

HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE



JAARVERSLAG 2014

H.B.O. WONEN 99

20 april 2015

Inhoudsopgave	1
1. Voorwoord van de voorzitter	2
2. Notulen van de jaarvergadering d.d. 14 mei 2014	3
3. Inhoudelijk verslag over het jaar 2014	8
Bijlage 1 Toelichting op de gevolgen van kabinetsbeleid op de huursector	22
Bijlage 2 Toelichting Warmtewet	24
4. Financieel verslag over het jaar 2014	26
4.1 Jaarcijfers 2014	27
4.2 Verklaring kascommissie	-
4.3 Begroting 2015	28
4.4 Toelichting jaarcijfers 2014	29

1. VOORWOORD VAN DE VOORZITTER

Beste leden van de Huurders Belangen Organisatie van WonenBreborg en relaties,

Met genoegen presenteren wij u ons jaarverslag over het jaar 2014.

Ook in het afgelopen jaar zijn de huurders weer geconfronteerd met de gevolgen van maatregelen vanuit Den Haag. De Verhuurdersheffing en de Solidariteitsheffing hebben ervoor gezorgd dat opnieuw fikse huurverhogingen per 1 juli 2014 plaatsvonden. Dit voor het tweede achtereenvolgend jaar en dit gaat de komende jaren nog door. Door deze maatregelen komt een steeds groter aantal huurders in financiële problemen.

De huren gaan deze zomer weer omhoog, de stapeling van huurverhogingen kost veel gezinnen honderden euro's per jaar. Op dit moment gaat het om ongeveer 750.000 mensen die mede door deze maatregelen onder de armoedegrens zijn geraakt. In onze gesprekken met WonenBreborg vragen wij voortdurend aandacht voor deze zaken.

Gelukkig staan wij niet alleen in ons protest tegen deze eenzijdige en onacceptabele verhoging van lasten voor de huurder. Ook landelijk zijn er diverse organisaties - waaronder de Woonbond - druk bezig hier aandacht voor te vragen.

Met WonenBreborg hebben wij samen met onze collega's uit Breda een betaalbaarheidsakkoord gesloten waarin extra aandacht is voor de laagste inkomens. Zo zullen mensen met de laagste inkomens een huurverhoging krijgen niet hoger dan de inflatie. Ook zal de goedkope voorraad woningen voor deze huurders gereserveerd worden.

Op deze en andere manieren willen wij deze mensen niet de dupe laten worden van overheidsbeleid om haar begroting in orde te krijgen.

Als HBO voelen wij ons gesterkt door u als lid van een commissie van huurders, door onder andere uw aanwezigheid op onze bijeenkomsten en persoonlijke contacten.

Wij zien met plezier terug op die fijne en constructieve contacten met u en hopen dit ook in 2015 te continueren.

U allen dank voor uw inzet in het afgelopen jaar. Ook dank aan de directie en alle medewerkers van WonenBreborg voor de prettige samenwerking!

Peter Valk ,
voorzitter H.B.O. Wonen 99

2. (Concept-)NOTULEN JAARVERGADERING D.D. 14 MEI 2014

Aanwezig:

Bestuur H.B.O.Wonen 99, incl. adviseur	9
Aantal CvH's	23
Aantal Commissieleden	58
WonenBreborg – Bestuur, Directie, MT enz.	7
Totaal externe genodigden	2
Spronk Management Support – notulist	1

Afwezig:

CvH's met kennisgeving	4
CvH's zonder kennisgeving	7
Raad van Commissarissen met kennisgeving	n.v.t.

1. **Opening door de voorzitter**

De voorzitter, de heer Peter Valk, heet alle leden van de Commissies van Huurders van harte welkom op deze jaarvergadering. Ook worden welkom geheten alle medewerkers en de directie van WonenBreborg - te weten de heren Johan Dunnewijk en Franklin van Rhooen en mevrouw Aline Zwierstra - en de collega's uit Breda.

Dit jaar is het bestuur vooral bezig geweest met de gevolgen van de verhuurdersheffing die, zoals bekend, heeft geleid tot forse huurverhogingen. Er is diverse keren met de directie van WonenBreborg over vergaderd en samen met anderen heeft het bestuur er stelling tegen genomen. Niettemin brengt 80% van de corporaties de maximale huurverhoging in rekening.

Het H.B.O. is en blijft hierover in gesprek en gezamenlijk wordt naar mogelijkheden gekeken om de pijn te verzachten. Want de stapeling van allerlei maatregelen maakt de gevolgen voor steeds meer mensen nog groter.

Het was in 2013 echter niet alleen kommer en kwel. Op thema-avonden en bijeenkomsten zijn veel CvH's bereikt evenals tijdens de gesprekken. Ook is er succesvol ingezet op leefbaarheid en een schone buurt. De ondersteuning van de commissies wordt ook dit jaar gecontinueerd.

Opnieuw is er dit jaar verzocht om de enquêtes in te vullen. Een groot aantal commissieleden heeft aangegeven dat veel werk te vinden. Maar de enquête is nu eenmaal een goed middel om de mening te horen van de commissieleden t.a.v. de samenwerking met WonenBreborg en de huismeester, maar ook om zicht te krijgen op wat de CvH's vinden van het bestuur van H.B.O. 99 en andere zaken.

De resultaten zijn inmiddels bekend en na afloop van deze bijeenkomst ontvangt eenieder de uitslag van de enquête. De commissies bespreken de enquête met de eigen consultant, en het bestuur bespreekt resultaten met de directie. Dan kan men kijken naar wat goed is en wat verbeterpunten zijn.

Tot slot spreekt de voorzitter nog een woord van dank uit richting de leden van de CvH's voor hun inzet.

2. Mededelingen

Er is bericht van verhindering gekomen van wethouder Berend de Vries, van de leden van de Raad van Commissarissen (die waarschijnlijk door miscommunicatie helaas niet uitgenodigd blijken te zijn) en van 4 CvH's.

3. Verslag van de jaarvergadering van 15 mei 2013

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Jaarverslag van het bestuur van HBO Wonen 99 over 2013

De heer J. Dunnewijk informeert n.a.v. pagina 9 of de uitbetaling aan de CvH's vóór 28 maart heeft plaatsgevonden. Dit wordt door de voorzitter bevestigd.

N.a.v. pagina 11, Witbrant West merkt de voorzitter op dat daar nogal wat problemen zijn geweest. In een onlangs gevoerd gesprek met enkele bewoners heeft het bestuur gehoord dat de werkzaamheden momenteel in volle gang zijn zoals afgesproken en daar waar deze afgerond zijn, men zeer tevreden is over het resultaat. Inmiddels zijn er ook enkele huurders die spijt hebben dat ze niet hebben meegedaan met de wijzigingen aan de voorgevel.

Er zijn geen verdere op- of aanmerkingen bij het jaarverslag.

5. Financieel jaarverslag over 2013 en begroting over 2014

Er zijn geen op- of aanmerkingen bij het financieel jaarverslag over 2013 en de begroting voor 2014.

De voorzitter vraagt de vergadering het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid over 2013. Het antwoord hierop van de vergadering is bevestigend.

6. Verslag kascontrolecommissie

De kascontrolecommissie, bestaande uit de heer Ad van de Put en de heer Gerrit van Halsteren, hebben de kas gecontroleerd en akkoord bevonden.

De voorzitter dankt hen hartelijk voor hun werkzaamheden.

7. Verkiezing leden voor de nieuwe kascontrolecommissie

De voorzitter verzoekt de heren Van de Put en Van Halsteren om ook dit jaar de kascontrole op zich te nemen. Beide heren zeggen hiertoe bereid te zijn.

8. Samenstelling en verkiezing bestuursleden HBO Wonen 99

De heer Harrie van Baardwijk is verkiesbaar als bestuurslid.

De heer H. van Baardwijk wordt gekozen.

De heer François van den Dries is verkiesbaar als bestuurslid.
De heer F. van den Dries wordt gekozen.

Mevrouw Wilhelmine van Amersfort is herkiesbaar als bestuurslid.
Mevrouw W. van Amersfort wordt herkozen.

9. H.B.O. Wonen 99 enquête 2014

De enquête wijst uit dat huurders over het algemeen tevreden zijn over de contacten met WonenBrebreg i.c. de consultants, de huismeesters en het H.B.O. Wel zijn er enkele verbeterpunten.

10. Beantwoording van schriftelijk ingediende vragen

Er zijn geen schriftelijke vragen ingediend.

11. Rondvraag

De voorzitter biedt de aanwezigen de mogelijkheid om in het kader van de rondvraag nog algemene vragen te stellen.

Iemand informeert of het aantal bestuursleden is uitgebreid.

De voorzitter geeft aan dat behalve de bestuursleden ook de adviseur van H.B.O. 99, de heer George Herders, aan de bestuurstafel te zien is. De voorzitter wijst er voorts op dat er sinds dit jaar binnen het bestuur een aparte werkgroep actief is die de contacten onderhoudt met de CvH's. In de werkgroep Contacten CvH's zitten Wilhelmine van Amersfort, Marian Dickens en Harrie van Baardwijk.

Een aanwezige heeft een vraag t.a.v. het beleid m.b.t. de huismeesters. Eerst had men Camiel Potters als huismeester, toen Maaïke Daniëls en nu krijgt men opnieuw iemand anders. Meer continuïteit zou zeer op prijs gesteld worden.

Mevrouw Myreen Minnaar licht toe dat WonenBrebreg zich bij diverse complexen heeft gebogen over de huismeesters en heeft gekeken naar de wenselijkheid van wisseling.

De enige manier om het plaatje rond te krijgen bleek de verplaatsing van Maaïke Daniëls. Mevrouw Minnaar zegt de bezwaren te begrijpen, maar wijst erop dat er nu helaas geen andere mogelijkheid was.

In aansluiting hierop geven andere bewoners aan dat er in hun complex binnen één jaar tijd zelfs sprake was van vier verschillende huismeesters.

Mevrouw Myreen Minnaar benadrukt opnieuw dat dit zeker geen beleid van WonenBrebreg is. Soms maakt een huismeester ook zelf een andere keuze, of is sprake van zwangerschapsverlof waardoor er geschoven moet worden.

Vanuit de zaal wordt erop aangedrongen om in zo'n geval de betrokken CvH hiervan tijdig op de hoogte te stellen c.q. erbij te betrekken.

Mevrouw Myreen Minnaar is het daarmee eens en zegt dat dit waar mogelijk ook wordt gedaan. Nog deze week is een wisseling besproken met H.B.O. 99, die volgende week naar de betreffende CvH wordt gecommuniceerd.

Een bewoner van een complex in de Heyhoef wijst erop dat een van de appartementen wordt gebruikt als dependance van Stichting De Wever Thuis. Het huisnummer is bekend maar er is geen verwijzing, waardoor bijna niemand het betreffende appartement weet te vinden. De vragensteller wil graag weten

wie hier iets aan kan doen. De gemeente heeft desgevraagd zelfs aangegeven geen voorstander te zijn van een verwijzing.

De heer Frank In 't Groen geeft aan dat de Wever hier zelf voor zal gaan zorgen in het kader van meer publiciteit rond de stichting. Op dit moment is het echter nog niet zo ver.

