Enquêtes.....	13
2.4.2	Stellingen.....	13
2.5	Nieuwsbrieven.....	14
2.6	Uitlegvideo's .....	14
2.7	Duurzaamheidsactiviteiten.....	14
2.7.1	Energiecoaches.....	14
2.7.2	Energiedisplays.....	15
2.7.3	Energiecrisisteam .....	15
2.8	Thuis Kompas.....	15
2.8.1	Wie zoekt er nu eigenlijk een woning? .....	16

3	Actuele huurderszaken.....	17
3.1	Drents woonlastenonderzoek 2023.....	17
4	Financieel .....	18

*Foto voorblad: Henk Oostland*  
*Huurdersdag 2023, nieuwbouw Teugel in Pesse*





## Voorwoord

In mijn voorwoord 2022 had ik 'verandering' als mijn woord van het jaar gekozen. En de hoop uitgesproken dat 2023 een nieuw begin zou zijn voor heel veel positieve veranderingen. Terugkijkende is dat niet helemaal uitgekomen. Dus hoe typeer ik nu 2023? Misschien stond voor mij in het afgelopen jaar het woord 'onzekerheid' wel centraal.

Nog steeds staat ons land in het teken van diverse crisissen. En oplossingen zijn nog lang niet in zicht. Er zijn eerder meer conflicten in de wereld bijgekomen dan er opgelost zijn. Het lijkt erop dat er niets anders opzit dan somberder en somberder te worden. Jezelf terug te trekken en je kop als een struisvogel in het zand te steken. Is dat dan wat overblijft? Maar als je dat doet, mis je veel. Kom op, kop omhoog en kijk om je heen. Er gebeuren namelijk ook veel positieve dingen. En nog altijd heeft het positieve, wat mij betreft, de overhand. Op vele plekken zie je mensen het opnemen voor degenen die het lastig hebben. Mensen die zich verzetten tegen polarisatie en aangeven dat samenwerken een veel betere strategie is. Met de voorhoofden tegen elkaar aan staan, helpt ons niet vooruit. Probeer, waar het kan, een bijdrage te leveren aan een samenleving waar het niet uitmaakt hoe je eruitziet, van wie je houdt en hoe je denkt. Je zal merken dat het je goed doet.

Actium is in 2023 bezig geweest met de grote opgave waar zij voor staan. Ook daar komt onzekerheid om de hoek kijken. Zijn zij in staat om te voldoen aan de duurzaamheidsopgave. Kunnen zij alle nieuwe huizen bouwen, die afgesproken zijn in de lokale prestatieafspraken.

Het struikelblok om nieuwbouw te plegen blijft het vinden van locaties om te gaan bouwen. De gemeenten zijn hiervoor aan zet en dat verloopt moeizaam. MEVM houdt de vinger aan de pols en probeert waar nodig een bijdrage te leveren aan dit proces. Maar de bal ligt voornamelijk bij de gemeenten en Actium.

Onzekerheid kan je in 2023 ook plakken op MEVM. Vorig jaar is het bestuur uitgebreid met twee nieuwe bestuursleden. Inmiddels hebben, om diverse redenen, ook twee leden zich teruggetrokken. En wij merken, net als veel vrijwilligersorganisaties, dat het lastig is om nieuwe mensen aan je organisatie te binden. Betekent niet dat MEVM stil blijft zitten. Wij blijven aan de slag om nieuwe bestuursleden maar ook andere vrijwilligers warm te maken voor dit mooie werk. En in dit jaarverslag kunt u lezen waar wij in 2023 allemaal mee bezig zijn geweest. Dus stil zitten; ho maar.

In 2024 zullen wij ons dus weer met hart en ziel inzetten voor de huurders van Actium. Ook al brengt dat volop onzekerheid met zich mee. Maar zoals de Vlaamse schrijfster Griet Op de Beeck zei: "Doe mij maar onzekerheid, dan is er tenminste nog hoop."

*Marcel Bomers*

Voorzitter MEVM



## 1 Organisatie

### 1.1 Bestuursleden

Voor een vrijwilligersorganisatie is de factor tijd erg belangrijk. Leden van een dergelijke organisatie steken met liefde hun vrije tijd in het vrijwilligerswerk. Maar je merkt dat er voor een huurdersorganisatie, dus ook voor MEVM, steeds meer op het bordje komt te liggen. Een uitdaging, maar het bestuur, bestaande uit vijf personen, geholpen door twee professionele ondersteuners, kon alle taken, opdrachten en vragen in 2023 goed afhandelen. Soms piepte en kraakte het, maar soms liep het ook vloeiend, net als in het echte leven.

In 2023 bestond het bestuur uit:

Naam	Woonplaats	Functie	E-mailadres
Marcel Bomers	Fluitenberg	Voorzitter	m.bomers@mevm.nl
Bertus Dekker	Ruinen	Vicevoorzitter	b.dekker@mevm.nl
Monique Sybrandy	Assen	Secretaris	m.sybrandy@mevm.nl
Pier Schipper	Assen	Penningmeester	p.schipper@mevm.nl
Henk Oostland	Oosterwolde	Algemeen bestuurslid	h.oostland@mevm.nl

Inmiddels is bekend dat Monique en Pier het bestuur van MEVM hebben verlaten. Dat vinden wij erg jammer en wij willen hen daarom bedanken voor de getoonde inzet. Gelukkig blijven zij, weliswaar in een andere rol, nog betrokken bij MEVM. Mocht u tijd en zin hebben om MEVM te helpen? Ga naar [www.mevm.nl](http://www.mevm.nl) en meldt u aan als vrijwilliger. En om u een beetje te inspireren, een gedicht van Cosis Vrijwilligerswerk gepubliceerd op de site [gedichtenstad.nl](http://gedichtenstad.nl):

#### **Vrijwilligerswerk**

Vrijwilliger zijn...

