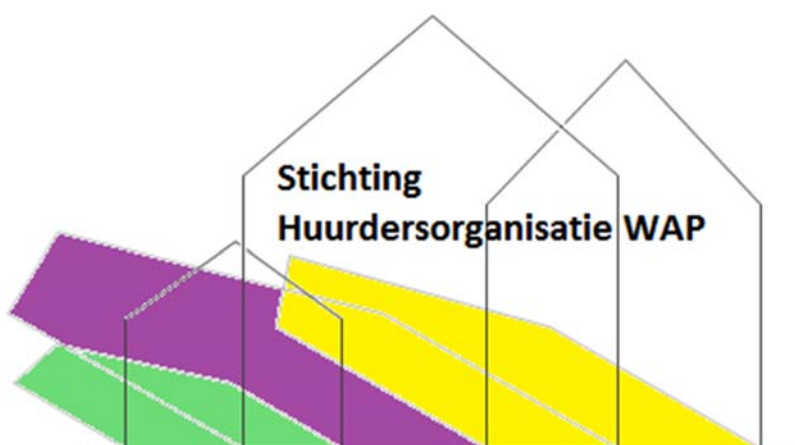


Jaarverslag

2019



2019

Stichting Huurdersorganisatie WAP

Postbus 18

1760 AA Anna Paulowna

Email: info@shwap

Website: www.shwap.nl

Inhoudsopgave

1	Voorwoord	1
2	Algemeen jaarverslag	2
2.1	Samenstelling en vergoeding bestuur	2
2.1.1	Profiel omschrijving	2
2.2	Beleidsadviseurs en vergoeding	3
2.3	Kascontrolecommissie	3
2.4	Verslag van het bestuur	4
2.4.1	Overleg-, bestuursvergaderingen en bestuurlijk overleg	6
2.4.2	Informatie, advies en besluiten matrix	6
2.4.3	Cursussen en themabijeenkomsten	7
3	Financieel overzicht 2019	8
3.1	Balans 2019	9
4	Plannen 2020	10
4.1	Betaalbaarheid	10
4.2	Energiebesparing en Duurzaamheid	11
4.3	Participatie & zeggenschap	11
4.4	Professionalisering	11
4.5	Opleidingsplan 2020	12
5	Begroting 2020	13
5.1	Toelichting begroting 2020	14

1 Voorwoord

Voor u ligt het algemeen- en financieel jaarverslag over 2019. In 2017 is stichting gestart en dit is alweer het derde jaar van ons bestaan als huurdersorganisatie. In het achter ons liggende jaren hebben we gemerkt dat de huurdersorganisaties meer voor het zeggen hebben gekregen met de woningwet van 2015. Met dit verslag willen wij, als bestuur, u zo breed mogelijk informeren over datgene wat er zich het afgelopen jaar allemaal heeft afgespeeld binnen onze stichting en een doorkijk geven naar 2020.

Door de steeds maar stijgende huur en energiekosten waarbij de woonlasten van de huurders behoorlijk kunnen oplopen blijven wij ons uiteraard inzetten voor een gematigd huurbeleid. Zeker bij slecht geïsoleerde woningen blijven we nastreven dat er zeer beperkt of geen huurverhoging toegepast wordt.

Daarom hebben wij voor het jaar 2020, de volgende prioriteiten:

1. Betaalbaarheid;
2. Duurzaamheid.

In het hoofdstuk Plannen 2020 vindt u een gedetailleerde uitleg op welke wijze wij dit, samen met onze achterban, willen bereiken.

Wij kunnen altijd wel versterking gebruiken, is het niet in het bestuur, dan wel als beleidsadviseur. Op de website van SHWAP vindt u meer informatie omtrent bovenstaande. Schroom niet om contact op te nemen met het bestuur.

Overigens is het zeer de moeite waard om onze website te bezoeken. De site wordt regelmatig voorzien van nieuwe items. U vindt ons op www.shwap.nl.

Wij hopen dat u na het lezen van het jaarverslag weer helemaal op de hoogte bent met het wel en wee binnen onze stichting.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur.

