

# **Jaarverslag 2021**

## **SBHw**

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen

## Inhoud

1. Algemeen	3
2. Prestaties 2021	5
3. Doelstellingen 2022	6
<b>Financieel jaarverslag 2021</b>	
4. SBHw afrekening 2021	8
5. Toelichting Financieel jaarverslag	9
Bijlage	
Samenstelling bestuur en zittingstermijn	11

## 1. Algemeen

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw) vertegenwoordigt de belangen van alle huurders bij woningbouwvereniging Habeko wonen. Wij zijn een zelfstandige, onafhankelijke organisatie, die voorlichting, steun en advies geeft aan alle huurders.

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. Verder hebben we diverse bevoegdheden, waaronder adviesrecht (gevraagd of ongevraagd), instemmingsrecht en informatierecht. Deze bevoegdheden zijn verankerd in de Woningwet 2016.

Wij overleggen regelmatig met Habeko wonen en zijn de spreekbuis naar de gemeente, politieke organisaties en andere externe organisaties die zich bezighouden met wonen in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Als lid van de Woonbond kunnen we ook voor advies en ondersteuning een beroep doen op deze organisatie.

### > Gevolgen tweede jaar coronavirus

Het coronavirus hield de wereld voor het tweede achtereenvolgende jaar flink in haar greep. Dit leidde in Nederland opnieuw tot lockdowns en beperkende maatregelen, die een grote impact hadden op de samenleving.

De coronamaatregelen hinderden ook SBHw, met als gevolg dat we niet alle doelstellingen voor 2021 hebben gerealiseerd, zoals het organiseren van een bewonersavond en een teambuildingsbijeenkomst in december.

Wanneer live bijeenkomen geen optie was, overlegden we online via Skype en andere vergaderapps. Ook onderhielden we regelmatig telefonisch contact.

### > Prestatieafspraken 2022-2027 getekend

In december 2021 ondertekenden de gemeente Alphen aan den Rijn, de woningcorporaties Habeko wonen en Woonforte samen met de huurdersorganisaties Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen en Groene Hart de nieuwe prestatieafspraken. Voor het eerst is gekozen voor afspraken met een langere looptijd dan één jaar. De prestatieafspraken gelden nu voor de periode van 2022 tot 2027.

In de prestatieafspraken staat welke bijdrage de partijen de komende jaren leveren op het gebied van volkshuisvesting. Aan deze afspraken ligt de Woonvisie van de gemeente ten grondslag.

We hebben inhoudelijke prestatieafspraken gemaakt op vier thema's:

- 1) Voldoende bereikbare woningen
- 2) Senioren en bijzondere doelgroepen
- 3) Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking
- 4) Verduurzaming

NB. De opgaven in de Woonvisie bestrijken alle delen van de woningmarkt. De opgaven die de sociale huursector of de woningcorporaties niet raken, zijn buiten beschouwing gelaten.

Om de opgaven uit de Woonvisie te realiseren is een goede onderlinge samenwerking essentieel. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over samenwerking. De partijen hebben zoveel mogelijk geprobeerd om de afspraken SMART te formuleren: Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en

Tijdsgebonden. Dit betekent overigens niet dat alle afspraken een concrete handeling inhouden. Ook een procesafpraak kan SMART zijn. In de overeenkomst onderscheiden we de volgende type afspraken:

- Procesafspraken: manier van samenwerking, overleg, planning, monitoring, evaluatie
- Handelingsafspraken: activiteiten plannen of afstemmen
- Garantieafspraken: waarborgen; de afspraak in principe te allen tijde nakomen
- Beschrijvende afspraken: vastleggen of bevestigen uitgangspunten, posities, stellingen

### > SBHw in vergadering bijeen en in overleg met Habeko wonen

SBHw kwam dit jaar zes keer in vergadering bijeen: viermaal via Skype en tweemaal live. Deze overleggen, met een vooraf opgestelde agenda, vonden steeds twee weken vóór het overleg met Habeko wonen plaats. De dan te bespreken onderwerpen werden doorgenomen.

