

HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE



JAARVERSLAG 2017

H.B.O. WONEN99

20 april 2018

| | |
|---|-----------|
| Inhoudsopgave | 1 |
| 1. Voorwoord van de voorzitter | 2 |
| 2. Notulen van de jaarvergadering d.d. 10 mei 2017 | 3 |
| 3. Inhoudelijk verslag over het jaar 2017 | 7 |
| 3.1 Positie en rol H.B.O. Wonen99 | 7 |
| 3.2 Belangrijke besprekonderwerpen in 2017 | 8 |
| 3.3 Ondersteuningsaanbod Commissies van Huurders | 9 |
| 3.4 Website H.B.O. Wonen99 | 10 |
| 3.5 Taakverdeling en zelfevaluatie bestuur H.B.O. | 10 |
| 3.6 Thema-avonden 2017 | 10 |
| 3.7 Verslag van de Werkgroep Ondersteuning CvH (WOC) | 11 |
| 3.8 Ondernemingsplan WonenBreburch 2017-2020 | 13 |
| 4. Financieel verslag over het jaar 2017 | 14 |
| 4.1 Jaarcijfers 2017 | 15 |
| 4.2 Verklaring kascommissie | 16 |
| 4.3 Begroting 2018 | 17 |
| 4.4 Toelichting jaarcijfers 2017 | 18 |

1. VOORWOORD VAN DE VOORZITTER

Beste leden van de Commissies van Huurders van WonenBreburg en overige betrokkenen,

Met genoegen presenteren wij u ons jaarverslag over het jaar 2017.

Ook in 2017 hebben wij, als HBO, er alles aan gedaan om de belangen van de huurders zo goed mogelijk te behartigen. Belangrijke, steeds vaak terugkomende onderwerpen zijn betaalbaarheid huren, onderhoud woningen en inspraak van huurders.

Medezeggenschap van huurders is in de wet geregeld, maar dient in de dagelijkse praktijk steeds opnieuw waar gemaakt te worden. Daarom is goed te merken dat u als commissies, door uw inzet en uw aanwezigheid op onze bijeenkomsten, samen met ons staat voor de belangen van de huurders.

Onze contacten met Wonen Breburg vinden in het algemeen plaats in een goede, constructieve sfeer, ook wanneer de standpunten van elkaar afwijken. Met overleg en begrip voor elkaars argumenten komen wij er over het algemeen wel uit, waarbij voor ons de huurder altijd centraal blijft staan.

De bestuurder mevrouw Aline Zwierstra, bij u allen wel bekend van onze thema-avonden, heeft in de loop van vorig jaar Wonen Breburg verlaten en is opgevolgd door mevrouw Caroline Timmermans. Wij hopen met haar een even goede en vruchtbare samenwerking te ontwikkelen als met mevrouw Zwierstra

Rest mij om u allen, leden van de commissies van huurders, directie en medewerkers van Wonen Breburg hartelijk te danken voor de prettige samenwerking.

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

2. NOTULEN JAARVERGADERING D.D. 10 MEI 2017

Aanwezig:

| | |
|--|----|
| Bestuur H.B.O. Wonen99 | 8 |
| Externe adviseur | 2 |
| Aantal CvH's | 31 |
| Aantal Commissieleden | 60 |
| WonenBreburch: Bestuur, Directie, MT, Consulenten en huismeesters | 8 |
| Raad van Commissarissen | 2 |
| Platform Breda / bestuur SHW | 1 |
| | |
| Spronk Management Support – notulist | 1 |

Afwezig:

| | |
|--------------------------|---|
| CvH's (met kennisgeving) | 2 |
|--------------------------|---|

1. Opening

De heer Peter Valk heet als voorzitter alle leden van de Commissies van Huurders (CvH) van harte welkom op deze jaarvergadering. Het bestuur is bijzonder verheugd dat de opkomst ook dit jaar weer zo groot is en bedankt de commissies daarvoor. Eveneens worden van harte welkom geheten, de leden van de Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurders van WonenBreburch, de medewerkers van WonenBreburch, de adviseur(s) en de collega's uit Breda.

In 2016 zijn er weer overleggen geweest met de directie en het management van WonenBreburch. Er zijn diverse onderwerpen aan de orde geweest, zoals het ondernemingsplan, de servicekosten, klein en groot onderhoud, leefbaarheid in de buurt en participatie. Er heeft gelukkig altijd een goed constructief overleg plaats gehad om de belangen van huurders optimaal te kunnen behartigen.

De huurverhoging, waarover iedereen al een brief heeft ontvangen, is het resultaat van een 3-tal overleggen met de collega's uit Breda en met de directie van WonenBreburch. Dit jaar is de huurverhoging erg gematigd en er zijn zelfs mensen die een huurverlaging krijgen. De meeste huurders hebben dit jaar te maken met een inflatieverhoging.

2. Mededelingen

- De CvH's Forum en Kloostertuinen hebben helaas afgezegd.
- Er zijn in 2016 twee thema-avonden geweest waarvoor de belangstelling zeer groot was en die door de CvH's goed zijn bezocht. Het bestuur van H.B.O. Wonen99 is daar dan ook bijzonder content mee. In de laatste thema-avond dit jaar in maart is de vernieuwde enquête aan de orde geweest en we zijn erg blij met alle reacties. We hebben een aantal verbeterpunten genoteerd waarmee het bestuur aan de slag gaat. Het is wel de bedoeling dat alle CvH's zelf ook de enquête met hun woonconsulenten bespreken en eigen verbeterpunten aanvoeren.
- De vernieuwde website laat een flinke toename van bezoekers zien. Wij zijn daar erg blij mee en dat betekent ook dat er meer tijd en man/vrouwkracht voor nodig is om de website up to

date houden. Wij kunnen daar extra ondersteuning bij gebruiken en willen daarvoor nu een oproep doen aan liefhebbers om zich te melden.

- Voor de aanvulling van de CvH's doen wij eveneens een oproep en iedereen is welkom om zich aan te melden, in het bijzonder jonge huurders.
- De voorzitter bedankt alle leden van de CvH's voor hun ondersteuning. Een woord van dank aan de medewerkers en directie van WonenBreburg voor de goede en constructieve sfeer waarin de overleggen plaatsvinden.

