

Jaarstukken 2019

Stichting HuurdersOrganisatie Nijkerk

Algemene gegevens

Plaats van vestiging Van 't Hoffstraat 40

3863 AX Nijkerk

06 - 247 74 00

info@huurdersnijkerk.nl

www.huurdersnijkerk.nl

Opgericht 27 december 2017

Ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 70459835 bij de
Kamer van Koophandel te Utrecht

Nijkerk, 3 februari 2020

Jaarverslag 2019

Inleiding:

Het jaar 2019 was voor de HON het eerste jaar dat wij werkten via een jaarplan. In dit jaarplan hadden wij opgeschreven wat wij van belang vinden als huurdersorganisatie. Wij staan dan ook voor betaalbaarheid, Leefbaarheid en Beschikbaarheid Bevorderen **voor** huurders **door** *huurders*. Daarbij zijn wij een deskundige en serieuze gesprekspartner voor ondermeer de WSN en gemeente.

Omdat dit te bereiken hadden wij in ons jaarplan een aantal speerpunten:

1. Kennis en informatie achterstand t.o.v. professionals, met name m.b.t. wet en regelgeving, inhalen.
2. Zichtbaarheid en communicatie met de eigen achterban versterken.
3. Wachtijd potentiële huurders terugbrengen.

In dit jaarverslag mag duidelijk worden dat het bestuur van de HON zich ook in 2019 volop heeft ingezet voor de belangen van de huidige en toekomstige huurders, zich daarnaast bekwaamd heeft op het gebied van de regelgeving inzake de volkshuisvesting en het contact met de achterban heeft versterkt. Allen die ons bij dit werk hebben ondersteund zijn wij erkentelijk en dankbaar.

Het bestuur:

De samenstelling van het bestuur met bijbehorende functies was in 2019 als volgt:

Voorzitter:	René Hecker (t/m 18 februari) Ron Weil (vanaf 18 februari)
Secretaris:	Klaas Schaak (tot 1 januari 2020)
Penningmeester:	Gerrit van Breda
Algemene bestuursleden:	Jenny Top-Riezebos Klaas Hoekstra (tot 1 januari 2020) Adriaan Goudswaard Gjalt van Rootselaar Ron Weil (tot 18 februari) Richard Vennis (vanaf 12 augustus)

Op 18 februari heeft René Hecker de voorzittershamer aan Ron Weil. René heeft de afgelopen jaren samen met de heren Hoekstra en Schaak met veel inzet en energie de belangen van de huurders behartigd. Ook heeft hij ervoor gezorgd dat er bij zijn afscheid een volledig en gemotiveerd bestuur zit. Dit jaar hebben we ook weer een nieuw bestuurslid mogen verwelkomen. Richard Vennis had zich tijdens de jaarvergadering aangemeld als potentieel bestuurslid en heeft na een proefperiode ja gezegd om in het bestuur komen. Op deze wijze is in ieder geval het gat dat Klaas Hoekstra achterlaat opgevuld. Wij zijn nog wel op zoek naar een opvolger van Klaas Schaak als secretaris.

Het bestuur vergaderde maandelijks, heeft eenmaal per jaar een gezamenlijke opleidingsdag en een heidag om het jaarplan op te stellen. De opleidingsdag ging over het thema om de huurder beter te kunnen vertegenwoordigen.

Daarnaast was er ook dit jaar met het managementteam van de **WSN** een regelmatig en vaak intensief contact. Het bestuur van de HON heeft dit als een plezierig en open contact ervaren. Natuurlijk waren de standpunten niet altijd gelijk, maar steeds was er de bereidheid naar elkaar te luisteren en open te staan voor afwijkende visies. Dit heeft er bijvoorbeeld door toegeleid dat door onze inbreng de huurverhoging voor de sociale huurwoningen lager is geworden dan het oorspronkelijk voorstel van de WSN.

Zichtbaarheid voor huurders

Een belangrijk speerpunt in 2019 was om zichtbaarder voor de huurders te zijn. Via onze nieuwe website, het gebruik van facebook en onze jaarvergadering hebben huurders ons geholpen onze koers te bepalen. Op de goed bezochte jaarvergadering in 2019 hebben de huurders op basis van stellingen over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, duurzaamheid en over de leefbaarheid van woningen en woonggeving richting gegeven op welke wijze wij met deze onderwerpen richting de WSN om moesten gaan.

