

Jaarverslag 2018

SBHw

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen

Inhoud

1. Algemeen	3
2. Prestaties 2018	7
3. Doelstellingen 2019	10
Financieel jaarverslag 2018	
4. SBHW afrekening 2018	12
5. Toelichting Financieel jaarverslag	13
 Bijlage	
Samenstelling bestuur en zittingstermijn	15

1. Algemeen

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw) behartigt de belangen van de huurders en is een zelfstandige, onafhankelijke organisatie. 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.

Na de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2016 zijn veel werkzaamheden terecht gekomen op het bordje van de huurdersorganisatie. De minister heeft de huurdersorganisatie meer bevoegdheden gegeven, zoals adviesrecht (gevraagd of ongevraagd), instemmingsrecht en informatierecht. Dit betekent voor ons dat er meer overleg is met Habeko wonen en de gemeente Alphen aan den Rijn.

Sinds 2017 zijn wij lid van de Nederlandse Woonbond. Voor advies en ondersteuning kunnen wij een beroep doen op de Woonbond.

SBHw geeft voorlichting, steun en advies aan alle huurders.

1.1

Prestatieafspraken 2019

Op 13 december ondertekenden de gemeente Alphen aan den Rijn, woningcorporaties Habeko wonen en Woonforte in het bijzijn van de huurdersorganisaties de prestatieafspraken 2019. Hierin staat welke bijdrage de partijen het komende jaar leveren op het gebied van volkshuisvesting. De nadruk lag op nieuwbouw en doorstroming woningmarkt. Ook zijn afspraken gemaakt over de huisvesting bijzondere groepen, huisvesting ouderen en duurzaamheid.

Ontwikkelingen op de sociale woningmarkt 2018

De doorstroming op de sociale huurmarkt loopt terug. Dit heeft onder meer te maken met:

- 1) een teruglopend aantal vrijkomende huurwoningen;
- 2) een gering aanbod aan betaalbare vrije sector huurwoningen;
- 3) een afnemend aanbod aan betaalbare koopwoningen.

Achtergronden bij de teruglopende doorstroming:

- Senioren blijven steeds langer in hun eengezinswoning wonen, mede door het ontbreken van voor hen aantrekkelijk woningaanbod, veranderende woonwensen en mogelijkheden om thuis zorg te ontvangen.

- Het aantal woningzoekenden groeit, waarbij een duidelijke interesse vanuit Leiden merkbaar is. In de kernen van oud-Rijnwoude is de wachttijd korter dan in de stad, bovendien biedt Habeko wonen kwalitatief goede woningen tegen een betaalbare huur.

- Nieuwbouw van betaalbare huurwoningen en appartementen blijft achter. Habeko wonen wil in alle vier kernen woningen bouwen, maar de potentiële projecten komen moeizaam tot ontwikkeling. Dit komt mede door beperkte plancapaciteit en hogere bouwkosten. Ook is niet in ieder nieuwbouwproject voldoende rekening gehouden met een aandeel sociale woningbouw.

- Bijzondere doelgroepen doen een steeds groter beroep op de sociale woningvoorraad.
- Ook is er een groep waarbij de snelheid van het vinden van een nieuwe woning belangrijker is dan de kwaliteit hiervan.

De druk op de woningmarkt uit zich in de snel afnemende slaagkans; de verhouding tussen het aantal vrijkomende woningen en actief zoekenden. Deze slaagkans is in 2018 sterk gedaald.

Voor 2019 zijn verschillende manieren bedacht om de druk op de sociale woningmarkt te verlichten, zoals het bevorderen van de doorstroming van ouderen naar een kleinere woning/appartement. In regionaal verband zal worden geregeld dat een beperkt deel van de woningvoorraad wordt verloot. Verder worden de afspraken nageleefd die twee jaar geleden in de raamovereenkomst zijn vastgelegd en nog steeds goed werken.

In de prestatieafspraken 2019 zijn onderstaande onderwerpen opgenomen:

- Monitoring woningmarkt
- Gewenste ontwikkeling sociale woningvoorraad
- Huurbeleid en betaalbaarheid
- Woningtoewijzing
- Participatie
- Leefbaarheid
- Herstructurering
- Levensbestendige woningen

1.2

SBHW kwam dit jaar zeven keer in vergadering bijeen, met vooraf opgestelde agenda.