Is vrijwillig

maar niet vrijblijvend

Is verbonden

maar niet gebonden

Is onbetaalbaar

maar niet te koop

Is positief denken

is positief doen

Met als enige doel

voor jezelf en de ander

een goed gevoel!

## 1.2 Bestuurdersoverleg

Binnen MEVM heeft het bestuur regelmatig een bestuursoverleg. Dit heeft in 2023 tien maal digitaal plaatsgevonden. Naast het overleg met het Algemeen Bestuur heeft er wekelijks een werkoverleg plaatsgevonden met de ondersteuners om de dagelijkse gang van zaken door te spreken. Deze werkoverleggen vonden plaats op het kantoor van MEVM.

MEVM heeft in 2023 tien maal een bestuurlijk overleg met Actium gehad. Hierbij waren zowel het voltallige bestuur als de bestuursondersteuners van MEVM aanwezig. Vanuit Actium waren de (interim) directeur-bestuurder, de beleidsmedewerker en de notulist aanwezig. De agenda wordt aan de hand van de aangedragen punten gezamenlijk bepaald. De bijeenkomst is altijd fysiek en vindt plaats op het hoofdkantoor van Actium in Assen.

## 1.3 Medewerkers Woonbond-aan-huis

Het bestuur is erg tevreden over de samenwerking met de Woonbond-aan-huis-medewerkers Andrea van Tuyl en Roelanda Dijkstra. Eigenlijk beschouwen wij ze niet als externen maar gewoon als medewerkers van MEVM. Onze samenwerking wordt daarom ook in 2024 voortgezet.

Inmiddels is bekend dat Roelanda niet meer voor de Woonbond en dus MEVM werkzaam is.

Per 15 mei 2024 zal zij vervangen worden door Emmy Prins.

## 1.4 Heidag

Op donderdag 28 september 2023 hebben het bestuur en de ondersteuners een heidag gehad met externe begeleiding. Tijdens deze dag stonden de vervolgende onderdelen centraal:

- Verbinden: hierbij hebben we de missie en visie en vastgesteld.
- Opladen: hierbij zijn we gaan kijken welke uitdagingen we hebben.
  - o MEVM – Achterban
  - o Betaalbaarheid
  - o Afspraken (Actium-huurder)
  - o Energie + installaties
  - o MEVM organisatie
  - o Relatie met Actium
  - o Beschikbaarheid
  - o Imago sociale huur
  - o Leefbaarheid
- Doorgaan: hierbij hebben we vastgesteld welke uitdagingen prioriteit hebben en welke doelen we hierbij kunnen stellen en dit uitzetten in de tijd, wanneer moet het gereed zijn en wie is de trekker van het onderdeel.

## 1.5 Nieuwe samenwerkingsovereenkomst Actium-MEVM

In diverse wetten is vastgelegd wat een huurdersorganisatie allemaal mag en kan doen. Maar ook wat dit betekent voor een woningcorporatie. Niet alles is altijd duidelijk vastgelegd, daarom hebben wij met Actium een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Hierin worden allerlei details geregeld. En die was in 2023 toe aan een opfrisbeurt. Klopt het nog wel volgens de wet? Willen wij zaken in onze samenwerking veranderen?

Het was goed om te merken dat Actium qua samenwerken met MEVM op één lijn ligt. Eigenlijk hebben wij een gezamenlijk doel, namelijk dat iedere huurder en toekomstige huurder van Actium een betaalbaar en duurzaam huis heeft in een leefbare groene omgeving. Alleen de weg naar het doel verschilt soms.

MEVM is zeer tevreden over onze nieuwe samenwerkingsovereenkomst met Actium. We hebben er alle vertrouwen in dat, zoals het verleden heeft laten zien, het samenwerken gebeurt op een positieve en constructieve manier.

## 2 Activiteiten MEVM

### 2.1 MEVM denkt en praat mee

‘Het wettelijk systeem voor het overleg tussen woningcorporatie als verhuurder en het collectief van huurders’ is de Overlegwet. In de Overlegwet zijn de rechten en plichten van de huurdersorganisaties vastgelegd. De strekking van de wet is dat verhuurders hun huurders in de gelegenheid moeten stellen zich te verenigen en gezamenlijk hun belangen te behartigen.

De Overlegwet geeft de huurdersorganisatie het recht om door de verhuurder over bepaalde zaken geïnformeerd te worden, hierover ook overleg te hebben en om aan de verhuurder gevraagd of ongevraagd advies of instemming te geven.

#### 2.1.1 Adviesaanvragen

Op basis van de Overlegwet heeft MEVM vanuit en in het belang van de huurders in 2023 advies uitgebracht over de volgende onderwerpen:

- **Verkoopbeleid**  
In 2022 heeft MEVM al advies over het verkoopbeleid uitgebracht, waarbij een dringende oproep voor een verkoopstop is gedaan gezien de enorme druk op de woningmarkt. In 2023 heeft Actium het advies van MEVM overgenomen en er is per 1 juni voor de duur van twee jaar een verkoopstop ingegaan.
- **Strategisch kader wonen-welzijn-zorg**  
Het strategisch kader geeft richting bij het maken van keuzes voor huurders die zorg of ondersteuning nodig hebben. Actium heeft MEVM vroegtijdig betrokken bij het proces. Hierdoor heeft MEVM gedurende het proces kunnen meedenken en meepraten over het strategisch kader en hierin de belangen van de huurders op een

positieve manier kunnen behartigen. MEVM heeft een positief (mondeling) advies gegeven.