Iemand brengt naar voren dat gebleken is dat WonenBreborg in het weekend bij calamiteiten niet te bereiken is. De telefoon wordt niet opgenomen en ook de huismeester is niet bereikbaar. Een andere aanwezige wijst erop dat in complexen met zowel koop- als huurwoningen dit probleem nog groter is.

Mevrouw Aline Zwierstra geeft aan dat WonenBreborg een zeer duur contract heeft met de storingsdienst. Ze wil mede daarom graag na afloop van de vergadering details horen, zodat de storingsdienst hierop aangesproken kan worden. Ze wijst erop dat de storingsdienst niet kan zien of het om een huur- of koopappartement gaat. Het probleem is bekend en staat bovenaan het lijstje, maar blijkt niet simpel op te lossen.

Dezelfde bewoner geeft nog aan dat de storingsdienst aan hem als bewoner vroeg welke instantie men moest bellen bij een bepaalde calamiteit, omdat de dienst daar zelf niet van op de hoogte was.

Mevrouw Aline Zwierstra benadrukt dat de storingsdienst dit wel degelijk weet.

Een van de andere mensen in de zaal noemt nog als voorbeeld dat hij 27 minuten aan de telefoon heeft doorgebracht vóór hij de goede persoon aan de lijn kreeg. Daarna werd de storing wel heel snel opgelost.

Dit alles vindt mevrouw Zwierstra meer dan voldoende reden om contact op te nemen met de storingsdienst.

De heer Johan Dunnewijk doet de suggestie om de ervaringen van huurders met de storingsdienst als vraag op te nemen in de enquête.

Voorzitter Peter Valk geeft aan dat hier in de enquête al naar wordt geïnformeerd.

Tot slot wijst een bewoner van een complex in de Heyhoef erop dat het daar prima wonen is behalve als er op feestdagen of in het weekend bepaalde activiteiten zijn, bijv. een kermis, omdat er dan niet wordt schoongemaakt. Men heeft van 3 t/m 5 mei in de troep gezeten en ondanks melding hiervan bij WonenBreborg, de gemeente en de onderhoudsman gebeurde er niets. Bewoners vragen zich af wat zij in dit verband van WonenBreborg kunnen en mogen verwachten.

Voorzitter Peter Valk wijst erop dat 3 en 4 mei dit jaar in het weekend viel. Incidenteel is het soms lastig om een goede oplossing te vinden, maar structureel is dat wel mogelijk.

12. Enkele opmerkingen n.a.v. de huurverhoging, door de heer Franklin van Rhoon

Op uitnodiging van de voorzitter geeft de heer Franklin van Rhoon een korte toelichting op de huurverhogingen. Deze wijst erop dat ook voor corporaties de verhoging niet gemakkelijk is. Zoals bekend is de verhoging noodzakelijk i.v.m. de saneringsgelden en de door het kabinet opgelegd verhuurdersheffing. Anderzijds vindt ook de corporatie dat er iets moet gebeuren om de woningen de komende jaren ondanks de huurverhoging betaalbaar te houden, al lijkt dit met elkaar in tegenspraak. Want ook de corporatie ziet mensen in de problemen komen.

WonenBreborg zit daarom samen met H.B.O. 99, SHW en Bewonersplatform Breda om de tafel om samen na te denken wat hieraan gedaan kan worden. Het is vanuit WonenBreborg in ieder geval zeker niet de bedoeling om huurders hierdoor in de problemen te brengen.

Vanuit de zaal wordt de vraag gesteld hoe het te verklaren is dat kleinere corporaties de verhogingen niet doorberekenen aan hun huurders terwijl de grote dat wel doen.

De heer Franklin van Rhooen zegt dat naar een verklaring hiervoor slechts gegist kan worden. Om te weten hoe dat kan, is inzicht nodig in wat die corporatie dan niet meer gaan doen, omdat niet alles in stand gehouden kan worden zonder de huur te verhogen.

Desgevraagd zegt hij dat hierover al met kleinere corporaties van gedachten wordt gewisseld.

De heer Franklin van Rhooen geeft verder aan dat WonenBreburch zich graag aanbevolen houdt voor slimme oplossingen vanuit de huurders.

Mevrouw Aline Zwierstra wijst er tot slot op dat kleine corporaties vaak in kleine dorpen zitten, waar de leefbaarheidsproblematiek minder speelt.

13. Sluiting

Hierna sluit de voorzitter het formele deel van de bijeenkomst af en bedankt hij iedereen voor aanwezigheid en inbreng. Hij wijst erop dat na een korte pauze men zich onder het genot van een hapje en een drankje kan vermaken met Paul Spapens, die een voordracht zal houden over 'de Tilburgse ziel'.

Tilburg, 13 mei 2015

Peter Valk,
voorzitter

Henk Dankers,
secretaris

3. INHOUDELIJK VERSLAG OVER HET JAAR 2014

Inleiding

2014 was een roerig jaar in veel opzichten. Met name vanuit het kabinetsbeleid kwamen er allerlei zaken op ons af als HuurdersBelangenOrganisatie (HBO) en voor u als huurder van WonenBreburg. In dit verslag leest u daarom eerst over de landelijke ontwikkelingen, daarna over hoe wij als HBO daarop actie ondernemen. We maken daarna de vertaalslag naar Tilburg en wat we met WonenBreburg hebben ondernomen en afgesproken. Daarnaast beschrijven we andere aandachtspunten waar HBO Wonen 99 aandacht en tijd in heeft gestoken in het afgelopen jaar.

Wij vertegenwoordigen u als huurder en het belangrijke goed van Betaalbaar Wonen in Tilburg. Mocht u daarover ideeën of suggesties hebben, dan horen wij die graag van u.

Achtereenvolgens leest u dus:

- **Wat zijn de gevolgen van het kabinet, landelijke cijfers**
- **Wat heeft het HBO daarmee/tegen gedaan?**
- **Wat is de situatie in Tilburg?**
- **Wat zijn de afspraken met WBB dankzij HBO?**
- **Andere activiteiten en thema's die belangrijk waren in 2014.**

Wat gebeurde er in 2014 landelijk wat ons raakt als huurders?

Grote toename gevoelens van onmacht en boosheid onder huurders

Voor H.B.O.Wonen 99 was 2014 een nog intensiever jaar dan het jaar daarvoor. De huurplannen en de verhuurdersheffing van het Kabinet Rutte-Asscher hebben geleid tot een aanhoudend huuralarm binnen de vereniging. Veel van de activiteiten waren gericht op het proberen te verminderen van de gevolgen van deze plannen. De huurexplosie en de gevolgen van de strenge, niets ontziende maatregelen van het kabinetsbeleid Rutte-Asscher voor huurders, H.B.O. en WonenBreburg zorgden voor veel beroering. Er heerst veel boosheid en gevoelens van onmacht onder de huurders. Zoals het er nu naar uit ziet, verandert het huurbeleid van het Kabinet Rutte-Asscher in 2015 en de jaren niet.

Het kabinetsbeleid Rutte-Asscher moet van de baan

Begin 2014 vond veel overleg tussen de huurdersorganisaties en WonenBreburg plaats. Er was tussen partijen - WonenBreburg en Stichting Huurdersbelangen WonenBreburg (SHW) - overeenstemming over dat het roer m.b.t. het volkshuisvestingsbeleid in ons land om moet. Het Kabinetsbeleid moet van de baan. Het Kabinet Rutte-Asscher is niet aanspreekbaar op acties en verzoeken van huurders en hun organisaties. Minister Blok reageerde schijnbaar onverstoort en zonder inleven op reacties vanuit de samenleving. Huurders bleken moeilijk te organiseren te zijn.

Wat zijn de gevolgen van het kabinet: Landelijke cijfers

De impact van het huidige huurbeleid van Rutte-Asscher op huurders is rampzalig.

Wij nemen u heel kort mee in de gevolgen van het kabinetsbeleid op de huursector. Het gaat hier om de landelijke cijfers. Hierna volgt de situatie in Tilburg. In de bijlage vindt u een uitgebreide toelichting op de landelijke cijfers.

- **Verhuurdersheffing:** Verhuurders betalen verhuurdersheffing om de staatsschuld te verminderen. De verhuurdersheffing bij woningcorporaties en particuliere verhuurders moet het Rijk in 2014 ruim 1,1 miljard euro opbrengen. Dit bedrag loopt op tot 1,7 miljard euro in 2017.
- **Ruimte voor huurstijging:** tegelijkertijd kregen woningcorporaties ruimte om de huur te verhogen. Zo ontstond er een prikkel voor corporaties om de huren met een hoog percentage te verhogen. In twee jaar tijd stegen de huren gemiddeld met 9,2% (gemiddelde vrije sector en vrije huursector).

Jaar	Huurverhoging %	Jaar	Huurverhoging %
2004	3,1	2010	1,6
2005	2,0	2011	1,8
2006	2,7	2012	2,8
2007	1,4	2013	4,7
2008	1,9	2014	4,4
2009	2,8		

- **Huurstijging voor woningzoekenden:** Vanaf de invoering van de verhuurdersheffing hebben verhuurders de streefhuur flink opgetrokken of willen dat doen. Dit leidt tot grote huursprongen, 100 tot 200 euro extra huur per maand. De huur voor nieuwe huurders steeg in 2014 met gemiddeld 22,6%. Daaruit blijkt ook dat de huurprijs van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, bij mutatie steeg naar 82% van de maximale huur. Ook hier liggen de cijfers bij WonenBregburg lager. WonenBregburg hanteert een percentage van 80%.
- **Huisuitzettingen:** In 2013 was voor 88% (6.200) van de huisuitzettingen de reden huurachterstand. Het aantal huisuitzettingen steeg met 8% ten opzichte van het voorgaande jaar. Vooral in het prijsegment van €374 - €574 euro per maand kwam het aantal huisuitzettingen voor (53% viel in deze categorie). Bij WonenBregburg daalde eerder het aantal huisuitzettingen, maar stegen het aantal huurders met betalingsregelingen.

Huisuitzettingen 2006/2013

Jaar	uitzettingen
2006	7.500
2007	8.550
2008	7.650
2009	5.900
2010	5.900
2011	6.000
2012	6.480
2013	6.980

Tabel huisuitzettingen naar huurprijssegment

Prijssegment huurwoning	Percentage
Minder dan € 374	18%
€ 374 - € 574	53%
€ 574	18%
Meer dan € 681	4%

- **Kaalslag sociale huursector:** Het aandeel betaalbare huurwoningen is gehalveerd. De totale omvang van de huursector in Nederland nam in de periode 2005-2014 af van 3.092.000 naar 2.903.000 woningen. Een afname van 169.000 huurwoningen. Tegelijkertijd is in deze periode een duidelijke afname zichtbaar van het aantal huurwoningen met een lage huur en een

toename van het aantal huurwoningen met een hogere huur. Het aandeel huurwoningen met een lage huur (onder de kwaliteitskortingsgrens) is in de periode sinds 2005 meer dan gehalveerd. In 2005 behoorde 29% van de huurwoningen tot deze prijsklasse, in 2014 is dat nog 15%. In absolute zin liep het aandeel woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens terug van 909.000 naar 424.000 in 2014.

