

Jaarverslag 2017

SBHw

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen

Inhoud

1. Algemeen	3
2. Prestaties 2017	6
3. Doelstellingen 2018	8
Financieel jaarverslag	
4. SBHW afrekening 2017	10
5. Toelichting Financieel jaarverslag	11
Bijlage 1	
Samenstelling bestuur en zittingstermijn	13

1. Algemeen

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw) behartigt de belangen van de huurders en is een zelfstandige, onafhankelijke organisatie. Verhuurders zijn wettelijk verplicht om een belangenorganisatie voor de huurders in te stellen en deze te subsidiëren en te faciliteren. Dit is vastgelegd in de Wet op het overleg huurder verhuurder; de zogenoemde Overlegwet.

Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2016 zijn veel werkzaamheden terecht gekomen op het bordje van de huurdersorganisatie. De minister heeft de huurdersorganisatie meer bevoegdheden gegeven, zoals adviesrecht, instemmingsrecht en informatierecht. Dit betekent voor ons dat er meer overleg is met Habeko wonen en de gemeente Alphen aan den Rijn.

1.1

In 2017 zijn de volgende afspraken gemaakt en ondertekend met de gemeente en Habeko wonen.

Deel 1 Ambities en meerjarige afspraken 2017-2021

Deel 2 Jaarafspraken 2017

In deel 2 zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Overlegcyclus
- Monitoring woningmarkt
- Betaalbare sociale huurvoorraad met keuzemogelijkheid door variatie
- Gewenste ontwikkeling sociale huurvoorraad
- Huurbeleid
- Woningtoewijzing
- Participatie van bewoners gericht op behoud vitale, veilige en gezonde woonomgeving.

1.2

SBHw kwam dit jaar zeven keer in vergadering bijeen, met vooraf opgestelde agenda.

Op de agenda stonden de volgende punten:

25 januari

- Jaarlijkse huurverhoging
- Opstellen van een jaaragenda
- Kiezen technisch voorzitter in verband met ziekte huidige voorzitter

8 maart

- Klachtenreglement
- Procedure bij verhuizing
- Bewonerscommissies

12 april

- Meerjarenbeleid huurverhoging

24 mei

- Zonnepanelen

6 september

- Benoeming nieuw bestuurslid
- Voortgang lopende projecten

25 oktober

- Habeko wonen 2018

29 november

- Organisatie bewonersavond thema Bewust met Energie

Verder kwam het dagelijks bestuur een aantal maal bijeen om lopende zaken te bespreken.

1.3

Er is in totaal negen keer overleg geweest met Habeko wonen: vier maal regulier en vijf maal extra met vooraf opgestelde agenda. De notulen hiervan zijn opgesteld door Habeko wonen.

4 januari

- Prestatieafspraken: Habeko wonen heeft de prestatieafspraken met de gemeente niet getekend. De hoofdreden hiervoor is dat de gemeente niet tegemoet is gekomen aan de wens van Habeko wonen om harde afspraken te maken over voldoende nieuwbouwlocaties in de vier kernen en het percentage sociale huurwoningen dat kan worden gebouwd. Binnen drie maanden wil de gemeente invulling geven aan de eisen van Habeko wonen.
- Vuurwerk gevonden in een huurwoning (december 2016)
- Klachtenreglement

23 februari

- Klachtenreglement
- Mutatieproces
- Prestatieafspraken

19 april

- Informatie over zonnepanelen
- Naar aanleiding van een koolmonoxide vergiftiging in Alphen aan den Rijn besluit Habeko wonen alle huurders die nog een geiser gebruiken te benaderen met de mededeling dat deze wordt vervangen (circa 40 huurders).

9 mei

- Het zonnepanelenproject was al operationeel zonder overleg met SBHW

6 juni

- Voortzetting van vergadering van 9 mei jl.

6 september

- Overleg over organiseren van een bewonersavond 2018

27 september

- Evaluatie ondernemingsplan
- Klantvisie KWH
- Jaarverslag
- Begroting
- Onderhoudsplan 2018
- Lokaal maatwerk

15 november

- Voortzetting overleg bewonersavond

13 december

- Voortzetting overleg bewonersavond

Op 27 juni ondertekenden de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties de prestatieafspraken.

1.4

In 2017 hebben we tweemaal overlegd met de huurderscommissarissen van de raad van commissarissen (rvc) van Habeko wonen. Deze overleggen vonden plaats op 7 juni en 29 november. De rvc wil een goed beeld krijgen van het functioneren van Habeko wonen. In onze gesprekken stond het contact tussen Habeko wonen en SBHW dan ook centraal.

2. Prestaties 2017

> Lid van de Nederlandse Woonbond

SBHw is sinds 1 maart lid van de Nederlandse Woonbond, de landelijke vereniging van huurders. Voor advies en ondersteuning kunnen we bij de Woonbond terecht. Het lidmaatschap betekent een kwaliteitsslag voor onze stichting.