3. Notulen van de jaarvergadering van 11 mei 2016

De voorzitter meldt dat er geen schriftelijke vragen en/of reacties over de notulen zijn binnengekomen. Vastgesteld wordt dat er ook geen mondelinge reacties zijn.

De notulen van de jaarvergadering 11 mei 2016 worden ongewijzigd en met dank aan de notuliste goedgekeurd en kunnen als vastgesteld worden beschouwd.

4. Inhoudelijk jaarverslag 2016 van het Bestuur van H.B.O.Wonen99 en het Verslag 2016 van de Werkgroep Ondersteuning Commissies van huurders (WOC)

De voorzitter geeft een korte toelichting op de werkzaamheden van de Werkgroep Ondersteuning Commissies. Zij ondersteunen gedurende het hele jaar commissies van huurders en waar nog geen commissie is, proberen zij met belangstellende bewoners een commissie op te richten.

Op een vraag vanuit de zaal wat de rol is van SBO en wie zij vertegenwoordigt, licht de voorzitter toe dat SBO staat voor Stedelijk Bewoners Overleg en op stedelijk niveau de belangen van huurders behartigt in hun overleg met de gemeente Tilburg en diverse betrokken corporaties (WonenBreburg, Tiwos, TBV en 't Heem). De medezeggenschap is als volgt georganiseerd: de CvH's vormen de achterban voor het H.B.O. Wonen99. Deze behartigt samen met SHW (die de koepel voor Tilburg en Breda is) de belangen voor alleen de huurders van WonenBreburg. Bij de andere H.B.O. 's is het op dezelfde manier geregeld. Daarnaast bestaat het SBO en daarin zitten de afgevaardigden van de H.B.O.'s. Vanaf 2018 treedt ook de huurdersbelangenorganisatie van woonstichting 't Heem toe tot het SBO. Op stedelijk niveau wordt o.a. gesproken over het Woonconvenant dat de gemeente met de corporaties en het SBO heeft gesloten.

5. Financieel jaarverslag over 2016

Een vraag over post 452 op de exploitatierekening gaat over het verschil in de toelichting. De voorzitter meldt na raadpleging bij de penningmeester dat een aantal posten is samengevoegd. Verder valt te melden dat de vorige adviseur door ziekte is uitgevallen waardoor er minder advieskosten zijn gemaakt.

De vergadering gaat akkoord met het financiële jaarverslag 2016.

6. Verklaring kascontrolecommissie

De kascontrolecommissie, bestaande uit de heren Wim Weijters en John Kristelijn, hebben de kas gecontroleerd. De heer Kristelijn licht in de vergadering toe dat de controle steekproefsgewijs is uitgevoerd en geeft aan dat de financiële stukken er verzorgd en zorgvuldig verwerkt uitzien. Verder meldt hij dat er geen onregelmatigheden zijn aangetroffen.

Het gevoerde financiële beleid over 2016 wordt akkoord bevonden en aan het bestuur wordt decharge verleend.

De voorzitter bedankt de heer Weijters en de heer Kristelijn voor hun werkzaamheden.

7. Begroting 2017

Er zijn geen vragen of opmerkingen m.b.t. de begroting 2017, waarmee de begroting is vastgesteld.

8. Verkiezing leden voor de nieuwe kascontrolecommissie.

De voorzitter vraagt wie er belangstelling voor de nieuwe kascontrolecommissie heeft.

Er blijken geen andere kandidaten te zijn en de voorzitter verzoekt aan de heer Weijters en de heer Kristelijn om opnieuw de kascontrolecommissie te willen vormen, waaraan zij beiden graag willen voldoen.

De penningmeester zal begin 2018 contact met hen opnemen voor het controleren van de financiën over 2017.

9. Samenstelling huidig bestuur en verkiezing / herverkiezing bestuursleden

De heer Jan Zaunbrecher, mevrouw Wilhelmine van Amersfort en de heer Harrie van Baardwijk zijn statutair aftredend en stellen zich herkiesbaar.

Alle drie de leden worden door de ledenvergadering herkozen.

Mevrouw Joke van Wensveen stelt zich verkiesbaar.
Ook zij wordt door de ledenvergadering gekozen.

De voorzitter dankt namens hen de commissieleden voor het in hen gestelde vertrouwen.

10. Verslag enquête 2016 H.B.O. Wonen99

Het enquêteverslag 2016 is door iedereen ontvangen en is op de thema-avond uitvoerig besproken. Van de CvH's wordt nog wel verwacht dat zij het verslag met de consultants bespreken.

11. Beantwoording van schriftelijk ingediende vragen.

Dit jaar is er een schriftelijke vraag binnengekomen en deze gaat over de verbetering van sloten en opzetplaatjes in het algemeen en voor de Populierenflat in het bijzonder. Bewoners hebben zelf een oplossing bedacht om inbraken volgens de Bulgaarse methode proberen te voorkomen. Bewoners hebben de kosten zelf betaald omdat WonenBreborg daar niet aan mee wilde werken. WonenBreborg wil hierover in overleg treden en er zal een afspraak worden gemaakt met de betrokken woonconsulente en teamleider.

Een andere vraag die gesteld is, is het verzoek om samen (CvH en bestuur H.B.O. Wonen99) in gesprek te gaan over de situatie in één complex waar een CvH en een VvE zit. Het levert weleens problemen op. Daarover zal een overleg worden gepland.

12. Rondvraag en sluiting

De voorzitter biedt de aanwezigen de mogelijkheid om mondeling vragen te stellen of opmerkingen te maken.

Er wordt gevraagd wat de betekenis is van daeb. Aline Zwierstra vertelt dat de sociale huurwoningen onder de dienst van algemeen economisch belang (daeb) vallen en de dure

huurwoningen niet. WonenBreburg moet van het Ministerie die splitsing maken in het kader van de Woningwet.

Er wordt een verzoek gedaan om de namen in de e-mails gericht aan de CvH's in het BCC vakje (i.p.v. CC vakje) te vermelden. De secretaris zal daar aandacht aan besteden.