- **Financiële positie corporaties 2015:** In 2013 is het volkshuisvestelijk vermogen van woningcorporaties met € 12,8 miljard vermeerderd tot € 45,3 miljard euro. Dit komt doordat corporaties een sterke stijging ramen van hun huurinkomsten en lage kosten inrekenen voor onderhoud en beheer gedurende de resterende exploitatieperiode van hun bezit.. De solvabiliteit in de corporatiesector stijgt hierdoor met 6,7% tot 31,7%. Het jaarresultaat van de corporaties is daarmee de hoogste ooit. Overigens komt dit wel door de systematiek van bedrijfswaardeberekening. Dit heeft als gevolg dat de waarde van woningcorporaties enorm stijgt. Dit is en blijft boekhoudkundige waarde.

Ondanks de verhuurdersheffing is het financiële perspectief van corporaties (maar ook van particuliere verhuurders) de afgelopen twee jaar sterk verbeterd. Aan de kostenkant zijn er forse besparingen geweest als gevolg van lagere rentelasten, lagere onderhoudskosten, goedkopere aanbestedingen en lagere bedrijfslasten. Er is dus ruimte om veel lager te gaan zitten dan de maximale huurverhogingen. De heffing raakt de gehele sociale sector. Feitelijk is er sprake van een extra belasting voor sociale huurders. Het is onacceptabel dat juist de lagere inkomens extra moeten betalen voor het verminderen van de staatsschuld. Ook dit jaar hebben H.B.O., Bewonersplatform WonenBreda en de SHW met veel huurdersorganisaties in het land Minister Blok, het Kabinet, Tweede Kamer én verhuurders verzocht te zorgen voor betaalbare huren en de huren niet klakkeloos te verhogen. H.B.O. ondersteunt de petitie “Blokkeer de huurverhoging”.

De acties van HBO n.a.v. de landelijke ontwikkelingen, nu en morgen

H.B.O. gaat samen met de achterban en collega-huurdersorganisaties bij ongewijzigd overheidsbeleid over tot actie en blijft actie voeren totdat de vijandige huurders- en corporatiepolitiek van de baan is. Steeds duidelijker wordt het dat de nood bij huurders erg hoog is. Het is ons duidelijk dat wij met Minister Blok een tegenstander hebben die uit is op het fors inkrimpen van de sociale huursector. Minister Blok heeft er zijn missie van gemaakt om de sociale huursector met minimaal 30% te laten krimpen en op dit terrein marktwerking centraal te stellen. H.B.O. Wonen 99 kan en wil daar de ogen niet voor sluiten. Het volkshuisvestingsbeleid van het Kabinet Rutte-Asscher blijft vanwege het feit dat het zeer huurders- en corporatievijandelijk is, een complicerende factor.

Corporaties krijgen de mogelijkheid, de huren flink te verhogen (om daarmee de verhuurdersheffing op te hoesten, met als enige bedoeling om de schatkist te spekken) en de crisis eenzijdig op het bordje van huurders te leggen. Voor de H.B.O. is het zaak dit punt op de agenda van de politiek en de corporaties te krijgen c.q. te houden. Voortzetting van het huidige beleid waarbij corporaties mogelijkheden aangrijpen de huren te verhogen, zal de samenwerking onder druk zetten. Huurders en woningzoekenden constateren dat de huren de afgelopen twee jaren fors zijn gestegen. Het kabinet Rutte-Asscher is afgestapt van het inflatievolgend huurbeleid. Het werd voor verhuurders mogelijk hogere huurverhogingen door te voeren. Voor nieuwe huurders stegen de huren van

vrijkomende huurwoningen gemiddeld 22,6%. Voor zittende huurders stegen de huren gemiddeld 9,2% in twee jaar tijd. De hoogste huurverhogingen in 20 jaar tijd.

Hierdoor hebben zij het financieel moeilijk en steeds meer huurders komen in de knel te zitten. De huur van zittende huurders bij WonenBreborg is de laatste 2 jaar (2013 en 2014) gestegen met 8-8,5%.

Wij zien dus ook in onze steden, Tilburg en Breda, een groep huurders die het lastig hebben. Dat is de reden dat we als HBO in SHW-verband intensief het gesprek zijn aangegaan met WonenBreborg en heldere afspraken hebben gemaakt in het Akkoord Betaalbaarheid. Daarover verderop meer.

In de afgelopen jaren heeft de H.B.O. diverse initiatieven ondernomen om door actie het beleid van Rutte-Ascher te keren. Te denken valt hierbij aan de handtekeningenactie, de bijeenkomsten voor huurders en politieke partijen, verzoeken aan de gemeenteraad van Tilburg om een extra bijdrage in het kader van de woonlastentoeslag, het verzoek om compensatie te verstrekken voor de armste gezinnen en daarnaast de nieuwsbrieven en pamfletten over dit onderwerp. H.B.O steunt de acties: 'Blokkeer de huurverhoging' en de acties zoals de demonstratie in Amsterdam van 14 maart jl en de aangekondigde grote landelijke demonstratie van allerlei organisaties met de FNV van 1 mei 2015.

Welke actie ondernam de bewonersvertegenwoordiging in overleg met WonenBreborg n.a.v. de landelijke ontwikkelingen?

WonenBreborg en SHW waren praktisch genoeg om het niet alleen bij intentieverklaringen te laten. Geprobeerd werd om nieuwe wegen te bewandelen om de kille kaalslag en de gevolgen van de maatregelen (bezuinigingen) van het Kabinet Rutte-Ascher, niet uitsluitend op het bordje van de huurders met een bescheiden inkomen te laten komen en om een verdere tweedeling in de Bredase en Tilburgse wijken te voorkomen. WonenBreborg en SHW willen zoveel mogelijk een tweedeling voorkomen vanuit het perspectief van een ongedeelde stad met ongedeelde wijken. WonenBreborg en SHW hebben in 2014 indringend met elkaar gesproken om zo mogelijk beleid te ontwikkelen om een deel van het door de overheid veroorzaakte leed te proberen te verzachten door een betaalbaarheidsakkoord met elkaar te ontwikkelen en af te sluiten.

Betaalbaarheidsakkoord: uniek in Nederland

Om te zorgen dat we betaalbaar kunnen blijven wonen, met heldere afspraken voor de toekomst over de huurverhoging

WonenBreborg en SHW hebben een betaalbaarheidsakkoord afgesloten. WonenBreborg heeft als enige van de drie woningcorporaties in Tilburg een akkoord gesloten met de huurdersorganisaties. Betaalbaarheid is het kernthema van het handelen van WonenBreborg en SHW voor de komende jaren. Zowel in Breda als in Tilburg zijn er veel huishoudens voor wie de woonlasten te hoog zijn in relatie tot hun inkomen.

Dit vraagstuk vereist een 'generieke' (voldoende betaalbare huurwoningen) en daarnaast een 'specifieke' aanpak op huishoudensniveau, zoals tijdige signalering, buurtcoaches, passende woningtoewijzing en inkomensondersteuning (armoede- en ondersteunings)fonds. Om voldoende woningen in de goedkope delen van de voorraad te hebben zal WonenBreborg veel huurprijzen moeten 'af-toppen' of huurprijzen moeten verlagen. WonenBreborg zal daarbij streven naar een logische verhouding tussen prijs en kwaliteit. Als gevolg van het 'aftoppen' hebben of krijgen veel woningen een

lagere huur dan op grond van de kwaliteit mag worden verwacht. Dit is alleen te rechtvaardigen als deze woningen worden toegewezen aan huishoudens met een lager inkomen. Afgesproken is verder, daar waar bewoners nadrukkelijk zelf de wens hebben om diverse werkzaamheden zelf uit te voeren, om de servicekosten te beïnvloeden. WonenBreburg wil dit faciliteren.

Het streefhuurniveau heeft een relatie met de kwaliteit van de woning en ligt op bedrijfsniveau gemiddeld op 80% van de maximaal toegestane huurprijs. Wij zijn als huurdersorganisaties tevreden over het afgesloten akkoord betaalbaarheid. Gezamenlijk met WonenBreburg hebben wij gezocht en zoeken verder naar alle marges die wij kunnen aanwenden om de betaalbaarheid van het wonen van alle doelgroepen mogelijk te maken c.q. te behouden. Dit wil overigens niet zeggen dat wij geen wensen hebben ten aanzien van of geen kritiek hebben op WonenBreburg.

De uitgangspunten voor de **jaarlijkse huurverhoging** zijn:

- Voor het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging legt WonenBreburg een relatie met de streefhuur die voor de woning is bepaald.
- Inkomensafhankelijke huurverhoging wordt doorgevoerd, zolang dit wettelijk is toegestaan.
- WonenBreburg kiest voor een combinatie van inkomensafhankelijke huurstijging en huurstijging op basis van streefhuren en wel als volgt:
 - Als de huidige netto huur hoger dan of gelijk is aan de streefhuur, dan wordt de huur verhoogd met inflatie;
 - Als de huidige netto huur lager is dan de streefhuur, dan wordt de huur verhoogd met inflatie plus opslag van 1,5 % (tot en met 2017);
- Voor de jaarlijkse huurverhoging van woningen gaat WonenBreburg uit van de volgende verhogingen (weergegeven percentages hebben betrekking op 2014).

Inkomen	1 (streefhuur onder actuele huur)	2 (streefhuur net boven actuele huur)	3 (streefhuur ver boven actuele huur)
<34k	Inflatie	Inflatie + opslag tot streefhuur	Inflatie + opslag
34-43k	4,5	4,5	4,5
>43k	6,5	6,5	6,5

Voorbeelden voor de diverse huurders:

Casus 1: Huurder heeft een inkomen beneden de huurtoeslaggrens en huurt een woning op de streefhuur, dit betekent inflatievolgend beleid. Voor 2014 betekent dit bij een streefhuur tot €500,- een maximale verhoging van €12,50. Door huurtoeslag wordt dit bedrag in woonlastenverhoging teruggebracht tot een maximale verhoging van €3,50.

Casus 2: Huurder heeft een inkomen tussen 34.000,- en 43.000,- en ontvangt een inkomensafhankelijke huurverhoging van 4,5%. Dit betekent bij een huur van €500 op basis van de cijfers van 2014 een stijging met € 22,50.

Casus 3: Huurder heeft een inkomen boven 43.000,- en ontvangt een inkomensafhankelijke huur van 6,5%. Dit betekent een huurstijging met €32,50.

Omgangscodes H.B.O. en Bewonersplatform en SHW hebben als enige huurdersorganisaties in het werkgebied grote moeite met de voorgestelde versoeringen van de vergoedingen in de omgangscodes herstructurering, grootonderhoud en renovatie. Aanpassingen van de regeling zijn onder druk van o.a. de H.B.O. voorlopig uitgesteld tot 1 juli a.s. ondanks het feit dat de andere huurdersorganisaties bij andere corporaties al hebben ingestemd met de verslechtingen. Overigens spreken wij de verwachting uit dat wij in goed overleg daar wel met WonenBreborg uitkomen.

De cijfers in Tilburg

Verhuurdersheffing: WonenBreborg betaalt oplopend tot 16/17 miljoen aan verhuurdersheffing. Dat komt er als extra kosten bij. De organisatie heeft dat opgehoest door enerzijds huurverhoging in te voeren en anderzijds fors te bezuinigen op de organisatie (in totaal zijn 60 arbeidsplaatsen weg), maar ook in onderhoud heeft de organisatie andere keuzes gemaakt. Minder projecten per jaar bijvoorbeeld.