Op de agenda stonden onder meer de volgende punten:

21 februari

- Advies huurverhoging 2018
- Opstellen van de jaaragenda
- Prestatieafspraken
- Website/dropbox
- Bespreking bewonersavond

18 april

- Benoeming nieuwe penningmeester per 1 mei
- Website/dropbox
- Huurverhoging 2018
- Begroting/afrekening 2017

6 juni

- AVG-verklaring
- Jaarverslag 2017
- Overleg met Habeko wonen

- Opleiding energiecoach
- Prestatieafspraken

1 augustus

- Kennismakingsgesprek met nieuwe contactpersoon Woonbond
- Definitief bod wonen
- Cursus energiecoach
- Website/dropbox
- Zonnepanelen

26 september

- Website/dropbox
- Begroting 2019
- Jaarverslag 2017 Habeko wonen
- Overleg met Habeko wonen
- Zonnepanelen, evaluatie
- Bewonerscommissie Koudekerk a/d Rijn

16 november

- Evaluatie 2018 en speerpunten 2019 vastgesteld

28 november

- Benoeming voorzitter
- Website/dropbox
- Evaluatie cursus energiecoach
- Zonnepanelen
- Prestatieafspraken 2019 (goedgekeurd)
- Huurverhoging 2019
- Vergaderagenda 2019

Verder kwam het dagelijks bestuur een aantal maal bijeen om lopende zaken te bespreken.

1.3

Er is in totaal vijf keer overleg geweest met Habeko wonen met een vooraf opgestelde agenda. De notulen hiervan zijn opgesteld door Habeko wonen. Verder hebben wij een aantal keer informeel contact gehad met Habeko wonen.

7 maart

- Huurverhoging 2018
- Planning 2018
- Zonnepanelen

25 april

- Rapport klantvisie
- Bod wonen 2019
- Prestatieafspraken

6 juni

- Woonruimteverdelingssysteem
- Prestatieafspraken
- Bestuursverslag 2017 Habeko wonen
- Klantvisie Habeko wonen

26 september

- Woonruimteverdelingssysteem
- Prestatieafspraken
- Zonnepanelen
- Begroting 2019

31 oktober

- Evaluatie zonnepanelen
- Prestatieafspraken
- Begroting 2019
- Onderhoudsplanung 2019
- Routekaart 2050
- Beleid huurverhoging
- Afwikkeling klachten bewoners
- Regie bij werkzaamheden (calamiteiten) woningen

1.4

Op 1 oktober 2018 vond het najaarsoverleg plaats met de twee huurderscommissarissen van de raad van commissarissen (rvc) van Habeko wonen. Deze commissarissen zijn benoemd op voordracht van de SBHw. De raad wil een goed beeld krijgen van het functioneren van Habeko wonen. In deze informele ontmoeting is gesproken over het contact tussen het SBHw-bestuur en Habeko wonen.

Het is gebruikelijk om tweemaal per jaar een informeel overleg te plannen met de twee huurderscommissarissen van de rvc. Het voorjaarsoverleg is echter door omstandigheden afgezegd, waarna het niet lukte om een nieuwe afspraak te maken. In 2019 komen we weer tweemaal bij elkaar.

2. Prestaties 2018

> Thema-avond Bewust met energie

Op 12 februari organiseerden wij samen met Habeko wonen de jaarlijkse bewonersavond. De avond had als thema 'bewust met energie' en vond plaats in Het Anker in Hazerswoude-Rijndijk. Alle huurders ontvingen een persoonlijke uitnodiging voor de bewonersavond en we kondigden de avond ook aan middels een advertentie in de Groene Hart Koerier. De opkomst van zo'n 75 huurders was dan ook zeer goed.

We kozen voor het workshop-model. Drie partijen werkten hierin mee:

- Cees Veerman, energiecoach van Huurdersraad Albanianae uit Alphen aan den Rijn, tips voor energie besparen in huis;
- Niels Bartels, Energie in Huis, zonnepanelenproject van Habeko wonen;
- Pierre Sponselee, directeur Woonwaard Kennemerland, Nul Op de Meter-woningen.

Na de workshops was nog gelegenheid tot het stellen van vragen. Hier is goed gebruik van gemaakt. Het onderwerp leefde onder de huurders. Tot slot dankten wij alle aanwezigen met een kleine attentie, te weten een lichtgevende sleutelhanger op zonnecellen.

> Advies huurverhoging 2018

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli kwam dit jaar uit op 1,4% conform de inflatie. Naar onze mening was deze stijging, afgezet tegen de huurverhoging van 2017 (0,3 procent), te fors en wij adviseerden Habeko wonen dan ook om een lagere verhoging toe te passen. De voorgestelde verhoging was wel conform de afspraak 2018 met Habeko wonen.