2 Algemeen jaarverslag

2.1 Samenstelling en vergoeding bestuur

In 2019 was de samenstelling van het bestuur als volgt:

Naam	Functie	Profiel	Zittings periode t/m	Vergoeding 2019
Wil Cadée	Voorzitter	Financiën/management	2023	€ 500,-
Sigrid Denekamp	Secretaris	Sociaal- maatschappelijk	2020	€ 500,-
Jaap Oosterhaven	Penningmeester/ vice voorzitter	Financiën/management en Volkshuisvesting	2021	€ 500,-
Zwaantien Bosboom	Bestuurslid/ vice secretaris	Sociaal- maatschappelijk	2023	€ 500,-
Kees Fraza	Bestuurslid	Volkshuisvesting	2021	€ 500,-
Ronald van Huizen	Bestuurslid	Volkshuisvesting	2022	€ 500,-
Vacature	Bestuurslid	-	-	-
Vacature	Bestuurslid	-	-	-

2.1.1 Profiel omschrijving

Financiën/management	Volkshuisvesting	Sociaal-maatschappelijk
<ul style="list-style-type: none"> • Financiën (begroting, leningen, jaarverslag ect); • Servicekosten; • Huurderscommissarissen; • Prestatieafspraken. 	<ul style="list-style-type: none"> • (Ver)bouw; • Verkoop; • ZAV; • Onderhoud (meerjarenplanning); • Duurzaamheid (aangenaam besparen). 	<ul style="list-style-type: none"> • (ver)Huurbeleid (betaalbaarheid, beschikbaarheid); • Communicatie (verhuurder, achterban); • Bijzondere doelgroepen (statushouders ect); • Leefbaarheid.

2.2 Beleidsadviseurs en vergoeding

Het bestuur van de huurdersorganisatie wordt ondersteund door een of meerdere beleidsadviseur(s). De beleidsadviseur heeft als functie de huurdersorganisatie te ondersteunen en adviseren binnen de beleidsterreinen van de volkshuisvesting. De beleidsadviseur is deskundig op volkshuisvestelijk gebied en ondersteunt de huurdersorganisatie bij het uitbrengen van schriftelijk advies. De adviseur ondersteunt op onderwerpen en vormt een aanvulling op kennis van het bestuur.

In 2019 was de samenstelling van de beleidsadviseurs als volgt:

Naam	Functie	Vergoeding 2019
Marie-José Stobbe	Beleidsadviseur	€ 155,-
Vacature	Beleidsadviseur	-

Per 1 juni 2019 is Marie-José Stobbe afgetreden als beleidsadviseur.

2.3 Kascontrolecommissie

- Bestaat uit twee huurders waarbij het oudste lid de functie van voorzitter van de commissie bekleedt. Overige gegadigden worden op een reservelijst geplaatst. Mocht onverwijld te weinig gegadigden zijn dan kan één bestuurslid, niet zijnde de penningmeester, als lid van de kascontrolecommissie benoemd worden.
- Wordt benoemd voor een periode van twee jaar. Zij treden verschervend af volgens een door het bestuur op te maken rooster.
- Voert de jaarlijks voorafgaand aan de jaarvergadering een kascontrole uit.
- Adviseert de jaarvergadering de penningmeester al dan niet decharge te verlenen;
- Voert een tussentijdse kascontrole uit op het moment dat de penningmeester te kennen geeft te willen aftreden. Adviseert ook hier tot het al dan niet verlenen van decharge.

De samenstelling van de kascontrolecommissie in 2019 was als volgt:

Naam
Jan Blaauw
Diana v. d. Berg

2.4 Verslag van het bestuur

Eind 2018 zijn we gestart bij de Woonbond met het project “een Stap vooruit”, tijdens deze periode van 6 maanden leerden we als beginnende huurdersorganisatie hoe je tot een gekwalificeerd advies komt. Als onderwerp hebben wij de huurverhoging 2019 genomen. Hiervoor verdiepten we ons in de woonlasten voor huurders. Dit coaching project helpt ons, om betaalbaarheid op een goed onderbouwde manier, op de agenda te houden. Wij hebben de stappen doorlopen om tot een gekwalificeerd advies te komen richting de Woningstichting. Het gekwalificeerd advies van ons is door de Woningstichting in zijn geheel overgenomen waardoor de gemiddelde huurverhoging geen 2% was (voorstel woningstichting), maar gemiddeld 1,6%.

