

Jaarverslag 2019

SBHw

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen

Inhoud

1. Algemeen	3
2. Prestaties 2019	10
3. Doelstellingen 2020	13
Financieel jaarverslag 2019	
4. SBHW afrekening 2019	15
5. Toelichting Financieel jaarverslag	16
 Bijlage	
Samenstelling bestuur en zittingstermijn	18

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. De bevoegdheden van een huurdersorganisatie - zoals adviesrecht (gevraagd of ongevraagd), instemmingsrecht en informatierecht - zijn verankerd in de nieuwe *Woningwet* (1 juli 2016). Wij overleggen regelmatig met Habeko wonen en de gemeente Alphen aan den Rijn.

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

1.1

Prestatieafspraken 2020

Woningcorporaties Habeko wonen en Woonforte ondertekenden samen met de gemeente Alphen aan den Rijn op 12 december de prestatieafspraken 2020. Dit gebeurde in het bijzijn van de huurdersorganisaties. In de prestatieafspraken staat welke bijdrage de partijen het komende jaar leveren op het gebied van volkshuisvesting.

Een nieuw punt in de prestatieafspraken 2020 is het stimuleren van doorstroming van senioren. Als ze willen verhuizen naar een appartement en daarbij een eengezinswoning achterlaten, krijgen zij voorrang. Verder wordt inhoudelijk de lijn van de afgelopen jaren voortgezet.

Habeko wonen legt de nadruk op doorstroming op de woningmarkt, realiseren van nieuwbouw op beschikbare locaties in de vier kernen en lokaal maatwerk. Ook zijn er afspraken gemaakt over duurzaamheid.

In de prestatieafspraken 2020 zijn onderstaande thema's en onderwerpen opgenomen:

- Thema 1: Betaalbare sociale huurvoorraad met keuzemogelijkheden door variatie
 - Terugblik 2019 betaalbaarheid en beschikbaarheid
 - Gewenste ontwikkeling sociale huurvoorraad
 - Huurbeleid en betaalbaarheid
 - Woningtoewijzing
 - Monitoring woningmarkt
- Thema 2: Participatie van bewoners gericht op behoud van vitale, veilige en gezonde woonomgeving
 - Terugblik 2019 leefbaarheid, welzijn en zorg
 - Participatie

- Herstructurering
- Levensloopbestendig wonen
 - Thema 3: Aandacht voor een (sociale) huurvoorraad met toekomstbestendige kwaliteit
- Terugblik 2019 duurzaamheid
- Energiemaatregelen bestaande voorraad
- Bewonersgedrag

1.2

Overige ontwikkelingen 2019

> In 2019 liep de druk op de woningmarkt in de hele regio Holland Rijnland verder op. Opvallend was dat Habeko wonen geheel tegen de trend in juist een hoog aantal nieuwe verhuringen had. De 123 nieuwe verhuringen brachten meer doorstroming op gang, waarvan starters en doorstromers profiteerden. Dankzij lokaal maatwerk kregen ook lokale woningzoekenden volop kansen op een huurwoning in onze vier kernen.

Toch bleef de druk op de woningmarkt ook voor Habeko wonen hoog. Dit had onder meer te maken met een grote instroom van huurders uit bijvoorbeeld de gemeente Leiden. Ook doen bijzondere doelgroepen een steeds groter beroep op de sociale woningvoorraad. Het gaat dan om het huisvesten van statushouders en mensen met een GGZ-achtergrond. Er is in 2019 op basis van de prestatieafspraken een *Huisvestingsplan bijzondere doelgroepen* opgesteld om dit in goede banen te leiden. Verder droegen het geringe aanbod aan betaalbare vrije sector huurwoningen en een afnemend aanbod aan betaalbare koopwoningen bij aan de druk op de woningmarkt.

> Na de opheffing van de huurdersverenigingen Albanianae (Alphen aan den Rijn) en SAVAH (Boskoop) is in 2019 de Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart (HOGH) opgericht. Deze stichting behartigt de belangen van de huurders van Woonforte in de gemeente Alphen aan den Rijn. Met ondersteuning van de Woonbond leverden zij een actieve bijdrage aan de prestatieafspraken voor 2020.