Habeko wonen besloot ons advies niet over te nemen. Wel wil Habeko wonen in 2019 met ons in gesprek over de betaalbaarheid van wonen. Zoals het energiezuinig maken van woningen en het plaatsen van zonnepanelen. Om ervoor te zorgen dat onze woningen betaalbaar blijven voor de huurders is het ook belangrijk om deze ontwikkelingen over meerdere jaren te bekijken.

> Zonnepanelen eengezinswoningen

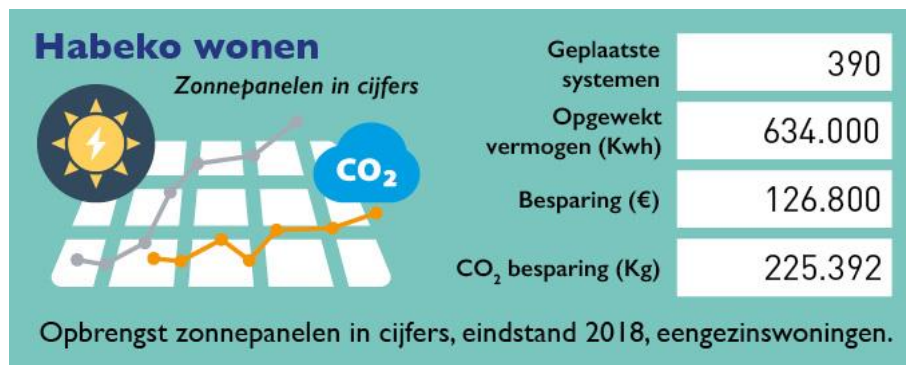
In juni ontvingen wij van Habeko wonen een evaluatie betreffende de zonnepanelen. Op 2 mei 2017 is Habeko wonen gestart met het zonnepanelenproject. In aanvang plaatsten ze zonnepanelen met een piekvermogen van 270 watt, in 2018 zijn ze overgegaan tot het plaatsen van panelen met een piekvermogen van 305 watt. Deze panelen wekken meer stroom op. Huurders betalen wel een hogere vergoeding: € 18,00 in plaats van € 15,00 per maand. 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 daar geen keuze in.

Er is veel vraag naar zonnepanelen. SBHw volgt de voortgang op onderstaande punten en houdt hierover contact met Habeko wonen:

- Levertijd
- Uniforme montage

- Monitoring van de opbrengst
- Evaluatie

Stand per 31 december 2018



> Overdracht/opleveren woningen

Naar aanleiding van vragen van huurders zijn wij nog in overleg met Habeko wonen om te komen tot een heldere en eenduidige overdracht van woningen: oplevering voor huidige bewoners en de overdracht aan nieuwe bewoners. Hiermee willen wij voorkomen dat regels en voorwaarden per opzegging of overdracht afwijken. Door mutaties in ons bestuur zijn we in 2018 niet tot definitieve afspraken gekomen. We verwachten dit in 2019 wel te realiseren.

> Duurzaamheid

Wij juichen de duurzame koers toe die Habeko wonen volgt. Met zonnepanelen op eengezinswoningen en op daken van hoogbouw, triple HR-glas, muur- en dakisolatie wordt het woningbezit energiezuinig. Ook de ontwikkelingen op het gebied van de Nul Op de Meter-woningen aan de Groenestein volgen wij op de voet.

Net als in 2018 organiseren we in 2019 samen met Habeko wonen een bewonersavond over het thema 'Bewust met energie'.

> Bewonerscommissies

Een van onze leden neemt zitting in de tijdelijke bewonerscommissie bij het grootonderhoudsproject van Habeko wonen, te weten: Pr. Wilhelminastraat 19 t/m 25 en Beatrixstraat 1 t/m 9 en 10 t/m 20 in Koudekerk aan den Rijn. De werkzaamheden bestaan uit vervangen van kozijnen, badkamers, keukens etc. Ook worden de woningen geïsoleerd. Verwacht wordt dat het project in Koudekerk in de loop van 2019 wordt afgerond.

> Cursus Energiecoach

Een van onze leden heeft de cursus Energiecoach van de Woonbond gevolgd. Een energiecoach denkt met bewoners mee over makkelijke manieren om energie te besparen in huis. Het gaat hierbij niet om grote bouwkundige maatregelen, maar hele simpele aanpassingen in het dagelijks energiegedrag. Tijdens zijn bezoek aan de huurders geeft hij handige tips om het energieverbruik te verlagen.

> Website SBHw

Eind 2017 hebben wij Fluxility, webbouwer uit Zoetermeer, opdracht gegeven een website voor ons te bouwen. Na een aantal gesprekken is het proces van grafisch ontwerpen gestart in 2018. Na uitvoerig overleg, testen en een proefperiode is onze site op 1 september in de lucht gegaan. Huurders van Habeko wonen kunnen op www.sbhwl.nl terecht voor nieuws, advies en steun. In 2019 willen we onze site verder promoten bij onze huurders.

