

Jaarverslag 2025

SBHw

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen

Inhoud

1. Algemeen	3
2. Activiteiten 2025	3-4
3. Prestatie afspraken	4
4. Consolidatie van de fusie met Wywonen	5
5. Begeleiding van de verschillende complexen	5-7
6. Verkorte inhoud van de vergaderingen	8-11
7. Doelstellingen 2026	11
8. Financieel jaarverslag 2025	12
9. SBHw afrekening 2025	13
10. Toelichting Financieel verslag	13-14
11. Samenstelling bestuur en zittingstermijn	15

3. Algemeen

Als zelfstandige, onafhankelijke organisatie behartigt Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw) de belangen van de huurders van woningbouwvereniging Wywonen.

Naast belangenbehartiging zijn de belangrijkste taken van SBHw:

- Het huurdersbelang vertegenwoordigen bij het opstellen van prestatieafspraken in de driehoek: gemeente, huurdersorganisatie en corporatie.
- Wywonen gevraagd en ongevraagd adviseren op beleidsniveau.
- De huurders raadplegen en eventueel mobiliseren.
- Indien nodig, bewonerscommissies ondersteunen die op complexniveau actief zijn.

We geven voorlichting, steun en advies aan alle huurders en overleggen regelmatig met Wywonen en de raad van commissarissen. Verder zijn wij de spreekbuis naar externe organisaties die zich bezighouden met wonen, waaronder de gemeente Alphen aan den Rijn en politieke organisaties.

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.

In de Woningwet (1 juli 2016) zijn de bevoegdheden van een huurdersorganisatie verankerd. De belangrijkste bevoegdheden zijn adviesrecht (gevraagd of ongevraagd), instemmingsrecht en informatierecht.

SBHw is lid van de Woonbond. Voor advies en ondersteuning kunnen wij een beroep doen op deze organisatie voor professionele ondersteuning. In 2025 is daar veelvuldig gebruik van gemaakt, met name bij de renovatie- verduurzaming en sloopprojecten.

2. Activiteiten 2025

Na de officiële samensmelting per 1 januari 2025 van Habeko wonen met Wywonen is vooral veel vergaderd over het soepel samensmelten van deze twee organisaties. Dat heeft veel inspanning gekost. Er moest een nieuwe directeur-bestuurder benoemd worden, nieuwe commissarissen, personeel kreeg andere taken of andere gebieden en ook nieuw personeel moest ingewerkt worden. Ook de computerbestanden moesten samengevoegd worden, wat maar voor een deel is gelukt, waardoor hiaten ontstonden. De huurders en personeelsleden kregen te maken met verschillende huurvoorwaarden van de twee corporaties. Dit leidde nog al eens tot wrevel en conflicten met huurders en huurdersstichtingen. Bovendien moest er door SBHw op worden toegezien dat de projecten van sloop, verduurzaming en renovatie volgens de regels van het opgestelde sociaalplan uitgevoerd worden. Binnen het bestuur is daarom een drietal leden aangewezen die zich specifiek hiermee bezig houden om dit goed te begeleiden.

Het Dagelijks Bestuur (DB) hield zich vooral bezig met de besprekingen met het bestuur van Wywonen. Dit resulteerde in 2025 toch weer in ruim 20 vergaderingen, waarvan een zestal met het eigen bestuur.

Halverwege het jaar werden we onverwachts geconfronteerd met het voornemen van Wywonen om opnieuw een fusie aan te gaan met de corporaties van Aarwoude en Nieuwkoop. In de besprekingen hierover hebben wij onze ongerustheid uitgesproken over deze ontwikkeling. Vooral omdat er nog veel zaken zijn betreffende onze eigen fusie die nog niet goed verlopen. Toch is SBHw wel overtuigd dat een nieuwe fusie onvermijdelijk is, aangezien Wywonen anders toch min of meer gedwongen wordt om deze kleinere corporaties bij te staan. De nieuwe fusie zal eind 2026 plaatsvinden.

Om de belangen van onze huurders van voorheen Habeko te waarborgen is besloten dat wij voorlopig niet samensmelten met SHMw, de huurdersorganisatie van voorheen Meer Wonen. Wel is er in 2025 voortdurend overleg en zijn er gezamenlijke vergaderingen met SHMw.