	Voorstel WSAP	Voorstel SHWAP	Uiteindelijk resultaat
Gemiddelde huurverhoging	2%	1,6%	1,6%
Tussen 0 en 25 euro van de streefhuur	0% (215)		
Tussen 0 en 50 euro van de streefhuur		0% (362)	0% (362)
Tussen 25 en 100 euro van de streefhuur	1,79% (793)		
Tussen 50 en 100 euro van de streefhuur		1,57% (646)	1,56% (646)
Meer dan 100 van de streefhuur	4,1% (288)	4,1% * (288)	4,1% * (288)
Huur boven de streefhuur verlagen tot de streefhuur	aantal 7	aantal 7	aantal 7

* tot een maximum van 20 euro
(x) aantal woningen

Op 6 juni 2019 was het 100 jarig bestaan van de Woningstichting.

Dit werd gevierd samen met allen die er voor zorg hebben gedragen dat zo’n bijzonder jubileum kan bestaan, helemaal in het gedachtengoed van de Woningstichting.

Dit laat zich vertalen in de woorden van de directeur Ben Broxterman; We doen ons werk niet alleen voor anderen, maar gelukkig ook met anderen. De Huurdersorganisatie, ontstaan uit de vroegere ledenraad, is trots op de goede samenwerking met de Woningstichting.

Tijdens het feestelijke ontbijt, met huurders en verschillende relaties van de Woningstichting hebben wij een schilderij van de kunstenares Judith Dignum aangeboden.



In november hebben wij o.l.v. Atrivé een bestuursevaluatie gedaan. Het doel hiervan was:

- om te kijken hoe het gaat en wat er beter kan;
- en het optimaliseren van de formele en informele rol van het bestuur.

Hierbij heeft de directeur/bestuurder van de Woningstichting ook zijn feedback geven. Uit deze evaluatie is naar voren gekomen dat wij op de goede weg zijn, maar het heeft ook laten zien dat we nog stappen te zetten hebben. Onder andere, het verdelen van de taken, het uitbreiden van de kennis binnen het bestuur. Tevens het vormgeven van een ‘zachte landing’ voor nieuwe bestuursleden is een stap die nog gezet kan worden. Deze zullen wij het komende jaar gaan invullen.

Eind van het jaar kregen wij nog een vraag van de Woningstichting om advies uit te brengen over de huurharmonisatie bij mutatie (voorstel Woningstichting: om alle woningen te harmoniseren bij mutatie).

Tijdens de enquête van begin januari 2019 kwam duidelijk naar voren de onvrede over het gevoerde huurbeleid van de afgelopen jaren waardoor er (te) grote huurverschillen binnen hetzelfde complex (soms wel ruim boven de €100,-) zijn ontstaan. Dit geeft bij zittende en nieuwe huurders een gevoel van onrechtvaardigheid, men betaalt meer voor dezelfde woning zonder dat men er meer of betere woning voor terug krijgt.

De Stichting Huurdersorganisatie WAP ook van mening dat de onderlinge huurverschillen binnen hetzelfde complex verkleint dienen te worden. Een middel hiervoor is de huurharmonisatie bij mutatie. Maar door de oplopende energiekosten de aankomende jaren was ons dringend advies om de energie-index van de woning bij de huurharmonisatie te betrekken.

Advies in cijfers (systematiek EI)	
Energie-index $\leq 1,4$ (\leq label B)	Verhogen tot streefhuur¹⁻²
Energie-index $\leq 2,4$ (\leq label E)	Verhogen tot streefhuur minus €25,-
Energie-index $> 2,4$ ($>$ label E)	Niet verhogen tot streefhuur

Bovenstaand was ons advies richting de Woningstichting. Het advies is ongewijzigd overgenomen door de Woningstichting.

¹ De streefhuur is 70% van de maximale gevraagde huur.

² Met inachtneming dat de totale huurprijs ná harmonisatie niet uitkomt boven de aftoppingsgrenzen van € 607,46 (een- en tweepersoonshuishouden) of € 651,03 (meerpersoonshuishoudens) prijspeil 2019 en het tweehurenbeleid voor enkele benoemde seniorencomplexen

2.4.1 Overleg-, bestuursvergaderingen en bestuurlijk overleg..

In 2019 hebben diverse bestuurs- en overlegvergaderingen plaats gevonden waaronder bestuursvergaderingen (10x), overlegvergaderingen met verhuurder (4x), de Raad van Toezicht (1x), de gemeente Hollands Kroon en wooncorporatie(s) (prestatie-/ jaarafspraken/urgentiebeleid) (6x).

