

Jaarverslag 2023

SBHw

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen

Inhoud

1. Algemeen	3
2. Prestaties 2023	6
3. Doelstellingen 2024	9
Financieel jaarverslag 2023	10
4. SBHw afrekening 2023	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.

> Beperkte activiteiten 2023

In februari zijn twee leden toegetreden tot het SBHw-bestuur: Hennie Meijer en Cor de Jong. Hennie Meijer was al actief als energiecoach bij SBHw. Cor de Jong is lid geweest van de raad van commissarissen van Habeko wonen.

De Jong zou tot en met september meelopen met voorzitter Loek van der Krabben in diens laatste jaar van zijn tweede termijn. Geheel onverwacht kregen we echter het bericht dat Loek van der Krabben op 20 april is overleden. Het wegvallen van de zeer ervaren en betrokken voorzitter is hard aangekomen bij het bestuur. We hebben onze activiteiten daarom tijdelijk op een laag pitje gezet. Zo is de Bewonersavond, die voor 5 juni 2023 was gepland, uitgesteld.

Met Cor de Jong als nieuwe voorzitter pakten we in de tweede helft van 2023 de draad weer op, onder meer met de voorbereidingen voor de Bewonersavond op 20 november.

Vanwege het instemmingsrecht dat huurdersorganisaties hebben, zijn we ook nauw betrokken bij de mogelijke fusie van Habeko wonen en Stichting MeerWonen uit Roelofarendsveen. Lees hier meer over in hoofdstuk 2, Prestaties 2023.

> 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 2023 zit 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 2024 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 2023 hebben wij geconstateerd dat de afspraken die zijn gemaakt niet worden gedragen door de betrokken afdelingen van de gemeente. Ook op dit onderdeel gaan wij kijken welke aanvullende afspraken gemaakt kunnen worden.

> 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 2023 | ✓ Copy voor website |
| ✓ Energiecoach | ✓ Overleg met rvc |
| ✓ Bewonersbijeenkomst | ✓ Fusieplannen |
| ✓ Financiën SBHw | ✓ Huren 2023 |
| ✓ Klachten bewoners | ✓ Nieuw Sociaal Statuut |
| ✓ Nieuwsbrief | ✓ Overleg met Habeko wonen |
| ✓ Prestatieafspraken | ✓ Website/dropbox |
| ✓ Planning onderhoud | ✓ Begroting 2024 Habeko wonen |
| ✓ Communicatiebeleid Habeko wonen | ✓ Samenwerkingsovereenkomst |

Er is in totaal zes keer 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

Op 13 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.
Van deze jaarlijkse evaluatie is een kort verslag gemaakt voor intern gebruik.

> Overleg met huurderscommissarissen van de raad van commissarissen

Op 19 april en 29 november 2023 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 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.

Op 5 juli vond op verzoek van SBHw een extra overleg plaats in verband met de voorgenomen fusieplannen van Habeko wonen.

2. Prestaties 2023

Dit jaar hebben wij ondersteuning ontvangen van de Woonbond over het fusiehaalbaarheidsonderzoek en eventuele fusieplannen van Habeko wonen met Stichting MeerWonen uit Roelofarendsveen. Habeko constateert dat er de komende tien jaar veel op de relatief kleine organisatie afkomt op het gebied van nieuwbouw, verduurzamen van 1.000 bestaande woningen en eventuele sloop van woningbezit. Daarnaast vragen ook de toegenomen eisen aan de dienstverlening van Habeko en de aandacht voor woonbegeleiding en leefbaarheid in de kernen veel van de organisatie.

Het bestuur van Habeko wonen onderzoekt daarom de optie om te fuseren met een collega-corporatie. Dit heeft geleid tot het sluiten van een intentieovereenkomst voor een haalbaarheidsonderzoek naar de fusie met Stichting MeerWonen uit Roelofarendsveen.

In de Woningwet is bepaald dat huurdersorganisaties instemmingsrecht hebben met betrekking tot een fusie. We voelen 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 besluit om te fuseren tot een corporatie met circa 5700 woningen in de gemeenten Alphen aan den Rijn, Oegstgeest en Kaag en Braassem valt in februari 2024.

> Huurverhoging sociale huursector 2023

In 2023 bedroeg de wettelijke huurverhoging 3,1 procent. Habeko wonen hanteerde echter een verhoging voor haar doelgroep van 2,6 procent. De verhoging voor de vrije sector bedroeg 4,1 procent en voor garages 3,1 procent conform de wettelijke regels.

Daarnaast voerde Habeko wonen een inkomensafhankelijke huurverhoging door voor huurders met een jaarinkomen vanaf € 48.836.