SBHw heeft wat de fusie met Wywonen geconstateerd dat het een groot aantal voordelen heeft opgeleverd: De dienstbaarheid aan de huurders is toegenomen. Dit uit zich in snellere service en ook de bereikbaarheid is toegenomen. Knelpunten liggen vooral op het gebied van de communicatie met de huurders en SBHw. Vaak wordt er eerst gehandeld en pas dan de voorlichting verzorgd. Keer op keer zijn we daar als bestuur tegenaan gelopen. Als voorbeeld daarvan kunnen we de projecten in Hazerswoude-Dorp en Benthuisen noemen. Ook de toepassing van de wet op de brandpreventie in de verschillende wooncomplexen verdient niet de schoonheidsprijs. SBHw blijft voortdurend hierover met de directeur-bestuurder en medewerkers in overleg.

SBHw heeft in 2025 gestreefd naar het aanmoedigen van Bewonerscommissies. Bij Rijnveste en Limesstaete, beide in Hazerswoude-Rijndijk is dat dit jaar ook gelukt. Beide BC's worden financieel door SBHw gesteund. Wij vinden het belangrijk dat elk complex een eigen BC heeft die de belangen van de huurders beschermt en een aanspreekpunt is voor Wywonen.

Voortgang Prestatieafspraken 2022-2027

De meerjarenafspraken voor de periode 2022-2027 zijn ondertekend door gemeente Alphen aan den Rijn, Woonforte, Huurdersorganisatie Groene Hart (HOGH), Habeko wonen en SBHw. Jaarlijks vinden tussentijdse voortgangchecks plaats.

Als het gaat om de beschikbaarheid van woningen in 2025 zat het knelpunt vooral in de realisatie van nieuwbouw. Inmiddels zijn er een aantal bouwlocaties en gaat het vooral om de snelle realisatie van de woningen, ondanks de stikstof problematiek. De woningcorporaties kijken samen met de gemeente hoe zij de processen beter kunnen organiseren.

Bij de verduurzaming zijn de corporaties druk bezig met het isoleren van woningen naar een niveau waarmee ze toekomstbestendig zijn. De gemeente (Alphen aan den Rijn) is de trekker bij de transitie van aardgas naar duurzame warmtebronnen. Daarbij loopt de gemeente flink

achter op de planning. Dit moet sneller gaan. In 2026 wordt gekeken welke aanvullende afspraken gemaakt kunnen worden.

Op het gebied van leefbaarheid is het lastig om met de gemeente tot goede afspraken te komen. In 2025 hebben wij geconstateerd dat de afspraken die zijn gemaakt niet worden gedragen door de betrokken afdelingen van de gemeente. Ook op dit onderdeel kijken wij in 2026 welke aanvullende afspraken gemaakt kunnen worden.

Consolidatie van de fusie met Wywonen

2025 was een bewogen jaar voor SBHw. Een jaar dat vooral in het teken stond van fusie per 1 januari 2025 van Habeko wonen met Woningstichting MeerWonen uit Roelofarendsveen tot de nieuwe corporatie Wywonen. In de Woningwet is bepaald dat huurdersorganisaties instemmingsrecht hebben, wat betreft de fusie. De huurdersorganisaties hebben in 2024 een positief advies over de fusie uitgebracht. Daarbij is er vooral gekeken dat de voor de huurders positieve zaken door Wywonen overgenomen werden, zoals het Sociaal Plan. We voelden de grote verantwoordelijkheid om een goed onderbouwde en zorgvuldige zienswijze op te stellen. Daarom hebben we een adviseur van de Woonbond ingehuurd voor begeleiding en advies.

SBHw in vergadering bijeen en in overleg met Wywonen

Wij kwamen dit jaar ruim 20 keer in vergadering bijeen, alle keren in persoon op locatie. Het was niet nodig dat ieder elke vergadering aanwezig was. Dat betrof wel de bestuursvergaderingen en informatiemiddagen en -avond, bewonersbijeenkomsten, maar niet de besprekingen van de verschillende projecten en een aantal voorlichtingsmomenten van Wywonen. Ook had het dagelijks bestuur van SBHw een aantal keren gesprekken met Huurdersstichting MeerWonen om de samenwerking te verhogen. Aan het eind van het jaar waren er verkennende gesprekken met de huurdersstichtingen van Nieuwkoop en Aarwoude, vooruitlopend op een eventuele nieuwe fusie.

