

# **Jaarverslag 2022**

## **SBHw**

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen

## Inhoud

1. Algemeen	3
2. Prestaties 2022	5
3. Doelstellingen 2023	7
<b>Financieel jaarverslag 2022</b>	
4. SBHw afrekening 2022	9
5. Toelichting Financieel jaarverslag	10
Bijlage	
Samenstelling bestuur en zittingstermijn	12

## 1. Algemeen

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw) is een zelfstandige, onafhankelijke huurdersbelangenorganisatie. Wij behartigen de belangen van de huurders van Habeko wonen en geven voorlichting, steun en advies aan alle huurders. In de *Wet op het overleg huurder verhuurder* is vastgelegd dat verhuurders wettelijk verplicht zijn om een huurdersbelangenorganisatie in te stellen en deze te subsidiëren en te faciliteren. Wij overleggen regelmatig met Habeko wonen en zijn de spreekbuis naar externe organisaties die zich bezighouden met wonen, waaronder gemeente Alphen aan den Rijn en politieke organisaties. De bevoegdheden van een huurdersorganisatie - zoals adviesrecht (gevraagd of ongevraagd), instemmingsrecht en informatierecht - zijn verankerd in de *Woningwet* (1 juli 2016). Wij zijn lid van de Nederlandse Woonbond. Voor advies en ondersteuning kunnen wij een beroep op hen doen.

### > Beperkte activiteiten 2022

In verband met de beperkte aanwezigheid van de voorzitter in het eerste half jaar van 2022 bleven onze activiteiten beperkt tot de geplande vergaderingen, de overleggen met Habeko wonen en met de twee huurderscommissarissen van Habeko wonen.

### > Prestatieafspraken, Nationale Prestatieafspraken en Regiodeals

De prestatieafspraken zijn in 2022 niet aangepast of vernieuwd. In 2021 ondertekenden we samen met gemeente Alphen aan den Rijn, woningcorporaties Habeko wonen en Woonforte en huurdersorganisatie Groene Hart de nieuwe meerjarenprestatieafspraken. Deze lopen tot en met 2026.

Wel blijft de mogelijkheid bestaan voor tussentijdse aanpassingen van de prestatieafspraken. Er wordt gemonitord op de volgende vier thema's:

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

Tussentijdse aanpassingen zijn ook mogelijk als de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de Regiodeals daar om vragen.

In de NPA komen Aedes, Woonbond, Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening afspraken tot en met 2030 overeen. Deze afspraken zijn nodig om aan de grote maatschappelijke opgaven te kunnen voldoen:

- Beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen;
- Verduurzaming van de gebouwde omgeving;
- Leefbaarheid van wijken en buurten;
- Betaalbaarheid van wonen.

In de Regiodeals zijn het de gemeenten, provincies, kennis- en culturele instituten, ondernemers en maatschappelijke organisaties die samen aan een integrale aanpak werken. De Regiodeals worden vervolgens weer vertaald naar de eigen gemeente en werkgebied.

Mede door de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 groeit de investeringsruimte van woningcorporaties de komende jaren. Dit moet bijdragen aan het realiseren van de ambitieuze doelen.

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

Wij kwamen dit jaar zeven keer in vergadering bijeen, alle keren in persoon op locatie. 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. Naast deze bijeenkomsten had het dagelijks bestuur van SBHw een aantal contacten om de lopende zaken te bespreken.

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

- |                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| ✓ Actielijst 2022            | ✓ Copy voor website               |
| ✓ Energiecoach               | ✓ Overleg met rvc                 |
| ✓ Visitatierapport 2022      | ✓ Evaluatie overleg met rvc       |
| ✓ Financiën SBHw             | ✓ Huren 2022                      |
| ✓ Klachten bewoners          | ✓ Nieuwe Algemene huurvoorwaarden |
| ✓ Nieuwsbrief                | ✓ Overleg met Habeko wonen        |
| ✓ Voortgang TPM-mailomgeving | ✓ Website/dropbox                 |
| ✓ Woonvisie                  | ✓ Begroting 2023 Habeko wonen     |

Er is in totaal vijf keer live overleg geweest met Habeko wonen met een vooraf opgestelde agenda. Een aantal van de hierboven genoemde onderwerpen is ook besproken in deze overleggen. Habeko wonen heeft de notulen opgesteld. Verder hebben wij regelmatig informeel contact gehad met Habeko wonen.