1.3

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

Op de agenda stonden onder meer de volgende punten:

16 januari

- Huurverhoging 2019
- Opstellen van de jaaragenda 2019
- Nieuw systeem woonruimteverdeling (ZIG)
- Website/dropbox opschonen
- Actielijst 2019

13 februari

- Benoeming drie nieuwe commissarissen Habeko wonen (rvc)
- Voortgang website
- Huurverhoging 2019
- Energiecoach, artikel in de Groene Hart Koerier
- Bewonersavond 2019
- Goedkeuring afrekening budget SBHw 2018

3 april

- Thema bewonersavond 2019
- Verbetering website en dropbox
- Actielijst 2019
- Procedure benoeming drie nieuwe commissarissen Habeko wonen
- Deelname aan de organisatie Huren in Holland Rijnland
- Huurverhoging 2019 / SBHw gaat na rijp beraad akkoord
- Jaarverslag SBHw 2018 goedgekeurd

29 mei

- Verbetering website en dropbox
- Bewonersavond in samenwerking met Habeko wonen
- Stand van zaken benoeming drie nieuwe commissarissen
- Verslag klachtencommissie 2018
- Actielijst 2019

7 augustus

- Financiën SBHw, eerste halfjaar 2019 besproken
- Zonnepanelen
- Nieuw huurprijsbeleid Habeko wonen 2020 en volgende jaren
- Benoeming nieuwe huurderscommissaris Habeko wonen
- Actielijst 2019
- Jaarplanner 2019
- Aangepast klachtenreglement goedgekeurd
- Definitief bod aan de gemeente Alphen aan den Rijn goedgekeurd

23 oktober

- Bewonersavond 2020
- Nieuw huurprijsbeleid Habeko wonen 2020 en volgende jaren
- Reacties advertentie energicoach
- Voortgang website en dropbox
- Actielijst 2019/2020
- Jaarplanner 2019/2020
- Budget 2020 goedgekeurd
- Advertenties in GHK

27 november

- Bewonersavond 2021
- Kandidaten cursus energicoach
- Huurverhoging 2020
- Benoeming huurderscommissaris per 1 januari 2020
- Opschonen dropbox
- Prestatieafspraken 2020 met Habeko wonen en gemeente Alphen aan den Rijn goedgekeurd

- Bespreking 2019
- Actielijst 2020/2021
- Vergaderschema 2020 vastgesteld

Naast de zeven bijeenkomsten kwam het dagelijks bestuur een aantal maal bijeen om lopende zaken te bespreken. Ook telefonisch is er veel contact geweest.

1.4

Er is in totaal vijf keer overleg geweest met Habeko wonen met een vooraf opgestelde agenda. Habeko wonen stelde de notulen van deze overleggen op. Verder hadden wij regelmatig informeel contact met Habeko wonen.

20 februari

- Huurverhoging 2019
- Nieuw huurprijsbeleid Habeko wonen
- Klachten huurders
- Zonnepanelen
- Voortgang open verbrandingstoestellen
- Routekaart 2050/Duurzaamheidsbeleid Habeko wonen
- Jaarkalender 2019

3 april

- Presentatie duurzaamheid en voorbereiding aanpak verduurzamen 48 bestaande woningen
- Evaluatie bod 2019
- Informatie over sociale opgave kernen en afstemming met gemeente

5 juni

- Presentatie en brainstorm toekomstig huurprijsbeleid
- Prestatieafspraken 2020
- Beleid Habeko wonen t.o.v. senioren
- Bewonersavond 2020

23 oktober

- Ontwikkeling nieuw huurprijsbeleid
- Werkbezoek SBHw aan Innovatie Centrum Duurzaam Bouwen (ICDuBo) met Habeko wonen
- Zonnepanelen, juridische kant
- Opzet vergaderschema 2020