Huurstijging:

Het SHW, de overkoepelende huurdersvertegenwoordiging is intensief het gesprek aangegaan met WonenBreborg met als resultaat een Akkoord Betaalbaarheid. Daarin staan heldere afspraken over de huurverhoging van de komende periode.

Huisuitzettingen:

WonenBreborg houdt sinds 2014 uitgebreide kennismakingsgesprekken met nieuwe huurders voordat ze bij WBB komen huren. Daarin bekijkt de verhuurmedewerker wat een huishouden aankan qua woonlasten en adviseert daarin. De effecten lijken zich al zichtbaar. Huurders kiezen er regelmatig voor om als een woning te duur lijkt te worden, toch een andere woning te kiezen. Zo zorgen we aan de voorkant dat bewoners niet al snel in de knel komen als ze eenmaal huren. Op moment dat zittende huurders financieel in de knel komen, signaleren we snel en gaan we persoonlijk het gesprek aan om te kijken wat nog wel mogelijk is. Huurders die niet kunnen, maar wel willen helpen we. Wel met heldere, strakke afspraken en voorwaarden. Voor huurders die niet willen zijn we hard en zij krijgen een duidelijk nee als ze de grens over gaan. De cijfers laten dat zien:

Aantal huisuitzettingen

Tilburg

2011 = 119
2012 = 86
2013 = 75
2014 = 40

Aantal betalingsregelingen

Tilburg

2011 = 124
2012 = 514
2013 = 439
2014 = 757

HBO en relaties

H.B.O. richt zich op het vestigingsniveau van WonenBreborg in Tilburg en het overleg met de vestigingsdirecteur. Over 2013 was dat Aline Zwiërstra. Zij is nu directeur Vastgoed. Vanaf 1 januari 2014 wordt overlegd met Myreen Minnaar, Manager Beheer. De opgedane ervaringen met Myreen zijn ronduit goed te noemen. In de bestuursvergadering van H.B.O. wordt o.a. de overlegvergadering met de vestiging voorbereid. SHW overlegt met de directeur-bestuurders. Er wordt beraadslaagd over alle onderwerpen die de huurders direct raken. Denk hierbij aan zaken als het huurbeleid, de algemene huurvoorwaarden en het kopen, verkopen, opknappen en slopen van woningen. Ook geeft de huurderskoepel haar standpunt over het onderhoud van de woningen, de dienstverlening van WonenBreborg en hun beleid ten aanzien van leefbaarheid.

Eén van de vaste onderdelen van de bestuursvergadering van de H.B.O. is het uitwisselen van informatie en ontwikkelingen binnen de samenwerkingsverbanden SBO en SHW. Het zorgt voor belangenbehartiging die trapsgewijs een dekkend netwerk vormt van individuele huurder tot aan de directietafel bij WonenBreborg en het politieke bestuur van onze stad. H.B.O. heeft op tal van terreinen ook zelf initiatieven genomen om de positie van huurders te versterken. Het dagelijks bestuur van H.B.O. Wonen 99 en het Bewonersplatform WonenBreborg vormen het bestuur van de SHW. Henk Dankers en Jan Zaunbrecher zijn de HBO-vertegenwoordigers in het bestuur van het SBO. De H.B.O. is een vereniging en de leden zijn de CvH's (Commissie van Huurders). Als huurder van een woningcorporatie is men niet direct aangesloten bij de huurderskoepel. Men kan wel lid worden van een CvH en in de meeste gevallen gebeurt dat automatisch. Periodiek overleg vindt plaats tussen de woonconsulent en het bestuur van de commissie.

Commissie van Huurders

- Een CvH moet erkend worden door H.B.O. en WonenBreborg.
- Als er geen CvH voorhanden is, kan iemand daartoe het initiatief nemen en er samen met de burens één opzetten.
- Via H.B.O. zijn de CvH's ook aangesloten bij de SBO en SHW.
- Als er geen CvH is in het complex, treedt H.B.O. in de plaats van een CvH.
- De CvH onderhoudt het contact met WonenBreborg als het gaat om het reilen en zeilen van het eigen complex.
- Voorbeelden van zaken die de CvH behandelen zijn het onderhoudsplan en de servicekosten.
- WonenBreborg en H.B.O. streven in een vroeg stadium naar de oprichting van een CvH of een klankbordgroep, waarin een bestuurslid of de adviseur van H.B.O. participeert. Als lid van H.B.O. beslissen de CvH's tijdens de jaarvergadering mee over de koers van de organisatie.
- Eén van de zaken die in het verslagjaar met succes is afgerond is het herzien van de participatieovereenkomst. John de Bruijn en George Herders hebben daartoe de nodige voorbereidende stukken opgesteld. Deze aangepaste overeenkomst is inmiddels door alle partijen (inclusief Raad van Commissarissen) goed gekeurd.

Wonen en Zorg

Binnen de commissies van huurders in de H.B.O. is veel belangstelling voor de positie van senioren en zorg. Gezien de vele ontwikkelingen en de forse bezuinigingen op de zorg is de belangstelling rondom deze thema's binnen onze commissies van huurders breed aanwezig. John de Bruijn en Riet van Gils (beleidsmedewerkers van WonenBreborg) hebben op 11 juni een goede presentatie over dit onderwerp verzorgd. Op verzoek van H.B.O. wordt nagegaan of leegstaande appartementen in de verzorgingstehuizen voor zware zorg geschikt kunnen worden gemaakt voor reguliere bewoning voor senioren en of bewoners extra zorg kunnen inkopen bij de Wever. De vraag is of het

wel een zorg van een coporatie is. Misschien moet er wel worden gezorgd naar een creatievere oplossing voor bijkomende faciliteiten.

Woningen voor senioren

In het woningtoewijzingsysteem is de gemeente een partner van WonenBreborg. Gepleit wordt als criterium van toewijzing fysieke beperkingen op te nemen. Zodat mensen met een fysieke beperking eerder een aangepaste woning krijgen toegewezen. Verwacht wordt dat in de toekomst de vraag naar 55+ woningen zal toenemen. WonenBeborg heeft veel geïnvesteerd in deze woningen. Veel woningen zijn nog 55+ geschikt. De vraag is of het het juiste label is voor die woningen. 27% van de Tilburgse bevolking is boven de 65 jaar. De verhuurbaarheid van seniorenwoningen is lastig. WonenBreborg heeft veel gelijkvloersewoningen. Deze woningen kunnen aangepast worden, maar hier is weinig interesse voor. Er is gekeken of het aanstellen van een seniorenmakelaar mogelijk is. Deze makelaar kan helpen met allerlei zaken, zoals samen met de huurder kijken of verhuizen naar een andere, meer (financieel) geschikte woning mogelijk is. Mogelijk kan een tijdelijke compensatievergoeding worden toegepast. Een vroegere 55+ woning wordt nu anders gelabeld. Er is een prioritering en het betreft mensen met een indicatie WMO/AWBZ die voorrang hebben. Deze discussie is daarna in SHW verband nog een keer overgedaan. In deze bijeenkomst is op verzoek ook de 'huurderscommissaris', de heer Wim Corsten uitgenodigd en hij heeft waardevolle suggesties gedaan in die bijeenkomst over wonen en zorg. Het agendapunt zal het komende jaar regelmatig op de agenda staan.

Bijeenkomsten 2014

Jaarvergadering en nieuwjaarsbijeenkomst

De nieuwjaarsbijeenkomst en de jaarvergadering werd zoals gebruikelijk zeer goed bezocht. Naast de vaste toespraken van de voorzitter van de H.B.O. en de directeur wordt de culturele noot bij de nieuwjaarsreceptie door het merendeel van de bezoekers hoog gewaardeerd. Journalist/schrijver Paul Spapens vertelde op 14 mei een aantal schitterende anecdotes. Tevens droeg het bestuur zorg voor een presentje voor de leden van commissies, voorzien van het logo van de H.B.O.

Thema-avonden H.B.O. Wonen 99

Het bestuur van H.B.O. Wonen 99 organiseert jaarlijks twee thema-avonden.

Februari 2014: Warmtewet en Huurbeleid WonenBreborg

De eerste bijeenkomst van 2014 vond plaats op 26 februari en had twee onderwerpen. Het betrof de nieuwe warmtewet en de gevolgen voor huurders. Voor dit onderwerp werd een uitgebreide toelichting gegeven door WonenBreborg medewerker Frans Lemmens. Het tweede onderwerp betrof de woonlasten in zijn algemeenheid en het huurbeleid van WonenBreborg in het bijzonder. De inleider voor dit onderwerp was Chantal van Gestel. Het waren twee pittige onderwerpen, die ook redelijk ingewikkeld zijn. Daarom hebben wij in het jaarverslag gekozen om onze achterban over deze onderwerpen waar wij ons intensief mee bezig houden, nader toe te lichten.

Oktober 2014: Resultaten Enquête en Afscheid Johan

De tweede themabijeenkomst van 2014 vond plaats op 8 oktober. Voor de pauze zijn de uitslagen van de jaarlijkse H.B.O. enquête besproken. Na de pauze stond de bijeenkomst vooral in het teken van het afscheid van Johan Dunnewijk. "BEDANKT JOHAN!" Johan Dunnewijk is jarenlang het boegbeeld geweest van WonenBreborg. Eind 2014 is hij verdiend met pensioen gegaan. Ondanks een groot afscheid wat Johan is aangeboden wilden het bestuur van de H.B.O. en veel aangesloten Commissies van Huurders uit Tilburg persoonlijk afscheid van hem nemen. De opkomst was groot en het was een geslaagde bijeenkomst die recht deed aan de

bekende en persoonlijke inzet van Johan. Hij blijft altijd een inspiratiebron vanwege zijn betrokkenheid bij huurders-participatie en met name voor huurders met een bescheiden inkomen. Er is hem een passend cadeau overhandigd.

De themabijeenkomsten worden steeds goed bezocht en zowel door de commissies als WonenBreburg goed gewaardeerd.

H.B.O. en andere activiteiten

Website H.B.O. Wonen 99

De website van H.B.O. Wonen 99 is bijgehouden door Jan Zaunbrecher, Henk Dankers, Ger Heerdink en François van den Dries. De website wordt door leden van de commissies van huurders goed bezocht. Om de website nog meer actueel te houden heeft bestuurslid François van den Dries zich inmiddels aangesloten bij deze groep. Hij houdt de website up-to-date en schrijft stukken die geplaatst worden op de site.

Met de benen op tafel

Het kantoor van H.B.O. wordt intensief gebruikt voor de spreekuren. Met de vaste bezetting op het kantoor door de secretaris weten de commissies steeds beter de weg te vinden naar de H.B.O. Van de open inloopspreekuren wordt steeds meer gebruik gemaakt door leden van de commissies. Naast de bestuursvergaderingen en overleggen van de werkgroepen maken ook SHW en SBO gebruik van het kantoor. Eens per jaar organiseert het bestuur een interne evaluatie van het bestuur en medewerkers. De zogenaamde benen- op- tafel bijeenkomst. Dit jaar vond de bijeenkomst plaats op 22 augustus. Er wordt gezamenlijk teruggeblikt op het afgelopen jaar en er wordt vooruitgekeken naar het volgende jaar. De speerpunten worden nagelopen en opnieuw worden er afspraken gemaakt. Ieder bestuurslid bekijkt bovendien zijn eigen functioneren. De voorzitter maakt meestal een notitie met daarin de onderwerpen genoemd waarmee hij de discussie op gang wil brengen. In de gespreksronde krijgt iedereen de gelegenheid ervaringen en wensen en verbeteringsuggesties open op tafel te leggen. Tevens worden de afspraken over de verschillende taken voor het komend seizoen vastgelegd. Over het algemeen vindt iedereen met kanttekeningen dat het bestuur an sich goed functioneert.

