

Jaarverslag Stichting HuurdersBIJ1 2019

Inleiding:

2019 is het laatste zittingsjaar van het huidige bestuur. Een turbulent jaar wat betreft de samenstelling. Zoals u in het jaarverslag 2018 al kon lezen hebben we afscheid genomen van twee bestuursleden zodat er slechts drie overbleven. Het heeft daarom veel moeite gekost om HuurdersBIJ1 draaiend te houden.

Marcel Coté heeft als voorzitter het stokje overgedragen aan Gerard van Laar zodat Gerard, als enig overblijvend bestuurslid na de verkiezingen in 2020, zich vast kan inwerken. Afgelopen jaar heeft in het teken gestaan van verbetering van overleg met de bestuurder, echter de perikelen rondom de voormalig penningmeester hebben wel een schaduw geworpen op dit overleg. Zo waren wij plotsklaps meer bezig met het vaststellen van protocollen en het maatregelen nemen ter voorkoming dat iets dergelijks opnieuw zo kunnen gebeuren.

Als HuurdersBIJ1 hebben wij ons onder meer beziggehouden met het samenstellen van een Sociaal statuut voor renovatie en sloop. Helaas zijn wij hierover nog niet in overeenstemming met het woonbedrijf. Dit krijgt in 2020 een vervolg.

De enquête welke wij in november gehouden hebben was een succes. Ongeveer 1.000 huurders hebben de moeite genomen om de enquête in te vullen en terug te sturen. In tal van reacties gaven huurders aan wel op een of andere wijze betrokken te willen zijn bij het werk van HuurdersBIJ1.

Tot slot een vooruitblik op de verkiezing van een nieuw bestuur. Een aantal huurders heeft zich aangemeld voor het nieuwe bestuur. Daarmee worden gesprekken gevoerd. De verkiezing vindt plaats in het voorjaar van 2020.

Voorzitter HuurdersBIJ1

G. van Laar

2019 in hoofdlijnen

Huurdersparticipatie

Uitgangspunt voor het bestuur was, en is, dat huurders op elk niveau serieus met de verhuurder in gesprek of overleg moeten kunnen. Als individuele huurder direct met medewerkers van de verhuurder, op complex-niveau in een bewonerscommissie en op corporatieniveau het meer beleidsmatige/strategische overleg door HuurdersBIJ1. Daarnaast, omdat Woonbedrijf ieder1 vestigingen in meerdere gemeenten heeft, een overleg tussen de gezamenlijke huurders/bewonerscommissies uit een gemeente met het management van de betreffende vestiging van de verhuurder over zaken van plaatselijk niveau waar het vaak handig is om als huurders collectief met bijvoorbeeld de gemeente te praten.

In 2019 heeft het onderwerp huurdersparticipatie veelvuldig op de agenda gestaan. Met hulp van de Woonbond is dit onderwerp verder vormgegeven en is voortgang geboekt. Samen met de betrokken adviseur is dit onderwerp verder uitgewerkt in een richting die recht doet aan de participatie van de huurders en de verdere vertegenwoordiging van hun belangen vanuit hun visie. Dit traject wordt hopelijk door een volgend bestuur kunnen afgerond.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep is natuurlijk een belangrijk thema. In het zgn. prestatieoverleg tussen gemeenten, corporatie en HuurdersBIJ1 komt dit onderwerp jaarlijks terug, maar op een abstract niveau.

In het overleg tussen HuurdersBIJ1 en Woonbedrijf ieder1 heeft het bestuur in 2018 geadviseerd om de huurverhoging niet inflatievolgend vast te stellen, maar de ontwikkeling van minimumloon en uitkeringen als uitgangspunt te nemen bij het vaststellen van de maximale huurverhoging.

Woonbedrijf ieder1 hield in 2019 vast aan haar beleid van inflatievolgende huurverhoging en heeft geen advies gevraagd aan HuurdersBIJ1 omdat er geen beleidswijziging aan de orde was bij het vaststellen van de huurverhoging over 2019.

Beschikbaarheid

Beschikbaarheid van sociale huurwoningen is voor ons een belangrijk onderwerp. Tijdens het overleg over de prestatieafspraken is hier ook over gesproken met de gemeenten Deventer en Zutphen. In Deventer is het beleid gebaseerd op het uitgangspunt dat er voldoende sociale huurwoningen zijn en in Zutphen wordt zelfs uitgegaan van een dalende vraag in de komende jaren. HuurdersBIJ1 blijft aandacht vragen voor de, volgens ons, te lange wachttijden voor een sociale huurwoning.

Deugdelijke regels bij sloop of renovatie.

In vorige jaarverslagen hebben wij al melding gemaakt van het werken aan een reglement voor sloop of renovatie, ook wel Sociaal Statuut genoemd. Het gedeelte over renovatie is gereed en eind 2019 ter instemming voorgelegd aan HuurdersBIJ1.

Uit signalen van betrokken huurders blijkt dat meerdere deelnemers aan de gehouden inspraakavonden zich niet gehoord voelen en dat veel gedane suggesties niet zijn meegenomen in het ter instemming aangeboden statuut. Ook aan meerdere bezwaren van het bestuur van HuurdersBIJ1 is niet of onvoldoende tegemoet gekomen (deze zijn in het jaarverslag 2018 al beschreven). Het bestuur heeft dan ook besloten met het nu voorliggende document niet te kunnen instemmen.

Financiën

Bij het voorbereiden van de verslaglegging over 2018 kwam het bestuur tot de ontdekking dat er een aanzienlijk bedrag ontbrak op de bankrekening van HuurdersBIJ1. De nieuwe penningmeester bleek ook nog eens op eigen gezag extra budget te hebben gevraagd en gekregen. Toen de overige bestuursleden dit vernamen kwam bij een controle aan het licht dat er meerdere ongeautoriseerde betalingen waren gedaan door de penningmeester ten eigen bate.