Daarnaast hebben wij mede door facebook individuele klachten over de WSN onder de aandacht van de WSN kunnen brengen. Dit heeft er soms toegeleid dat klachten werden afgewikkeld of dat het beleid van de WSN (een klein beetje) werd bijgesteld.

Daarnaast weten de huurders ook steeds beter onze energicoaches te bereiken. Huurders kunnen door gebruikmaking van tips van deze coaches de kosten van energie verlagen.

Ook hebben we in 2019 diverse persberichten laten uitgaan om duidelijk aan te geven hoe wij de belangen van huurders behartigen en hebben we bij de Dichtbij van december 2019 van de WSN een flyer over ons toegevoegd..

Voor al deze activiteiten hebben wij een vrijwilliger op het gebied van communicatie die ons op dat gebied deskundig ondersteunt en adviseert.

Bevorderen deskundigheid bestuur

De bestuursleden zijn vrijwilligers en geen vakspecialisten op het gebied van volkshuisvesting. Een speerpunt van ons in 2019 was dan ook het bevorderen van deskundigheid van het bestuur op het gebied van volkshuisvesting. In 2019 hebben we naast eerder de eerder genoemde studiedag, bijeenkomsten van de Woonbond bijgewoond om onze kennis te verbeteren. Daarnaast laten wij ons bij onze advisering aan de WSN over de diverse onderwerpen ondersteunen door een adviseur van het kenniscentrum van de Woonbond. Over het algemeen ervaren wij dat we steeds deskundiger worden op het gebied van volkshuisvesting.

Wachttijd (potentiële) huurders terugbrengen

Het derde speerpunt in ons werkplan voor 2019 is zorg te dragen dat de wachttijden en wachtlijsten voor sociale huurwoningen te verkleinen. Dit doen wij door dit continu onder de aandacht van de WSN en de gemeente te brengen. Dit gebeurde tijdens de reguliere overleggen met de WSN, maar ook tijdens de gesprekken met de gemeente en de WSN over het BOD en de prestatieafspraken. Wij hebben ook ingesproken bij de raad toen de concept-woonvisie van de gemeente werd besproken door de raad. Wij hebben aangegeven dat de concept-woonvisie leidt tot een relatieve afname van het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Nijkerk. Bij de definitieve woonvisie, welke in maart 2020 door de raad zal worden vastgesteld, zullen wij er op blijven hameren dat er meer huurwoningen gebouwd moeten worden om de wachttijden terug te draaien. Gemiddeld bijna 7 jaar wachten op een huurwoning is voor ons veel te lang.

Overig

Naast de genoemde activiteiten willen wij ook nog de volgende zaken memoreren. In 2019 is de door ons voorgedragen kandidaat, mevrouw Wajer, voor huurderscommissaris per 4 oktober 2019 benoemd in de Raad van Commissarissen van de WSN.

Ook hebben wij in december samen met de gemeente, de in Nijkerk actieve woningscorporaties (WSN en Alliantie) en huurdersorganisatie van de Alliantie de prestatieafspraken ondertekend. In deze zogeheten prestatieafspraken zijn afspraken wat de gemeente, de corporaties en de

huurdersorganisatie in 2020 gaan doen. Wij hebben ondertekend, ondanks dat wij vinden dat sommige prestaties concreter hadden kunnen worden opgeschreven.

Daarnaast hebben wij in december een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met WSN ondertekend. In deze overeenkomst staat ondermeer over welke onderwerpen wij adviesrecht of instemmingsrecht hebben. Het schept duidelijkheid in de verhouding tussen de WSN en HON.

Tenslotte:

Het bestuur van de HON kijkt terug op een jaar, waarin veel werk is verricht. Het was ook een jaar, waarin gezocht werd naar een manier van werken die past bij een stichting. Gelukkig zijn er nog steeds huurders die hun verantwoordelijk onderkennen en zich bereid tonen bestuurslid te worden van een huurdersorganisatie als de HON. Wel zien we met zorg dat jonge huurders daarbij ontbreken. Hoewel dit beeld past in een veranderende maatschappij, beoordelen wij dit toch als ongewenst. Immers, de maatregelen die nu worden genomen t.a.v. huren en huurders hebben gevolgen, niet alleen voor de korte termijn, maar zeker ook voor de toekomst en in die zin voelen wij ook als bestuur een verantwoordelijkheid. Een verantwoordelijkheid die wij hopen te kunnen delen met huurders die zich ook voor het algemene huurdersbelang willen inzetten. We vertrouwen dat er tussen de 3500 huurders van de WSN genoeg jonge mensen zijn die in de toekomst bestuursfuncties op zich kunnen nemen. In dat vertrouwen gaan we met goede moed aan onze taken in het nieuwe jaar beginnen.

