

Jaarverslag 2020

SBHw

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen

Inhoud

1. Algemeen	3
2. Prestaties 2020	6
3. Doelstellingen 2021	9
Financieel jaarverslag 2020	
4. SBHw afrekening 2020	11
5. Toelichting Financieel jaarverslag	12
Bijlage	
Samenstelling bestuur en zittingstermijn	14

1. Algemeen

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw) is een zelfstandige, onafhankelijke organisatie met als doelstelling het behartigen van de belangen van de huurders van Habeko wonen. 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.

SBHw geeft voorlichting, steun en advies aan alle huurders. 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 de gemeente Alphen aan den Rijn.

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

1.1

SBHw tijdens de coronacrisis

2020 stond in het teken van de coronapandemie. Covid-19, een zeer besmettelijk virus, hield de wereld in haar greep. De genomen maatregelen om het virus in te dammen, vereisten een grote aanpassing van de samenleving. De maatregelen hadden uiteraard ook invloed op onze stichting. Met als gevolg dat we niet alle doelstellingen voor 2020 konden realiseren, waaronder het organiseren van een bewonersavond. Ook het onderdeel teambuilding moesten we op een andere manier uitvoeren dan we doorgaans doen.

Daar waar we gewend waren om met meerdere personen tegelijk op locatie te overleggen, kozen we er nu voor om hoofdzakelijk online te vergaderen, via Skype en andere vergaderapps. Ook onderhielden we regelmatig telefonisch contact.

1.2

Prestatieafspraken 2021 getekend

Op 9 december ondertekenden de gemeente Alphen aan den Rijn en de woningcorporaties Habeko wonen en Woonforte samen met de huurdersorganisaties Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen en Groene Hart de nieuwe prestatieafspraken 2021. In de prestatieafspraken staat welke bijdrage de partijen het komende jaar leveren op het gebied van volkshuisvesting. Aan deze afspraken ligt de Woonvisie van de gemeente ten grondslag.

Belangrijke aandachtsgebieden zijn het aantal sociale huurwoningen in de gemeente, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en het verbeteren van de woon- en leefomgeving.

In 2020 ging veel aandacht uit naar het stimuleren van de doorstroming van senioren. Als senioren willen verhuizen naar een appartement en een eengezinswoning achterlaten, krijgen zij voorrang op andere woningzoekenden. Deze lijn wordt ook in 2021 voortgezet.

Verder is het versnellen van de bouw van sociale huurwoningen een belangrijk punt in de prestatieafspraken 2021. Ten eerste vanwege de grote vraag naar woningen. En ten tweede vanwege de gunstige effecten op de doorstroming binnen de woningmarkt. Bij nieuwbouw geven de corporaties voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Vooral senioren die naar een appartement willen verhuizen, kunnen de sleutel zijn tot het op gang brengen van de doorstroming. Dit ten gunste van bijvoorbeeld starters en jonge gezinnen (doorstromers).

Habeko wonen zet de lijn van de afgelopen jaren door: doorstroming op de woningmarkt en het realiseren van nieuwbouw op beschikbare locaties in de vier kernen. Verder werkt de woningcorporatie aan lokaal maatwerk en het eerdergenoemde extra stimuleren van de doorstroming van senioren.

Zie voor het volledige document Prestatieafspraken 2021 onze website:
<https://sbhw.nl/nieuws/prestatieafspraken-2021/>

1.3

SBHw in vergadering bijeen en in overleg met Habeko wonen

SBHw kwam dit jaar zeven keer in vergadering bijeen, met een vooraf opgestelde agenda. Dit overleg was steeds twee weken vóór het overleg met Habeko wonen. De dan te bespreken onderwerpen werden doorgenomen.