De CvH van de Heyhoef heeft te maken met een VvE van de winkeliers waar ook het e.e.a. speelt en de CvH wil graag meer informatie, duidelijkheid en mogelijkheden. Aline Zwierstra geeft aan dat het zeker de aandacht heeft en er is een pilot gedaan om het makkelijker te laten verlopen tussen huurders en eigenaren en de rol van WonenBreburg daarin. Er zijn wettelijke regels waaraan WonenBreburg zich dient te houden. Een landelijke club van corporaties in Nederland is nu bezig met het onderzoeken naar goede voorbeelden in het land, omdat men met de beheerders van VvE's niet veel verder komt. Aline geeft aan dat het wellicht interessant is om, als daar meer over bekend is, een vergadering of thema-avond hierover te organiseren. WonenBreburg en de huurders hebben hierin namelijk eenzelfde belang.

De voorzitter meldt dat Aline Zwierstra helaas WonenBreburg gaat verlaten en de volgende stap in haar carrière bij de gemeente Eindhoven gaat maken. Hij bedankt Aline voor de uiterst prettige wijze van samenwerken. Een bijzonder woord van dank - mede namens de collega's uit Breda - voor de manier waarop Aline op de bres heeft gestaan voor de belangen van de huurders,

Aline vertelt met ontzettend veel plezier gedurende 8,5 jaar bij WonenBreburg te hebben gewerkt en heeft daar geen spijt van. Zij heeft er zin in om in Eindhoven te beginnen, en eigenlijk geen zin om in Tilburg te stoppen, maar heeft een keuze moeten maken. Zij spreekt een hartelijk woord van dank uit jegens alle leden van de CvH's en bestuur HBO uit voor hun inzet en voor hun betrokkenheid. Zonder huurders heeft WonenBreburg geen bestaansrecht. Zij verzoekt allen met tips, complimenten en eventuele klachten te blijven komen, want het gaat om hetzelfde belang, en het houdt de organisatie van WonenBreburg scherp.

Met dit positieve slotwoord sluit de voorzitter het formele deel van de bijeenkomst en bedankt iedereen voor aanwezigheid en inbreng.

Hierna treedt Frank van Pamelen op en onder het genot van een hapje en drankje is er gelegenheid tot napraten.

Tilburg, 16 mei 2018

Peter Valk,
voorzitter

Henk Dankers,
secretaris

3. INHOUDELIJK VERSLAG OVER HET JAAR 2017

3.1 Positie en rol H.B.O. Wonen99

Ook in 2017 heeft de H.B.O. Wonen99 zich er wederom voor ingezet om het voorzieningenniveau voor haar achterban zo goed mogelijk op peil te houden. Als bestuur van H.B.O. Wonen99 en in SHW-verband (Stichting Huurdersbelangen WonenBreburch) wordt er door het jaar heen intensief overleg gevoerd met de directie van WonenBreburch en worden er afspraken gemaakt in het kader van het Akkoord Betaalbaarheid.

H.B.O. Wonen99 behartigt de belangen van huurders in het woningbezit van WonenBreburch. H.B.O. Wonen99 is een vereniging en de leden zijn de CvH's (Commissie van Huurders). Elke huurder kan lid worden van een commissie van huurders. Als er nog geen commissie is, kan een huurder het initiatief nemen om een commissie van huurders voor zijn complex op te richten. Een commissie van huurders moet erkend worden en wordt gefaciliteerd door WonenBreburch en door H.B.O. Wonen99. De Werkgroep Ondersteuning Commissies (WOC) van H.B.O. Wonen99 onderhoudt directe en nauwe contacten met de bestuurders en leden van de commissies. In dit jaarverslag doet deze werkgroep eveneens verslag van hun bevindingen en activiteiten in 2016.

Via H.B.O. Wonen99 zijn de commissies van huurders eveneens aangesloten bij het Stedelijke Bewoners Overleg (SBO) en de Stichting Huurdersbelangen WonenBreburch (SHW). De commissies hebben rechtstreeks contact met WonenBreburch over zaken m.b.t. het reilen en zeilen van het eigen complex. Elk bestuur van een commissie van huurders voert periodiek overleg met de woonconsulent.

H.B.O. Wonen99 richt zich op het vestigingsniveau van WonenBreburch in Tilburg en overlegt periodiek met de manager Beheer van WonenBreburch, Myreen Minnaar, over allerlei onderwerpen die de huurders raken zoals: de onderhoudsplannen voor de woningen, de dienstverlening van WonenBreburch, het beleid ten aanzien van leefbaarheid, het verhuurbeleid, algemene huurvoorwaarden etc.

Het Dagelijks Bestuur van H.B.O. Wonen99 wordt gevormd door Peter Valk, Henk Dankers en Jan Zaunbrecher. Dit Dagelijks Bestuur (in Tilburg) en het Bewonersplatform WonenBreburch in Breda vormen gezamenlijk het bestuur van de Stichting Huurdersbelangen WonenBreburch (SHW). Het SHW overlegt periodiek met de directie van WonenBreburch.

Een afvaardiging van H.B.O. Wonen99 neemt deel aan het Stedelijk Bewoners Overleg (SBO). In dit overlegplatform zijn 3 H.B.O.'s (van WonenBreburch, Tiwos en TBV) vertegenwoordigd. Ook 't Heem overweegt deelname aan het SBO. Regelmatig zit SBO aan tafel met de bestuurders van de 4 woningcorporaties en met de wethouder met de portefeuille Wonen.

In 2017 hebben er 8 bestuursvergaderingen plaatsgevonden. Daarnaast vindt er elk jaar een overleg plaats met een evaluerend karakter (zgn. "Benen op tafel") waarin de onderlinge samenwerking binnen het bestuur wordt besproken en waarin het bestuur terugblijkt en vooruitkijkt. De samenstelling van het bestuur is in 2017 niet gewijzigd.

In de bestuursvergaderingen wordt actuele informatie gedeeld en worden de ontwikkelingen binnen de samenwerkingsverbanden van SBO en SHW op de voet gevolgd en besproken. Zo nodig neemt H.B.O. Wonen99 naar aanleiding van ontwikkelingen die er spelen, initiatieven om de positie van huurders te versterken. Veel onderwerpen passeren de revue; hieronder worden een aantal lopende kwesties en ook nieuwe bespreekthema's aangestipt.