Gjalt van Rootselaar, bestuurslid.

Jaarrekening 2019

Algemeen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs respectievelijk nominale waarde, tenzij anders vermeld.

Activa	31-12- 2018	31-12- 2019
<i>Vaste activa</i>	0	0
<i>Vlottende activa</i>	8.216	5.700
Bank	8.216	3.428
Afwikkeling bijdrage WSN	0	2.272
Totaal activa	8.216	5.700
Passiva		
<i>Eigen Vermogen</i>	0	0
<i>Vlottende Passiva</i>	8.216	5.700
Nog te betalen	8.216	5.700
Totaal passiva	8.216	5.700

Toelichting balans

De HON bezit 1 bankrekening. Het betreft hier dan ook het saldo van deze bankrekening.

De HON ontvangt van de WSN een bijdrage voor de uitvoering van haar activiteiten. Dit gebeurt op basis van voorschotten. Het totaal aan voorschotten was niet toereikend voor de lasten in 2019. Doordat er nog een tweetal posten uit het boekjaar 2019 moeten worden betaald in 2020, heeft dit niet geleid tot een liquiditeitsprobleem. De WSN zal in haar bevoorschotting over 2020 nog rekening moeten houden met een nabetaaling van € 2.272.

In 2020 moet de contributie aan de woonbond over 2019 en een bijdrage aan een derde vanwege een juridisch geschil over het gebruik van foto's op de website. Het totale bedrag wat hiervoor nodig is is geraamd op afgerond € 5.700. Het geschil over het gebruik van de foto's is inmiddels afgekocht.

De basis van de bijdrage ligt in de Woningwet 2015, waarin staat dat woningscorporaties activiteiten van huurdersorganisaties moet financieren. Over de hoogte van de bijdrage staat in de wet niets omschreven.

Winst- en Verliesrekening 2019

Inkomsten

Bijdrage WSN	30.216
--------------	--------

Totaal inkomsten	30.216
-------------------------	---------------

Uitgaven

Bestuurskosten	5.400
----------------	-------

Communicatie met huurders	12.327
---------------------------	--------

Woonbond contributie	5.000
----------------------	-------

Versterken deskundigheid	6.668
--------------------------	-------

Bedrijfsvoering	2.190
-----------------	-------

Samenwerking region	0
---------------------	---

Representatie	759
---------------	-----

Onvoorzien	144
------------	-----

Totaal uitgaven	32.488
------------------------	---------------

Bruto resultaat	-2.272
------------------------	---------------

Nog te ontvangen bijdrage WSN	2.272
-------------------------------	-------

Netto resultaat	0
------------------------	----------

Toelichting Winst-en verliesrekening

Bestuurskosten: het betreft hier de vrijwilligersvergoeding aan de bestuursleden van de HON.

Communicatie met huurders: het betreft hier met name de kosten van de bouw en beheer van onze nieuwe website (€ 5.900); de ondersteuning van een pr-vrijwilliger (€ 1.700); kosten van de jaarvergadering (€ 3.500).

De kosten van het bouwen van een nieuwe website waren hoger dan verwacht, mede als gevolg van een verkeerde keuze van leverancier en een juridisch geschil over het gebruik van een foto op onze website.

Contributie woonbond: dit betreft een schatting van onze contributie, omdat wij hiervoor in 2019 geen rekening hebben gehad.

Versterken deskundigheid: de HON wordt ondersteund in haar adviesrol richting de WSN door het adviesburo van de Woonbond. Daarnaast heeft de HON 2 studiedagen gehad om de deskundigheid van de bestuursleden te versterken.

Bedrijfsvoering: het gaat hierbij ondermeer om licentiekosten van software, onderhoud laptops en telefoonkosten.

Representatie: op deze post zijn ondermeer de kosten van de twee afscheid-entjes met de vertrekkende voorzitter (februari) en de secretaris (december) voor hun grote inzet de afgelopen vier jaar voor de huurdersbelangen verantwoord.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 24 februari 2020

Voorzitter:	Ron Weil
Secretaris:	Vacature
Penningmeester:	Gerrit van Breda
Algemene bestuursleden:	Jenny Top-Riezebos
	Richard Vennis
	Adriaan Goudswaard
	Gjalt van Rootselaar