2.4.2 Informatie, advies en besluiten matrix

	Informatief	Advies	Besluit
4-maandelijkse rapportage (3x)	x		
Aanpassen huishoudelijk reglement			x
Jaarafspraken WSAP 2019		x	
Enquête Aangenaam Besparen	x		
Huurverhoging 2019		x	
Uniforme heffing rioolbelasting		x	
Enquête groot onderhoud	x		
Koersplan 2019-2023		x	
Bod jaarafspraken 2020		x	
Rapportage enquête Stichting Huurdersorganisatie WAP		x	
Begroting 2019 WSAP		x	
Geschillenadviescommissie jaarverslag 2018	x		
Wijksteunpunten	x		
Jaarrekening en jaarstukken 2018 WSAP		x	
WSAP koersbrief 2019	x		
Convenant buurtbemiddeling	x		
Urgentieverordening Hollands Kroon en Schagen		x	
Aan de slag met een beheercoöperatie	x		
Begroting SHWAP 2020			x
Begroting 2020 WSAP		x	
Huurharmonisatie per 1-1-2020		x	
Opleidingsplan bestuursleden			x
Werkplan SHWAP 2020			x
Jaarafspraken WSAP 2020		x	
Jaarverslag			x

2.4.3 Cursussen en themabijeenkomsten.

Diverse bestuursleden hebben enkele cursussen en themabijeenkomsten bijgewoond, georganiseerd door de Woonbond.

In de eerste plaats om kennis, ervaringen op te doen en te delen met collega huurdersorganisaties.

En in de tweede plaats om (nieuwe) contacten met collega huurdersorganisaties te onderhouden.

Cursussen en themabijeenkomsten

Cursus Financiën van wooncorporaties

Cursus Overleggen met resultaat

Cursus Huurders tussen kopers

Bestuursevaluatie voor huurdersorganisaties

Provinciale vergaderingen woonbond

3 Financieel overzicht 2019

Uitgaven	begroting 2019	Uitgave 2019
Vaste lasten		
Vergoeding bestuurskosten / vergaderkosten	4000	3339,89
Reiskosten	500	144,52
Telefoonkosten	-	-
Literatuur	-	210,00
Bankkosten	250	195,94
Eenmalige kosten (ICT/brochures/boeken)	100	15,00
Eenmalige kosten (KVK en notaris)	-	-
Lidmaatschap Woonbond	2900	2890,35
Ondersteuning / advisering	-	-
Software	200	39,99
Postbus	260	253,50
Verzekering	130	122,21
Activiteiten/ Thema's		
Voorlichting (folders, krantjes etc.)	500	210,00
Versterken relatie achterban	850	860,50
Organiseren themagroepen	160	-
Bewonersbijeenkomsten	-	-
Enquête, onderzoek	-	186,33
PR / communicatie		
Website en mail	200	200,00
Nieuwsbrieven	-	-
Brochures/ flyers/ overig drukwerk	200	59,87
Verzendkosten	20	-
Training en Opleiding		
Cursus (niet in begroting opgenomen, komt uit de reserves)	4293	4347,40
Symposia	200	-
Post onvoorzien = 5 % van de begroting	524	433,62
Totaal	10994	13509,12
Inkomsten		
Bijdrage WBV 2019		10994
Uitgave 2019		13509,12
Saldo 2019		-2515,12

3.1 Balans 2019

Balans 31-12-2019			
Activa		Passiva	
Bankrekening	6106,33	Reserve 31-12-2018	8621,45
Kas	0	Saldo 2019	-2515,12
Totaal	6106,33	Totaal	6106,33

4 Plannen 2020

In dit hoofdstuk behandelen we de activiteiten die we voor ogen hebben. We doen dit aan de hand van de thema's die wij van belang achten. Hieronder de thema's nog even op een rij:

Primair 2020:

- Betaalbaarheid;
- Energiebesparing en duurzaamheid;
- Participatie/zeggenschap.