- **Visie op leefbaarheid**  
Ook bij dit proces is MEVM in een vroeg stadium betrokken. Hierdoor zijn de aandachtspunten 'goed samenleven in een fijne woonomgeving' met onder andere de voorwaarde 'samen met bewoners' meegenomen in de visie en heeft MEVM een positief (mondeling) advies gegeven.
- **Jaarlijkse huuraanpassing**  
MEVM heeft een schriftelijk advies uitgebracht. MEVM heeft geadviseerd een zeer gematigd huurbeleid te hanteren omdat MEVM dit noodzakelijk acht. Daarnaast heeft MEVM geadviseerd de huurder van woningen met een laag energielabel te ontzien van de huurverhoging. Als laatste heeft MEVM geadviseerd om de inkomensafhankelijke huurverhoging niet in te zetten. Helaas heeft Actium het laatste advies niet overgenomen, maar heeft wel een gematigde inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast waar MEVM zich uiteindelijk in kon vinden.
- **Woonwensenbeleid**  
In het woonwensenbeleid wordt omschreven dat het belangrijk is dat huurders zich thuis voelen in hun woning. Dit betekent dat huurders de mogelijkheid krijgen hun woning naar smaak en behoefte aan te passen door middel van het (laten) aanbrengen van woonwensen. Er zijn veel verschillende soorten woonwensen die huurders van Actium kunnen aanvragen. In het woonwensenbeleid worden de verschillende soorten woonwensen uitgelegd en staan duidelijke uitgangspunten en voorwaarden waaraan een woonwens moet voldoen. Ook bij dit proces is MEVM vroegtijdig betrokken en heeft MEVM een positief (mondeling) advies gegeven.
- **Visie op #samen met bewoners**  
Om goed aan te sluiten bij de huurders (bijvoorbeeld bij initiatieven die er zijn) en hoe huurders kunnen aansluiten en advies kunnen geven heeft Actium ter voorbereiding op de visie #samen met bewoners, vissenkomgesprekken georganiseerd waar MEVM ook bij is aangesloten. De achterban van MEVM is ook benaderd om deel te nemen aan deze vissenkomgesprekken. De uitkomsten van de vissenkomgesprekken zijn met MEVM besproken en gebruikt voor het opstellen van de visie. De conceptvisie is daarna met MEVM doorgenomen en MEVM heeft na enkele aanpassingen een positief (mondeling) advies gegeven.
- **Sociaal statuut Bergakker Norg**  
Op verzoek van de bewoners van de Bergakker heeft MEVM de bewoners ondersteund in de totstandkoming van een pakket dat zoveel mogelijk aan hun wensen tegemoet kwam.

## 2.1.2 Instemmingsaanvragen

Op basis van de Overlegwet heeft MEVM vanuit en in het belang van de huurders in 2023 instemming gegeven over de volgende onderwerpen:

- Reglement renovatie in bewoonde staat
- Reglement renovatie met verhuizing of verblijfswoning



- Reglement sloop
- Overzicht tegemoetkoming bij planmatig onderhoud en renovatie

Deze reglementen en het overzicht tegemoetkoming heeft MEVM met Actium besproken. Bij de reglementen heeft MEVM met name gekeken of de communicatie naar de huurders voldoende is, dus dat de reglementen in leesbare taal zijn geschreven en dat er tevens een duidelijke begeleidende brief bij zit. Daarnaast heeft MEVM aangegeven dat er goed en duidelijk advies moet worden gegeven over het eventueel wijzigen van de huurtoeslag. Ook heeft MEVM ervoor gepleit dat de eenmalige vergoeding bij de terugkeerregeling jaarlijks wordt geïndexeerd, evenals de wettelijke vergoeding.

Voor het overzicht tegemoetkoming heeft MEVM geadviseerd om een vergoeding voor raambekleding te geven op basis van het aantal m<sup>2</sup> in plaats van één bedrag per raam. Als een huurder raambekleding voor een groot raam moet vervangen kost dat veel meer dan bij een klein raam. Hierbij is afgesproken dat er alleen een vergoeding voor raambekleding wordt verstrekt als de oude raambekleding niet meer past. Alle huurders krijgen wel een vergoeding voor overlast, ongemak en kleine herstellingen.

MEVM heeft na bovengenoemde wijzigingen ingestemd met de reglementen en het overzicht tegemoetkoming.

## 2.2 Bijeenkomsten

MEVM vindt het belangrijk om de huurders te voorzien van informatie. Daarom organiseert MEVM jaarlijks een aantal bijeenkomsten. Zo ook in 2023. Er zijn twee bijeenkomsten georganiseerd. Er was een thema-avond met als thema 'Veiligheid in en om het huis'. Daarnaast heeft MEVM in samenwerking met Actium een huurdersdag georganiseerd in het zuiden van Drenthe.

### 2.2.1 Themabijeenkomst 'Veiligheid in en om het huis'

Op woensdagavond 7 juni 2023 heeft MEVM een bewonersbijeenkomst georganiseerd voor huurders van Actium. Het was een interactieve avond met een informatiemarkt, een pub-quiz met leuke prijzen en een presentatie van de brandweer.

MEVM vindt het belangrijk dat huurders zich veilig voelen in hun woning, in hun straat, in hun wijk. Dit kan op vele manieren. Je kunt als huurder ervoor zorgen dat je woning 'brandveilig' is, maar het kan ook gaan om inbraakveiligheid of sociale veiligheid. Bij dit laatste gaat het erom of huurders zich veilig en vertrouwd voelen in hun woning, straat en wijk. Het creëren van bijvoorbeeld sociaal veilige plekken voorkomt criminaliteit en overlast.

Deze avond stond met name in het teken van brandveiligheid. Tijdens de inloop, pauze en na afloop konden de huurders vragen stellen en informatie ophalen bij de informatietafels van Actium, de brandweer en MEVM. De avond is gestart met een aantal vragen over de veiligheidsbeleving van de huurders. Hierbij konden huurders ook aangeven wat ze graag verbeterd wilden zien ten aanzien van hun veiligheid.