27 november

- Begroting 2020 Habeko wonen
- Huurprijsbeleid 2020
- Werkwijze woningmutatie (opleveren woning)
- Vroegsignalering (huur)schulden
- Rondleiding Nul Op de Meter-woningen Groenestein
- Actielijst 2019
- Prestatieafspraken
- Vergaderschema 2020

1.5

In 2019 was SBHw betrokken bij de benoeming van een nieuwe huurderscommissaris voor de raad van commissarissen (rvc) van Habeko wonen. Op 12 juli 2019 hebben wij mevr. L. Koster bindend voorgedragen als nieuwe huurderscommissaris.

Verder is het verplicht om tweemaal per jaar een informeel overleg te houden met de twee huurderscommissarissen van de rvc van Habeko wonen. We spraken elkaar op 4 april en 6 november.

1.6

Habeko wonen vierde in 2019 haar 100-jarig bestaan. Hierin stonden de huurders centraal. Ze konden wensen insturen, waarvan er verschillende in vervulling zijn gegaan. Habeko wonen zocht hierbij de samenwerking met lokale partijen, zoals de Klussendienst van Actief Rijnwoude. Ook zette Habeko wonen een aantal huurders extra in het zonnetje. Alle huurders genoten bovendien van gratis tompoucen.

2. Prestaties 2019

> Advies huurverhoging 2019

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,6% (gelijk aan inflatie 2019). De voorgestelde verhoging was conform de afspraken die we in 2018 maakten met Habeko wonen over de huurverhoging 2019.

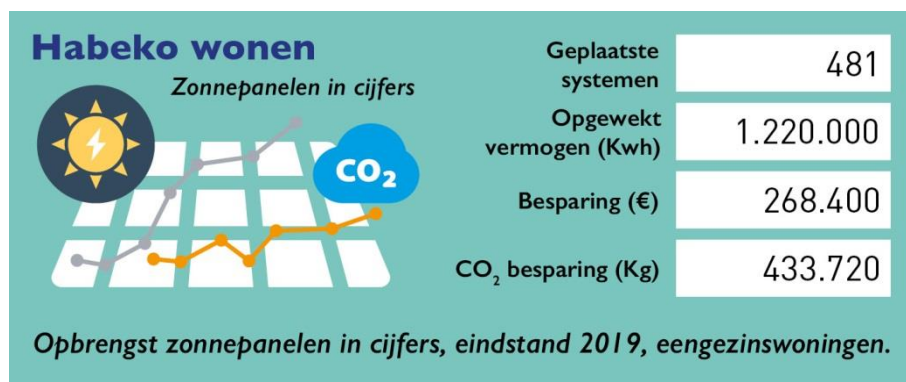
Onderdeel van de afspraken was dat Habeko wonen met ons in gesprek zou gaan over de betaalbaarheid van wonen. We hebben gesproken over het energiezuinig maken van woningen en het plaatsen van zonnepanelen. Om ervoor te zorgen dat de woningen van Habeko wonen betaalbaar blijven voor de huurders is het ook belangrijk om deze ontwikkelingen over meerdere jaren te bekijken. Daarom stonden SBHW en Habeko wonen ook uitvoerig stil bij het nieuwe huurprijsbeleid 2020 en volgende jaren. Hierin speelt onder meer het energielabel (Energie-index) van een woning een rol in de hoogte van de streefhuur van woningen.

> Zonnepanelen eengezinswoningen

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.

Wij hebben met Habeko wonen de juridische kant besproken van het opnemen voor een aparte gebruiksvergoeding voor de zonnepanelen. Habeko wonen hanteert twee verschillende overeenkomsten: een voor zittende huurders en een voor nieuwe verhuringen. Er zal nog eens kritisch worden gekeken naar deze overeenkomsten.