Agenda en onderwerpen voor 2015

Onderwerpen die we in 2015 gaan bespreken met WonenBreburg zijn in ieder geval het Effect van het overleg met WonenBreburg, Sterkere rol en besef wat hun rol is van CvH en belangrijk, Communicatie tussen WBB en de CvH's (via consultants). Voor een uitgebreidere opsomming van de prioriteiten verwijzen wij naar het jaarplan van H.B.O. Wonen 99

Ander aandachtspunt is Communicatie: Regelmatig wordt een beroep gedaan op Eva Boon van de afdeling communicatie van WonenBreburg. Zij helpt ons om ingewikkelde vraagstukken bijvoorbeeld in rekening gebrachte kosten voor stadsverwarming, warmtewet, enz. in begrijpelijke taal te communiceren met de huurders. De vraagstukken waarmee de huurdersorganisaties te maken krijgen worden omvattender en minder overzichtelijk. Naar verwachting zal in de toekomst meer een beroep op communicatiehulp worden gedaan. De directeur ondersteunt deze inzet van harte. Naar aanleiding van de hoeveelheid, toename van ingewikkeldheid en snelheid van de informatie en onderwerpen, hebben de organisaties de directeur verzocht om hier meer aandacht aan te besteden en tevens de toename van de juridisering van de gespreksonderwerpen tot redelijke proporties terug te brengen en notities niet onnodig ingewikkeld te maken. Hier is door de directeur Vastgoed adequaat op ingespeeld.

Belrondes en contacten

Een belangrijke activiteit van de vereniging bestaat uit het onderhouden van contacten tussen de commissies en het bestuur. Vanaf 2013 heeft dit gestructureerd plaatsgevonden dankzij de inspanningen van de Werkgroep Ondersteuning CvH's binnen H.B.O. Deze contacten worden zeer gewaardeerd door de leden van de commissies. In het afgelopen jaar is H.B.O. op meerdere onderdelen actief geweest om de band met de achterban te versterken. Eén van deze initiatieven is de belronde die de dames van H.B.O. jaarlijks verzorgen met de leden. Deze belrondes, die minimaal twee keer per jaar worden gedaan, dienen ter versteviging van de contacten met de commissies en leveren nuttige informatie op als aanvulling op de jaarlijkse enquête. Actiepunten die voortkomen uit de gesprekken werden doorgegeven aan WonenBreborg. Er zijn twee nieuwe commissies tot H.B.O. toegetreden. Het betreft de commissie De Heikant en De Commissie Vogelenzang.

Afspraken met WBB dankzij HBO

Elders in het jaarverslag hebben wij meegedeeld bij een aantal onderwerpen uitgebreider stil te staan. Wij zijn daar vorig jaar in het verslag mee begonnen. Wij hebben een aantal complimenten gekregen vanwege die aanpak. Wij staan nu wat stil bij een aantal onderwerpen, die veel van onze aandacht hebben gevraagd.

Solidariteit; iedereen moet mee kunnen blijven doen

Solidariteit is voor de HBO nog steeds geen vies woord en solidariteit verdient herwaardering. Onze maatschappij wordt steeds individueler en complexer. Sommige mensen hebben moeite om ontwikkelingen en trends binnen de maatschappij in het opgelegde tempo te volgen. Het is een regelmatig terugkerend onderwerp in het overleg tussen WonenBreborg en de huurdersorganisaties. Een megatrend in de hedendaagse samenleving is dat onze maatschappij digitaler, pluriformer, onzekerder en misschien ook minder verantwoordelijker voor anderen wordt. Solidariteit tussen groepen mensen wordt niet langer meer als vanzelfsprekend beschouwd.

Wij zijn niet van de morele herbewapening dus maakt u zich geen zorgen. Wij zijn wel van mening dat wij moeten proberen om iedereen bij ons (zowel jong, oud, met of zonder kleur, digibeet en "nerd") bij ons werk te betrekken. Richting beleidsmakers zeggen wij: "als u het niet goed kunt uitleggen, heeft u een slecht voorstel gedaan. Niet iedereen kan of wil meedoen aan de digitaliseringsslag". Hetzelfde komen wij tegen met medewerkers van de gemeente en WonenBreborg. Wij schrijven dit niet om mensen de schuld te geven. Wij vragen wel om rekening met alle partijen te houden. In de afgelopen maanden hebben wij vanuit WonenBreborg een bombardement met ingewikkelde en zeer uitgebreide stukken ontvangen waarvan werd verwacht dat wij binnen enkele weken een onderbouwd advies voorzien van het nodige draagvlak onder de huurders moesten geven. Het betrof stukken over de invoering van de Warmtewet die moeten leiden tot contracten en leveringsovereenkomsten en –voorwaarden.

Een ander voorbeeld betrof de vernieuwing van de Algemene huurvoorwaarden van WonenBreborg. Stukken van pakweg ongeveer 70 tot 80 pagina's meestal geschreven door beleidsmedewerkers; vaak in samenwerkingsverbanden met meerdere corporaties en vaak ook voorzien van commentaar van een aantal juristen. Het heeft ervoor gezorgd dat wij inclusief veel extra overleg met diverse besturen, groepen en organisaties aan de slag moesten met de informatie en heel vaak verduidelijkingsvragen hebben moeten stellen. Het betrof duidelijk een tendens in onze praktijk, die daarnaast ook leidt tot meer kosten en soms het afhaken van actieve bewoners.

Stop juridisering van huurdersoverleg

Een goede inschatting hebben wij gemaakt van nieuwe ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting. Vaak lopen wij achter de ontwikkelingen aan en moeten dan eerst een enorme achterstand inhalen. Ook kwamen wij tot de ontdekking dat niet alle medewerkers en opstellers van die stukken over vaardigheden beschikken om de inhoud van de teksten die vaak verstrekkende gevolgen hebben voor huurders te kunnen toelichten. Wij hebben over deze toenemende tendenzen contact gezocht met Aline Zwierstra en bezwaar gemaakt tegen de steeds meer oprukkende juridisering van het huurdersoverleg. Een verademing was dat zij het met ons eens was en heeft afgesproken er wat met ons aan te doen. Er wordt gestopt met die juridisering. Meer tijd en menskracht wordt gestopt in het duidelijk uitleggen aan degenen waar die stukken voor bedoeld zijn, de huurders. Ook heeft zij een medewerker aangewezen die tijd en werk gaat besteden om de collega's weer met bewoners te laten praten op een wijze dat communicatie weer mogelijk is. Chapaeu, Aline.

Invoering van de warmtewet

Een ingewikkelde wet die geldt voor het deel van onze huurders dat woont in een woning met gemeenschappelijke verwarming

In het vorige jaarverslag schreven wij dat energie steeds meer vast onderdeel van belangenbehartiging is gaan uitmaken. Gelukkig hebben de H.B.O. en het Bredase Bewonersplatform en SHW een goede inschatting gemaakt van de ontwikkeling dat energie en besparing daarbij een steeds belangrijkere rol gaat spelen in de portmonnee van huurders en de woonlasten van huurders. Daartoe werd een werkgroep Energie en Woonlasten opgericht door het SHW. Naast een vertegenwoordiging van het Bredase Bewonersplatform waren een aantal bestuursleden van de H.B.O. actief binnen de Werkgroep. Het was een tijdelijke werkgroep die de nodige voorbereidingen trof om de effecten en met name de financiële gevolgen voor huurders van de warmtewet in goede banen te leiden. Dit laatste door beïnvloeding van het beleid van WonenBreburg. Na de invoering van de warmtewet heeft de werkgroep zich weer opgeheven om weer bezig te gaan met andere taken binnen de eigen huurdersorganisatie(s). Overigens wordt overwogen om de werkgroep weer te installeren aangezien de afrekeningen toch problemen blijven opleveren. U wordt daar terzijner tijd nader over geïnformeerd. De werkgroep bestond uit de volgende personen: HBO secretaris Henk Dankers en de oud penningmeester van de vereniging destijds Jan Ackerman, HBO secretaris bestuurslid Ger Heerdink, de voorzitter van het SHW Wim Leerves, aangevuld met de adviseur George Herders. Periodiek is de werkgroep goed geïnformeerd door Frans Lemmens en Femke van Tatenhove van WonenBreburg. De Warmtewet heeft lang op zich laten wachten. Na indiening van het voorstel in oktober 2013 is de warmtewet per 1 januari in 2014 een feit. Net zoals bij de Electriciteitswet 1998 en de Gaswet bevat de warmtewet regels die een nadere uitwerking geven aan het in de Mededingingswet vervatte verbod op misbruik van een economische machtspositie. Opletten dus.

Afschaffen Sociale Verdeling

Tijdens het overleg tussen SHW/HBO en WonenBreburg gingen de meningsverschillen juist over de zaken die niet goed geregeld zijn. Te denken valt hierbij aan zaken of bijvoorbeeld elke bewoner in een flatgebouw hetzelfde tarief of het tarief moet betalen dat werkelijk wordt verbruikt door de huurder. Door de ligging van een appartement in een flatgebouw kan (bijvoorbeeld de hoeken of bovenverdieping) een veel hoger verbruik worden gemeten dan bij andere appartementen in hetzelfde flatgebouw. Appartementen in flats die naast elkaar of in een rij hun plaats hebben in het complex verbruiken minder warmte dan de 'koudere' appartementen. In het verleden werden tarieven voor verbruik bij elkaar opgeteld en gelijkelijk financieel met één tarief toebedeeld. Het zogenaamde "solidariteitsprincipe". Dat leverde bezwaren van appartementbewoners op die minder verbruikten dan appartementsbewoners in de 'koudere' delen. Dus bezwaren en voorstanders bij zowel de ene als de andere groep. Minister Kamp had beloofd met aanvullende

wetgeving op dit gebied te komen. Ondanks de druk van verschillende huurdersorganisaties op het Ministerie is het door hem zelf veelgenoemde voornemen tot nu toe niet in concrete wetgeving opgenomen. Minister Kamp stookte hiermee wel een vuurtje op, maar liet het er vervolgens bij zitten. Dit heeft gezorgd voor hoog oplopende meningsverschillen tussen WonenBreborg en de huurdersorganisatie. Minister Kamp is nu oorverdovend stil geworden over zijn eerder aangekondigde aanvullend wetsvoorstel.

De voorzitter van de H.B.O. heeft voorop gelopen en gevochten als een leeuw bij acties om dit voor huurders die door wijziging in financieel opzicht extra gedupeerd worden te compenseren, bijvoorbeeld door het treffen van extra isolerende maatregelen. Vanwege het uitblijven van het toegezegde voorstel van Minister Kamp werd uiteindelijk door WonenBreborg de knoop doorgehakt om de wet met de huidige stand van zaken uit te voeren. Het leverde veel onterechte klachten richting de H.B.O. voorzitter op. Dit voorbeeld geeft goed aan met welke spanningen bestuursleden van de H.B.O. regelmatig te maken krijgen.