3.2 Belangrijke besprekonderwerpen in 2017

- **Betaalbaarheid van de huren – streefhuur, woonwet**

Dit onderwerp wordt continue in beeld gehouden en aan de orde gesteld in de overleggen van de huurdersbelangenorganisatie met de corporatie. Landelijk beleid en ontwikkelingen blijven wij op de voet volgen en wij kijken daarbij vooral naar eventuele gevolgen voor de huurders van WonenBreburch.

- **Omgangscodes herstructurering**

H.B.O. Wonen99 heeft indertijd (in 2015) niet ingestemd met de door de corporatie voorgestelde versoberingen van de vergoedingen in de omgangscodes herstructurering, grootonderhoud en renovatie. Wel vindt H.B.O. Wonen99 dat misbruik door stapeling van vergoedingen aangepakt dient te worden. Over de kwestie versobering ongemaktoeslag is in SHW-verband de discussie met de directie van WonenBreburch gevoerd en zijn er nadere (betere) afspraken gemaakt.

- **Onderhoudsdienst WonenBreburch**

In SHW-verband wordt er regelmatig met de directie gesproken over het dienstverleningspakket met als inzet de verworvenheden van de huurders zoveel mogelijk in stand te houden. In SHW-verband is bij de directie bepleit om maatwerk te regelen in de dienstverlening en uitvoering.

- **Bewonersparticipatie**

In de nieuwe Woningwet is de positie van de huurder en de huurdersbelangenorganisatie versterkt. Over hoe de bewonersparticipatie in te vullen en te versterken wordt er veelvuldig met de directie van WonenBreburch gesproken. Onze inzet is het draagvlak en de betrokkenheid van huurders te vergroten. Naast de traditionele overlegstructuur zoals die bestaat met H.B.O. Wonen99 en de Commissies van Huurders, zijn wij gaan zoeken naar aanvullende en toekomstbestendige vormen van participatie. Vraagstukken hierbij zijn: de inzet van moderne media, hoe jongeren te bereiken, hoe mensen aan het H.B.O. Wonen99 te verbinden zonder dat ze per definitie bestuurslid of commissielid moeten worden. Een idee is bijvoorbeeld een jongerencafé te organiseren. Voorts is nagedacht over ondersteunende vormen van participatie, zoals het raadplegen van mensen uit de achterban die op bepaalde terreinen (bijv. leefbaarheid) expertise hebben. In 2017 heeft WonenBreburch de notitie Huurdersparticipatie conform de nieuwe woonwet aangepast. WonenBreburch is in 2017 gestart met klantenpanels samen te stellen. H.B.O.-leden nemen als toehoorder deel aan de klantenpanelbijeenkomsten.

- **Kennismakingsgesprekken met nieuwe huurders**

Dit beleid wordt elk jaar ingezet. Op deze wijze wil de corporatie nadrukkelijker kijken hoe het scheefwonen tegen te gaan. Voorts zijn er leefbaarheids- en sociale aspecten waar men in die gesprekken aandacht aan wil geven. De nieuwe huurders worden gewezen op hun rechten en plichten.

- **Directie WonenBreburch en Raad van Commissarissen**

In 2017 is Aline Zwierstra opgevolgd door Caroline Timmermans als lid van de directie. In 2017 is de samenstelling van de RvC gewijzigd door het vertrek van voorzitter Herman Touw. De heer Wim Corsten is herbenoemd.

- **Regio-indeling**

Het Ministerie heeft in 2016 gemeenten en corporaties om verantwoording gevraagd. Conform de nieuwe Woningwet mag een corporatie maar in één gemeente/één werkgebied werkzaam zijn. Gemeenten mogen wel onderling afspreken dat ze samen een werkgebied vormen. Uit de

regiovorming is de conclusie gekomen dat Midden- en West Brabant samen een gebied vormen, waardoor alle corporaties in dit gebied hun werk mogen blijven doen. De keuze is gemaakt dat in het regionale gebied de corporaties primair blijven werken in hun huidige werkgebied. Voorbeelden zijn WonenBreburg en De Leyestroom. Het bestuur van WonenBreburg deelt de keuze om één regio te vormen. In de verantwoording naar het Ministerie is ook de zienswijze van de huurdersbelangenorganisatie van belang. H.B.O. Wonen99 heeft in 2017 aangegeven in te stemmen met de door het bestuur van WonenBreburg gemaakte keuze.

- **Daeb / niet-daeb**

In december 2016 heeft WonenBreburg de Minister een brief gestuurd over hun besluit aangaande scheiding daeb/nietdaeb met de zienswijze van H.B.O. Wonen99 daarin opgenomen.

- **Jaarlijkse enquête H.B.O. Wonen99**

De gebruiksvriendelijkheid van het digitaal invullen van de enquête is aanzienlijk erop vooruit gegaan. Tijdens de zeer druk bezochte themabijeenkomst van 8 maart 2017 is de uitkomst van de enquête over 2016 toegelicht. Onze achterban spreekt zich middels de enquête uit over haar bevindingen als commissielid en daarbij komen allerlei onderwerpen aan de orde zoals: planmatig en groot onderhoud, de servicekosten, de contacten met de woonconsulenten en de huismeesters, de waarderingnormen m.b.t. de woning, de dienstverlening door WonenBreburg en ook hoe men de informatievoorziening en het functioneren van het bestuur beoordeelt.

Elk jaar wordt er gekeken naar verbeterpunten, maar algemeen is er grote waardering voor de werkzaamheden en de communicatie van WonenBreburg met de huurders. Zo ook voor de werkzaamheden van het H.B.O. Wonen99.

3.3 Ondersteuningsaanbod Commissies van Huurders

Zoals inmiddels goed bekend bij de achterban kunnen de leden van de C.v.H. waar nodig ondersteuning krijgen vanuit de Werkgroep Ondersteuning Commissies van Huurders (WOC). De mensen van deze werkgroep staan altijd met raad en daad klaar. Zij spannen zich in om leden te werven voor commissies van huurders. Zelfs de wijkbus van WonenBreburg benutten ze om plaatselijk in contact te komen met huurders.