Daarna volgde het eerste deel van de pub-quiz met vragen over brand(veiligheid). Vervolgens vertelde Carry Seidel, medewerker risicobeheersing BVL van de brandweer Drenthe, de huurders het één en ander over brand en de gevaren van brand, het ontdekken van brand en hoe voorkom en handel je bij brand.

Als laatste stond het tweede deel van de pub-quiz op het programma en hebben de winnaars hun prijzen in ontvangst mogen nemen, zoals een brandblusser en blusdeken.

## 2.2.2 Huurdersdag

Op vrijdag 3 november 2023 heeft MEVM in samenwerking met Actium de huurdersdag 2023 georganiseerd in het zuiden van Drenthe. Een vijftigtal huurders had zich aangemeld om deze dag in het zonnetje gezet te worden.

We zijn bij 'de Wenning', het Multifunctioneel Ontmoetingscentrum in Pesse, gestart met een kop koffie en wat lekkers. Het eerste project dat we hebben bezocht is:

- **Nieuwbouw Teugel in Pesse**  
Hier is Actium in oktober 2023 gestart met de bouw van acht levensloopbestendige woningen die naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024 worden opgeleverd. Vervolgens gingen we in drie groepen met bussen van Drenthe Tours naar nog een aantal verschillende locaties gereden waar huurders een inkijkje in de verschillende projecten van Actium hebben gekregen. De locaties waren:
- **Het Vledder in Meppel**  
De huurders konden hier een appartement in aanbouw bezichtigen. Actium is hier in december 2022 gestart met de bouw van 75 appartementen.
- **Oude politiebureau in Meppel**  
Hier hebben de huurders het een en ander gehoord over wat Actium op deze locatie wil gaan bouwen, over circulariteit en flora en fauna. Actium wil op deze locatie 55 nieuwe appartementen bouwen.
- **Woonzorgcentrum Dunninghe in De Wijk**  
Hier is aan de huurders iets verteld over het Woonzorgcentrum en over het ontzorgd verhuizen tijdens de renovatie. De bestaande zorgappartementen en de bestaande aanleunwoningen worden verbouwd om het woonzorgcentrum toekomstbestendig te maken. Ook zijn er gezamenlijke huiskamers gerealiseerd.
- **'t Vonder in Ruinerwold**  
De huurders hebben hier gehoord wat voor aanpassingen er in 't Vonder hebben plaatsgevonden om 't Vonder klaar te maken voor de toekomst. In verband met de groeiende vraag naar zorgplaatsen is de capaciteit van 't Vonder vergroot van 30 naar 32 appartementen.

Tussen het bezoeken van de verschillende projecten door hebben we gezamenlijk geluncht bij restaurant Villa Kalkoven in Meppel.

Na een informatieve dag met veel indrukken keerden de huurders aan het einde van de dag terug naar De Wenning in Pesse waar gezellig werd nagepraat onder het genot van



een hapje en een drankje. De huurders kregen allemaal een rugtas van MEVM met daarin een linnen tas van Actium, een aantal energiebesparende ledlampen, informatie over energiebesparing, de huurderskrant en wat versnaperingen mee naar huis.

## 2.3 Meerjarige prestatieafspraken

Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties overleggen jaarlijks met elkaar op prestatieafspraken. Dat schrijft de Woningwet voor. In de prestatieafspraken leggen de partijen vast wat de plannen zijn voor het woningbeleid voor het komende jaar. In alle acht gemeenten waar Actium woningen verhuurt hebben de partijen meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Voor de gemeenten De Wolden en Noordenveld zijn deze afspraken in 2023 vernieuwd en ondertekend.

### 2.3.1 De Wolden

De meerjarige prestatieafspraken 2024-2028 tussen gemeente De Wolden, woningcorporatie Actium en huurdersorganisatie MEVM zijn eind 2023 getekend. Deze meerjarige prestatieafspraken zijn tot stand gekomen door middel van werk- en themasessies met experts van de verschillende organisaties. Belangrijke opgaven zijn het borgen van betaalbare woonlasten, het verminderen van energiearmoede, de beschikbaarheid van passende woningen, het bevorderen van doorstroom, de nabijheid van voorzieningen, de beschikbaarheid van wonen en zorg vanwege vergrijzing, en de huisvesting van aandachtsgroepen. De afspraken zijn in nauw overleg met MEVM tot stand gekomen.

### 2.3.2 Noordenveld

De meerjarige prestatieafspraken 2024-2028 tussen gemeente Noordenveld, woningcorporaties Actium en Woonborg en huurdersorganisaties MEVM en AHWOON zijn tot stand gekomen in 2023. De afspraken over wonen zijn gemaakt tussen de gemeente, woningcorporaties en huurderorganisaties en hebben een meerwaarde omdat er concrete afspraken zijn gemaakt hoe er aan de slag wordt gegaan in het belang van de huidige én toekomstige huurders. De afspraken gaan vooral over genoeg betaalbare woningen van goede kwaliteit. Geschikt voor inwoners én voor oudere mensen die vaak meer zorg nodig hebben. Met een gevarieerd aanbod van woningtypes voor allerlei mensen wordt verder ingezet op leefbare en vitale wijken. Het proces is zorgvuldig verlopen, waarin beide huurdersorganisaties volwaardige partners zijn. Dat is nuttig en noodzakelijk omdat zij de belangen behartigen van de huurders én toekomstige huurders.

### 2.3.3 Woonbond

De Woonbond is de stem van hurend Nederland. De Woonbond komt op voor de belangen van huurders en woningzoekenden. De Woonbond levert diensten en producten die het werk van huurdersorganisaties makkelijker maken. Huurdersorganisaties worden professioneel ondersteund en goed geïnformeerd over ontwikkelingen, onder andere door webinars.