Afspraken en acties:

- Leveringsovereenkomst voor huurders:
Er zijn een aantal versies van de leveringsovereenkomst met WonenBreborg besproken. De tekst is op heel veel onderdelen is aangepast door WonenBreborg conform de voorstellen tot wijziging van de huurdersorganisaties.
- Geen winst op de tarieven:
Daarnaast is gesproken en onderhandeld over de tarieven. WonenBreborg wil geen winst maken op de te hanteren tarieven en heeft het merendeel van de tarieven voor 2014 naar beneden bijgesteld. Nieuwe samenwerkingsovereenkomst met jaarlijks overleg en stevige positieve voor de huurdersvertegenwoordiging:
De overheid heeft in de Warmtewet en bijbehorende regelgeving een kader geregeld. Een aantal zaken die binen een kader door partijen nader uitgewerkt kunnen worden en sommige onderdelen waarover jaarlijks tussen huurdersorganisatie en WonenBreborg onderhandeld moet worden. Denk bijvoorbeeld aan kwaliteitsniveaus. H.B.O. en SHW hebben gekozen om dit vast te leggen in de tussen huurdersorganisaties en WonenBreborg overeengekomen vernieuwde samenwerkingsovereenkomst die gebaseerd is op de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder. Hierdoor wordt vergelijkbaar met het overleg van de tarieven van de servickosten jaarlijks overlegd en heeft de huurdersorganisatie en wettelijke basis voor een stevige onderhandelingspositie.
- Vaststellen tarieven:
Vaststellen maximumprijs voor het berekenen *vaste kosten*. Let op: richtlijnen – lager mag!
 1. Aanschafwaarde van een CV ketel € 2.474,
 2. Gemiddelde levensduur van een CV ketel 15 jaar,
 3. Gemiddelde resterende levensduur van een ketel van 7,5 jaar,
 4. Reeële aanschafwaarde van een warmtewisselaar € 2.243,
 5. Reeële vermogenstoets gebaseerd op laatst bekende heffingsrente door Ministerie van Financien is vastgesteld,
 6. Gemiddelde levensduur warmtewisselaar van 15 jaar,
 7. Gemiddelde resterende levensduur van een warmtewisselaar van 7,5 jaar,
 8. Jaarlijks onderhoudskosten warmtewisselaar van 40 euro,
 9. Meetkosten op basis van het gewogen gemiddelde van netbeheerders voor meettarieven, voor G6 aansluitingen van de gasmeter van de beheerder van het landelijk gastransport voor het jaar (t),
 10. Jaarlijkse meerkosten van 50 euro voor elektrisch koken,
 11. Voor de in dit onderdeel genoemde bedragen geldt het jaar 2009 als referentiejaar.

Verder is er nog aanvullende regelgeving op een aantal onderdelen zoals beëindiging warmte aan kwetsbare consumenten. Ondanks de gemaakte opmerkingen zijn wij in grote lijnen tevreden over de uitkomsten van het overleg met WonenBreborg op genoemde terreinen. In de afgelopen jaren waren er veel problemen met afrekeningen energie (Techem). Wij hebben gemeld dat bij veel kachten wij de werkgroep Energie en Woonlasten weer gaan (her-)oprichten.

Andere activiteiten en thema's die belangrijk waren in 2014

40 jaar huurderschap bij WonenBreborg

Afgelopen jaar heeft WonenBreborg haar 100 jarig bestaan in 2013 gevierd met tal van activiteiten voor huurders. De acties rond het 40 jarig huurderschap worden zeer gewaardeerd door de desbetreffende huurders. Wij krijgen daar veel positieve berichten over.

Jaarlijkse enquête H.B.O.

Normaal gesproken staan wij uitgebreid stil bij de enquête in dit verslag. Bij de uitkomsten en de duurzaamheid hiervan. De enquête wordt in een eigen rapportage behandeld. Een aantal algemene conclusies worden ook getrokken op de betreffende themabijeenkomst.

RvC leden en bestuur

Het (DB) bestuur heeft een regulier gesprek gehad met beide huurderscommissarissen. De voorzitters van de H.B.O. en SHW en de adviseur zijn betrokken door de RvC bij de sollicitatieprocedure om te komen tot vervanging van de functie van Johan Dunnewijk.

Medewerkers

Het bestuur van H.B.O. waardeert de ondersteuning die zij mag ervaren van onze ambtelijk secretaris Bernie Spronk en collega's van Spronk Management Support en van adviseur George Herders zeer. Van hun ervaring en deskundigheid wil H.B.O. ook graag in de toekomst gebruik blijven maken.

Gevolgen reorganisatie WonenBreborg

Bij WonenBreborg is een flinke bezuinigingsslag gemaakt op personeelsinzet tot aan eind 2016. Dat is een hard gelag en wij wensen hen sterkte; hopelijk kunnen de betreffende medewerkers weer gauw ergens aan de slag. In 2015 worden wij over het vervolg van de reorganisatie door WonenBreborg bijgepraat.

Motor in en achter de acties tegen de verhuurdersheffing

H.B.O. en andere huurdersorganisaties hebben juridische stappen ondernomen tegen de Staat en voor een zeer groot deel zijn zij in het gelijk gesteld, helaas niet met de principiële overige zaken. Uit onderzoek vorig jaar door de Europese Commissie is gebleken dat de woonlasten in Nederland het hoogst van Europa zijn. In ons land slokken de woonlasten gemiddeld 30,9% van het besteedbare inkomen op. Vooral huurders hebben met een percentage van 38,7% een hoge woonlastenquote.

Algemene voorwaarden woonruimte

Bij het huurcontract horen algemene huurvoorwaarden, soms ook wel eens de kleine lettertjes bij het huurcontract genoemd. Om de paar jaar worden de algemene huurvoorwaarden herzien. Soms aangepast aan de eisen van de tijd en/of de actuele stand van het huurrecht. De laatste keer dat wij advies hebben uitgebracht over de algemene huurvoorwaarden WonenBreborg was in

2012. Overigens komen de algemene voorwaarden in grote lijnen vaak met elkaar overeen. De wijzigingen bevinden zich vaak in de details en kunnen leiden tot consequenties. Toch zijn het voor ons zaken die van groot belang zijn voor de huurders. In 2012 bestonden de wijzigingen uit de volgende onderdelen.

Een eerste passage betrof, nadat wij regelmatig klachten hadden ontvangen van direct-betrokkenen, proberen te voorkomen dat na overlijden de weduwe of de weduwnaar nog jarenlang correspondentie op naam van de overledene ontvingen.

Een tweede passage betrof de jaren geleden, in het overleg tussen WonenBreborg en de huurdersorganisatie, gemaakte afspraak dat bij 0,3% extra verhoging, inbegrepen in de streefhuur, de huurder geen kosten extra hoefde te betalen voor het zogenaamde huurdersonderhoud en/of de dagelijkse herstellingen. Tevens werd afgesproken dat nieuwe huurders bij aanvang van hun nieuwe huurovereenkomst geïnformeerd worden over deze tussen WonenBreborg en de huurdersorganisatie gemaakte afspraak.

Een derde passage betrof de zogenaamde Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Het is soms onduidelijk of de melding van een ZAV wel voldoet aan alle daartoe geldende voorschriften, bij de wijzigingen van het ZAV beleid en invoering van het nieuwe ZAV beleid. Afgesproken werd om misverstanden te voorkomen, dat bij de invoering van het nieuwe ZAV beleid de eerder gemaakte afspraak onverkort zal worden gevolgd.

Een vierde passage betrof het opzeggen van de huurovereenkomst. WonenBreborg en SHW waren van mening dat het opzeggen van een huurovereenkomst makkelijker moest worden gemaakt voor een huurder. Overeengekomen werd om dit toch schriftelijk te blijven doen. Tevens zou een opname lijst moeten worden opgemaakt bij nieuwe verhuringen om misverstanden te voorkomen.

Bij de vorige besprekingen over de voorgestelde aanpassingen van de algemene voorwaarden heeft de huurdersorganisatie een punt gemaakt van de (te) hoge incassokosten. SHW heeft aangegeven dat de doorberekening van de incasso wel erg hoog was. Gezien de naderende aangekondigde wijziging van wetgeving op dit terrein is verzocht het bedrag te verlagen. De Eerste Kamer had ingestemd met de Wet Normering Buitengerechterlijke incassokosten per juli 2012. De huurdersorganisatie had voorgesteld de wijziging op te nemen in de algemene voorwaarden. Ook bij deze nieuwe versie had de huurdersorganisatie bezwaren. Dit liep hoog op in de vergaderingen en uiteindelijk zijn juristen daar over geraadpleegd door beide partijen. Het voorstel had betrekking op de leveringsvoorwaarden van de nieuwe Warmtewet in de algemene voorwaarden voor nieuwe huurders. Het voorstel van WonenBreborg was om bij het aangaan van de huurovereenkomst, voor nieuwe huurders slechts automatisch incasso mogelijk te maken. SHW was van mening dat er een keuze moest zijn voor de huurder om te kiezen hoe er betaald moet worden.

Afsluitend

Wij hopen in dit jaarverslag 2014 een beeld te hebben geschetst waar de huurdersorganisatie tegenaan loopt en waar zij zich mee bezighoudt.

Mocht u vragen of suggesties hebben, laat het ons weten, via george@herdersconsult.nl.

Bijlage 1

Toelichting op de gevolgen van kabinetsbeleid op de huursector: landelijk

Verhuurders betalen een heffing over de waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 710,698 per maand (prijspeil 2015). De verhuurdersheffing is door het kabinet ingevoerd om de staatsschuld te verminderen. De verhuurdersheffing bij woningcorporaties en particuliere verhuurders moet het Rijk in 2014 ruim 1,1 miljard euro opbrengen. Dit bedrag loopt op tot 1,7 miljard euro in 2017.

Door tegelijkertijd de ruimte voor huurstijging op te rekken en de verhuurdersheffing in te voeren, onstond er een prikkel voor corporaties om de huren met een hoog percentage te verhogen. Het huidige huurbeleid heeft geleid tot een enorme huurstijging. In twee jaar tijd stegen de huren gemiddeld met 9,2% (gemiddelde vrije sector en vrije huursector). In de sociale huursector hebben woningcorporaties ruimer gebruik gemaakt van de ruimte voor huurstijgingen dan particuliere verhuurders. Bij corporaties stegen de huren in 2014 gemiddeld 4,7%, tegenover 3,8% bij particuliere verhuurders. Bij duurder geliberaliseerde woningen in de vrije sector stegen de huren gemiddeld 2,9%. Geef let op dat je de percentages consequent gebruikt

Jaar	Huurverhoging %	Jaar	Huurverhoging %
2004	3,1	2010	1,6
2005	2,0	2011	1,8
2006	2,7	2012	2,8
2007	1,4	2013	4,7
2008	1,9	2014	4,4
2009	2,8		

In 2013 was 88% (6.200) van de huisuitzettingen vanwege huurachterstand. Het aantal huisuitzettingen steeg met 8% ten opzichte van het voorgaande jaar. Vooral in het prijssegment van €374 - €574 euro per maand kwam het aantal huisuitzettingen voor (53% viel in deze categorie)

Huisuitzettingen 2006/2013

Jaar	uitzettingen
2006	7.500
2007	8.550
2008	7.650
2009	5.900
2010	5.900
2011	6.000
2012	6.480
2013	6.980

De huisuitzettingen voor 2014 zijn nog niet bekend. Aangezien in 2014 opnieuw een hoge huurstijging is doorgevoerd en de grootste reden voor huisuitzetting huurachterstand betreft, is de verwachting dat er opnieuw veel huisuitzettingen zijn gedaan. Het RIGO onderzocht in 2013 de betaalbaarheid van de woonlasten voor huurders. RIGO heeft op basis van de criteria in het SCP (Sociaal Cultureel Planbureau) en cijfers van het NIBUD berekend hoeveel % van de huurders na aftrek van hun woonlasten onvoldoende overhoudt om van te leven. In totaal kan 28% van de huurders van gereguleerde huurwoningen in 2013 na aftrek van woonlasten de minimale kosten voor overige uitgaven en sociale participatie niet meer betalen. Het gaat naar schatting om 800.000 huurders.