Het bestuur heeft het betreffende bestuurslid ontslagen, aangifte gedaan van verduistering en een rechercheonderzoek laten uitvoeren, waarin betrokkene de gepleegde feiten heeft

erkend. Eind 2019 werd een terugbetalingsregeling afgesproken.

De schade valt deels in 2018 en deels in 2019. Deze is als onvoorziene last (2018) c.q. vordering (2019 e.v.) opgenomen in de financiële verantwoording die als bijlage is gevoegd bij het jaarverslag. In samenspraak met de Woonbond zijn de financiële procedures aangescherpt en is het onderling toezicht geïntensiveerd om herhaling in de toekomst te voorkomen.

Over het jaar gezien blijken inkomsten en uitgaven ongeveer in balans. Eind van 2019 ontstond er een verstoring: doordat van de afgesproken jaarbijdrage van Woonbedrijf ieder1 aan HuurdersBIJ1 à € 65.000,- slechts € 46.782,25 werd ontvangen zag het bestuur zich genoodzaakt enkele facturen van de Woonbond à € 7.558,15 door

te schuiven naar het volgende jaar. Het bestuur van HuurdersBIJ1 betreurt het, dat het Woonbedrijf niet de volledige afgesproken jaarbijdrage heeft voldaan, nadat in 2018 de volledige jaarbijdrage achterwege kon blijven omdat de reserves van HuurdersBIJ1 toereikend waren om de gebudgetteerde kosten te dekken.

Mening bestuur HuurdersBIJ1

Concluderend stelt het bestuur vast dat er op het gebied van contacten met de achterban in 2019 veel is verbeterd ten opzichte van eerdere jaren.

Helaas werden de werkzaamheden van het bestuur en de relatie met het Woonbedrijf een groot deel van het jaar vertroebeld door de gevolgen van de verduistering van gelden waar we mee te maken kregen.

Beginbalans 2019			
Debet		Credit	
Omschrijving	Bedrag	Omschrijving	Bedrag
Saldo bankrekening	€ 19.625,83	Eigen Vermogen	€ 34.221,58
Saldo spaarrekening	€ -		
Vorderingen	€ 14.595,75	Schulden	€ -
Totaal	€ 34.221,58	Totaal	€ 34.221,58

Resultaat 2019			
Opbrengsten		Kosten	
Omschrijving	Bedrag	Omschrijving	Bedrag
Bijdrage ieder1	€ 46.782,25	Vrijwilligersbijdrage	€ 5.750,00
Huurdersinbreng	-	Kosten Woonbond, betaald	€ 32.935,85
Rentebaten	€ 7,32	Kosten website	€ 1.276,55
		Vergaderkosten	€ 1.258,02
		Scholing en opleiding	€ -
		Klantonderzoeken	€ 11.188,87
		Telefoonkosten	€ 321,71
		Representatiekosten	€ -
		Administratiekosten	€ 2.940,31
		Bureaunkosten	€ 1.094,89
		Reiskosten	€ 6,00
		Overige kosten	€ 71,87
Vorderingen	€ 8.224,25	Buitengewone lasten	€ 8.224,25
Ontvangen aflossing	€ 225,00	Afname vordering	€ 225,00
Niet ontvangen van WB1	€ 18.217,75	Woonbond, openstaand	€ 7.558,15
Subotaal	€ 73.456,57		€ 72.851,47
		Resultaat	€ 605,10
Totaal	€ 73.456,57	Totaal	€ 73.456,57

Gerealiseerde fraude 2019

Begroting 2019			
Opbrengsten		Kosten	
Omschrijving	Bedrag	Omschrijving	Bedrag
Bijdrage ieder1	€ 65.000,00	Vrijwilligersbijdrage	€ 7.500,00
Huurdersinbreng	€ -	Kosten Woonbond	€ 30.000,00
Rentebaten	€ -	Kosten website	€ 3.080,00
Overige opbrengsten	€ -	Vergaderkosten	€ 1.500,00
		Scholing en opleiding	€ 6.000,00
		Klantonderzoeken	€ 2.000,00
		Telefoonkosten	€ 360,00
		Representatiekosten	€ 250,00
		Administratiekosten	€ 3.000,00
		Bureaunkosten	€ 1.200,00
		Reiskosten	€ 500,00
		Overige kosten	€ 500,00
		Buitengewone lasten	€ 8.142,32
Subotaal	€ 65.000,00		€ 64.032,32
	€ -	Resultaat	€ 967,68
Totaal	€ 65.000,00	Totaal	€ 65.000,00

12 maanden x €125 x 5 vrijwilligers
 Contributie €14.500 + advies €11.000 + aanvullend advies €4.500
 Hosting €145 per kwartaal. Onderhoud content + webdesign: €2.500
 Huur zaal / koffie / thee / lunch / diner
 Opleiding nieuwe vrijwilligers
 Enquetes huurders
 Abonnement en verbruik €30 per maand
 Notuleren
 Betaalverkeer / enveloppen / computer e.d.
 Gerealiseerde fraude 2019

Eindbalans 2019			
Debet		Credit	
Omschrijving	Bedrag	Omschrijving	Bedrag
Saldo bankrekening	€ 1.564,76	Eigen Vermogen	€ 34.221,58
Saldo spaarrekening	€ 7,32	Resultaat	€ 605,10
Vorderingen	€ 22.595,00	Schulden	€ 7.558,15
Niet ontvangen van WB1	€ 18.217,75		
Totaal	€ 42.384,83	Totaal	€ 42.384,83