

Jaarverslag 2024

SBHw

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen

Inhoud

1. Algemeen	3
2. Activeiten 2024	3
3. Doelstellingen 2025	9
Financieel jaarverslag 2024	10
4. SBHw afrekening 2004	11
5. Toelichting Financieel verslag	12
Bijlage Samenstelling bestuur en zittingstermijn	13

1. Algemeen

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

Naast belangenbehartiging zijn de belangrijkste taken van SBHw:

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

We geven voorlichting, steun en advies aan alle huurders en overleggen regelmatig met Habeko wonen 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.

2. Activiteiten 2024

* Nieuwe secretaris SBHw

In november 2023 trad Ronald Menges toe tot het dagelijks bestuur van SBHw. Hij vervult de taak van secretaris en vervangt hiermee Kees Kok die na twee termijnen in 2024 afscheid nam van SBHw.

* 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 2024 zat het knelpunt vooral in de realisatie van nieuwbouw. Inmiddels zijn er voldoende bouwlocaties en gaat het vooral om de

snelle realisatie van de woningen. 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 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 2025 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 2024 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 2025 welke aanvullende afspraken gemaakt kunnen worden.

*** Begeleiding en inspraak bij fusietraject Habeko wonen**

2024 was een bewogen jaar voor SBHw. Een jaar dat vooral in het teken stond van de voorgenomen fusie van Habeko wonen met Woningstichting MeerWonen uit Roelofarendsveen. In de Woningwet is bepaald dat huurdersorganisaties instemmingsrecht hebben met betrekking tot een fusie. 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. Het definitieve besluit om te fuseren tot een corporatie met circa 5700 woningen in de gemeenten Alphen aan den Rijn, Oegstgeest en Kaag en Braassem viel in september 2024.

SBHw heeft veel vergaderd en kwam regelmatig voor besprekingen bijeen om het fusietraject nauwgezet te volgen. Dit leverde onder meer een flinke verhoging van de werkdruk op voor het bestuur. Ook moest het bestuur een aantal hindernissen nemen toen het definitieve besluit om te fuseren genomen was.

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

Wij kwamen dit jaar achttien keer in vergadering bijeen, alle keren in persoon op locatie. Het betrof niet alleen bestuursvergaderingen maar ook informatiemiddagen en -avonden, bewonersbijeenkomsten en andere voorlichtingsmomenten. Ook had het dagelijks bestuur van SBHw een aantal keer contact met Woningstichting MeerWonen om de fusie voor te bereiden.

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

- ✓ Actielijst 2024
- ✓ Energiecoach
- ✓ Bewonersbijeenkomsten
- ✓ Financiën SBHw
- ✓ Klachten bewoners
- ✓ Nieuwsbrief
- ✓ Prestatieafspraken
- ✓ Website
- ✓ Kopij voor website
- ✓ Overleg met Raad van Commissarissen
- ✓ Voorbereidingen voor fusie met MeerWonen
- ✓ Huren 2024
- ✓ Nieuw sociaal statuut
- ✓ Nieuw sociaal plan
- ✓ Overleg met Habeko wonen

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

Hierna volgen korte inhoudelijke weergaven van de vergaderingen en bijeenkomsten die in 2024 hebben plaatsgevonden.

> 17 januari 2024: Vergadering SBHw

Op deze eerste vergadering van het jaar is het financieel verslag over 2023 goedgekeurd. Er werd een flinke overschrijding geconstateerd, die veroorzaakt is door het inschakelen van de Woonbond en de daaruit voortvloeiende extra kosten.

> 29 januari 2024: Vergadering SBHw

In deze vergadering van het dagelijks bestuur is een aantal vragen, opmerkingen en kritiekpunten opgesteld naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijke fusie van Habeko wonen met MeerWonen.

Anita Engbers (namens de Woonbond) en de rest van het bestuur vulden deze punten aan. Cor de Jong (voorzitter SBHw) heeft ze in de vergadering van 7 februari naar voren gebracht.

> 7 februari 2024: Vergadering SBHw met Habeko wonen

In deze vergadering bij Brasserie Park is een Power Point getoond waarin alle projecten die Habeko wonen uitvoert aan bod kwamen. Ook kondigde Habeko de huurverhoging van 5.3% per 1 juli 2024 aan. SBHw is om advies gevraagd over deze huurverhoging. Het voorlopig advies van SBHw was een lagere huurverhoging.