Tabel huisuitzettingen naar huurprijssegment

Prijssegment huurwoning	Percentage
Minder dan € 374	18%
€ 374 - € 574 - € 681	53%
€ 574	18%
Meer dan € 681	4%

Woningzoekenden

Steeds meer verhuurders verhogen na een verhuizing de huur voor nieuwe huurders met een aanzienlijk bedrag. Het ‘harmoniseren’ van huren gebeurt na een verhuizing (mutatie). De huur mag dan opnieuw worden vastgesteld, zolang die onder de maximaal toegestane huur blijft op basis van het waarderingstelsel. Bijna altijd wordt dit moment gebuikt om de huur flink op te trekken. Vaak wordt de zogenaamde streefhuur (percentage van de maximale huur) als leidraad gebruikt. Vanaf de invoering van de verhuurdersheffing hebben verhuurders de streefhuur flink opgetrokken of willen dat doen. Dit leidt tot grote huursprongen, 100 tot 200 euro extra huur per maand is heel gewoon. De huur voor nieuwe huurders steeg in 2014 met gemiddeld 22,6%. Daaruit blijkt ook dat de huurprijs van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, bij mutatie steeg naar 82% van de maximale huur! Voor WonenBrebreg ligt dit percentage lager, op 80%.

Kaalslag sociale huursector: Aandeel betaalbare huurwoningen gehalveerd

De totale omvang van de huursector in Nederland nam in de periode 2005-2014 af van 3.092.000 naar 2.903.000 woningen. Een afname van 169.000 huurwoningen. Tegelijkertijd is in deze periode een duidelijke afname zichtbaar van het aantal huurwoningen met een lage huur en een toename van het aantal huurwoningen met een hogere huur. Het aandeel huurwoningen met een lage huur (onder de kwaliteitskortingsgrens) is in de periode sinds 2005 meer dan gehalveerd. In 2005 behoorde 29% van de huurwoningen tot deze prijsklasse, in 2014 is dat nog 15%. In absolute zin liep het aandeel woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens terug van 909.000 naar 424.000 in 2014.

Het aandeel huurwoningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen en onder de liberaliseringsgrenzen nam toe van 13% in 2005 tot 25% in 2014. In 2005 waren er 226.000 huurwoningen met een huur tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberaliseringsgrens, in 2014 waren dit er 431.000. Het aandeel huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens nam toe van 4% in 2005 tot 10% in 2014. *Let wel:* het zijn niet allemaal woningen met een geliberaliseerd huurcontract. Bij een deel van de woningen is door de huurverhoging aan de zittende huurders de huur boven de liberalisatiegrens gestegen, maar is er wel sprake van een gereguleerde huurovereenkomst.

Financiële positie corporaties 2015

In 2013 is het volkshuisvestelijk vermogen van woningcorporaties met € 12,8 miljard vermeerderd tot € 45,3 miljard euro. Dit komt doordat corporaties een sterke stijging ramen van hun huurinkomsten en lage kosten inrekenen voor onderhoud en beheer gedurende de resterende exploitatieperiode van hun bezit.. Door de systematiek van bedrijfswaardeberekening, heft dit als gevolg dat de waarde van wcp's meteen enorm stijgt. Dit is en blijft boekhoudkundige waarde. De solvabiliteit in de corporatiesector stijgt hierdoor met 6,7% tot 31,7%. Het jaarresultaat van de corporaties is daarmee de hoogste ooit. Dat komt vooral door de gigantische huurverhogingen die in 2013 van start zijn gegaan.

Ondanks de verhuurdersheffing is het financiële perspectief van corporaties (maar ook van particuliere verhuurders) de afgelopen twee jaar sterk verbeterd. Aan de kostenkant zijn er forse besparingen geweest als gevolg van lagere rentelasten, lagere onderhoudskosten, goedkopere aanbestedingen en lagere bedrijfslasten. Er is dus ruimte om veel lager te gaan zitten dan de maximale huurverhogingen. De heffing raakt de gehele sociale sector. Feitelijk is er sprake van een extra belasting voor sociale huurders. Het is onacceptabel dat juist de lagere inkomers extra moeten betalen voor het verminderen van de staatsschuld. Ook dit jaar hebben H.B.O., Bewonersplatform WonenBreda en de SHW met veel huurdersorganisaties in het land Minister Blok, het Kabinet, Tweede Kamer én verhuurders verzocht te zorgen voor betaalbare huren en de huren niet klakkeloos te verhogen. H.B.O. ondersteunt de petitie “Blokkeer de huurverhoging”.

Bijlage 2

Toelichting Warmtewet

Uitgangspunt van de Warmtewet is dat iedereen tegen betaalbare prijzen over warmte moet kunnen beschikken. De Warmtewet beperkt zich niet tot bepaalde technologieën en daarom vallen ook meer traditionele systemen van warmteopwekking en levering onder de warmtewet. Met warmte wordt bedoeld warmwater, of tapwater bestemd voor ruimteverwarming of – koeling, sanitaire doeleinden (o.a. douche) en huishoudelijke verbruik. Producenten of leveranciers onder de Warmtewet zijn personen die zich bezig houden met de productie dan wel levering van warmte onafhankelijk van de techniek die ze gebruiken. De Warmtewet is beperkt tot levering aan kleinverbruikers. Dus ziekenhuizen, kantoorgebouwen en kantoorcomplexen kunnen voor zichzelf zorgen. De wetgever vindt dat grootverbruikers niet afhankelijk zijn van een Warmtewet en mogelijkheden hebben door onderhandelingen met het energiebedrijf de voor hen meest optimale levering van warmte te realiseren.

Bescherming van kleinverbruikers wordt vorm gegeven door bepalingen ten aanzien van tariefbescherming, leveringszekerheid voor de verbruiker en onafhankelijk toezicht. Als verbruiker in de zin van de Warmtewet is gekozen om de verbruikersgrens uit de Warmtewet aan te laten sluiten bij de gangbare grens in de gasmarkt voor een huishouden. Volgens de wetgever zorgt dit voor bescherming van consumenten en sluit dit aan bij het principe: “Niet Meer Dan Anders” = NMDA. Omrekening van de gascapaciteit van een kleinverbruikers G6 aansluiting naar warmteaansluitingen van 88kW is naar boven afgerond op 100kW. Een verbruiker is een persoon die warmte afneemt van een warmteleverancier en een aansluiting heeft van maximaal 100kW.

De warmteleverancier wordt verplicht met de Warmtewet te zorgen voor een betrouwbare en betaalbare warmtevoorziening voor kleinverbruikers tegen redelijke voorwaarden en een daarbij behorende kwaliteit van dienstverlening. Deze verplichtingen rusten op alle personen die warmte leveren aan kleinverbruikers, dus ook die via WonenBreda warmte afnemen. De Warmtewet is het wettelijk kader voor borging van warmtelevering aan kleinverbruikers tegen een maximumprijs gebaseerd op het NMDA principe. Het is dus altijd duidelijk bij kleinverbruikers welk tarief dient te worden afgerekend. Zij hebben de zekerheid niet meer te betalen voor warmte dan in een vergelijkbare situatie met gasverwarming. Levering van warmte aan kleinverbruikers mag alleen via een overeengekomen leveringsvergunning, behoudens een klein aantal uitzonderingen. De Warmtewet beperkt zich niet alleen tot warmtelevering, maar in de praktijk wordt steeds meer gebruik gemaakt van moderne systemen, zoals bodem-energie, warmtepompen en Warmte Koude Opslag systemen.

Het voorstel voor wetgeving stamt uit 2003 en is meerdere keren gewijzigd. Het 6e gewijzigde voorstel van de wet is op 3 juli 2008 aangenomen door de Tweede kamer en in 2009 ook door de Eerste Kamer. Voor definitieve ingang per 1 januari 2014 zijn nog details gewijzigd. Inmiddels is wel gebleken dat er fouten en onvolmaaktheden in de wetgeving zitten. Er zijn o.i. grote tekortkomingen in de wetgeving en dat valt nadelig uit voor gebruikers van bijvoorbeeld blokverwarming. Het heeft maar liefst 10 jaar geduurd voordat het definitieve ontwerp van de Warmtewet door beide kamers is goedgekeurd. Ondanks deze lange historie blijkt dat veel leveranciers nog niet voldoen aan verplichtingen die voortvloeien uit de wet. Op dat onderdeel is er voor huurders van WonenbBrebreg geen reden tot klagen.

De beschikbaarheid van warmte is te beschouwen is als een primaire levensbehoefte. Dit in combinatie met het gegeven dat een leverancier van warmte vaak een monopolist is, vraagt om extra bescherming van kleinverbruikers en zorgvuldigheid aan de kant van de leveranciers. Verder is er een landelijke Geschillencommissie. Hoewel dit nog niet tot in details goed geregeld, dit is uitgewerkt in een aantal artikelen. Een aantal afspraken over te nemen maatregelen worden de komende periode nog nader uitgewerkt tussen de huurdersorganisaties en WonenBrebreg. Te denken valt hierbij aan het verstrekken van individuele meters.

Op grond van de Warmtewet dient een leverancier zorg te dragen voor een betrouwbare levering van warmte tegen redelijke voorwaarden en met in achtneming van een goede kwaliteit van dienstverlening. Niet nakoming van aangegevene verplichtingen kan betekenen dat omschreven boetes of sancties door de wetgever mogelijk zijn. Het is verplicht om een storingsadministratie bij te houden en jaarlijks op een geschikte wijze openbaar te publiceren en zich van elk ongerechtvaardigd onderscheid jegens de verbruikers te onthouden, ook de boekhouding van de leverancier dient op een betrouwbare en inzichtelijke wijze vorm te worden gegeven en informatie te bevatten met de integrale kosten en opbrengsten die daarmee verband houden.