Jaarlijks organiseert de Woonbond twee netwerkbijeenkomsten voor ondersteuners, zo ook in 2023. Daarnaast heeft de Woonbond in 2023 een bijeenkomst georganiseerd voor huurdersorganisaties die een Woonbond-aan-huismedewerker in dienst hebben en een landelijk Huurders Kennisfestival.

#### 2.3.4 Netwerkbijeenkomsten ondersteuners

- Op 11 mei 2023 heeft de Woonbond een netwerkbijeenkomst georganiseerd bij de Wijnboerderij in Soest. Tijdens deze bijeenkomst hebben de huurdersorganisaties informatie ontvangen over welke communicatiemiddelen belangrijk zijn voor huurdersorganisaties. En hoe die middelen elkaar kunnen versterken. Daarnaast is er informatie verstrekt over het puntenstelsel en de servicekosten.
- Op 5 oktober 2023 heeft de Woonbond een netwerkbijeenkomst georganiseerd bij de U-trechters in Utrecht. Hier hebben de deelnemers een presentatie gekregen over een vernieuwend participatiemodel dat is ontwikkeld waarbij 'Huurderswaarden' een centrale rol spelen. Daarnaast is 'Design Thinking' aan de deelnemers gepresenteerd, wat een aanpak is die de kans op succesvol activiteiten organiseren vergroot. Met als afsluiting een werkatelier waarbij er een opzet is gemaakt voor een of meerdere activiteiten voor de eigen organisatie.
- Naast de bovengenoemde netwerkbijeenkomsten heeft de Woonbond huurdersorganisaties die 'Woonbond-aan-huismedewerkers' in dienst hebben, uitgenodigd voor een bijeenkomst 'Samen steeds sterker'; een dag voor bestuurders van huurdersorganisaties en hun ondersteuners. Deze bijeenkomst vond plaats op 12 oktober jl. in het Nationaal Bomenmuseum Gimborn in Doorn. Deze dag stond in het teken van het inbedden van de ondersteuning in de huurdersorganisatie. Wat kunnen huurdersorganisaties doen om het talent van hun ondersteuner optimaal in te zetten, maar ook wat de ondersteuner en de Woonbond eraan kunnen bijdragen.

#### 2.3.5 Activiteiten kennisprogramma Woonbond

Naast bovengenoemde bijeenkomsten heeft de Woonbond in samenwerking met het Landelijke Huurders Platform ook een 'Huurders Kennisfestival' georganiseerd voor huurdersorganisaties. Dit festival vond plaats op 18 november 2023 in Reehorst in Ede.

Deze dag stond in het teken van 'Dé dag waarop hurend Nederland zich verenigt'. Er waren workshops, optredens, debat, sprekers en informatiekraampjes. Ook MEVM heeft aan deze dag deelgenomen.

#### 2.3.6 Webinars

Als lid van de Woonbond kan MEVM sinds 2022 gratis deelnemen aan de webinars en de online colleges die de Woonbond met grote regelmaat organiseert. Bestuursleden hebben uit het aanbod gekozen wat voor hen of voor MEVM van belang kan zijn. Enige voorbeelden hiervan zijn: (Prestatie)afspraken over verduurzaming; vergelijking verkiezingsprogramma's; financiële ondersteuning huurdersorganisaties; financiën van de woningcorporatie; woonzorgvisie en huurrecht.



### 2.3.7 Publicaties

Van elke verschenen publicatie bij de Woonbond ontvangen wij gratis een exemplaar en bouwen daarmee een aardige bibliotheek met naslagwerken/-jes op. Bestuursleden kunnen daarnaast van elke publicatie een gratis pdf-versie downloaden.

Titels zijn o.a. Huurders organiseren, hoe doe je dat?; Afkortingen en begrippen; Klussen in een huurwoning en Huurdersrecht.

## 2.4 Achterbanraadpleging

MEVM kan niet functioneren zonder de medewerking van de huurders. Dit moet een wisselwerking zijn. Daarom peilen we regelmatig hun mening via stellingen of een enquête. Uiteraard willen we de huurders ook op de hoogte brengen van de laatste ontwikkelingen in z'n algemeenheid, en wat er bij MEVM gebeurt. We informeren hen via de website en nieuwsbrieven.

### 2.4.1 Enquêtes

Jaarlijks houdt MEVM een tweetal enquêtes, een zomerenquête en een najaarenquête. MEVM gebruikt deze informatie om nog beter te weten wat de huurders nodig hebben. Hierdoor kan MEVM Actium beter adviseren en daarbij rekening houden met de wensen en behoeften van de huurders.

De zomerenquête stond in het teken van 'Servicekosten'.

Veel van de huurders van Actium betalen servicekosten. Soms maken deze servicekosten een groot deel uit van de woonlasten. Ook is er soms ontevredenheid over de kwaliteit. Om hierover meer duidelijkheid te krijgen heeft MEVM deze enquête opgesteld.

De najaarenquête had als titel 'Activiteiten van uw huurdersorganisatie'.

In deze enquête waren wij benieuwd naar wat huurders van Actium en belangstellende woningzoekenden vinden van de activiteiten die MEVM organiseert op zowel het gebied van informatieverstrekking als op het ophalen van meningen en ervaringen. Wij peilden de behoefte naar de soorten activiteit en de frequentie. Ook waren wij benieuwd of we misschien beter iets anders kunnen gaan organiseren en of daar ook ideeën over zijn.

Een andere taak van MEVM is het geven van informatie (denk aan website en publicaties) aan de huurders. Informatie die voor de huurders interessant kan zijn en waar ze hun voordeel mee kunnen doen. Over hoe MEVM hun huurders het beste kan informeren is in deze enquête de mening van de huurders ook gevraagd.