Activiteiten van de subgroep binnen SBHw, die zich bezig houdt met de begeleiding van de complexen.

- Complex C1012 : Emmaplaats; Benthuizen.
- Complex C5002 : Pr. Wilhelminastraat, C5004 – W. de Zwijgerlaan,
- Complex C5010 : Den Tollstraat ; Koudekerk aan den Rijn.
- Complex 5001: Koningin Julianastraat 1 tot en met 21 (oneven)
Willem de Zwijgerlaan 1 tot en met 4 Hoogewaard 15 tot en met 37
(oneven) te Koudekerk aan den Rijn.
- Complex 3004/3007: Lindelaan en Hazelhof te Hazerswoude-Dorp.

- Complex 1016 : Prins Hendriklaan / Vrijheidslaan Benthuisen.
- Complex 33031: Kastanjelaan te Hazerswoude-Dorp.
- Complex : Jan Steenstraat/van Ruysdaelstraat en Vermeerstraat te Hazerswoude-Dorp.
- Complex: Achterom Koudekerk aan den Rijn.

-Complex C1012, 5002 en 5010 : Gestart januari 2023. Afgerond 2025 gegevens onbekend.

-Complex 5001 ; Koudekerk aan den Rijn

Sociaal plan opgesteld en bij Wywonen ingediend en goedgekeurd.

Het aantal woningen wat vervangen gaat worden is 21 stuks.

Voor 6 woningen in dit complex gaat er een grote verbouwing / verduurzaming plaatsvinden.

Van dit complex zijn er inmiddels 24 bewoners verhuisd. Dit jaar is er ook een stadsurgentie uitgegeven, Einddatum hiervan is 05-08-2025.

-Complex 3004/3007 ; Lindelaan en Hazelhof te Hazerswoude-Dorp.

Deze twee complexen gaan gedoseerd aangepakt worden.

Reden hiervoor is dat er door de fusie per 01-01-2025 meerdere projecten binnen Wywonen verduurzaamd en of gesloopt gaan worden, wat een zeer grote investering vereist.

-Complex 3004 ; Lindelaan

Sociaal plan opgesteld en bij Wywonen ingediend en goedgekeurd.

Het aantal woningen wat vervangen gaat worden is 16 stuks. Van dit complex zijn er inmiddels 9 bewoners verhuisd. Dit jaar is er ook een stadsurgentie uitgegeven, Einddatum hiervan is 30-04-2027.

-Complex 1016 ; Benthuisen. Sociaal plan opgesteld in bij Wywonen ingediend en goedgekeurd. Het aantal woningen wat vervangen gaat worden is 24 stuks. Van dit complex zijn er inmiddels 17 bewoners verhuisd. Dit jaar is er ook een stadsurgentie uitgegeven, einddatum hiervan is 30-09-2026.

-Complex 33031; Kastanjelaan Hiervan zijn wij als SBHw niet op de hoogte gesteld door Wywonen dat dit project gestart was. SBHw is de door de bewoners gevraagd om hierover te komen praten. Er waren veel op- en aanmerkingen over de manier van communicatie tussen de aannemer Willems, Wywonen heeft erkend dat dit niet volgens de gemaakte afspraken, opgenomen in de fusieovereenkomst en het sociaal statuut is gegaan. Op aandringen van SBHw is er een bewonersbijeenkomst geweest, waarin Wywonen naar de bewoners erkende dat er verkeerd gestart is en hiervoor excuus aangeboden heeft. Tijdens deze bijeenkomst is er veel besproken over de werkzaamheden en de manier waarop dit is verlopen. Veel hobbels zijn

weggenomen en de bewoners hebben aangegeven dat zij wel blij zijn dat er eindelijk wat aan de huizen gedaan gaat worden. Tevens is er een bewonerscommissie opgericht

- Complex: Achterom Koudekerk aan den Rijn. Hiervoor is er een bewonersbijeenkomst geweest in de Ridderhof. Tijdens deze bijeenkomst, waarin werd uitgelegd wat de werkzaamheden inhouden, was er geen animo voor zowel een bewonerscommissie als een klankboordgroep.
- Complex: Jan Steenstraat/van Ruysdaelstraat en Vermeerstraat te Hazerswoude-Dorp. Ook hiervan is er een verkeerde start gemaakt, net zoals complex 33031. Hiervoor zal er ook een bewonersbijeenkomst in het nieuwe jaar gepland worden.