De overige thema's krijgen zeker de aandacht in de komende jaren

- Kwaliteit woningen en onderhoud;
- Leefbaarheid en diversiteit in de wijken;
- Levensloopbestendig wonen;
- Ontwikkeling woningbehoefte en beschikbaarheid.

Ook thema's ter versteviging van de organisatie komen in dit hoofdstuk aan de orde:

- Opleidingsplan
- Versterken relatie achterban (met vernieuwende participatievormen en communicatiemethoden)

4.1 Betaalbaarheid

De huren zijn de afgelopen jaren fors gestegen. De betaalbaarheid van huren staat onder druk. De nieuwe Woningwet biedt met de passendheidstoets kansen voor de huurders. Het is belangrijk dat goede afwegingen worden gemaakt, waarin de stem van de huurder gehoord is.

Activiteiten:

- Themagroep betaalbaarheid;
- Meepraten en adviseren over het huurprijsbeleid 2020.

4.2 Energiebesparing en Duurzaamheid

We gaan met Woningstichting Anna Paulowna in gesprek over verdere aanscherping van de duurzaamheid en dan vooral gekoppeld aan de betaalbaarheid van huren. Dat er een eigen bijdrage mag en kan worden verwacht van huurders is evident. Echter het voordeel moet wel nadrukkelijk liggen bij de huurder. Aangezien huurders ook zelf voor een klein deel invloed hebben op hun woonlasten, willen we 'energiecoaches' in. Hiermee verwachten we dat huurders meer bewust worden van hun eigen stookgedrag.

Activiteiten en planning

- Bestuur en beleidsadviseurs gaan in overleg over duurzaamheid
- Energiecoaches opleiden in 2020

4.3 Participatie & zeggenschap

Met de nieuwe Woningwet zijn de verhoudingen binnen de volkshuisvesting veranderd. Gemeente en huurdersorganisaties hebben meer bevoegdheden en zeggenschap gekregen.

Gelet op de toenemende behoefte naar draagvlak en betrokkenheid van huurders, zal dan ook geëxploreerd en geïnnoveerd dienen te worden ten aanzien van de relatie tussen bestuur en achterban. Allerlei vormen van fysieke bijeenkomsten, internet en de sociale media zullen hierin een belangrijke rol gaan spelen.

Activiteiten en planning

- Jaarvergadering op 22 april 2020;
- Organiseren themagroepen;
- Huurdersraadpleging via mail/website.

4.4 Professionalisering

De Woningwet 2015 en veegwet 2017 geven meer bevoegdheden. Dit vraagt om een professionele huurdersorganisatie. Dit willen we doen door onze kennis te vergroten voor zover dat mogelijk is. Daar waar de kennis ontbreekt of nog onvoldoende is, laten we ons omringen door professionals. Zij kunnen ons in het werk ondersteunen en adviseren. Ook zullen we vele malen zichtbaarder zijn naar onze achterban.

Activiteiten en planning

- Inschakelen adviseur indien nodig.
- Kennisuitwisseling met andere huurdersorganisaties in de regio.
- Volgen van individuele- en groeps-cursussen, themabijeenkomsten, etc.

4.5 Opleidingsplan 2020

- **Financiën/management**

- Financiën (begroting, leningen, jaarverslag ect);
- Servicekosten;
- Huurderscommissarissen;
- Prestatieafspraken.

Opleidingen:

Duurzaamheid in de prestatieafspraken, 25 maart 2020, Zwolle.

- **Volkshuisvesting**

- (Ver)bouw;
- Verkoop;
- ZAV;
- Onderhoud (meerjarenplanning);
- Duurzaamheid (aangenaam besparen).

Opleidingen:

Binnenklimaat, 13 november 2020, Zwolle.

- **Sociaal-maatschappelijk**

- (Ver)Huurbeleid (betaalbaarheid, beschikbaarheid);
- Communicatie (verhuurder, achterban);
- Bijzondere doelgroepen (statushouders ect);
- Leefbaarheid.

Opleidingen:

De achterban betrekken: ideeën en tips uit de Toolkit, 9 oktober 2020, Zwolle.