### 2.4.2 Stellingen

Om op een snelle manier de mening te peilen over een actueel onderwerp hebben we in 2023 onze achterban drie keer enkele stellingen voorgelegd. De onderwerpen waren:

- Huisvesten van asielzoekers en statushouders
- Voorrang binding eigen dorp
- 'De Tuin', met name over tuinonderhoud

## 2.5 Nieuwsbrieven

In 2023 hebben we de huurders vijf keer digitaal geïnformeerd. Het gaat om huurders die zich hebben opgegeven en toestemming hebben gegeven dat ze een digitale nieuwsbrief willen ontvangen. Eind 2023 hadden wij tegen de zeventhonderd actieve relaties in ons bestand.

Twee keer hebben we een papieren nieuwsbrief uitgebracht. Deze laatste wordt samen met het huurdersblad 'Over de Vloer' van Actium verzonden aan alle huurders.

## 2.6 Uitlegvideo's

In 2023 is MEVM gestart met het plaatsen van uitlegvideo's op de website. In verschillende korte video's wordt in begrijpelijke taal een uitleg gegeven over zaken waar huurders van Actium regelmatig mee te maken kunnen krijgen. De volgende filmpjes zijn in 2023 gepubliceerd:

- Servicekosten
- De voorzieningenwijzer
- De energiedisplay

## 2.7 Duurzaamheidsactiviteiten

### 2.7.1 Energiecoaches

In september 2023 is Bertus Dekker namens MEVM begonnen met een training voor energiecoach bij het Drents Energie Lokaal. Op 2 november 2023 heeft hij het certificaat hiervoor in ontvangst genomen.

De opzet van de Drentse energiecoaches is om zo veel mogelijk huurders te benaderen, en te kijken of er op punten wijzigingen kunnen worden aangebracht voor energiebesparing of verduurzaming en dit op een laagdrempelige manier over te brengen naar de huurders. De energiecoaches kunnen kijken en onderzoeken of er verbeteringen aan te brengen zijn, zoals tochtstrip onder de deuren, folie achter de radiatoren en afdichting aan binnenzijde voor de brievenbus. Verder kijken de energiecoaches naar ventilatie en meten de CO<sub>2</sub>-waarden in de woning en geven aan de hand van die gegevens tips, zoals de temperatuur van de verwarming een graadje lager.

De energiecoaches kunnen verder geen adviezen geven ten aanzien van de schil van de woning omdat de woning van de woningcorporatie is. Bij nader onderzoek kan het zo zijn dat er oud geïsoleerd glas in zit en geen HR++, maar daar gaat de woningcorporatie over en die hebben een onderhoudsschema waar een en ander ingepland staat.

Bertus heeft als energiecoach drie afspraken kunnen maken; twee in Smilde en één in Nijeveen. Hierbij heeft hij ook de CO<sub>2</sub>-waarde in de woning gemeten.

Er kan als daar behoefte aan is ook een energiedisplay geplaatst worden zodat de bewoner kan zien hoeveel energie ze per dag gebruiken.

### Tot slot

Het is de wens van het MEVM om de energiecoaches meer bij de huurders onder de aandacht te brengen. Hierdoor krijgen wij beter in beeld waar knelpunten zitten bij de huurders van Actium en kunnen we daar waar nodig een bijdrage leveren aan de energiearmoede.

### 2.7.2 Energiedisplays

De stijgende energieprijzen hebben ervoor gezorgd dat veel huurders een beter inzicht in het energieverbruik willen hebben. Naast diverse apps op de telefoon die het verbruik inzichtelijk kunnen maken, stelt MEVM al een aantal jaren een energiedisplay op leenbasis beschikbaar aan de huurders van Actium. Wanneer een huurder van deze mogelijkheid gebruik wil maken wordt de display bij hen thuis geïnstalleerd en wordt uitleg gegeven over het gebruik. Na twee maanden wordt er contact met de huurder opgenomen en worden er afspraken gemaakt over een eventuele voortzetting van het gebruik, maar wordt er ook naar de ervaringen tot dusver gevraagd en wordt ondersteuning van een energiecoach aangeboden die samen met de huurder naar aanvullende maatregelen kan zoeken.

In 2023 hebben 25 huurders gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Van huurders die voldoende inzicht hadden is de display weer opgehaald zodat deze beschikbaar komt voor andere huurders. We hebben echter moeten constateren dat de display bij een aantal huurders niet de volledige informatie gaf die wenselijk was. Het gasverbruik ontbrak dan in veel gevallen. Een softwarematige update van de display die nodig is om dit probleem op te lossen is op dit moment nog niet beschikbaar.

### 2.7.3 Energiecrisisteam

Het energiecrisisteam is in het leven geroepen vanwege de enorme stijging van de gasprijzen in 2022; de daarmee verwachte problemen voor de huurders en de bijbehorende urgentie. Een van onze energiecoaches participeerde in het team.

Vanuit dit Energiecrisisteam zijn allerlei initiatieven ontplooid zoals de energiebesparingsadviseur, verstrekken van energiebesparende middelen, de gratis aansluiting voor elektrisch koken en de Energiebespaarkrant.

Begin 2023 zijn door MEVM een viertal bijeenkomsten verzorgd voor alle afdelingen van Actium onder de titel: Informatiesessies duurzaamheid en energiebesparing. Enkele onderwerpen die aan bod kwamen waren: Wat is nu precies energiearmoede?, Hoe kun je energiearmoede herkennen bij onze huurders?, Wat doet de overheid, de gemeente en Actium?, Wat kan de huurder zelf doen?, Energiecontract en waarvoor betaal je eigenlijk?

## 2.8 Thuis Kompas

Gelukkig wordt er in Drenthe goed samengewerkt, zo ook qua woningverdeelsysteem. Dan hebben wij het over het welbekende Thuis Kompas, waar de Drentse huurdersorganisaties ook aan deelnemen. Samen met de corporaties hebben zij de samenwerkingsovereenkomst ondertekend.