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

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| ✓ Aktielijst 2021                 | ✓ Copy voor website                             |
| ✓ Energiecoach                    | ✓ Enquête huurders/bewoners                     |
| ✓ Enquête Nul Op de Meter (NOM)   | ✓ Evaluatie overleg met raad van commissarissen |
| ✓ Financiën SBHw                  | ✓ Huren 2021                                    |
| ✓ Klachten bewoners               | ✓ Nieuwe Algemene huurvoorwaarden               |
| ✓ Opzet nieuwsbrief / nieuwsbrief | ✓ Overleg met Habeko wonen                      |
| ✓ Voortgang TPM-mailomgeving      | ✓ Website/dropbox                               |
| ✓ Woonvisie                       |   |

Naast deze bijeenkomsten had het dagelijks bestuur een aantal telefonische contacten om lopende zaken te bespreken. De in december geplande bijeenkomst (teambuilding) kwam op het laatste moment te vervallen vanwege aangescherpte coronamaatregelen.

De hierboven genoemde onderwerpen waren ook bespreekpunten tijdens het overleg met Habeko wonen. Er is in totaal vier keer overleg geweest met Habeko wonen via Skype en twee keer live met een vooraf opgestelde agenda. Habeko wonen heeft de notulen opgesteld. Verder hebben wij regelmatig informeel contact gehad met Habeko wonen.

### > Overleg met huurderscommissarissen van de raad van commissarissen

Op 18 mei en 3 november 2021 vond het verplichte, informele overleg plaats met de twee huurderscommissarissen van de raad van commissarissen (rvc) van Habeko wonen. Deze commissarissen zijn benoemd op voordracht van SBHw. In de informele ontmoetingen (een keer live en een keer via Skype) is gesproken over het contact tussen het SBHw-bestuur en Habeko wonen. De raad wil een goed beeld krijgen van het functioneren van Habeko wonen.

## 2. Prestaties 2021

### > Geen huurverhoging sociale huursector 2021

In 2021 zette minister Ollongren van Binnenlandse Zaken een streep door de jaarlijkse huurverhoging voor huurders in de sociale sector. De coronapandemie en daarmee samenhangende sociale en financiële problemen lagen hieraan ten grondslag. Huurders in de vrije sector kregen wel een huurverhoging.

Habeko wonen verhoogde de huur in de vrije sector met 1,4 procent (inflatie). Dit gold voor woningen en garages. SBHw heeft hierover positief advies uitgebracht.

In samenwerking met Habeko wonen ontvingen alle huurders/bewoners de Huurwijzer Special 2021 van de Woonbond, met meer informatie over huren en andere nieuwe regelgeving.

### > Verduurzamen 48 bestaande woningen Hazerswoude-Dorp

Habeko wonen geeft veel aandacht aan de verduurzaming van haar woningbezit. In 2021 stond het verduurzamen van 48 bestaande woningen in de Jan van Goijenstraat / Pieter Brueghelstraat in Hazerswoude-Dorp in de planning. De woningen zijn omgebouwd naar Nul Op de Meter-woningen. Het project startte in maart 2021. Er is gesproken over het vormen van een bewonerscommissie met twee afgevaardigden van SBHw. Dit is echter niet goed van de grond gekomen. Het project is moeizaam verlopen en het overleg met de bewoners was niet optimaal. SBHw is met regelmaat geïnformeerd over het project en de voortgang. Ook zijn we diverse malen aanwezig geweest op het wekelijkse spreekuur voor de bewoners.

### > Twee SBHW-energiecoaches

Samen met huurdersorganisatie Groene Hart en de gemeente Alphen aan den Rijn zetten we ons in 2021 in voor 'bewust omgaan met energie'. We doen dit door onze twee energiecoaches op verschillende manieren onder de aandacht te brengen. Bijvoorbeeld bij de opening van buurthuis De Som in Hazerswoude-Rijndijk waar we samen met Habeko wonen aanwezig waren met een stand. Ook is er op onze website, in de SBHw-nieuwsbrief en in de Groene Hart Koerier volop aandacht voor.