> Financieel

Jaarlijks dienen wij een begroting in bij Habeko wonen. Na goedkeuring heeft SBHw een eigen budget voor de lopende zaken. In januari dienen wij het financieel overzicht van het afgelopen jaar in bij Habeko wonen ter goedkeuring.

Zie verder hoofdstuk 4 SBHw Afrekening 2018.

3. Doelstellingen 2019

> 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 cursussen en trainingen te volgen vergroten wij onze kennis.

> SBHw wil de huurder actief betrekken door middel van:

- artikelen/advertenties in de Groene Hart Koerier (GHK);
- bewonersavonden, eventueel in samenwerking met Habeko wonen;
- verspreiden Woonwijzer 2019 met alle informatie over de huurverhoging 2019.
- de website www.sbhwl.nl die sinds 1 september 2018 in de lucht is.

Verder willen wij onze energiecoach bij de huurders onder de aandacht brengen. Aan de hand van zijn tips kunnen huurders het dagelijks energiegedrag aanpassen en energieverbruik verlagen.

Teambuilding

Wij vinden het belangrijk om een goed functionerend bestuur te zijn. Daarbij hechten wij aan een prettige onderlinge verstandhouding. In dit kader kwamen we op 16 november bijeen voor een bijeenkomst met de thema's 'Hoe functioneren wij als bestuur' en 'Wat willen wij in 2019 bereiken'. Resultaten van deze bijeenkomst hebben we verwerkt in een actielijst voor 2019.

Financieel jaarverslag 2018

SBHw

4. SBHw afrekening 2018

<u>SBHw financieel 2017 / 2018 / 2019</u>					
<u>Omschrijving</u>	<u>Werkelijk 2017</u>	<u>Begroting 2018</u>	<u>Werkelijk 2018</u>	<u>Begroting 2019</u>	
Vrijwilligersvergoedingen	5.550	6.000	5.098	6.000	
Overige kosten bestuur	197	700	310	800	
Bewonersbijeenkomst(en)	0	2.500	3.135	3.500	
Woonbond lidmaatschap	2.922	3.700	3.612	3.800	
Opleiding / trainingen	0	3.500	688	3.000	
Kosten website / Reclame	3.581	1.600	1.979	1.000	
Kantoorbenodigdheden/porti					
Internet etc.	320	725	511	500	
Vergaderkosten	759	1.000	1.038	1000	
Advieskosten	450	500	394	600	
Bankkosten	193	275	199	300	
Diversen / onvoorzien	492	500	510	1000	
	14.464	21.000	17.474	21.500	

5. Toelichting Financieel verslag

Toelichting verantwoording 2018

Vrijwilligersvergoeding

Dit betreft de vergoeding voor het vrijwilligerswerk van de bestuursleden.

Vaste vrijwilligersvergoedingen (per maand)						2018		2019
voorzitter						125		135
secretaris						75		85
penningmeester						75		85
overige bestuursleden (3x)						38		48
webmaster / dropbox						34		38
op jaarbasis bij 100% bezetting						5.050		5.820
maximale vrijwilligersvergoeding per persoon 2018 / 2019						1.500		1.700

Bewonersavond

In samenwerking met Habeko wonen is de bewonersavond gehouden op 12 februari 2018, thema: Bewust met energie.

Opleiding/training

Dhr. T. van der Haven heeft in 2018 de cursus Energiecoach van de Nederlandse Woonbond gevolgd.

Website

Ontwikkelingskosten en onderhoud van de website van SBHw.

Vergaderkosten

Huurkosten vergaderruimten en gebruikte consumpties.

Diversen/onvoorzien

Niet eerder genoemde kosten.

Financiële administratie

In 2018 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 31/12/2018:

2016	€ 1.000
2017	€ 2.000
2018	€ 1.200

Bijlage

Samenstelling bestuur en zittingstermijn

Per 31 december 2018 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	
Maikel Ligtfoot	bestuurslid	
Rob Marinus	bestuurslid	

Zittingstermijnen per bestuurslid SBHw

Naam	Benoemd per	Huidige termijn	Uiterlijk aftredend per
Ton van der Haven	1-1-2011	1-1-2019	1-1-2019
Maikel Ligtfoot	1-1-2011	1-1-2019	1-1-2019
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

Na het vertrek van een aantal bestuursleden in 2018 zijn wij op zoek naar twee nieuwe, enthousiaste leden. Voor informatie kunt u contact opnemen met onze secretaris via onze website, www.sbhwl.nl.