MEVM leverde in 2023 de vicevoorzitter van de stuurgroep en een lid van de Dagelijkse Coördinatie. Meerdere bestuursleden namen deel aan diverse werkgroepen (onder meer: datawerkgroep, werkgroep evaluatie, werkgroep herijking beleid en werkgroep vernieuwing contracten).

### 2.8.1 Wie zoekt er nu eigenlijk een woning?

Misschien wel de meest gestelde vraag in 2023 was: ‘zijn er wel voldoende huizen beschikbaar?’ Er zijn vele nieuwsartikelen geschreven over dit onderwerp, de wooncrisis. Aan de talkshowtafels werden diverse oplossingen voor dit probleem besproken. Dan ging het over het bouwen van nieuwe huizen maar ook over de huidige beschikbare voorraad. En men keek vaak naar het landelijke beeld; misschien wel naar het Randstedelijk beeld.

Maar hoe is de situatie o.a. qua beschikbare sociale huurhuizen in Drenthe? Gelukkig brengt de samenwerking in Thuis Kompas met zich mee dat ook de huurdersorganisaties inzicht hebben in de data. Thuis Kompas levert heel veel cijfers op en goede cijfers geven inzicht. Mede op basis van deze gegevens kunnen vervolgens nieuwe besluiten genomen worden. Om nog meer data te genereren blijft een goed systeem zich vernieuwen. Niet altijd voor de gebruiker direct zichtbaar maar uiteindelijk komt het wel ten goede aan degenen die op zoek is naar een huis.

Op het moment van schrijven is de jaarrapportage nog niet goedgekeurd voor publicatie maar er kan wel een indicatie van de ontwikkelingen gegeven worden. In 2023 is het aantal actief woningzoekenden gestegen. Dit zijn de mensen die minimaal één keer in het jaar gereageerd hebben op een woning. In zijn totaal staan meer mensen in Thuis Kompas ingeschreven. Een verklaring daarvan is, dat bleek ook uit een MEVM-enquête, dat mensen inschrijftijd willen opbouwen. Zij gaan pas actief zoeken als zij bijvoorbeeld op zichzelf willen gaan wonen of een volgende stap qua wonen willen maken. Denk daarbij aan ouderen die hun intrek willen nemen in een levensbestendige woning of seniorenwoning. Vanuit Thuis Kompas wordt ook het advies gegeven om je in te schrijven. Het kan geen kwaad om inschrijftijd opgebouwd te hebben. Het is geen garantie op een woning, maar toch.

Wie zijn nu die actieve woningzoekenden? De cijfers laten twee dingen zien; ten eerste als er gekeken wordt naar het aantal actieven dan zitten die qua leeftijd in de groep 28 t/m 54 jaar. Het klopt dat dit een vrij grote en diverse club is. Dan is het ook logisch dat de meeste actief zoekenden uit deze groep komen. Maar kijk je naar de actief woningzoekenden binnen de verschillende leeftijdsklassen, dan zijn de jongeren (18 t/m 22, 23 t/m 27 jaar) het meest actief. Dus als men, horende tot deze groep, zich heeft ingeschreven dan is een grote groep ook daadwerkelijk op zoek naar een woning.

Er wordt niet alleen gekeken naar leeftijd maar ook naar huishoudgrootte. En dan laat het beeld zien dat de 1-persoonshuishoudens het meest actief op zoek zijn naar een woning. Een trend die de laatste jaren ook zichtbaar was. In Drenthe blijft vervolgens de vraag relevant of het aanbod qua type huis past bij degenen die op zoek zijn naar een huis. Ook als het gaat om nieuwbouw. Welke type woningen worden er straks gebouwd? En hoe flexibel kan je zijn als het beeld qua huishoudgrootte verandert? Een vraagstuk dat niet eenvoudig is op te lossen.



Een woningzoekende is dus op zoek naar een huis. En het spreekt voor zich, hoe meer huizen hoe hoger de kans van slagen. En die slagingskans daalt heel licht. Je kunt misschien wel zeggen als de vergelijking wordt gemaakt t.o.v. 2021 dat deze stabiel is. Kijk je naar landelijke cijfers dan valt het in Drenthe met de slagingskans relatief wel mee, maar daar heb je als woningzoekende niets aan. Want je wilt zo snel mogelijk een woning. Om de slagingskans te vergroten zit er niets anders op dan nieuwe woningen te bouwen. Aan de ene kant om mensen te laten doorstromen naar een ander type woning of dit nu huur of koop is. En aan de andere kant starters de kans te bieden om een mooie eerste stap te laten maken in hun wooncarrière. Dus voor MEVM blijft het belangrijk om het bouwen van nieuwe woningen in de diverse gesprekken steeds weer onder de aandacht te brengen. De sleutel voor de oplossing ligt bij Actium en andere woningcorporaties, maar misschien wel voor het grootste gedeelte bij de gemeenten. Dus handen uit de mouwen en steek die schop in de grond!

### 3 Actuele huurderszaken

#### 3.1 Drents woonlastenonderzoek 2023

In 2023 is het nieuwste Drentse Woonlastenonderzoek gepubliceerd. Het is een vervolg op de rapporten die 2014 en 2018 verschenen zijn. De negen woningcorporaties, die actief zijn in Drenthe, en hun huurdersorganisaties hebben hiertoe opdracht gegeven. Actium en MEVM waren hier ook bij betrokken.

De conclusies uit het rapport zijn verontrustend. Ongeveer 30% van de huishoudens in Drenthe loopt het risico om in de financiële problemen te komen. Dit wordt genoemd: betaalbaarheidsrisico. Bij huishoudens met een dergelijk risico zijn de uitgaven hoger dan het inkomen. De conclusie komt niet helemaal onverwacht maar de kille cijfers komen toch hard binnen. De reden ligt voor de hand: de lasten zijn sterk gestegen. In dit rapport is voornamelijk gekeken naar de woonlasten. Maar de energiekosten zijn voor een groot deel de boosdoener van deze stijging.