Een energiecoach is een vrijwilliger die met de bewoners meedenkt over eenvoudige manieren om energie te besparen in huis. Tijdens zijn bezoek geeft hij inzicht in het energieverbruik en handige tips om het verbruik te verlagen. Een lager energieverbruik is niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de portemonnee van de huurders. Zeker met de sterk stijgende energieprijzen waarmee we ook in 2022 te maken hebben.

### > Publiciteit: Eerste nieuwsbrief SBHw verspreid

In december is onze eerste SBHw-nieuwsbrief verschenen. De nieuwsbrief verschijnt tweemaal per jaar en is bedoeld om de huurders van Habeko wonen te informeren over onze activiteiten. De eerste twee uitgaven brengen we zowel digitaal als op papier uit. Daarna versturen we de nieuwsbrief alleen nog digitaal. Huurders konden zich daarvoor aanmelden via een QR-code in de eerste uitgave. In de eerste nieuwsbrief stonden we stil bij wat SBHw doet voor de huurders van Habeko wonen en de SBHw-energiecoaches.

### > Meer publiciteit en website SBHw

We streven ernaar om eens in de drie maanden een artikel over SBHw te plaatsen op de pagina van Habeko wonen in de Groene Hart Koerier. In de andere maanden wordt op deze pagina onze website vermeld. In december plaatsten we een advertentie in de Groene Hart Koerier om onze huurders fijne kerstdagen en een gezond nieuwjaar te wensen.

Huurders/bewoners kunnen ook altijd op [www.sbhwl.nl](http://www.sbhwl.nl) terecht voor nieuws, advies en steun.

### > Cursussen, opleidingen en bewonersavond

Vanwege de coronamaatregelen volgden we dit jaar geen fysieke opleidingen of cursussen. Diverse leden hebben wel deelgenomen aan een webinar georganiseerd door de Woonbond.

We moesten afzien van de jaarlijkse bewonersavond, ook vonden er in 2021 geen werkbezoeken plaats.

### > Financieel

Jaarlijks dienen wij ter goedkeuring onze begroting in bij Habeko wonen voor een eigen budget voor de lopende zaken, alsmede het financieel overzicht van het afgelopen jaar.

Zie verder hoofdstuk 4 SBHw Afrekening 2021.

## 3. Doelstellingen 2022

> 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 het volgen van cursussen, trainingen en werkbezoeken willen we de deskundigheid van het bestuur bevorderen.

> SBHw wil huurders/bewoners actief betrekken door middel van:

- Ondersteuning met informatie en advies;
- Bewonersavonden, eventueel in samenwerking met Habeko wonen;
- Verspreiding van twee SBHw-nieuwsbrieven;
- Artikelen/advertenties in de Groene Hart Koerier;
- Verspreiding Woonwijzer 2022 met alle informatie over huren in 2022;
- Promotie energiecoaches;
- Promotie van onze website [www.sbhwl.nl](http://www.sbhwl.nl).