Ook de fusie met MeerWonen is bij deze vergadering besproken. Cor heeft de vragen die in de vorige vergadering zijn opgesteld naar voren gebracht.

> 14 februari 2024: Voorlichtingsmiddag en -avond

De bijeenkomst met de bewoners ging over de sloop- en nieuwbouwplannen van project 5001 in Koudekerk aan den Rijn.

De bijeenkomst in de avond vond plaats in Dorpshuis 'De Juffrouw' in Hazerswoude-Dorp. Het was een voorlichtingsavond voor de leden van vereniging Habeko wonen over de fusie met MeerWonen. Onder anderen Robert van Bendegem van Atrivé, het onderzoeksbureau dat de fusie begeleidt, en Martin Bogerd, de directeur-bestuurder van Habeko wonen waren aanwezig. De leden van de vereniging werd onder meer verteld dat de eventuele fusie met MeerWonen alleen kon doorgaan als de vereniging werd omgezet naar een stichting.

> 26 maart 2024: Bijeenkomst met een aantal bewoners van Rijnveste

Op deze avond die op locatie plaatsvond, brachten de bewoners de klachten naar voren over: de schoonmaak, de raambewassing en de hittestress die de bewoners ondervonden. Door aanhoudende gesprekken met Habeko is een groot deel van deze klachten opgelost.

> 27 maart 2024: Bijeenkomst met leden van Habeko wonen in Koudekerk a/d Rijn

De voorzitter van SBHw lichtte de noodzakelijke aanpassing van de verenigingsvorm naar een stichting toe aan de leden van Habeko wonen in Koudekerk aan den Rijn. Ook Theo Dijt, commissaris van Habeko, was aanwezig om dit toe te lichten.

> 3 april 2024: Overleg met huurders van complex 5001

In dit overleg met bestuursleden van SBHw en Anita Engbers (Woonbond) met de bewoners van de Julianastraat is doorgenomen wat goed is verlopen en wat beter had gekund. Hieruit kan bij de andere complexen in Hazerswoude-Dorp en Benthuizen lering worden getrokken.

> 10 april 2024: Vergadering SBHw

In deze vergadering werden alle notulen van de afgelopen periode goedgekeurd. We konden tevreden terugzien op een verlaging van de komende huurverhoging naar 5%.

> 24 april 2024: Vergadering SBHw met Habeko

In deze vergadering stond opnieuw de fusie met MeerWonen centraal. Gesproken is over het service-abonnement dat MeerWonen hanteert. Het overzicht 'Wie betaalt wat?' werd besproken. De prestatieafspraken met gemeente Alphen aan den Rijn kwamen ook ter sprake, evenals de voortgang van de renovaties van de Deel en de Den Tollstraat in Koudekerk aan den Rijn. De procedure voor wat betreft 'antikraak' van de slooppanden in Koudekerk stond ook op de agenda.

> 19 juni 2024: Vergadering SBHw met Habeko

In het fusietraject was een grote horde genomen: per 31 mei was de vereniging Habeko wonen officieel omgezet in de Stichting Habeko wonen.

Verder bespraken we de voorinspectie bij huurders die hun woning gaan verlaten en eventueel spullen willen overdragen aan de nieuwe huurder. Ook spraken we over de procedure die gevolgd wordt als de oude huurder veranderingen heeft aangebracht in het huis.

We stelden ook de gang van zaken rond reparatieverzoeken bij huurders aan de orde: reparatieverzoeken blijven vaak te lang liggen bij de diverse aannemers.

> 29 juli 2024: Extra vergadering van dagelijks bestuur SBHw, RvC en Atrivé

In deze vergadering stelden we Robert van Bendegem van Atrivé een aantal kritische vragen over de fusie, zoals:

- MeerWonen schijnt fusiedrager te zijn. Waarom is ervoor gekozen om de directeur-bestuurder van MeerWonen tijdelijk aan te stellen en niet de directeur-bestuurder van Habeko?
- Waarom bestaat het management van de nieuwe organisatie louter en alleen uit mensen van MeerWonen?
- Wat gebeurt er met de directeur-bestuurder van Habeko? Welke taak krijgt hij binnen de nieuwe organisatie?

Op al deze vragen kreeg SBHw een bevredigend antwoord. We besloten om, gezien de vakantieperiode, in de vergadering van 18 september een beslissing te nemen over de fusie.