Verder kunnen leden van C.v.H. op afspraak een gesprek inplannen met leden van het bestuur. Omdat er nagenoeg geen gebruik is gemaakt van het vaste spreekuur, is besloten het om te zetten naar spreekuur op afspraak. Dit staat ook vermeld op de website.

Voor financiële zaken is penningmeester Jan Zaunbrecher het aanspreekpunt. Voorzitter Peter Valk functioneert indien nodig als mediator richting de corporatie.

H.B.O. Wonen99 informeert regelmatig bij de commissies naar hun wensen en behoeften en stemt zo mogelijk het ondersteuningspakket daarop af. Het verslag van de werkgroep over 2017 treft u verderop in dit jaarverslag aan.

3.4 Website H.B.O. Wonen99

De redactie probeert de website zo actueel mogelijk te houden, maar vanwege een gebrek aan mankracht lukt dat helaas niet altijd. Ook relevante informatie van de Commissies van Huurders zetten we graag op de website. Bijvoorbeeld informatie over hun activiteiten over andere actualiteiten. Daarbij wordt rekening gehouden met privacy-gevoeligheden. De redactie van de website ziet daarop toe.

3.5 Taakverdeling en zelfevaluatie bestuur H.B.O. Wonen99

Het Dagelijks Bestuur van H.B.O. Wonen99 wordt gevormd door de voorzitter, de penningmeester en de secretaris. Zij bespreken en bewaken de voortgang en de dagelijkse gang van zaken. Het Algemeen Bestuur vergadert periodiek, gemiddeld 8 tot 10 keer per jaar. Ieder lid heeft bepaalde taken, zoals het beheren van de website, het onderhouden van de contacten met de commissies van huurders, de jaarlijkse belrondes met de achterban, hand- en spandiensten verrichten bij de organisatie van de thema-avonden, de jaarvergadering en de nieuwjaarsreceptie.

Jaarlijks evalueert het bestuur haar eigen functioneren in het zgn. ‘benen op tafel-overleg’. Open en eerlijk bespreken de bestuursleden wat er in het afgelopen jaar goed en wat er minder goed ging, waar verbeterpunten zitten en hoe de samenwerking onderling verliep en met de commissies van huurders. Tot slot worden de speerpunten aangeduid voor het komende jaar. Voor 2017 is o.a. een speerpunt: meer informatie-uitwisseling en contactmomenten met de Commissies van Huurders organiseren.

Scholing bestuur: Door middel van een stage bij WonenBreburt hebben in 2017 de bestuursleden een dag of dagdeel meegelopen op een afdeling bij WonenBreburt of meegelopen met een lid van de Raad van Commissarissen om op die wijze een beter beeld te krijgen van de werkzaamheden en taken.

Voorts is in 2017 met Habitask invulling gegeven aan een cursus Communicatie die het bestuur begin 2018 zal gaan volgen.

3.6 De thema-avonden in 2017

De eerste en zeer drukbezochte thema-avond van dit jaar heeft plaatsgevonden op *8 maart 2017*.

Tijdens deze themabijeenkomst zijn 2 onderwerpen behandeld: 1) de enquête over 2016 en 2) “Alles wat je altijd al over je huur wilde weten en hoe die is opgebouwd”.

Voorzitter Peter Valk heeft de resultaten uit de enquête toegelicht. Daarna hebben Aline Zwierstra (directeur/bestuurder WonenBreburt) en twee beleidsmedewerkers van WonenBreburt uitleg over de huuropbouw. Vervolgens heeft Annelieze van der Holst nog uitleg gegeven over de huurtoeslag.

De tweede thema-avond – wederom met een zeer grote opkomst - was op *18 oktober 2017* en op de onderwerpen die op deze avond besproken zijn, waren: 1) Dienstverlening WonenBreburt en 2) Participatie. Tijdens deze bijeenkomst heeft Arthur Cavaldino, medewerker van WonenBreburt, een uitgebreide “kijk in de keuken van hun organisatie” gegeven. Gesproken is over de verwachtingen naar de toekomst toe en de speerpunten van WonenBreburt. Na de pauze heeft Leo van Gerven, adviseur van H.B.O. Wonen99, uitleg gegeven over en op welke wijzen participatie mogelijk is.

De verslagen van de themabijeenkomsten alsmede de sheets van de gehouden presentaties zijn voor belangstellenden op de website van H.B.O. Wonen99 terug te vinden.

H.B.O. Wonen99 waardeert het ten zeerste dat de thema-avonden steeds goed worden bezocht, zowel door de achterban van de H.B.O. alsook door directieleden, stafmedewerkers en consultants van WonenBreborg. De bijeenkomsten vinden traditiegetrouw steeds plaats bij Boerke Mutsaers in een prettige ambiance en sfeer. De bijeenkomsten worden ervaren als een belangrijk contact- en ontmoetingsmoment tussen huurders en verhuurder. Er wordt over belangrijke onderwerpen met elkaar van gedachten gewisseld en bij die gelegenheid worden er zo nodig signalen afgegeven.

Bij Boerke Mutsaers vinden ook steeds de nieuwjaarsreceptie en de jaarvergadering plaats. Ook deze bijeenkomsten worden altijd door de achterban en de relaties van de H.B.O. Wonen99 drukbezocht. Het zijn belangrijke momenten waarop het bestuur van H.B.O. Wonen99, de bestuursleden van de CvH's, de directie en medewerkers van WonenBreborg elkaar kunnen ontmoeten.

3.7 Verslag Werkgroep Ondersteuning Commissies van Huurders (WOC)

De Werkgroep Ondersteuning Commissies (afgekort WOC) bestaat uit Wilhelmine van Amersfort, Marian Dickens en Harrie van Baardwijk.

Tot de vaste activiteiten van de WOC behoren:

Deelnemen aan de Dagelijks bestuur vergaderingen van de HBO Wonen 99,
Deelnemen aan de regiovergaderingen met directie WonenBreborg en HBO Wonen 99 bestuur,
Mede-organiseren van de thema-avonden van HBO Wonen 99,
Mede-organiseren van de jaarvergadering van HBO Wonen 99,
Mede-organiseren van de Nieuwjaarsbijeenkomst van HBO Wonen 99,
Deelnemen aan bijeenkomsten van het Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg (SBO)

In 2016 zijn er door de WOC diverse contacten gelegd voor het oprichten van een nieuwe CvH. Dat is gebeurd bij de complexen Staatsliedenbuurt en de Sweelincklaan. Dit heeft nog niet geleid tot het opzetten van een CvH.