# **Financieel jaarverslag 2021**

## **SBHw**

#### 4. SBHw afrekening 2021

<b>SBHw financieel 2020 / 2021 / 2022</b>				
<b>Omschrijving</b>	<b>Werkelijk 2020</b>	<b>Begroting 2021</b>	<b>Werkelijk 2021</b>	<b>Begroting 2022</b>
Vrijwilligersvergoedingen	€ 6.480,00	€ 7.000,00	€ 7.030,00	€ 7.080,00
Overige kosten bestuur	€ 554,00	€ 400,00	€ 434,54	€ 400,00
Bewonersbijeenkomst(en)	-€ 3.500,00	€ 2.000,00	-	€ 2.000,00
Woonbond	€ 4.329,00	€ 4.000,00	€ 4.404,11	€ 4.400,00
Opleiding / reiskosten	€ 183,00	€ 750,00	€ 300,00	€ 750,00
Investeringen energiecoaches	-	-	-	€ 550,00
Kosten website / Reclame	€ 1.507,00	€ 500,00	€ 1.602,84	€ 2.500,00
Kosten nieuwsbrief	-	-	€ 2.496,20	-
Kantoorbenodigdheden/porti	€ 30,00	€ 250,00	€ 159,35	€ 250,00
Vergaderkosten	€ 613,00	€ 1.250,00	€ 568,43	€ 1.250,00
Advieskosten	€ 939,00	€ 800,00	€ 553,58	€ 1.000,00
Bankkosten	€ 199,00	€ 300,00	€ 205,20	€ 300,00
Diversen / onvoorzien	€ 825,00	€ 1.000,00	€ 300,00	€ 800,00
	<b>€ 12.159,00</b>	<b>€ 18.250,00</b>	<b>€ 18.054,25</b>	<b>€ 21.280,00</b>

## 5. Toelichting Financieel verslag

### Toelichting verantwoording 2021

#### Vrijwilligersvergoeding

Dit betreft de vergoeding voor het vrijwilligerswerk van de bestuursleden.

<u>Vaste vrijwilligersvergoedingen (per maand)</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
voorzitter	€ 140,00	€ 140,00
secretaris	€ 100,00	€ 100,00
penningmeester	€ 100,00	€ 100,00
overige bestuursleden	€ 50,00	€ 50,00
webmaster / dropbox / energiecoach	€ 50,00	€ 50,00
op jaarbasis bij 100% bezetting	€ 7.080,00	€ 7.080,00
maximale vrijwilligersvergoeding per persoon 2020 / 2021	€ 1.800,00	€ 1.800,00

#### Bewonersavond

In 2020 en 2021 konden de geplande bewonersavonden niet plaatsvinden, in verband met corona.

#### Opleiding/training

Reiskosten/opleiding energiecoach.

#### Website/Reclame

Ontwikkelingskosten en onderhoud van de website van SBHw.

Advertentiekosten Groene Hart Koerier.

#### Vergaderkosten

Kosten huur vergaderruimten en gebruikte consumpties.

#### Diversen/onvoorzien

Financiële ondersteuning diverse maatschappelijk verantwoorde doelen.

## **Financiële administratie**

In 2021 is de financiële administratie verwerkt met een boekhoudpakket.

### **Buffer**

Met Habeko is afgesproken dat eventuele overschotten op het budget kunnen/mogen worden gebruikt voor de opbouw van een buffer van max. 20% van het lopende budget.

Samenstelling buffer per 31 december 2021

2016	€ 1.000
2017	€ 2.000
2018	€ 1.200
2019	€ -200
2020	€ -900
2021	€ 550

## Bijlage

### Samenstelling bestuur en zittingstermijn

Per 31 december 2021 bestond het bestuur van SBHw uit de volgende leden:

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Dagelijks bestuur</b>
Loek van der Krabben	Voorzitter	X
Kees Kok	Secretaris	X
Han Haasbeek	Penningmeester	X
Ton van der Haven*	Bestuurslid/energiecoach	
Rob Marinus	Bestuurslid/website	
Nicoline Segaar	Bestuurslid	

\*Ton van der Haven is geen bewoner of huurder, is voorgedragen door het bestuur.

Zittingstermijnen per bestuurslid SBHw

<b>Naam</b>	<b>Benoemd per</b>	<b>Huidige termijn</b>	<b>Uiterlijk aftredend per</b>
Ton van der Haven	1-1-2011	1-1-2019	1-1-2023
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 Marinus	1-9-2017	1-9-2021	1-9-2025
Han Haasbeek	1-5-2018	1-5-2022	1-5-2026
Nicoline Segaar	13-2-2021	13-2-2025	13-2-2029