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

- Jaarlijkse huurverhoging
- Nieuw huurprijsbeleid Habeko wonen (van huurprijs naar woonlasten)
- Prestatieafspraken
- Energiecoach
- Zonnepanelen
- Nul Op de Meter (NOM)-woningen wijk Groenestein
- Enquête huurders/bewoners NOM-woningen
- Enquête informatie van huurders/bewoners Habeko wonen
- Voorbereiding verduurzamen 48 bestaande woningen Hazerswoude-Dorp
- Voorbereiding agenda overleg met Habeko wonen

Naast deze (Skype)bijeenkomsten had het dagelijks bestuur een aantal telefonische contacten om lopende zaken te bespreken.

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

1.4

Overleg met (huurders)commissarissen van de raad van commissarissen

Op 17 juni en 25 november 2020 vond het verplichte, informele overleg plaats met de twee (huurders)commissarissen van de raad van commissarissen (rvc) van Habeko wonen. Deze commissarissen zijn benoemd op voordracht van SBHw. De raad wil een goed beeld krijgen van het functioneren van Habeko wonen. In deze informele ontmoetingen wordt gesproken over het contact tussen het SBHw-bestuur en Habeko wonen.

2. Prestaties 2020

> Enquête huurders/bewoners

Als belangenbehartiger wil SBHw weten wat er onder de huurders/bewoners van Habeko wonen leeft. Daarom hebben wij eind september 2020 een korte (online) enquête uitgezet, met als doel meer informatie te ontvangen van onze achterban.

Bijna 22% van de verstuurdde vragenlijsten kregen we retour. Dit leverde veel bruikbare informatie op, die we deelden met Habeko wonen. Vervolgens is afgesproken dat we tijdens overleggen met Habeko wonen steeds twee onderwerpen nader bespreken.

De uitkomsten van de enquête staan op onze site: <https://sbhw.nl/huurders/uitslag-enquete-2020/>

> Advies huurverhoging 2020

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli kwam in 2020 uit op 2,6%, gelijk aan de inflatie.

Basisregel is dat de huren maximaal met de inflatie worden verhoogd.

De inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met een jaarinkomen vanaf 43.574 euro kwam uit op maximaal 5,2%.

Wij hebben de volgende afspraken met Habeko wonen gemaakt:

- Habeko wonen houdt SBHw regelmatig op de hoogte van de ontwikkelingen rond het nieuwe huurprijsbeleid (van huurprijs naar woonlasten).
- SBHw wordt vroegtijdig betrokken bij de verdere ontwikkeling van het beleid.
- SBHw wordt vooraf betrokken bij de informatie die naar de huurders gaat over huurverhoging en het huurprijsbeleid.

Aanvullend advies in verband met coronacrisis

De coronacrisis kan leiden tot inkomensdaling of zelfs baanverlies. Om huurders te ontzien verzochten wij Habeko wonen om de huurverhoging drie maanden uit te stellen. Habeko wonen heeft dit verzoek (met onderbouwing) afgewezen.

> Zonnepanelen eengezinswoningen

Eind 2020 waren 511 eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen.

De huurders betalen aan Habeko wonen een gebruiksvergoeding voor de zonnepanelen. Deze vergoeding valt niet onder de servicekosten en wordt ook niet meegenomen bij de jaarlijkse huurverhoging. Bij woningmutaties plaatst Habeko wonen direct zonnepanelen. De nieuwe huurders hebben daarin geen keuze. Habeko wonen hanteert twee verschillende overeenkomsten: een voor zittende huurders en een voor nieuwe verhuringen. Op verzoek van SBHw wordt er nog eens kritisch gekeken naar deze overeenkomsten.

> Nieuwe fase in duurzamen woningen

Habeko wonen werkt al een aantal jaren aan het duurzamen van het woningbezit. Bijvoorbeeld met zonnepanelen op eengezinswoningen en op daken van hoogbouw, triple HR-glas, muur- en dakisolatie. Wij juichen dit beleid toe.

Er is een nieuwe fase ingegaan in de duurzaming van het woningbezit van Habeko wonen. In januari 2020 zijn de eerste Nul Op de Meter (NOM)-nieuwbouwwoningen in Groenendijk opgeleverd aan de nieuwe huurders.