Stand per 31 december 2019



> Overdracht/opleveren woningen

Dit jaar zijn we tot afspraken gekomen met Habeko wonen over de voorwaarden bij woningmutaties. Met als doel te komen tot een heldere en eenduidige overdracht van woningen: oplevering voor huidige bewoners en de overdracht aan nieuwe bewoners. Wij willen voorkomen dat regels en voorwaarden per opzegging of overdracht afwijken. Er is afgesproken dat Habeko wonen de regels soepel en in redelijkheid zal hanteren.

> Duurzaamheid

In 2019 volgden we de bouw van twaalf Nul Op de Meter-woningen aan de Groenestein op de voet. In januari 2020 zijn de NOM-woningen opgeleverd aan de nieuwe huurders. Dit project is een belangrijke stap in de verduurzamingsopgave die past bij Habeko wonen en de kernen. SBHw staat achter de duurzaamheidskoers die Habeko wonen volgt. Met zonnepanelen op eengezinswoningen en op daken van hoogbouw, triple HR-glas, muur- en dakisolatie wordt het woningbezit energiezuinig. Voor 2020 staat het verduurzamen van 48 bestaande woningen in Hazerswoude-Dorp op de agenda. De kosten van verduurzamen zijn groot en vragen een helder investeringsbeleid.

> Bewonerscommissies

Een van onze leden nam 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 bestonden uit vervanging van kozijnen, badkamers, keukens etc. en woningisolatie. Verwacht wordt dat het project in Koudekerk begin 2020 is afgerond.

> Bewonersavond

In 2019 kon de geplande bewonersavond over het verduurzamen van 48 bestaande woningen in Hazerswoude-Dorp niet doorgaan. Dit project zou in 2019 starten, maar werd uitgesteld tot 2020.

Het is ons doel om minimaal eenmaal per jaar een bewonersavond te organiseren in samenwerking met Habeko wonen rondom een actueel onderwerp. In 2020 willen we de huurders van Habeko wonen vragen welke onderwerpen zij interessant vinden voor behandeling tijdens een bewonersavond. Voor deze uitvraag versturen we een enquête.

> Cursussen en opleidingen

Het bestuur van SBHw bracht op uitnodiging van Habeko wonen een werkbezoek aan het Innovatie Centrum Duurzaam Bouwen (ICDuBo) in Rotterdam. Hier werden we bijgepraat over de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaam bouwen.

Verder heeft onze webbouwer uitgebreid voorlichting gegeven over het gebruik van onze website.

> Publiciteit

Eens in de drie maanden plaatsten wij een artikel over SBHw op de pagina van Habeko wonen in de Groene Hart Koerier. In de andere maanden werd op deze pagina onze website vermeld.

In de weken 48, 49 en 50 plaatsten we een kleine advertentie op de voorpagina van de Groene Hart Koerier met ons logo en de oproep: Heeft u onze site al bezocht? In week 51 volgde een kwartpagina advertentie in de Groene Hart Koerier waarin we de huurders fijne kerstdagen en een sprankelend nieuwjaar toewensten.

> Energiecoach

Wegens ziekte van onze energiecoach investeren we in 2020 verder in ons project 'Energiecoach' door middel van acties en een flyer. Ook zoeken we naar een tweede energiecoach.

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

> Website SBHw

Sinds eind 2018 beschikken we over onze eigen website. Bewoners kunnen op www.sbhwl.nl terecht voor nieuws, advies en steun. In 2019 is onze site verder ontwikkeld en regelmatig voorzien van mededelingen en nieuws. Onder meer over de ontwikkeling van de huurprijzen. Naast onze agenda en geplande activiteiten, plaatsten we ook samenvattingen van onze bestuurs- en jaarverslagen.

> Financieel

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

Zie verder hoofdstuk 4 SBHw Afrekening 2019.

3. Doelstellingen 2020

Vooruitkijkend naar het jaar 2020 zetten wij onze doelstellingen, zoals in voorgaande jaren geformuleerd, verder door.

> Wij streven ernaar een sterke, professionele huurdersorganisatie te zijn. Een stevige gesprekspartner met een goed contact en open overleg met Habeko wonen. Ook is een goede relatie met onze achterban belangrijk. Jaarlijks vergroten wij onze kennis door cursussen en trainingen te volgen en op werkbezoek te gaan.