Wij hebben aangegeven dat wij in principe tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging zijn. Habeko wonen heeft hier echter geen gevolg aan gegeven. Wel heeft Habeko wonen de toegestane verhoging aangepast van respectievelijk € 50 en € 100 naar € 35 en € 70.

In samenwerking met Habeko wonen ontvingen alle huurders/bewoners de Huurwijzer Special 2023 van de Woonbond, met meer informatie over huren en andere nieuwe regelgeving.

> Bewonersavond 20 november 2023

In samenwerking met Habeko wonen vond op 20 november de Bewonersavond plaats in vrijetijdscentrum de Ridderhof in Koudekerk aan den Rijn. Voor deze avond zijn alle huurders van Habeko uitgenodigd met een brief en advertenties in de Groene Hart Koerier. We kijken terug op een goed bezochte bijeenkomst met 75 aanwezigen.

Op de agenda stonden twee actuele onderwerpen: de toelichting op het verduurzamingsbeleid van Habeko wonen en de toelichting op het haalbaarheidsonderzoek naar de fusie van Habeko wonen met Stichting MeerWonen. Als belangenbehartiger van de huurders willen wij graag weten wat er speelt en tegelijk antwoord geven op veelgestelde vragen van onze huurders. Ook was de avond een goed moment om in contact te komen met onze achterban. Cor de Jong voerde als voorzitter het woord namens SBHw en Habeko directeur-bestuurder Martin Bogerd nam de twee presentaties voor zijn rekening. Begin 2024 organiseren we de volgende Bewonersavond, dan in Hazerswoude-Dorp.

> **Verduurzamen**

Habeko wonen staat voor de grote opgave om haar woningbezit te verduurzamen: CO₂-neutraal per 2050. Om dit doel te behalen kiest Habeko wonen voor 'no regret'-maatregelen. 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. Tijdens de Bewonersavond heeft Habeko wonen inzicht gegeven in haar plannen en budget voor de verduurzaming van 1.000 bestaande woningen in de komende tien jaar. Voor deze periode is 51 miljoen euro begroot. Habeko kiest in eerste instantie voor isoleren van de woningen, die daarmee energiezuiniger worden. Te beginnen met woningen met de slechtste energielabels. Huurders betalen niet voor deze isolatiemaatregelen. Het verduurzamingstraject voor wooncomplex De Tolhof in Koudekerk aan den Rijn diende als voorbeeld in de presentatie. Een aantal bewoners van De Tolhof was ook aanwezig en kreeg de gelegenheid om vragen te stellen.

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.

> **Nieuw sociaal statuut opgesteld**

Samen met Habeko wonen hebben we een nieuw sociaal statuut opgesteld. Het sociaal statuut geeft duidelijkheid over de rechten van de huurders bij sloop en renovatie van woningen, waarbij ze hun woning moeten verlaten. Ook ligt hierin vast hoe ze een nieuwe woning kunnen vinden. Het SBHw-bestuur vindt het belangrijk dat huurders weten waar ze aan toe zijn in dit traject en wat ze kunnen verwachten van Habeko wonen, onder meer op het gebied van communicatie en begeleiding.

> **Twee SBHw-energiecoaches**

In 2023 is er een zeer beperkte activiteit geweest van onze energiecoaches. Enerzijds waren er weinig aanvragen. Anderzijds heeft Actief Rijnwoude met steun van de gemeente Alphen aan den Rijn voor alle inwoners van de kernen energiecoaches ingezet en niet alleen voor de huurders van Habeko wonen.

> **Publiciteit: nieuwsbrief SBHw**

In 2023 verscheen onze SBHw-nieuwsbrief één keer in juli. De digitale nieuwsbrief is bedoeld om huurders van Habeko wonen te informeren over onze activiteiten. In 2024 willen we de nieuwsbrief weer twee keer uitbrengen.

> **Uitbreiding website SBHw en meer publiciteit**

Huurders en bewoners konden op onze website www.sbhw.nl terecht voor nieuws, advies en steun. Eind 2022 breidden we de website uit met een zoekfunctie. In 2023 kon hiervan volledig gebruikgemaakt worden.

De Habeko-pagina verschijnt iedere maand in de Groene Hart Koerier. In 2023 plaatsten we op vijf Habeko-pagina's een artikel.