> Advies huurverhoging 2017 en twee opvolgende jaren

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli was dit jaar met 0,3 procent zeer gematigd (wettelijk toegestaan inflatie plus 1 procent). Wij hebben het voorstel van Habeko wonen goedgekeurd met jaarlijkse evaluatie.

Huishoudens met een gezamenlijk inkomen boven 40.349 euro kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging van 2,9 procent incl. inflatie (4,3 procent toegestaan). SBHw heeft voorgesteld om het percentage huurverhoging dat bovenop de inflatie komt - 2,6 procent - voor 2018 en 2019 gelijk te houden, ongeacht de inflatie. Bij een stijgende inflatie stijgt ook de inkomensafhankelijke huurverhoging (max 4 procent). Habeko wonen heeft ons advies overgenomen.

> Zonnepanelen eengezinswoningen

Wij staan positief tegenover het zonnepanelenproject voor eengezinswoningen van Habeko wonen. Veel huurders zijn geïnteresseerd in zonne-energie en vragen een offerte aan bij Energie in Huis. Zij plaatsen en onderhouden de panelen in opdracht van Habeko wonen. De zonnepanelen zijn dus eigendom van Habeko wonen en huurders betalen maandelijks een bedrag van 15 euro voor de huur ervan. Als belangenbehartiger van de huurders hebben we ons nader verdiept in de voorwaarden en de procedure voor dit project. Onze vragen hebben we voorgelegd aan de projectgroep Zonnepanelen. Habeko wonen waardeerde onze kritische houding. Al onze vragen over de offerte en inhoudelijke punten in het contract zijn beantwoord. Habeko wonen heeft bovendien het proces op een aantal punten verbeterd. Het biedt de huurder nu meer duidelijkheid.

> Overdracht/opleveren woningen

Naar aanleiding van vragen van huurders, zijn wij nog in overleg met Habeko wonen om te komen tot een heldere en eenduidige overdracht van woningen (oplevering voor huidige bewoners en de overdracht aan nieuwe bewoners). Hiermee willen wij voorkomen dat regels en voorwaarden per opzegging of overdracht afwijken. Wij verwachten in 2018 tot definitieve afspraken te komen.

> Duurzaamheid

Wij juichen de duurzame koers die Habeko wonen volgt, toe. Begin volgend jaar organiseren wij samen met Habeko wonen een huurdersbijeenkomst over duurzaamheid.

> Bewonerscommissies

Twee van onze leden namen zitting in de tijdelijke bewonerscommissie bij twee grootonderhoudsprojecten van Habeko wonen, te weten: Ridderhoflaan te Koudekerk aan den Rijn en Rubenslaan te Hazerswoude-Dorp.

Bij het project Ridderhoflaan was onvrede over het ontwerp van de architect. Zonder toetsing vooraf had deze gekozen voor naar binnen draaiende ramen in de woonkamer. Dat viel niet bij alle bewoners in goede aarde. Wij hebben er na overleg met de bewoners op aangedrongen dat het ontwerp zou worden aangepast. De ramen draaien nu naar buiten open.

> Financieel

Jaarlijks dienen wij een begroting in bij Habeko wonen. Na goedkeuring heeft SBHw een eigen budget voor de lopende zaken. In januari dienen wij het financieel overzicht van het afgelopen jaar in bij Habeko wonen ter goedkeuring.

Zie verder hoofdstuk 4 SBHw Afrekening 2017.

3. Doelstellingen 2018

> Het is ons streven om een sterke, professionele huurdersorganisatie te zijn. Een stevige gesprekspartner met een goed contact en open overleg met Habeko wonen. Bovendien vinden wij een goede relatie met onze achterban belangrijk.

Door cursussen en trainingen te volgen vergroten wij onze kennis.

> SBHw wil de huurder actief betrekken door middel van:

- artikelen/advertenties in de Groene Hart Koerier (GHK);
- bewonersavonden, eventueel in samenwerking met Habeko wonen;
- eigen SBHw website. Het is de bedoeling dat onze eigen site voor de zomer van 2018 in de lucht is. Vooralsnog houden wij de huurders op de hoogte middels de website van Habeko wonen. Hier is slecht summiere informatie te vinden over wat SBHw doet en kan betekenen voor huurders. In 2017 hebben we ook een aantal maal met een artikeltje meegelift op een 'advertentiepagina' van Habeko wonen in de GHK.

Om het contact met de huurders verder te verbeteren is besloten om een eigen website te laten ontwikkelen. Na de zomer hebben we ons georiënteerd op wat huurdersverenigingen van collega-corporaties in omliggende gemeenten zoal doen met communicatie. Ook bekeken wij diverse websites van huurdersbelangenorganisaties. Daarna hebben we offertes opgevraagd bij twee bedrijven. Na uitvoerig overleg is onze keuze gevallen op Fluxility, webbouwer uit Zoetermeer. Op 21 november 2017 tekenden we het contract en op 6 december 2017 vond het eerste gesprek plaats met de ontwerper. Na dit gesprek is het proces van grafisch ontwerpen gestart.