> SBHw wil de huurder actief informeren aan de hand van:

- artikelen/advertenties in de Groene Hart Koerier;
- bewonersavonden, eventueel in samenwerking met Habeko wonen;
- verspreiden Woonwijzer 2020 met alle informatie over de huurverhoging 2020;
- het verder ontwikkelen van de website www.sbhwl.nl.

Ook brengen wij onze energiecoach nog meer onder de aandacht van de huurders. Hiervoor ontwikkelen we een flyer. Bovendien proberen wij een tweede energiecoach aan te trekken.

Teambuilding

Een goede onderlinge verstandhouding tussen de bestuursleden van SBHw is essentieel voor een goed functionerend bestuur. In dat kader kwamen we op 11 december 2019 bijeen voor een terugblik op 2019 en bespraken onze plannen voor 2020. De resultaten van deze bijeenkomst zijn verwerkt in een actielijst voor 2020.

Financieel jaarverslag 2019

SBHw

4. SBHw afrekening 2019

SBHw financieel 2018 / 2019 / 2020							
<u>Omschrijving</u>		<u>Werkelijk 2018</u>	<u>Begroting 2019</u>	<u>Werkelijk 2019</u>	<u>Begroting 2020</u>		
Vrijwilligersvergoedingen		5.098	6.000	5.350	7.250		
Overige kosten bestuur		310	800	237	800		
Bewonersbijeenkomst(en)		3135	3.500	3.500 *	1.000		
Woonbond		3.612	3.800	3.754	4.000		
Opleiding / trainingen		688	3.000	0	1.500		
Kosten website / Reclame		1.979	1.000	1.478	1.000		
Kantoorbenodigdheden/porti							
Internet etc.		511	500	41	600		
Vergaderkosten		1038	1.000	1.227	1400		
Advieskosten		394	600	266	800		
Bankkosten		199	300	196	300		
Diversen / onvoorzien		510	1000	1105	1350		
		<u>17.474</u>	<u>21.500</u>	<u>17.154</u>	<u>20.000</u>		

5. Toelichting Financieel verslag

Toelichting verantwoording 2019

Vrijwilligersvergoeding

Dit betreft de vergoeding voor het vrijwilligerswerk van de bestuursleden.

<u>TOELICHTING VERANTWOORDING 2019</u>							
<u>Vaste vrijwilligersvergoedingen (per maand)</u>					<u>2018</u>	<u>2019</u>	
voorzitter					125	135	
secretaris					75	85	
penningmeester					75	85	
overige bestuursleden (3x)					37,5	47,5	
webmaster / dropbox					33,5	37,5	
op jaarbasis bij 100% bezetting					5.050	5.820	
maximale vrijwilligersvergoeding per persoon 2018 / 2019					1.500	1.700	

Bewonersavond

De geplande bewonersavond heeft in 2019 niet plaatsgevonden. De te verwachten kosten zijn overgeheveld naar 2020. Zie *

Opleiding/training

Kosten van T. van der Haven / opleiding energiecoach

Website/Reclame

Ontwikkelingskosten en onderhoud van de SBHW-website. Advertentiekosten Groene Hart Koerier.

Vergaderkosten

Huurkosten vergaderruimten en gebruikte consumpties.

Diversen/onvoorzien

Financiële ondersteuning diverse maatschappelijk verantwoorde doelen.

Financiële administratie

In het jaar 2019 is de financiële administratie verwerkt middels een boekhoudpakket.

Buffer

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

Samenstelling buffer per 31/12/2019:

2016	€ 1.000
2017	€ 2.000
2018	€ 1.200
2019	€ -200
Bewonersavond	€ 3.500

Bijlage

Samenstelling bestuur en zittingstermijn

Per 31 december 2019 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

Wij zijn op zoek naar nieuwe, enthousiaste leden. Voor informatie kunt u contact opnemen met onze secretaris via onze website, www.sbhwnl.nl.