Er is toezicht op welke deel de verbruiker moet betalen en het voorkomen van overwinst bij de exploitant. Tegen elk eind van twee jaar moet de leverancier een verslag opstellen en toesturen aan het Ministerie. Bij dit toezicht is een rendementstoets aangebracht zodat tarieven naar beneden bijgesteld kunnen worden. Ten aanzien van de levering is er jaarlijks een maximumprijs. Formeel worden de maximale tarieven voor het ter beschikking stellen van de warmtewisselaar en het tarief van de meting vastgesteld. De maximumprijs geldt voor alle leveranciers en bevat een verbruiksafhankelijk en een gebruiksonafhankelijk deel. Het ACM (Autoriteit Consument en Markt) stelt de maximumprijs vast die de leverancier ten hoogste zal berekenen voor de leverprijs. Dat bepaalt de maximumprijs. Deze prijs is gebaseerd op de integrale kosten die een verbruiker zou moeten maken bij het gebruik van gas als energiebron. Deze kosten worden bepaald met de rendementsmethode en zijn opgebouwd uit een gebruiksonafhankelijk deel uitgedrukt in euro per gigajoule, en een verbruiksafhankelijk deel uitgedrukt in een bedrag in euro's. De leverancier stelt de verbruikers op toereikende wijze in kennis van elke wijziging van de prijzen voor levering van warmte en van elk voornemen tot wijziging van de aan de leveringsovereenkomst verbonden levering van warmte. Eens per jaar verstrekt de leverancier de verbruikers aangesloten op zijn warmtenet een volledig gespecificeerde nota met betrekking tot de door hem geleverde diensten. In principe op basis van meetgegevens van een individuele meter of warmkostenverdelers. De Warmtewet bepaalt in dit kader dat om een onafhankelijk onderzoek kan worden verzocht.

4. FINANCIEEL VERSLAG OVER HET JAAR 2014

4.1 JAARCIJFERS 2014

4.2 VERKLARING KASCONTROLECOMMISSIE

Deze ontbreekt door omstandigheden en wordt op een later moment toegevoegd.

4.3 BEGROTING 2015

4.4 TOELICHTING JAARCIJFERS 2014

4.1 JAARCIJFERS 2014 - HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE WONEN 99				
BALANS	1-1-2012	1-1-2013	1-1-2014	31-12-2014
ACTIVA				
120 ING Rekening Courant	€ 4.031,77	€ 27,44	€ 1.792,53	€ 7.235,29
140 ING Zakelijke Spaarrekening	€ 10.000,00	€ 124.175,57	€ 132.000,00	€ 130.000,00
0 ING Zakelijke kwartaal spaarrekening	€ 25.000,00	opgeheven	opgeheven	opgeheven
0 ING Bonuspaarrekening	€ 75.000,00	opgeheven	opgeheven	opgeheven
199 Debiteuren	€ 1.113,09	€ 680,00	€ 680,00	€ 680,00
798 Nadelig exploitatiesaldo	€ -	€ -	€ -	€ -
	<u>€ 115.144,86</u>	<u>€ 124.883,01</u>	<u>€ 134.472,53</u>	<u>€ 137.915,29</u>
PASSIVA				
299 Crediteuren	€ 23,85	€ -	€ -	€ -
302 Betalingen onderweg	€ -	€ -	€ -	€ -
900 Voorziening SHW	€ 1.009,70	€ 2.008,26	€ 2.008,26	€ 2.008,26
910 Voorziening HBO	€ 14.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
798 Batig exploitatiesaldo	€ -	€ -	€ 7.993,21	€ 2.621,86
999 Eigen Vermogen	€ 100.111,31	€ 102.874,75	€ 104.471,06	€ 113.285,17
	<u>€ 115.144,86</u>	<u>€ 124.883,01</u>	<u>€ 134.472,53</u>	<u>€ 137.915,29</u>
EXPLOITATIEREKENING				
		Begroting 2014	Werkelijk 2014	Verschil
LASTEN				
401 Abonnementen		€ 200,00	€ 295,75	€ -95,75
402 Telefoon en internet		€ 600,00	€ 452,78	€ 147,22
403 Kantoorkosten		€ 500,00	€ 678,30	€ -178,30
404 Kantoorhuur		€ 2.500,00	€ 2.456,24	€ 43,76
405 Kosten Website		€ 500,00	€ 53,08	€ 446,92
406 Verenigingskosten		€ 200,00	€ 27,88	€ 172,12
411 Kosten vergaderingen		€ 2.500,00	€ 2.048,17	€ 451,83
412 Nieuwjaarsreceptie		€ 2.400,00	€ 2.116,30	€ 283,70
421 Representatie		€ 2.200,00	€ 2.848,82	€ -648,82
431 Vergoeding bestuursleden		€ 7.000,00	€ 10.451,90	€ -3.451,90
432 Kosten computer apparatuur		€ 2.000,00	€ 3.515,07	€ -1.515,07
441 Cursussen en opleidingen		€ 10.000,00	€ 528,50	€ 9.471,50
451 Ondersteuning Commissies van Huurders		€ 10.000,00	€ 7.506,15	€ 2.493,85
452 Advieskosten HBO Wonen 99		€ 10.000,00	€ 6.665,35	€ 3.334,65
453 Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg		€ 15.000,00	€ 27.737,19	€ -12.737,19
454 Secretariële ondersteuning		€ 7.000,00	€ 7.701,65	€ -701,65
455 Vergoeding CvH's		€ 30.000,00	€ 24.795,22	€ 5.204,78
456 Porti, drukwerk, kopieerkosten e.d.		€ 2.000,00	€ 370,32	€ 1.629,68
498 Kosten enquête HBO		€ 3.000,00	€ 3.053,52	€ -53,52
803 Toevoeging voorziening SHW t.b.v 2014		€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00
898 Toevoeging voorziening HBO t.b.v. 2014		€ 1.600,00	€ -	€ 1.600,00
499 Overige lasten, onvoorzien, afronding		€ 100,00	€ -	€ 100,00
798 Batig exploitatiesaldo		€ -	€ 2.621,86	€ -2.621,86
		<u>€ 110.300,00</u>	<u>€ 105.924,05</u>	<u>€ 4.375,95</u>
BATEN				
455 Vergoeding CvH's		€ 30.000,00	€ 25.474,05	€ -4.525,95
801 WonenBreborg		€ 80.000,00	€ 80.000,00	€ -
802 Doorbelaste kantoorhuur		€ 300,00	€ 450,00	€ 150,00

4.3 BEGROTING 2015

HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE WONEN 99				
	BEGROTING 2014	WERKELIJK T/M NOV 2014	VERWACHTING 2014	BEGROTING 2015
401 Abonnementen	€ 200.00	€ 228.75	€ 250.00	€ 200.00
402 Telefoon en internet	€ 600.00	€ 414.08	€ 600.00	€ 600.00
403 Kantoorkosten	€ 500.00	€ 678.30	€ 700.00	€ 700.00
404 Kantoorhuur	€ 2.500.00	€ -	€ 2.500.00	€ 2.500.00
405 Website HBO	€ 500.00	€ 53.08	€ 500.00	€ 500.00
406 Verenigingskosten	€ 200.00	€ 27.88	€ 150.00	€ 100.00
411 Kosten vergaderingen	€ 2.500.00	€ 1.618.14	€ 2.500.00	€ 2.500.00
412 Nieuwjaarsreceptie	€ 2.400.00	€ 2.116.30	€ 2.116.30	€ 2.500.00
421 Representatie	€ 2.200.00	€ 2.463.82	€ 2.500.00	€ 2.500.00
431 Vergoeding bestuursleden	€ 7.000.00	€ 9.582.80	€ 10.000.00	€ 10.000.00
432 Kosten computerapparatuur	€ 2.000.00	€ 3.578.39	€ 2.000.00	€ 2.000.00
441 Cursussen en opleidingen	€ 10.000.00	€ 493.40	€ 10.000.00	€ 4.500.00
451 Ondersteuning Commissies van Huurders	€ 10.000.00	€ 4.901.03	€ 10.000.00	€ 8.000.00
452 Advieskosten HBO Wonen 99	€ 10.000.00	€ 6.020.30	€ 6.500.00	€ 8.000.00
453 Stichting SHW	€ 15.000.00	€ 23.436.85	€ 25.000.00	€ 25.000.00
454 Secretariële ondersteuning	€ 7.000.00	€ 6.703.40	€ 7.000.00	€ 7.000.00
455 Vergoeding Commissie van Huurders	€ 30.000.00	€ 25.131.66	€ 25.000.00	€ 30.000.00
456 Porti, drukwerk, kopieerkosten e.d.	€ 2.000.00	€ 370.32	€ 1.000.00	€ 800.00
497 Kosten enquête HBO	€ 3.000.00	€ 3.053.20	€ 4.000.00	€ 3.000.00
499 Overige lasten, onvoorzien en afronding	€ 100.00	€ -	€ 150.00	
803 Toevoeging voorziening SHW t.b.v. 2014	€ 1.000.00	€ -		
898 Toevoeging voorziening HBO t.b.v. 2014	€ 1.600.00	€ -		
Totaal Uitgaven	€ 110.300.00	€ 90.871.70	€ 112.466.30	€ 110.400.00
455 Vergoeding Commissie van Huurders	€ 30.000.00	€ 25.131.66	€ 25.000.00	€ 30.000.00
499 Overige baten, onvoorzien en afronding	€ -	€ -	€ -	€ -
801 WonenBrebreg	€ 80.000.00	€ 60.000.00	€ 80.000.00	€ 80.000.00
802 Doorberekende kantoorhuur	€ 300.00	€ 50.00	€ 400.00	€ 400.00
Totaal Ontvangsten	€ 110.300.00	€ 85.181.66	€ 105.400.00	€ 110.400.00
EXPLOITATIESALDO	€ -	€ -5.690.04	€ -7.066.30	€ -

4.4 TOELICHTING OP DE JAARCIJFERS 2014

De rentevergoeding van de zakelijke spaarrekening bedroeg 820,90€ dat rechtstreeks op het Eigen Vermogen van de vereniging is geboekt waardoor het Eigen Vermogen van de vereniging is toegenomen van 112.464,27€ tot 113.285,17€

De kosten van de website zijn beperkt gebleven tot de jaarlijkse kosten aan hosting en er waren geen verdere aanpassingen nodig.

Vanwege de huurverhogingen en de geplande acties hiertegen zijn er meer vergaderkosten gemaakt en is er een groter beroep gedaan op ondersteuning van de adviseur.

Om aan de eisen van de tijd tegemoet te komen zijn voor alle bestuursleden tablets aangeschaft en zijn er cursussen geregeld.

Voor externe advisering is een hoger bedrag besteed dan begroot vanwege de warmtewet, overleg met Raad van Commissarissen over bestuursopvolging en de brainstormsessies voor het bereiken van het betaalbaarheidsakkoord.

In de begroting was een bedrag van 30.000€ gereserveerd voor de vergoeding aan de commissies van Huurders. In werkelijkheid is er een bedrag van 24.795,22€ uitgekeerd,

De vereniging heeft in 2013 geen gebruik hoeven maken van de in 2012 getroffen voorziening ten bedrage van € 20.000,00.

De overige posten behoeven naar de mening van het bestuur geen nadere toelichting.

Mede gelet op de hiervoor gegeven toelichtingen kan de vereniging over 2014 niets toevoegen aan de voorziening, die dan per de balansdatum gehandhaafd blijft op € 20.000,00.

Tenslotte resteert nog een bedrag van € 2.621,86 aan batig exploitatiesaldo en het bestuur stelt u voor dat toe te voegen aan het Eigen Vermogen van de vereniging.

Tilburg, 31 december 2014

Het Bestuur