Teambuilding

Wij vinden het belangrijk om een goed functionerend bestuur te zijn. Daarbij hechten wij aan een prettige onderlinge verstandhouding. Om hieraan te werken organiseren wij volgend jaar een trainingsweekend voor de bestuursleden, met als onderwerp 'Principes goed bestuur huurdersorganisaties'.

Financieel jaarverslag 2017

SBHw

4. SBHw afrekening 2017

SBHw verantwoording 2017									
				Begroting	Begroting	Werkelijk	Begroting		
				2016	2017	2017	2018		
Vrijwilligers vergoeding				4.440	5.880	5.550	6.000		
Onkosten (km/tel/etc)				200	200	0	300		
Adviseurskosten				400	500	450	500		
Vergaderkosten				750	1.200	759	1.000		
Bewonersavond				900	900	0	1.000		
Woonbond				88	0	0	0		
Woonbond lidmaatschap				0	3.700	2.922	3.700		
Opleiding/training				3.000	3.000	0	3.500		
Jaarlijks uitje				685	700	197	700		
Advertentiekosten				500	500	0	500		
Presentje nieuwe bewoners				1.000	1.500	0	1.000		
Website				0	1.600	3.581	1.600		
Internet				100	150	84	150		
Post				225	240	236	275		
Bankkosten				200	230	193	275		
Diversen/onvoorzien				1.512	500	492	500		
						14.464			
saldo						6.336			
Totalen				14.000	20.800	20.800	21.000		

5. Toelichting Financieel verslag

Toelichting verantwoording 2017

Vrijwilligersvergoeding

Dit betreft de vergoeding voor het vrijwilligerswerk van de bestuursleden.

Deze vergoeding is groot:

voorzitter/waarnemend voorzitter	€ 125,00 per maand
secretaris	€ 75,00 per maand
penningmeester	€ 75,00 per maand
leden van het bestuur	€ 37,50 per maand

Adviseurskosten

Kosten voor het geven van (gevraagd) advies aan het bestuur.

Vergaderkosten

Dit betreft het huren van vergaderruimte en gebruikte consumpties.

Bewonersavond

In overleg met Habeko wonen is de bewonersavond doorgeschoven naar februari 2018. Het thema van de bewonersavond wordt: duurzaamheid.

Lidmaatschap Nederlandse Woonbond

Kosten voor de periode 1 maart tot en met 31 december 2017.

Opleiding/training

In verband met mutaties in het bestuur zijn opleidingen/training doorgeschoven naar 2018. Ook de cursus Energiecoach van de Nederlandse Woonbond is verplaatst naar 2018.

Jaarlijks uitje

Afsluitend etentje van het bestuur in het kader van teambuilding.

Website

Dit betreft de eerste betaling van het ontwerp en bouwen van een eigen website. De tweede betaling volgt nadat de website online is (voorjaar 2018).

Overige kosten

Kosten gemaakt voor internet, post en bankkosten.

Diversen/onvoorzien

Dit betreft onder meer bijdragen aan seniorenreis Hazerswoude-Dorp en kerstdiner ouderen Benthuizen, bloemen en bonnen bij afscheid.

Buffer

Met Habeko wonen is afgesproken dat overschotten op het budget kunnen worden gebruikt voor de opbouw van een buffer. Deze buffer mag max. 20% zijn van het totale budget.

Opgebouwd per 31/12/2017:

2016	€ 1.000
------	---------

2017	€ 2.000
------	---------

Totaal buffer	€ 3.000
---------------	---------

Bijlage 1

Samenstelling bestuur en zittingstermijn

Per 31 december 2017 bestond het bestuur van SBHw uit de volgende leden:

Naam	Functie	Dagelijks bestuur
Loek van der Krabben	(waarnemend) voorzitter	X
Kees Kok	secretaris	X
Jacqueline de Jong	penningmeester	X tot 8-3-2017
Ton van der Haven	bestuurslid	X vanaf 8-3-2017 (waarnemend)
Maikel Ligtoet	bestuurslid	
Tessa Blom	bestuurslid	
Rob Marinus	bestuurslid (per 1-9-2017)	
Arjen Krol	adviseur	

Zittingstermijnen per bestuurslid SBHw

Naam	Benoemd per	Huidige termijn	Uiterlijk aftredend per
Ton van der Haven	1-1-2011	1-1-2019	1-1-2019
Maikel Ligtoet	1-1-2011	1-1-2019	1-1-2019
Tessa Blom	1-1-2013	1-1-2017	1-1-2021
Jacqueline de Jong	1-7-2014	1-7-2018	1-7-2022
Kees Kok	1-1-2016	1-1-2020	1-1-2024
Loek van der Krabben	1-9-2016	1-9-2020	1-9-2024
Rob Martinus	1-9-2017	1-9-2021	1-9-2025