Onderwerpen waarover het SBHw-bestuur heeft gesproken zijn onder meer:

- | | |
|-----------------------|---|
| ✓ Actielijst 2025 | ✓ Kopij voor website |
| ✓ Energiecoach | ✓ Overleg met Raad van Commissarissen |
| ✓ Bewonersbijeenkomst | ✓ Voorbereidingen voor fusie met MeerWonen |
| ✓ Financiën SBHw | ✓ Huren 2025 |
| ✓ Klachten bewoners | ✓ Nieuw sociaal statuut |
| ✓ Nieuwsbrieven | ✓ Nieuw sociaal plan |
| ✓ Prestatieafspraken | ✓ Overleg met Wywonen |
| ✓ Website | ✓ Overleg met de andere huurders-organisaties |

Er is veel rechtstreeks overleg geweest met Wywonen met een vooraf opgestelde agenda. Een aantal van de hierboven genoemde onderwerpen is in deze overleggen besproken. Wywonen heeft meestal de notulen opgesteld. Verder is er regelmatig informeel contact geweest met Wywonen.

Verkorte inhoudelijke weergaven van de vergaderingen en bijeenkomsten die in 2025 hebben plaatsgevonden.

> 9 januari 2025: Vergadering SBHw met Wywonen in Roelofarendsveen

Op deze eerste vergadering van het jaar is het financieel verslag over 2024 goedgekeurd. Verder is gesproken over de verschillen in de huurovereenkomsten tussen de beide corporaties

> 29 februari 2025: Vergadering SBHw met Wywonen

In deze vergadering heeft Cor een toelichting gegeven over het akkoord gaan met de huurverhoging van 4,5 % voor de sociale sector en 3.1% voor de vrije sector huur. Ook de communicatie en klachten werden met hen besproken.

> 26 februari 2025: Consultatie huurders in 'De Juffrouw'

Er waren 67 huurders aanwezig. Deze waren vooral gekomen om te horen welke huurverhoging in juli hen te wachten staat. Ook de fusie werd uitgebreid besproken. Twee afgevaardigden van Wywonen hebben uitgelegd wat de voordelen van deze fusie zijn. Onze voorzitter heeft nog even duidelijk gemaakt welke inspanningen SBHw heeft geleverd om zaken in goede banen te leiden. Voorlopig blijft SBHw daarom in de huidige samenstelling doorgaan.

>10 maart 2025: Vergadering van SBHw, SHMw en Wywonen

Deze vergadering was vooral bedoeld om kennis te maken met de nieuwe directeur-bestuurder, Renske Zwart. Aan de orde kwamen verder nog de verschillende projecten die op stapel staan in de vier kernen. Ook de huurverhoging kwam opnieuw ter sprake.

> 17 maart 2025: Vergadering: gezamenlijke vergadering SHMw en SBHw

Verschillen waren er over de benadering van de huurverhoging en werden er afspraken gemaakt om tot meer samenwerking te komen. Ook de salderingsregeling, wat betreft de zonnepanelen werd besproken. Om beurten wordt er vergaderd in Roelofarendsveen en in Hazerswoude.

>2 april 2025: Vergadering van SBHw

De verschillende projecten in Koudekerk zijn besproken, zoals de Julianastraat en Het Achterom. Er wordt gekeken naar een rechtsbijstandverzekering voor het bestuur. Er zou een maandelijks overleg moeten zijn met Mehmet Evsen, 'de manager wonen'.

>14 mei 2025: Vergadering SBHw

Er zijn klachten besproken over de slechte schoonmaak en raambewassing van Rijnveste. Inmiddels is bij Interpolis van de Rabobank een WA-verzekering met een aanvullende/bepaalde rechtsbijstandverzekering afgesloten. Ook de lange leegstand na huuropzegging is aan de orde gekomen.