- April: Even voorstellen Cor de Jong en Hennie Meijer
- Juli: Oproep nieuwe secretaris gezocht
- November: Advertentie aankondiging Bewonersavond 20 november
- December I: Bewonersavond SBHw goed bezocht
- December II: SBHw en Habeko tekenen nieuw sociaal statuut

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 en opleidingen**

Diverse leden namen deel aan een aantal webinars georganiseerd door de Woonbond. We hielden dit jaar ook een workshop met de Woonbond: thema 'Fusieplannen en de huurdersorganisatie'. Het geplande werkbezoek vond plaats op 22 februari. We bezochten een project van woningcorporatie Woonforte: houten woningen in Zwammerdam.

> **Financieel**

Jaarlijks dienen wij ter goedkeuring onze begroting in bij Habeko wonen voor een eigen budget voor de lopende zaken, samen met het financieel overzicht van het afgelopen jaar.

Zie verder hoofdstuk 4 SBHw Afrekening 2023

3. Doelstellingen 2024

> 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. Ook willen we meer gebruikmaken van de mogelijkheden die de Woonbond biedt.

> SBHw wil huurders/bewoners actief betrekken door middel van:

- Ondersteuning met informatie en advies.
- Bewonersavonden, eventueel in samenwerking met Habeko wonen.
- Goede begeleiding/inspraak bij (eventuele) fusie van Habeko wonen
- Verspreiding van twee SBHw-nieuwsbrieven.
- Verspreiding Woonwijzer 2024 met alle informatie over huren.
- Promotie van onze website www.sbhwnl.nl.
- Uitbreiding bestuur.

Financieel jaarverslag 2023

SBHw

4. SBHw afrekening 2023

SBHw financieel 2022 / 2023 / 2024					
<u>Omschrijving</u>	<u>Werkelijk 2022</u>	<u>Begroting 2023</u>	<u>Werkelijk 2023</u>	<u>Begroting 2024</u>	
Vrijwilligersvergoedingen	€ 7.080,00	€ 7.080,00	€ 7.790,00	€ 8.400,00	
Overige kosten bestuur	€ 585,46	€ 450,00	€ 1.328,01	€ 450,00	
Bewonersbijeenkomst(en)	-	€ 2.000,00	€ 1.430,07	€ 2.000,00	
Woonbond	€ 4.548,56	€ 4.500,00	€ 3.843,79	€ 5.000,00	
Opleiding / reiskosten	€ 208,31	€ 500,00	€ 1.060,14	€ 500,00	
Kosten website / Reclame	€ 2.150,65	€ 2.750,00	€ 1.414,58	€ 2.750,00	
Kosten nieuwsbrief	€ 866,13	-	€ 199,65	-	
Kantoorbenodigdheden/porti	€ 94,00	€ 250,00	€ 70,95	€ 250,00	
Vergaderkosten	€ 1.281,63	€ 1.450,00	€ 1.253,80	€ 1.750,00	
Advieskosten	€ 1.471,66	€ 1.750,00	€ 5.546,00	€ 3.000,00	
Bankkosten	€ 214,20	€ 300,00	€ 253,52	€ 350,00	
Diversen / onvoorzien	€ 250,00	€ 500,00	€ 740,00	€ 500,00	
	€ 18.750,60	€ 21.530,00	€ 24.930,51	€ 24.950,00	

5. Toelichting Financieel verslag

Toelichting verantwoording 2023

Vrijwilligersvergoeding

Dit betreft de vergoeding voor het vrijwilligerswerk van de bestuursleden.

Vrijwilligersvergoedingen per maand (€)	2022	2023
Voorzitter(s)	140	140
Secretaris(sen)	100	100
Penningmeester	100	100
Overige bestuursleden	50	50
Webmaster/dropbox/energiecoach	50	50
Maximale fiscale vrijwilligersvergoeding	1.800	1.900

Bewonersavond

In 2023 vond de geplande Bewonersavond op 20 november plaats in Koudekerk aan den Rijn.

Opleiding/training

Reiskosten energiecoaches.

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 2023 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.

Buffer per 31 december 2023 € 4.306,00

Bijlage

Samenstelling bestuur en zittingstermijn

Per 31 december 2023 bestond het bestuur van SBHw uit de volgende leden:

Naam	Functie	Dagelijks bestuur
Cor de Jong	Voorzitter	X
Kees Kok	Secretaris	X
Han Haasbeek	Penningmeester	X
Ton van der Haven*	Bestuurslid/energiecoach	
Rob Marinus	Bestuurslid/website	
Nicoline Segaar	Bestuurslid	
Hennie Meijer	Bestuurslid	
Ronald Menges	Tweede secretaris	

*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	1-1-2025
Kees Kok	1-1-2016	1-1-2020	1-1-2024
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
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 van der Krabben als (nieuwe) voorzitter