Ook is er bemiddeld / ondersteund bij het voortzetten / uitbreiden van de CvH Stadsplein Forum (Ketelhavenplein) – Heyhoefpromenade – de 3 Componisten.

Er zijn diverse keren vragen binnengekomen van huurders in complexen waar geen CvH actief is. Wij wijzen er dan op dat we niet op individuele zaken ingaan. Wel geven wij advies hoe men verder kan handelen naar aanleiding van eventuele klachten. Bij meerdere gelijke klachten van bewoners uit hetzelfde complex gaan we natuurlijk in gesprek en proberen we te bemiddelen. Ook proberen wij dan uiteraard in dit complex de bewoners ervan te overtuigen dat een CvH heel veel kan betekenen voor de huurders en proberen dus een CvH op te zetten.

Er is een begin gemaakt met de toegezegde gesprekken met steeds 2 commissies in ons kantoor. De aftrap is gedaan door de CvH/Woongroepen van de Brücknerhage en Samen Verder. Het was een goed gesprek waarin we van elkaar zaken opstaken die belangrijk zijn voor ons om te weten. Ik noem dan bijvoorbeeld de werking van een CvH in combinatie met het bestuur van een woongroep.

Ook worden de leden van HBO Wonen99 /WOC uitgenodigd deel te nemen aan klankbordgroepen bij b.v. groot onderhoud of renovatie.

In 2017 is een start gemaakt met groot onderhoud Bartokstraat. Voordat gestart kon worden zijn er gesprekken geweest met de huurders die zitting hebben in de klankbordgroep. Daarnaast is er met deze groep intensief overleg geweest met de werkgroep van WBB. In totaal hebben wij in 2017 met de klankbordgroep 12 maal overleg gehad.

De leden van de WOC zijn ook door diverse CvH uitgenodigd hun activiteiten bij te wonen. Wij zijn o.a. aanwezig geweest bij leefbaarheidsacties zoals burendagen en nieuwjaarsbijeenkomsten.

De WOC maakt nog steeds gebruik van de flyer door WBB ontworpen over de werking van een CvH. Bij deze flyer is een vragenlijst gemaakt waarin huurders kunnen aangeven op de hoogte zijn van een CvH en/of daarin deel willen nemen. Deze flyers worden gebruikt om nieuwe CvH op te zetten dan wel bestaande CvH uit te breiden.

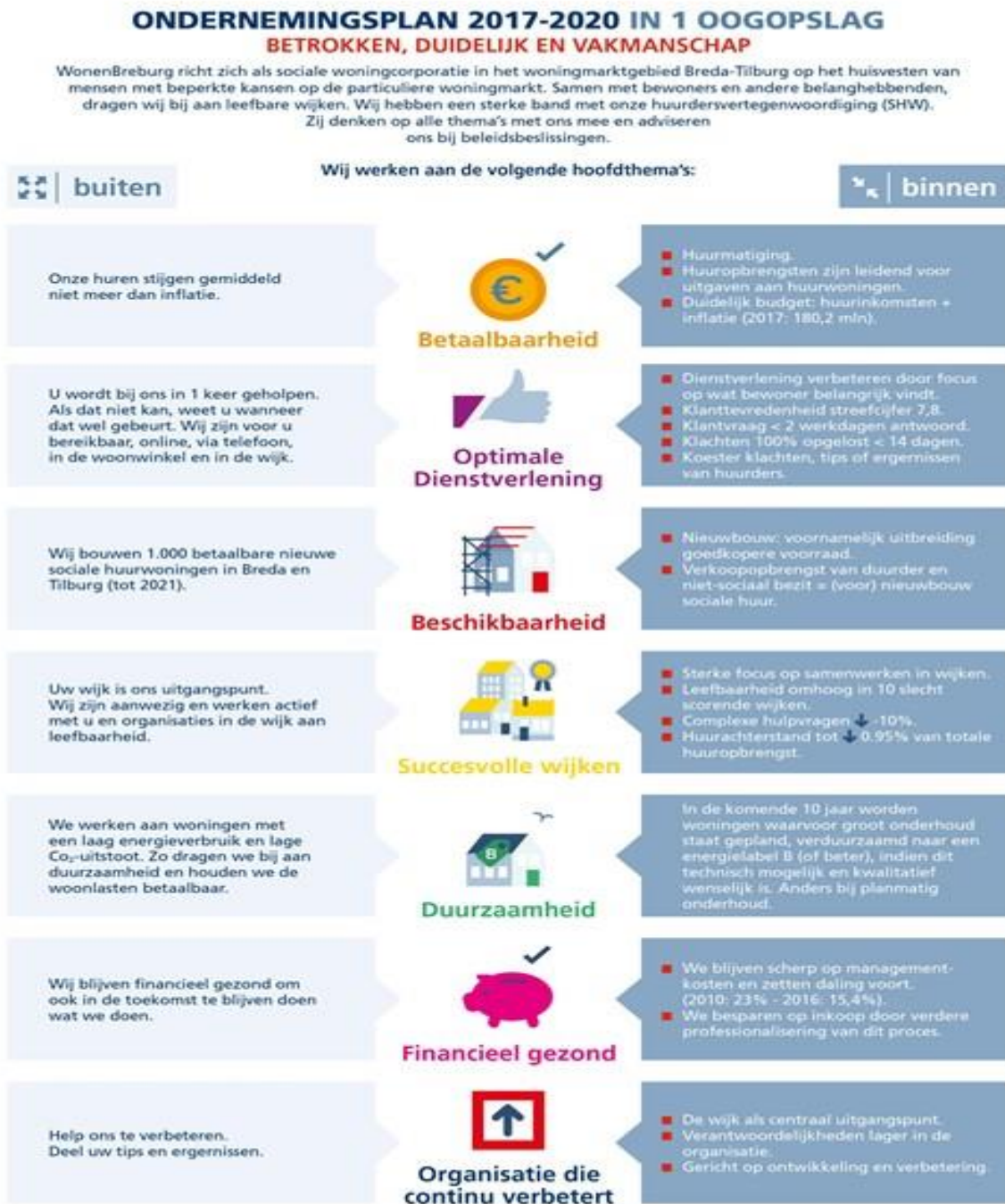
In 2017 is ook gestart met de opzet van een zgn. 'jongvolwassenen-bijeenkomst'. De bedoeling is om jongere huurder (20 – 35 jaar) de gelegenheid te geven hun mening over huren en woningen te geven zonder meteen deel te hoeven nemen aan een CvH.