> 27 augustus 2024: Bijeenkomst in Dorpshuis 'De Juffrouw'

Deze voorlichtingsmiddag werd georganiseerd om de huurders van de kernen Benthuizen en Hazerswoude-Dorp te informeren over de voorgenomen fusie. Aan de hand van een Power Point presentatie van Atrivé werden alle voor- en enkele nadelen van de fusie besproken. Directeur-bestuurder Martin Bogerd liet ook een Power Point zien van alle lopende projecten die gerealiseerd zijn of worden. Ook beantwoordde Bogerd vragen over reparatieverzoeken die niet uitgevoerd waren.

Met nadruk werd erop gewezen dat SBHw op 18 september pas akkoord gaat met de fusie als de fusieovereenkomst en het sociaal statuut door beide directeuren ondertekend zijn. Martin Bogerd bedankte de aanwezige huurders en SBHw voor hun inzet.

> 18 september 2024: Vergadering SBHw

In deze vergadering gaf SBHw met unanieme stemming goedkeuring aan de fusie van Habeko wonen met MeerWonen. Anita Engbers (Woonbond) benadrukte nog eens dat er veel bereikt is. Ook zei ze dat er door de voorzitter hard gewerkt is aan een degelijk en goed sociaal statuut. SBHw blijft het komende jaar in de huidige vorm en onder onze eigen naam bestaan om vinger aan de pols te houden. Ieder was van mening dat deze fusie voor de huurders de best haalbare kansen bood. De vicevoorzitter van SBHw ondertekende op 4 oktober de overeenkomst namens SBHw.

> 9 oktober 2024: Vergadering SBHw

In deze vergadering blikten we terug op de bijeenkomst van 4 oktober. Behalve de ondertekening van de overeenkomst, maakten we ook kennis met de nieuwe directeur-bestuurder: Renske Zwart. De aanwezige SBHw-leden hadden een positief beeld van haar. Verder heeft een huurder van Rijnveste ondersteuning gevraagd bij de behandeling van zijn klachten door de externe klachtencommissie. Het gaat hierbij om teruggave van niet uitgevoerde servicekosten, zoals raambewassing en willekeurige toewijzing parkeerplaatsen onder het gebouw.

SBHw is akkoord gegaan met de nieuwe huurovereenkomst, want de verschillen tussen MeerWonen en Habeko waren zeer gering.

Gesproken is ook over het wegvallen van de Groene Hart Koerier waardoor het moeilijker wordt om huurders te bereiken. De SBHw-website zal een nog belangrijkere rol gaan spelen. De ruzie tussen twee huurders had de aandacht van SBHw.

> 29 juli en 20 oktober 2024: Overleg met huurderscommissarissen van de raad van commissarissen

Op 29 juli en 20 oktober 2024 vond het verplichte, informele overleg plaats met de twee huurderscommissarissen van Habeko wonen. Deze commissarissen zijn benoemd op voordracht van SBHw. In de informele ontmoetingen is gesproken over het contact tussen het SBHw-bestuur en Habeko wonen. De raad wilde zo een goed beeld krijgen van het functioneren van Habeko wonen.

> 13 november 2024: Bijeenkomst in Rijswijk over huurdersparticipatie

Deze bijeenkomst is georganiseerd door Aedes en de Woonbond. Het was goed om te horen hoe andere huurdersorganisaties activiteiten ontplooiën om huurders meer te betrekken. Onze voorzitter was gevraagd in het panel plaats te nemen en zijn ervaringen te delen ten aanzien van de komende fusie.

> 13 december 2024: Bespreking in Dorpshuis 'De Juffrouw' met de RvC

In deze vergadering met Loes en Mariëtte moesten een aantal meningsverschillen worden opgelost. Ook namen we afscheid van hen, omdat ze stopten met hun werk voor Habeko, mede door de fusie per 1 januari 2025.

* Jaarlijkse (zelf)evaluatie bestuur SBHw

Op 18 september vond de jaarlijkse evaluatie van het bestuur plaats. Onder leiding van gespreksleider Anita Engbers van de Woonbond is uitvoering gesproken over het functioneren van het bestuur. Ook de plannen voor de komende periode kwamen aan bod. De conclusie van de Woonbond in de persoon van Anita was, dat SBHw zeer hard heeft gewerkt aan de fusieplannen en de verschillende sloop- en verduurzamingsplannen die op stapel staan. Er zijn voortdurend wijzigingen en aanpassingen geweest in de ingebrachte stukken van Habeko en MeerWonen.