>19 mei 2025: Gezamenlijke vergadering SBHw met SHMw met Wywonen

Opnieuw is er gesproken over de eventuele huurbevrozing en de gevolgen daarvan. Ook is er gesproken over de hoogte van de huur van de zonnepanelen. Deze tarieven verschillen bij voorheen Habeko en Wywonen. Ook de stand van zaken bij de verschillende projecten kwam aan de orde.

> 7 juli 2025: Vergadering SBHw, SHMw met Wywonen

In deze bespreking hoorden we van de plannen om opnieuw te gaan fuseren met Woondienst Aarwoude (WDA) en Woningstichting Nieuwkoop (WSN).

> 17 september 2025 Evaluatie van de activiteiten van de leden van SBHw in 2025

Elk lid kon zich uitspreken over zijn eigen functioneren binnen SBHw. Vragen als: wat kan er beter, welke taken pak ik op, hoe is de samenwerking kwamen aan de orde. Dit soort vragen waren soms zeer verhelderend. Hiervan is een verslag gemaakt voor intern gebruik.

>19 september 2025: Vergadering van beide huurdersorganisaties met Wywonen

Hierin is het project Kastanjelaan uitvoerig besproken. Deze renovatie is door het wegvallen van een ander project naar voren geschoven. Handhaving van het Sociaal Plan gebeurt slecht. Communicatie verloopt te veel via de aannemer; Bewoners worden slecht voorgelicht. Wywonen trekt het boetekleed aan en belooft beterschap. Er is gesproken over de ZAV, de zelf aangebrachte voorziening, Bij Habeko werd daarvoor een vergoeding gegeven. Verder kwam uiteraard de fusie met WDA en WN ter sprake, maar pas aan het eind van het jaar is daarover meer bekend. Verder is er stevig geageerd tegen de manier waarop de nieuwe regels omtrent de brandpreventie is aangepakt. De voorlichting bij Albrechtstaete en in de Som kwam als mosterd na de maaltijd. Rigoureuus werden voorwerpen verwijderd en vaak zonder overleg. SBHw heeft dit gestaafd met een aantal voorbeelden om dit duidelijk te maken. Communicatie is op meerdere terreinen nog een groot punt van aandacht.

> 4 november 2025: Vooroverleg met HO's en Wywonen

Dit was een vooroverleg over de eventuele nieuwe fusie met WDA en WSN

> 12 november 's morgens: Presentatie aan HO's met Wywonen

Aan de orde kwamen het Koersplan, Huurbeleid en Portefeuillestrategie
Het management van Wywonen gaf voor deze onderwerpen een presentatie voorafgaande aan de adviesvraag van de SBHw

> 12 november 's middags: SBHw vergadering in 'De Tas in Benthuisen'.

Opnieuw is er gesproken over de minder fraaie wijze waarop de brandpreventie wordt gehandhaafd.

> 18 november 2025: Overleg voltallige Raad van Commissarissen, HO's en Wywonen.

Kennismaken met de nieuwe leden van de RvC en bespreken van de problemen die er nog zijn t.a.v. de fusie met Wywonen. Kort samengevat kwamen dit neer op de matige communicatie van Wywonen met SBHw. Toch waren er ook veel lichtpunten, vooral de dienstverlening is met sprongen vooruitgegaan.

> 24 november 2025: Vergadering HO's en Wywonen

Aan de orde kwamen het Koersplan, Huurbeleid en Portefeuillestrategie. Hierover hebben wij adviesrecht. Afgesproken is dat gezien de complexiteit en hoeveelheid leeswerk daar begin december advies over uitbrengen. Inmiddels is SBHw en SHMw hiermee akkoord gegaan.