In 2020 vond ook de ontwikkelingsfase plaats voor het duurzamen van 48 bestaande woningen in de Jan van Goijenstraat / Pieter Brueghelstraat in Hazerswoude-Dorp. Minstens 70 procent van de huurders moest akkoord gaan met de plannen om hun woningen om te bouwen tot Nul Op de Meter. Het project start in februari 2021.

Enquête onder bewoners van Nul Op de Meter-woningen

Wij hebben een korte enquête gehouden onder de bewoners van de 12 NOM-woningen in Groenendijk. De opmerkingen/klachten van de bewoners hebben we begin 2021 besproken met Habeko wonen.

> Cursussen en opleidingen

Namens SBHw hebben twee deelnemers de cursus Energiecoach van de Woonbond gevolgd. Verder zijn er dit jaar geen cursussen en werkbezoeken geweest vanwege de coronamaatregelen.

> Publiciteit

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 september hebben wij een advertentie geplaatst in de Groene Hart Koerier met een oproep voor de cursus Energiecoach. Tevens een advertentie 'Bestuursleden gezocht'.

In december plaatsten we een advertentie in de Groene Hart Koerier om onze huurders fijne kerstdagen en een gezond nieuwjaar te wensen.

> Bewonersavond en evaluatie bewonerscommissie

De geplande bewonersavond, die we in samenwerking met Habeko wonen zouden organiseren, kon niet doorgaan vanwege de coronabeperkingen. Dat geldt ook voor de voorgenomen evaluatie van de tijdelijke bewonerscommissie bij het grootonderhoudsproject van Habeko wonen in de Pr. Wilhelminastraat 19 t/m 25 en Beatrixstraat 1 t/m 9 en 10 t/m 20 in Koudekerk aan den Rijn.

> **Energiecoaches**

Huurdersorganisaties SBHw en Groene Hart zetten zich samen met de gemeente Alphen aan den Rijn in voor 'bewust omgaan met energie'. Er zijn in 2020 vijf (twee van SBHw en drie van Groene Hart) nieuwe energiecoaches opgeleid. Zij volgden de cursus Energiecoach bij de Woonbond. Samen met Omgevingsdienst Midden-Holland is er een plan van aanpak gemaakt, waaronder een persbericht, een flyer en tools voor de energiecoach.

Verder wil SBHw haar energiecoaches praktijkervaring laten opdoen. Hiervoor starten wij een pilot in Koudekerk aan den Rijn. Door Covid-19 is het een en ander uitgesteld tot de coronamaatregelen worden versoepeld.

SBHw beschikt over twee gecertificeerde energiecoaches. Een energiecoach is een vrijwilliger die met de bewoners meedenkt over makkelijke manieren om energie te besparen in huis. Tijdens zijn bezoek geeft hij inzicht in het energieverbruik en handige tips om het verbruik te verlagen

> **Website SBHw**

Huurders/bewoners kunnen op www.sbh.w.nl terecht voor nieuws, advies en steun. In 2020 is onze site verder uitgebreid en wordt regelmatig voorzien van mededelingen en relevante nieuwsberichten. Tevens plaatsen we de samenvattingen van de bestuursvergaderingen en de jaarverslagen op de site. Ook berichten we over onze activiteiten, zoals de uitslag van onze enquête 2020.

> **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 2020.

3. Doelstellingen 2021

> 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;
- artikelen/advertenties in de Groene Hart Koerier;
- bewonersavonden, eventueel in samenwerking met Habeko wonen;
- verspreiding Woonwijzer 2021 met alle informatie over huren in 2021;
- promotie van onze website www.sbhw.nl.

Ook willen wij onze twee energiecoaches meer onder de aandacht van onze huurders brengen. Hiervoor is een flyer beschikbaar.