- **Algemeen:**

Opleidingen:

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd, 4 maart 2020, Utrecht

5 Begroting 2020

<u>Uitgaven</u>	
	begroting 2020
Vaste lasten	
Vergoeding bestuurskosten / vergaderkosten	4000
Reiskosten	500
Telefoonkosten	-
Literatuur	200
Bankkosten	250
Eenmalige kosten (ICT/brochures/boeken)	100
Eenmalige kosten (KVK en notaris)	-
Lidmaatschap Woonbond	2950
Ondersteuning / advisering	-
Software	200
Postbus	260
Verzekering	130
Activiteiten/ Thema's	
Voorlichting (folders, krantjes etc.)	220
Versterken relatie achterban	850
Organiseren themagroepen	160
Bewonersbijeenkomsten	-
Enquête, onderzoek	-
PR / communicatie	
Website en mail	220
Nieuwsbrieven	-
Brochures/ flyers/ overig drukwerk	200
Verzendkosten	20
Training en Opleiding	
Cursus (niet in begroting opgenomen, komt uit de reserves)	2950
Symposia	200
Post onvoorzien = 5 % van de begroting	523
Totaal	10983

5.1 Toelichting begroting 2020

Vergoeding bestuurskosten/ vergaderkosten:

Vrijwilliger vergoeding en onkostenvergoeding van vergaderingen, lunches, consumpties, hapjes enz.

Reiskosten:

Vergoeding van de reiskosten gemaakt door het bijwonen van symposiums, vergaderingen of cursussen.

Telefoonkosten:

Voor het jaar 2020 geen kosten opgenomen.

Literatuur:

Abonnementskosten enkele bladen van de woonbond voor de bestuursleden en beleidsadviseurs (huurwijzer en huurpeil)

Bankkosten:

Kosten van over- en bijschrijvingen en betaalpassen.

Enmalige kosten (ICT/brochures/boeken):

Aanschaf ICT-middelen voor bestuursleden en beleidsadviseurs voor het digitaal vergaderen. Handboeken voor de huurdersorganisatie en specifieke onderwerpen (ZAV, servicekosten, financiën etc.)

Enmalige kosten (KVK en notaris):

Kosten voor de akte van op richting en vermelding bij de Kamer van Koophandel.
Voor het jaar 2020 geen kosten opgenomen.

Lidmaatschap Woonbond:

We betalen voor het aantal woningen dat de Woningstichting bezit. Dat is een basisbijdrage van € 171,50 plus € 2,29 voor de eerste 1.000 woningen, € 1,41 voor 1001 tot 2500 woningen. De Woningstichting bezit 1325 woningen.

Ondersteuning / advisering :

Kosten voor het raadplegen van een deskundige, voor het jaar 2020 geen kosten opgenomen.

Software:

Abonnementskosten voor virussoftware en een boekhoudprogramma.

Postbus:

Abonnementskosten voor een postbus.

Verzekering:

Kosten voor een aansprakelijkheidsverzekering voor Bedrijven.

Voorlichting (folders, krantjes etc.)

Extra aantal (350x) huurkranten (woonbond) voor de huurders.

Versterken relatie achterban:

Zaalhuur, consumpties, uitnodigingen, spreker (deskundige) voor de jaarvergadering.

Organiseren themagroepen:

Kosten voor kopieer/drukwerk en versnaperingen bij de koffie.

Bewonersbijeenkomsten:

Kosten voor kopieer/drukwerk, voor het jaar 2020 geen kosten opgenomen.

Enquête, onderzoek:

Kosten voor uitvoeren van een enquête, voor het jaar 2020 geen kosten opgenomen.

Website en mail:

Abbonementskosten voor de website en mailadressen.

Nieuwsbrieven:

Kosten voor drukken van de nieuwsbrieven, voor het jaar 2020 geen kosten opgenomen.

Brochures/ flyers/ overig drukwerk:

Kosten voor drukken van de uitnodigingen jaarvergadering.

Verzendkosten:

Portokosten voor het versturen van brieven en/of drukwerk.

Cursus:

Vergoeding cursuskosten voor bestuursleden en beleidsadviseurs.

Dit jaar volgen de bestuursleden en beleidsadviseurs meerdere cursussen bij de woonbond.

Symposia:

Kosten voor het bijwonen van symposiums.