3. Doelstellingen van SBHw voor 2026

In 2026 zal SBHw nog niet fuseren met SHMw. De reden daarvoor is dat er op verschillende vlakken nog geen uniformiteit is. Er is dus nog veel werk te verzetten om alle regels en afspraken op elkaar af te stemmen. Pas wanneer die overeenstemming op alle vlakken bereikt is, kan er sprake zijn van fusie van beide huurdersorganisaties. Bovendien hebben we in 2026 waarschijnlijk opnieuw te maken met een fusie, nu met Aarwoude (WDA) en Nieuwkoop (WSN)

Voor 2026 is een vergaderschema opgesteld, waarbij een aantal keren gezamenlijk vergaderd wordt. Hiermee willen wij bereiken dat, voor zover als mogelijk, er gelijke regels gaan gelden binnen Wywonen. Het is ons streven om een sterke, professionele huurdersorganisatie te zijn. Een stevige gesprekspartner met een goed contact en open overleg met Wywonen. Bovendien vinden wij een goede relatie met onze achterban belangrijk. Door het volgen van cursussen, trainingen en werkbezoeken willen we de deskundigheid van het bestuur bevorderen. Ook blijven we gebruikmaken van de ondersteuning en mogelijkheden die de Woonbond ons biedt.

SBHw wil huurders/bewoners actief betrekken door middel van:

- Ondersteuning met informatie en advies.
- Bewonersavond(en), eventueel in samenwerking met Wywonen.
- Verspreiding van een of twee SBHw-nieuwsbrieven.
- Verbetering van de communicatie van huurders met Wywonen
- Verspreiding Woonwijzer 2026 met alle informatie over huren.
- Promotie van onze website, www.sbhwl.nl

Financieel jaarverslag 2025

SBHw

Afrekening 2025 SBHw (2024 / 2025 / 2026)

	<u>werkelijk 2024</u>	<u>begroting 2025</u>	<u>werkelijk 2025</u>	<u>begroting 2026</u>
vrijwilligersvergoedingen	13.165,00	14.700,00	14.700,00	15.400,00
bewonersbijeenkomst	757,30	2.000,00		2.000,00
woonbond	4.232,04	4.250,00	5.344,04	5.500,00
opleiding / cursus	0,00	500,00	0,00	500,00
kostenwebsite /reklame	1.841,50	2.750,00	1.447,34	2.000,00
kantoorbenodigdheden		250,00		250,00
vergaderkosten	1.320,31	1.750,00	1.045,50	1.750,00
overige kosten bestuur	810,45	1.000,00	1.005,00	1.000,00
bewonerscommissies	131,77		965,08	750,00
advieskosten	26.039,48	24.000,00	10.940,00	29.000,00
assurantiën			270,81	450,00
bankkosten	288,71	400,00	319,02	400,00
diversen	625,00	1.000,00	250,00	750,00
	<u>49.211,56</u>	<u>52.600,00</u>	<u>36.286,79</u>	<u>59.750,00</u>
mutatie reserve			4.475,56	5.905,00
			<u>40.762,35</u>	<u>65.655,00</u>

financiële ondersteuning maatschappelijk verantwoorde doelen

financiële administratie

de financiële administratie is verwerkt middels een boekhoudpakket

mutaties

reserves

met Wywonen is schriftelijk overeengekomen dat een buffer mag worden aangehouden tot een bedrag van 20% van het lopende budget

J. Haasbeek , penningmeester , januari 2026

Naam	Functie	Dagelijks bestuur
Cor de Jong	Voorzitter	x
Ronald Menges	Secretaris	x
Han Haasbeek	Penningmeester	x
Ton van der Haven*	Bestuurslid/energiecoach	
Rob Marinus	Bestuurslid/waarnemend voorzitter/ website	
Nicole Segaar	Bestuurslid	
Hennie Meijer	Bestuurslid	

Ton van der Haven is geen bewoner of huurder en is als deskundige voorgedragen door het bestuur

Zittingstermijn per bestuurslid SBHw

Naam	Benoemd per	Huidige termijn	Uiterlijk aftredend per
Ton van der Haven	1-1-2011	01-01-2019	31-12-2026
Rob Marinus	1-9-2017	01-09-2021	01-01-2027
Han Haasbeek	1-5-2018	01-05-2022	01-05-2030
Nicoline Segaar	13-2-2021	13-02-2025	13-02-2029
Cor de Jong	22-2-2023	01-09-2027	01-09-2031
Hennie Meijer	22-2-2023	22-02-2027	22-02-2031
Ronald Menges	1-11-2023	01-11-2027	01-11-2031