Wie worden nu het hardst getroffen? De grootste groep zijn de alleenstaanden onder de AOW-leeftijd. Zij hebben vaak een laag inkomen en hoge vaste lasten. Ook viel op dat de grootste stijging qua betaalbaarheidsrisico te zien is bij de senioren en eenoudergezinnen. Ook hier is een combinatie van een laag inkomen, vaak een bijstandsuitkering, en hoge energielasten de oorzaak.

Hoge energielasten komen ook terug bij de stijging van energiearmoede. In 2023 is het percentage van huishoudens met energiearmoede 34 %. Een stijging van, maar liefst, 18% t.o.v. het jaar 2020. Het komt niet als een verrassing dat deze mensen wonen in een huis met een laag energielabel. In het rapport werd de conclusie getrokken dat het opvallend was dat woningen in de laagste huurprijsklassen vaker slechte energielabels hebben. Met het gevolg dat deze huishoudens meer last hebben van energiearmoede. Maar is dat wel zo opvallend of gewoon de harde realiteit en gevolg van beleid uit het verleden?

Hoe dit nu op te lossen? Actium en de andere corporaties kunnen maar voor een deel onderdeel zijn van de oplossing. Want aan het verhogen van de inkomens van hun huurders kunnen zij niets doen, wel aan de uitgavenkant. In het rapport staan daarover een aantal aanbevelingen. Ten eerste het voeren van een gematigd huurbeleid. In het rapport laten alle corporaties weten dat een dergelijk beleid voor hen ook het uitgangspunt is. En daarnaast zorgen dat hun huurders komen te wonen in (kwalitatief) goed geïsoleerde en verduurzaamde woningen. Hiermee worden, logischerwijs, de energielasten drastisch naar beneden gebracht. Ook door huurders die in de problemen dreigen te raken door te verwijzen naar hulpinstanties. Zij kunnen dan de mensen met problemen middels maatwerk verder helpen.

Tijdens de overleggen over de prestatieafspraken wordt er tussen de gemeente, woningcorporaties en de huurdersorganisaties ook gesproken over betaalbaarheid. Vaak gaat het over de belangrijkheid van een instrument als de voorzieningenwijzer. Eerdere resultaten laten zien dat mensen niet altijd weten welke regelingen voor hen van toepassing zijn. Het kan zorgen voor een extra stukje inkomsten. Naast verduurzamen is voorlichting over energiegebruik een belangrijk onderwerp van gesprek. Het geven van inzicht zorgt er vaak voor de mensen hun gedrag aanpassen. Dus bewuster met energie omgaan. Het inzetten van energiecoaches is dan een van de mogelijkheden.

Ligt er ook een rol voor MEVM? Voor ons is dit rapport een bevestiging om door te gaan met onze manier van werken. Dat betekent dat wij Actium regelmatig aanspreken over o.a. het verduurzamen van woningen. Dat wij Actium in de gesprekken over de huuraanpassing wijzen op het uitgangspunt van het voeren van een gematigd huurbeleid. Natuurlijk zijn wij ons ervan bewust dat Actium voor een grote opgave staat. Er moeten nieuwe huizen komen en er moet ook verduurzaamd worden. Daar gaat heel veel geld in zitten. Maar je kan mensen niet letterlijk en figuurlijk in de kou laten zitten.

Op onze site zijn veel artikelen te vinden over o.a. energiebesparing. Zo is er een korte uitlegvideo over de energiedisplay te vinden. MEVM kan een dergelijke display bij de huurders van Actium plaatsen. Het geeft een goed inzicht in het energieverbruik. En daarnaast kunnen onze energiecoaches bespaartips geven. Alle kleine beetjes kunnen helpen.

MEVM blijft zich, zoals ook in onze visie staat, hard maken voor het feit dat iedere (huidige en toekomstige) huurder van Actium komt te wonen in een betaalbaar en duurzaam huis in een leefbare groene omgeving. In de hoop dat het volgende Drentse woonlastenonderzoek een daling van mensen met een betalingsrisico laat zien.

## 4 Financieel

Zie tabellen op de volgende pagina

### Samenvatting t.b.v. jaarverslag MEVM 2023

Contact met achterban	€	11.521,66
Bestuurskosten	€	22.682,92
Bankkosten	€	203,16
lidmaatschappen/abonnementen	€	247,75
Deskundigheidsbevordering	€	4.130,42
Beleids-/adm.-/PR- ondersteuning (medewerkers)	€	112.983,29
Automatisering	€	3.056,13
Onderzoek	€	435,10
Vergaderlocaties/Horeca	€	-
Secretariaat	€	537,21
Woonbond (lidmaatschap en ondersteuning)	€	22.599,45
Diversen	€	777,73
Toevoeging reserveringen	€	2.500,00
<b>Totaal uitgaven</b>	€	<b>181.674,82</b>
Bijdrage Actium 2023	€	240.000,00
<b>Saldo / resultaat</b>	€	<b>58.325,18</b>
Apparatuur	€	1.153,52
Reservering t/m 2023	€	21.602,68

### Balans 31/12/2023

Saldo Betaalrekening	€	91.458,69	
Saldo Vermogensrekening	€	-	
Saldo Kwartaalsparen	€	-	
Penvoerder EEWD			€ 11.638,04
Penvoerder Thuis Kompas (nog te ontvangen)	€	13.201,50	
Reservering t/m 2022			€ 19.102,68
Toevoeging 2023			€ 2.500,00
Apparatuur (na afschrijving)	€	1.153,52	
Te betalen facturen in 2024			€ 17.666,58
Saldo			€ 54.906,41
	€	105.813,71	€ 105.813,71