Op diverse momenten in 2017 zijn er gesprekken gevoerd aangaande de CvH met de teamleiders en woonconsulenten van WonenBreburch.

Namens de Werkgroep Ondersteuning Commissies van Huurders,
Harrie van Baardwijk.

3.8 Ondernemingsplan van WonenBregburg 2017-2020

Halverwege 2016 heeft WonenBregburg haar Ondernemingsplan voor de periode 2017-2020 vastgesteld. Dit plan is met het bestuur van H.B.O. Wonen99 besproken en het is tijdens de thema-avond op 12 oktober 2016 aan de Commissies van Huurders gepresenteerd. Het Ondernemingsplan is geen eindproduct maar een startschot en daarom nemen we het wederom in dit jaarverslag op. Als belangenorganisatie zien wij er mede op toe of WonenBregburg de ambities kan verwezenlijken, zoals het bieden van betaalbare en duurzame huurwoningen aan mensen die dat nodig hebben. Hieronder als reminder het Ondernemingsplan in één oogopslag:



4. FINANCIEEL VERSLAG OVER HET JAAR 2017

- 1) JAARCIJFERS 2017
- 2) VERKLARING KASCONTROLECOMMISSIE
- 3) BEGROTING 2018
- 4) TOELICHTING JAARCIJFERS 2017

4.1 Jaarcijfers 2017

| HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE WONEN 99 | | | | | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--|
| <u>BALANS</u> | 1-1-2015 | 1-1-2016 | 1-1-2017 | 31-12-2017 | |
| ACTIVA | | | | | |
| 120 ING Rekening Courant | € 7.235,29 | € 3.364,38 | € 10.045,03 | € 1.182,44 | |
| 144 ING Vermogen Spaarrekening | € 130.000,00 | € 158.484,40 | € 177.200,13 | € 198.000,00 | |
| 199 Debiteuren | € 680,00 | € 680,00 | € 680,00 | € 680,00 | |
| 798 Nadelig exploitatiesaldo | | | | € - | |
| | <u>€ 137.915,29</u> | <u>€ 162.528,78</u> | <u>€ 187.925,16</u> | <u>€ 199.862,44</u> | |
| PASSIVA | | | | | |
| 302 Betalingen onderweg | € - | € - | € - | € - | |
| 900 Voorziening SHW | € 2.008,26 | € 2.008,26 | € 2.008,26 | € 2.008,26 | |
| 910 Voorziening HBO | € 20.000,00 | € 20.000,00 | € 20.000,00 | € 20.000,00 | |
| 798 Batig exploitatiesaldo | € - | | € 25.396,38 | € 8.440,31 | |
| 999 Eigen Vermogen | € 115.907,03 | € 140.520,52 | € 140.520,52 | € 169.413,87 | |
| | <u>€ 137.915,29</u> | <u>€ 162.528,78</u> | <u>€ 187.925,16</u> | <u>€ 199.862,44</u> | |
| EXPLOITATIEREKENING | | | | | |
| | | Begroting 2017 | Werkelijk 2017 | Vershil | |
| LASTEN | | | | | |
| 401 Abonnementen | | € 100,00 | € 207,70 | € -107,70 | |
| 402 Telefoon en internet | | € 500,00 | € 439,21 | € 60,79 | |
| 403 Kantoorkosten | | € 600,00 | € 795,46 | € -195,46 | |
| 404 Kantoorhuur | | € 2.500,00 | € 2.456,24 | € 43,76 | |
| 405 Kosten Website | | € 250,00 | € 155,08 | € 94,92 | |
| 406 Verenigingskosten | | € 100,00 | € 66,61 | € 33,39 | |
| 411 Kosten vergaderingen | | € 2.500,00 | € 4.326,45 | € -1.826,45 | |
| 412 Nieuwjaarsreceptie | | € 3.000,00 | € 2.455,80 | € 544,20 | |
| 421 Representatie | | € 3.000,00 | € 2.510,95 | € 489,05 | |
| 431 Vergoeding bestuursleden | | € 10.000,00 | € 8.910,20 | € 1.089,80 | |
| 432 Kosten computer apparatuur | | € 2.500,00 | € 892,51 | € 1.607,49 | |
| 441 Cursussen en opleidingen | | € 2.000,00 | € 956,13 | € 1.043,87 | |
| 451 Ondersteuning Commissies van Huurders | | € 3.500,00 | € 791,25 | € 2.708,75 | |
| 452 Advieskosten HBO Wonen 99 | | € 9.000,00 | € 10.693,73 | € -1.693,73 | |
| 453 Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg | | € 12.000,00 | € 7.874,69 | € 4.125,31 | |
| 454 Secretariële ondersteuning | | € 7.000,00 | € 6.700,38 | € 299,62 | |
| 455 Vergoeding CvH's | | € 25.000,00 | € 18.611,68 | € 6.388,32 | |
| 456 Porti, drukwerk, kopieerkosten e.d. | | € 500,00 | € 285,62 | € 214,38 | |
| 498 Kosten enquête HBO | | € 2.000,00 | | € 2.000,00 | |
| 499 Overige lasten, onvoorzien, afronding | | € 150,00 | € 2.730,00 | € -2.580,00 | |
| 798 Batig exploitatiesaldo | | € 19.200,00 | € 8.440,31 | € 10.759,69 | |
| | | <u>€ 105.400,00</u> | <u>€ 80.300,00</u> | <u>€ 25.100,00</u> | |
| BATEN | | | | | |
| 455 Vergoeding CvH's | | € 25.000,00 | € - | € 25.000,00 | |
| 801 WonenBreborg | | € 80.000,00 | € 80.000,00 | € - | |
| 802 Doorbelaste kantoorhuur | | € 400,00 | € 300,00 | € 100,00 | |
| 798 Nadelig exploitatiesaldo | | € - | € - | | |
| | | <u>€ 105.400,00</u> | <u>€ 80.300,00</u> | <u>€ 25.100,00</u> | |


4.2 Verklaring kascontrolecommissie

Tilburg, 27 maart 2018

Op 27 maart 2018 hebben dhr. W. Weijters en dhr. J. Kristelijn de kasbescheiden gecontroleerd van H.B.O. Wonen 99 over 2017.