### > **(Zelf) evaluatie bestuur**

In september vond de jaarlijkse evaluatie van het bestuur plaats. Onder leiding van gespreksleider Fred Baks is uitvoering gesproken over het functioneren van het bestuur. Ook de plannen voor de komende periode kwamen aan bod. De gespreksleider heeft een verslag gemaakt.

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

Op 11 mei en 16 november 2022 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 (live) is gesproken over het contact tussen het SBHw-bestuur en Habeko wonen. De raad wil zo een goed beeld krijgen van het functioneren van Habeko wonen.

## 2. Prestaties 2022

### > Huurverhoging sociale huursector 2022

In 2022 bedroeg de wettelijke huurverhoging 2,3 procent. Habeko wonen hanteerde deze maximale verhoging voor haar doelgroep. Ook de verhoging voor de vrije sector en garages bedroeg 2,3 procent.

Daarnaast voerde Habeko wonen een inkomensafhankelijke huurverhoging door voor huurders met een jaarinkomen vanaf € 47.948: 5 procent voor middeninkomens en 10 procent voor hogere inkomens.

Wij hebben in de zomer aandacht gevraagd voor de financiële gevolgen van de huurverhoging per 1 juli 2022. Gezien de hoge inflatie en gestegen energieprijzen als gevolg van de oorlog in Oekraïne en eventueel nog de naweeën van de coronacrisis, zou de huurverhoging vooral voor huurders met een laag inkomen tot problemen kunnen leiden. Ons voorstel aan Habeko wonen was om deze huurders zoveel mogelijk te ontzien.

Habeko wonen heeft ons voorstel ter harte genomen. Ze boden huurders die daarvoor in aanmerking kwamen de mogelijkheid van huurbewijzing voor een periode van een jaar. Twaalf huurders maakten daarvan gebruik. Daarnaast is in dertien situaties de huur verlaagd.

In samenwerking met Habeko wonen ontvingen alle huurders/bewoners de Huurwijzer Special 2022 van de Woonbond, met meer informatie over huren en andere nieuwe regelgeving.

### > Visitatie Habeko wonen en nieuwe huurdersvoorwaarden

Habeko wonen gaf dit jaar opdracht aan onderzoeks- en adviesbureau Ecorys voor het uitvoeren van de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie (2018-2022). De visitatoren spraken met diverse belanghouders, onder wie SBHw. Wij deelden onze positieve visie op de samenwerking met Habeko wonen.

Wij waren ook betrokken bij het opstellen van de nieuwe huurvoorwaarden. Habeko wonen heeft ons advies overgenomen om deze nieuwe voorwaarden in een heldere en leesbare taal voor onze huurders op te stellen. De nieuwe huurdersvoorwaarden zijn per 1 januari 2023 beschikbaar.

### > Verduurzamen

Habeko wonen staat voor de grote opgave om haar woningbezit te verduurzamen: CO<sub>2</sub>-neutraal per 2050. Om dit doel te behalen heeft Habeko wonen onder meer het verduurzamen van bestaande woningen naar het kostbare 'Nul Op de Meter' losgelaten en kiest vooralsnog voor 'no regret'-maatregelen zoals isoleren. Ook laat de Transitievisie Warmte van gemeente Alphen aan den Rijn nog wat opties open, zoals de eventuele aansluiting op een warmtenet voor de kernen Koudekerk aan den Rijn en Hazerswoude-Rijndijk.

De koers die Habeko wonen volgt juichen we toe. De verduurzaming van bestaande woningen is een belangrijk punt voor de komende jaren. Habeko wonen heeft ons nadrukkelijk gevraagd naar onze inbreng.

### > Twee SBHw-energiecoaches

Een lager energieverbruik is niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de portemonnee van de huurders. Zeker met de sterk gestegen energieprijzen waarmee we ook in 2022 te maken hadden. Samen met huurdersorganisatie Groene Hart en de gemeente Alphen aan den Rijn zetten we ons in 2022 in voor 'bewust omgaan met energie'. We deden dit door onze twee energiecoaches op verschillende manieren onder de aandacht te brengen. Ook was er op onze website, in de SBHw-nieuwsbrief en in de Groene Hart Koerier volop aandacht voor. Het aantal verzoeken om gebruik te maken van onze energiecoaches viel echter tegen. 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.