Teambuilding

Wij vinden het belangrijk om een goed functionerend bestuur te zijn. Daarbij hechten wij aan een goede onderlinge verstandhouding. Door de coronamaatregelen konden we dit jaar hoofdzakelijk per Skype/telefoon contact onderhouden. We hopen dat we in 2021 weer fysiek kunnen vergaderen en elkaar kunnen ontmoeten.

Financieel jaarverslag 2020

SBHw

4. SBHw afrekening 2020

SBHw financieel 2019 / 2020 / 2021					
<u>Omschrijving</u>	<u>Werkelijk 2019</u>	<u>Begroting 2020</u>	<u>Werkelijk 2020</u>	<u>Begroting 2021</u>	
Vrijwilligersvergoedingen	€ 5.350,00	€ 7.250,00	€ 6.480,00	€ 7.000,00	
Overige kosten bestuur	€ 237,00	€ 800,00	€ 554,00	€ 400,00	
Bewonersbijeenkomst(en)	€ 3.500,00	€ -3.500,00	€ -3.500,00 *	€ 2.000,00	
Woonbond	€ 3.754,00	€ 4.000,00	€ 4.329,00	€ 4.000,00	
Opleiding / reiskosten	€ -	€ 1.500,00	€ 183,00	€ 750,00	
Kosten website / Reklame	€ 1.478,00	€ 1.000,00	€ 1.507,00	€ 500,00	
Kantoorbenodigdheden/porti					
Internet etc.	€ 41,00	€ 600,00	€ 30,00	€ 250,00	
Vergaderkosten	€ 1.227,00	€ 1.400,00	€ 613,00	€ 1.250,00	
Advieskosten	€ 266,00	€ 800,00	€ 939,00	€ 800,00	
Bankkosten	€ 196,00	€ 300,00	€ 199,00	€ 300,00	
Diversen / onvoorzien	€ 1.105,00	€ 1.350,00	€ 825,00	€ 1.000,00	
	€ 17.154,00	€ 15.500,00	€ 12.159,00	€ 18.250,00	

5. Toelichting Financieel verslag

Toelichting verantwoording 2020

Vrijwilligersvergoeding

Dit betreft de vergoeding voor het vrijwilligerswerk van de bestuursleden.

<u>Vaste vrijwilligersvergoedingen (per maand)</u>				<u>2019</u>	<u>2020</u>
voorzitter				€ 135,00	€ 140,00
secretaris				€ 85,00	€ 100,00
penningmeester				€ 85,00	€ 100,00
overige bestuursleden (3x)				€ 47,50	€ 50,00
webmaster / dropbox				€ 37,50	€ 50,00
op jaarbasis bij 100% bezetting				€ 5.820,00	€ 7.080,00
maximale vrijwilligersvergoeding per persoon 2019 / 2020				€ 1.700,00	€ 1.700,00

Bewonersavond

De geplande bewonersavond heeft in 2020 niet plaatsgevonden, in verband met corona.

Opleiding/training

Reiskosten/opleiding energiecoach.

Website/Reklame

Ontwikkelingskosten en onderhoud van de website van SBHw.

Advertentiekosten Groene Hart Koerier.

Vergaderkosten

Huurkosten vergaderruimten en gebruikte consumpties.

Diversen/onvoorzien

Financiële ondersteuning diverse maatschappelijk verantwoorde doelen.

Financiële administratie

In 2020 is de financiële administratie verwerkt middels 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 2020

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

Bijlage

Samenstelling bestuur en zittingstermijn

Per 31 december 2020 bestond het bestuur van SBHw uit de volgende leden:

Naam	Functie	Dagelijks bestuur
Loek van der Krabben	voorzitter	X
Kees Kok	secretaris	X
Han Haasbeek	penningmeester	X
Ton van der Haven*	Bestuurslid/energiecoach	
Rob Marinus	Bestuurslid/website	

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

Zittingstermijnen per bestuurslid SBHw

Naam	Benoemd per	Huidige termijn	Uiterlijk aftredend per
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