De administratie was overzichtelijk verzorgd en is door ons in orde bevonden.

W. Weijters

Handwritten signature of W. Weijters in blue ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line.

J. Kristelijn

Handwritten signature of J. Kristelijn in blue ink, featuring a large, sweeping loop and a horizontal line.

4.3 Begroting 2018

| HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE WONEN 99 | | | | |
|---|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|
| | BEGROTING 2017 | WERKELIJK T/M AUG 2017 | VERWACHTING 2017 | BEGROTING 2018 |
| 401 Abonnementen | € 100,00 | € 207,70 | € 200,00 | € 200,00 |
| 402 Telefoon en internet | € 500,00 | € 287,57 | € 500,00 | € 500,00 |
| 403 Kantoorkosten | € 600,00 | € 85,06 | € 300,00 | € 600,00 |
| 404 Kantoorhuur | € 2.500,00 | € - | € 2.500,00 | € 2.500,00 |
| 405 Website HBO | € 250,00 | € 127,26 | € 100,00 | € 250,00 |
| 406 Verenigingskosten | € 100,00 | € 66,61 | € 100,00 | € 100,00 |
| 411 Kosten vergaderingen | € 2.500,00 | € 1.783,75 | € 2.500,00 | € 2.500,00 |
| 412 Nieuwjaarsreceptie | € 3.000,00 | € 2.455,80 | € 2.455,80 | € 3.000,00 |
| 421 Representatie | € 3.000,00 | € 358,00 | € 3.000,00 | € 3.000,00 |
| 431 Vergoeding bestuursleden | € 10.000,00 | € 5.710,20 | € 10.000,00 | € 10.000,00 |
| 432 Kosten computerapparatuur | € 2.500,00 | € 784,23 | € 2.500,00 | € 2.500,00 |
| 441 Cursussen en opleidingen | € 2.000,00 | | € 2.000,00 | € 2.000,00 |
| 451 Ondersteuning Commissies van Huurders | € 3.500,00 | € 4.439,35 | € 3.000,00 | € 7.000,00 |
| 452 Advieskosten HBO Wonen 99 | € 9.000,00 | € 3.482,38 | € 9.000,00 | € 5.500,00 |
| 453 Stichting SHW | € 12.000,00 | € 5.361,54 | € 10.000,00 | € 10.000,00 |
| 454 Secretariële ondersteuning | € 7.000,00 | € 4.567,75 | € 5.000,00 | € 7.000,00 |
| 455 Vergoeding Commissie van Huurders | € 25.000,00 | € 19.078,24 | € 25.000,00 | € 21.000,00 |
| 456 Porti, drukwerk, kopieerkosten e.d. | € 500,00 | € 277,82 | € 500,00 | € 500,00 |
| 457 Bijdrage SBO | | | | € 3.000,00 |
| 498 Kosten enquête HBO | € 2.000,00 | | € 2.000,00 | € 1.000,00 |
| 499 Overige lasten, onvoorzien en afronding | € 150,00 | € 2.730,00 | € 2.730,00 | € 150,00 |
| Totaal Uitgaven | € 86.200,00 | € 51.803,26 | € 83.385,80 | € 82.300,00 |
| 455 Vergoeding Commissie van Huurders | € 25.000,00 | | € 25.000,00 | € 25.000,00 |
| 801 WonenBreborg | € 80.000,00 | € 60.000,00 | € 80.000,00 | € 80.000,00 |
| 802 Doorberekende kantoorhuur | € 400,00 | € 300,00 | € 400,00 | € 400,00 |
| 899 Overige baten, onvoorzien en afronding | | | | |
| Totaal Ontvangsten | € 105.400,00 | € 60.300,00 | € 105.400,00 | € 105.400,00 |
| EXPLOITATIESALDO | € 19.200,00 | € 8.496,74 | € 22.014,20 | € 23.100,00 |

4.4 Toelichting op de jaarcijfers 2017

411 Kosten vergaderingen: om een beter inzicht te verkrijgen in de werkelijke kosten zijn hier nu ook de kosten van de thema-avonden opgenomen. Deze waren aanvankelijk bij de post 451 'Ondersteuning commissies van Huurders' vermeld. In de begroting van 2019 zal hier rekening mee worden gehouden.

432 Kosten computerapparatuur: gezien de staat van de aanwezige apparatuur was geen vervanging noodzakelijk.

441 Cursussen en opleidingen: de geplande cursus voor eind 2017 is doorgeschoven naar 2018.

453 Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg: Gezien het verloop van de kosten over de voorafgaande jaren is deze post te hoog begroot. In de begroting van 2018 is deze naar beneden bijgesteld.

455 Vergoeding CvH's (Baten): De vergoeding van WB over 2017 (€18611.68) wordt in 2018 uitbetaald.

498 Kosten enquête HBO: Doordat er een eigen enquête ontwikkeld is, zijn de kosten voor deze post drastisch verminderd.

499 Overige lasten, onvoorzien, afronding: de post van € 2730 is een bijdrage aan de adviseurskosten voor het Stedelijk Bewoners Overleg

De vereniging heeft in 2017 geen gebruik hoeven maken van de in 2016 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 2017 niets toevoegen aan de voorziening, die dan per de balansdatum gehandhaafd blijft op € 20.000,00.

Tenslotte resteert nog een bedrag van € 8440.31 aan batig exploitatiesaldo en het bestuur stelt u voor dat toe te voegen aan het Eigen Vermogen van de vereniging.

Tilburg, 31 december 2017

Bestuur H.B.O. Wonen99