### > Publiciteit: nieuwsbrief SBHw

In 2022 verscheen onze SBHw-nieuwsbrief volgens planning twee keer: in juli en december. De nieuwsbrief is bedoeld om huurders van Habeko wonen te informeren over onze activiteiten. De eerste uitgave van 2022 brachten we nog digitaal én op papier uit. Daarna verstuurden we de nieuwsbrief alleen nog digitaal. Huurders konden zich daarvoor aanmelden via een QR-code.

### > Uitbreiding website SBHw en meer publiciteit

Huurders/bewoners konden op onze website [www.sbhw.nl](http://www.sbhw.nl) terecht voor nieuws, advies en steun. In 2022 breidden we de website uit met een zoekfunctie.

De Habeko-pagina verschijnt iedere maand in de Groene Hart Koerier. In 2022 plaatsten we op vijf Habeko-pagina's (edities februari, april, juli, augustus en december) een artikel. Op de overige pagina's stonden we met een vermelding van onze website in combinatie met een van onze doelstellingen. In december plaatsten we een advertentie in de Groene Hart Koerier om onze huurders fijne kerstdagen en een gezond nieuwjaar te wensen.

### > Cursussen, opleidingen en bewonersavond

Diverse leden namen deel aan een aantal webinars georganiseerd door de Woonbond. We volgden dit jaar geen fysieke opleidingen of cursussen. Het geplande werkbezoek in december aan een project van woningcorporatie Woonforte (houten woningen in Zwammerdam) kon niet doorgaan wegens ziekte. Dit bezoek is verplaatst naar februari 2023. De bewonersavond staat voor 2023 weer op de agenda. Deze avond organiseren we in samenwerking met Habeko wonen.

### > 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 2022.

### 3. Doelstellingen 2023

> 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 2023 met alle informatie over huren;
- Promotie energicoaches;
- Promotie van onze website [www.sbhwnl.nl](http://www.sbhwnl.nl);
- Uitbreiding bestuur.

# **Financieel jaarverslag 2022**

**SBHw**



#### 4. SBHw afrekening 2022

<b><u>SBHw financieel 2021 / 2022 / 2023</u></b>					
<b><u>Omschrijving</u></b>	<b><u>Werkelijk 2021</u></b>	<b><u>Begroting 2022</u></b>	<b><u>Werkelijk 2022</u></b>	<b><u>Begroting 2023</u></b>	
Vrijwilligersvergoedingen	€ 7.030,00	€ 7.080,00	€ 7.080,00	€ 7.080,00	
Overige kosten bestuur	€ 434,54	€ 400,00	€ 585,46	€ 450,00	
Bewonersbijeenkomst(en)	-	€ 2.000,00	-	€ 2.000,00	
Woonbond	€ 4.404,11	€ 4.400,00	€ 4.548,56	€ 4.500,00	
Opleiding / reiskosten	€ 300,00	€ 750,00	€ 208,31	€ 500,00	
Investeringen energiecoaches	-	€ 550,00	-	-	
Kosten website / Reclame	€ 1.602,84	€ 2.500,00	€ 2.150,65	€ 2.750,00	
Kosten nieuwsbrief	€ 2.496,20	-	€ 866,13	-	
Kantoorbenodigdheden/porti	€ 159,35	€ 250,00	€ 94,00	€ 250,00	
Vergaderkosten	€ 568,43	€ 1.250,00	€ 1.281,63	€ 1.450,00	
Advieskosten	€ 553,58	€ 1.000,00	€ 1.471,66	€ 1.750,00	
Bankkosten	€ 205,20	€ 300,00	€ 214,20	€ 300,00	
Diversen / onvoorzien	€ 300,00	€ 800,00	€ 250,00	€ 500,00	
	<b>€ 18.054,25</b>	<b>€ 21.280,00</b>	<b>€ 18.750,60</b>	<b>€ 21.530,00</b>	

## 5. Toelichting Financieel verslag

### Toelichting verantwoording 2022

#### Vrijwilligersvergoeding

Dit betreft de vergoeding voor het vrijwilligerswerk van de bestuursleden.

<u>Vaste vrijwilligersvergoedingen</u> <u>(per maand)</u>	<u>2021</u>	<u>2022</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
max. vrijwilligersvergoeding per persoon 2021/ 2022	€ 1.800,00	€ 1.800,00

#### Bewonersavond

In 2022 vond de geplande bewonersavond niet plaats.

#### 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 2022 is de financiële administratie verwerkt met een boekhoudpakket.

## **Buffer**

Met Habeko wonen 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.

## **Bijlage** Samenstelling bestuur en zittingstermijn

Per 31 december 2022 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	1-1-2024
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