Van deze jaarlijkse evaluatie is een uitgebreid verslag gemaakt door de secretaris en Anita Engbers voor intern gebruik.

3. Doelstellingen voor 2025

* In 2025 zal SBHw nog niet fuseren met de huurdersvereniging van MeerWonen. De reden daarvoor is dat er op verschillende vlakken geen unanimititeit is. Er is dus nog veel werk te verzetten om alle regels op elkaar af te stemmen. Pas wanneer die overeenstemming op alle vlakken bereikt is, kan er sprake zijn van fusering van beide huurdersorganisaties. Voor 2025 is een vergaderschema opgesteld, waarbij een aantal keer gezamenlijk vergaderd wordt. Hiermee willen wij bereiken dat er gelijke regels gelden voor de nieuwe woningcorporatie Wy Wonen.

* Het is ons streven om een sterke, professionele huurdersorganisatie te zijn. Een stevige gesprekspartner met een goed contact en open overleg met Wy 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. 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.
- Bewonersavonden, eventueel in samenwerking met Wy Wonen.
- Verspreiding van twee SBHw-nieuwsbrieven.
- Verspreiding Woonwijzer 2025 met alle informatie over huren.
- Promotie van onze website, www.SBHw.nl

Financieel jaarverslag 2024

SBHw

4. SBHw afrekening 2024

SBHw financieel 2023 / 2024 / 2025

	<u>Werkelijk 2023</u>	<u>Begroting 2024</u>	<u>Werkelijk 2024</u>	<u>Begroting 2025</u>
Vrijwilligersvergoedingen	€ 7.790,00	€ 8.400,00	€ 13.165,00	€ 14.700,00
Overige kosten bestuur	€ 1.328,01	€ 450,00	€ 810,45	€ 1.000,00
Bewonersbijeenkomst	€ 1.430,07	€ 2.000,00	€ 757,30	€ 2.000,00
Woonbond	€ 3.843,79	€ 5.000,00	€ 4.232,04	€ 4.250,00
Opleiding / cursus	€ 1.060,14	€ 500,00	€ -	€ 500,00
Kosten website / reclame	€ 1.614,23	€ 2.750,00	€ 1.841,50	€ 2.750,00
Kantoorbenodigdheden	€ 70,95	€ 250,00	€ -	€ 250,00
Vergaderkosten	€ 1.253,80	€ 1.750,00	€ 1.320,31	€ 1.750,00
BC Rijnveste	€ -	€ -	€ 131,77	€ -
Advieskosten	€ 5.546,00	€ 29.000,00	€ 26.039,48	€ 24.000,00
Bankkosten	€ 253,52	€ 350,00	€ 288,71	€ 400,00
Diversen / onvoorzien	€ 740,00	€ 500,00	€ 625,00	€ 1.000,00
	<u>€ 24.930,51</u>	<u>€ 50.950,00</u>	<u>€ 49.211,56</u>	<u>€ 52.600,00</u>

5. Toelichting financiële verantwoording 2024

Vrijwilligersvergoedingen

De bestuursleden van de SBHw ontvangen voor hun inzet een vrijwilligersvergoeding. Deze bedraagt maximaal € 2.100,- per persoon.

Bewonersbijeenkomst

De bewonersbijeenkomst vond plaats op 27 augustus 2024.

Website / Reclame

Onderhoud van de website
Advertentiekosten / kosten
nieuwsbrief

Vergaderkosten

Kosten huur vergaderruimten en gebruikte consumpties

Diversen / onvoorzien

Financiële ondersteuning aan diverse maatschappelijk verantwoorde doelen.

Financiële administratie

In het jaar 2024 is de financiële administratie verwerkt middels een boekhoudpakket.

J. Haasbeek, 5 januari

Bijlage

Samenstelling bestuur en zittingstermijn

Per 31 december 2024 bestond het bestuur van SBHw uit de volgende leden:

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/ website	
Nicole Segaar	Bestuurslid	
Hennie Meijer	Bestuurslid	

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

Zittingstermijn per bestuurslid SBHw

Naam	Benoemd per	Huidige termijn	Uiterlijk aftredend per
Ton van der Haven	1-1-2011	1-1-2019	31-12-2025
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
Cor de Jong	22-2-2023	1-9-2024*	1-9-2028
Hennie Meijer	22-2-2023	22-2-2027	22-2-2031
Ronald Menges	1-11-2023	1-11-2027	1-11-2031

*Overgenomen termijn van Loek v.d. Krabben als nieuwe voorzitter