

Jaarverslag Stichting HuurdersBIJ1 2020

Inleiding:

2020 was het laatste zittingsjaar van het bestuur. De zittingstermijn van het oude, nog 3-koppige bestuur was tot april. Helaas heeft het bestuur niet zijn volledige termijn kunnen uitzitten omdat Woonbedrijf ieder1 eind januari de samenwerking heeft opgeschort.

Wel zijn de voorbereidingen om tot een nieuw bestuur te komen voortgezet.

Gerard van Laar is als enig overblijvend bestuurslid in functie gebleven vanaf 1 april tot juni 2020. Het heeft veel extra inspanning gekost om HuurdersBIJ1 draaiende te houden>

In april/mei zijn gesprekken gevoerd met de kandidaten voor het nieuwe bestuur. In juni is dit nieuwe bestuur, bestaande uit 9 leden geïnstalleerd.

Vanaf juni 2020 heeft het nieuwe bestuur een aantal lopen zaken afgehandeld dan wel in behandeling genomen. Dit wordt in het verloop van het jaarbeslag benoemd.

Voorzitter HuurdersBIJ1

G.J. van Laar

2020 in hoofdlijnen

Het nieuwe bestuur bestaat uit de volgende personen:

- Gerard van Laar - Zutphen, voorzitter
- Eeuwe Kuiper - Zutphen, 2e voorzitter
- Ria Lenting - Deventer, secretaris
- Mark-Jaap ten Hove - Deventer, penningmeester
- Rob Freriks - Deventer, 2e penningmeester
- Ron Baum - Deventer
- Jan Bennik - Zutphen
- Marc Hulshof - Deventer
- Antoon Rotman - Zutphen

Werkgroepen

Het nieuwe bestuur heeft de volgende werkgroepen gevormd:

Werkgroep Samenwerkingsovereenkomst (met Woonbedrijf ieder1).

Na een intensief traject is de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tot stand gekomen en zowel door de bestuurder als door HuurdersBIJ1 getekend.

Werkgroep Reglement Bewonerscommissies

Deze werkgroep heeft met een aantal geïnteresseerde huurders het oude reglement verbeterd. Dit nieuwe reglement is door Woonbedrijf ieder1 akkoord bevonden. In het eerste kwartaal van 2021 zal dit reglement aan alle BC's worden gepresenteerd door een vertegenwoordiger van Woonbedrijf ieder1 en HuurdersBIJ1

Werkgroep DAEB

Deze werkgroep houdt zich bezig met het voorgenomen beleid van Woonbedrijf ieder1 inzake de woningvoorraad DAEB/niet DAEB. Woonbedrijf ieder1 heeft in haar beleid opgenomen er ook te willen zijn voor de middeninkomens. Standpunt van HuurdersBIJ1 is dat er te allen tijden voldoende voorraad dient te zijn aan sociale huurwoningen voor de doelgroep met de smalste beurs.

Werkgroep Sociaal Plan

Het afgetreden bestuur heeft het voorgestelde sociaal plan van de verhuurder afgewezen. Deze werkgroep heeft zich tot doel gesteld om een uitgebreide versie van het sociaal plan op te stellen waarin de rechten en plichten van de huurder zijn gewaarborgd.

In een Sociaal Plan of Sociaal Statuut worden de rechten en plichten van zowel de verhuurder als de huurder beschreven t.a.v. Sloop, renovatie (bewoond en onbewoond) en groot onderhoud.

Uitgangspunt voor het bestuur is, dat huurders op elk niveau serieus met de verhuurder in gesprek of overleg moeten kunnen.

Hierin spelen Bewonerscommissies en HuurdersBIJ1 een belangrijke rol.

In 2020 heeft het onderwerp huurdersparticipatie op de agenda gestaan. Samen met de betrokken adviseur van de Woonbond 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 door het nieuwe bestuur voortgezet

Werkgroep Huurbeleid

HuurdersBIJ1 is uitgenodigd door de manager Klant&Wonen Zutphen om naast andere betrokkenen reeds in de beginfase mee te denken over het nieuwe huurbeleid van Woonbedrijf ieder1 voor de komende 5 jaar. T.z.t volgt dan een officieel advies- dan wel instemmingsaanvraag.

Betaalbaarheid

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

In het overleg tussen HuurdersBIJ1 en Woonbedrijf ieder1 heeft het bestuur in 2020 opnieuw 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 ook in 2020 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 2020.

Beschikbaarheid

Beschikbaarheid van sociale huurwoningen is voor HuurdersBIJ1 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.

Dit wordt uitgewerkt door de werkgroep Sociaalplan.

Ook aan meerdere bezwaren van het bestuur van HuurdersBIJ1 is niet of onvoldoende tegemoet gekomen. Het bestuur heeft dan ook besloten met het nu voorliggende document niet te kunnen instemmen.

Besloten is dat deze werkgroep met een eigen voorstel voor een sociaal plan komt.

Financiën

Voor 2020 is in het begin van het jaar de begroting nog opgesteld door het oude bestuur, gebaseerd op het jaarplan 2020.

Deze begroting is uiteindelijk niet goedgekeurd door Woonbedrijf ieder1 omdat men voordien al de samenwerking had opgeschort.

Door het nieuwe bestuur is in juli 2020 een aangepaste begroting opgesteld welke is goedgekeurd door Woonbedrijf ieder1 (zie bijlage 1).

In samenspraak met de Woonbond en Woonbedrijf ieder1 zijn door het nieuwe bestuur de financiële procedures aangescherpt en is het onderling toezicht geïntensiveerd en gewaarborgd.

HuurdersBIJ1 werkt vanaf juli 2020 met een penningmeester en een secundus, waarbij alle transacties de goedkeuring van beiden behoeven.

In de tweede helft van 2020 zijn alle openstaande vorderingen van derden voldaan.

De financiële eindverantwoording 2020 is bij dit jaarverslag gevoegd als bijlage 2. De verantwoording is goedgekeurd door Woonbedrijf ieder1.

Verder heeft HuurdersBIJ1 een positief advies uitgebracht voor de verkoop van een aantal appartementen in het complex Polbeek te Zutphen.

Mening bestuur HuurdersBIJ1

Concluderend stelt het bestuur vast dat er op het gebied van contacten met de achterban in 2020 sprake is van enige verbetering ten opzichte van eerdere jaren. De ambitie voor een beter contact met de achterban is opgenomen in het werkplan van 2021.

Helaas werden de werkzaamheden van het bestuur en de relatie met het Woonbedrijf een groot deel van het jaar bemoeilijkt door het opzeggen van de samenwerkingsovereenkomst.

Beginbalans 2020			
Debet		Credit	
Omschrijving	Bedrag	Omschrijving	Bedrag
Saldo bankrekening	€ 1.564,72	Eigen Vermogen	€ 1.572,04
Saldo spaarrekening	€ 7,32		
Vorderingen	€ 7.674,40	Schulden	€ 7.674,40
Totaal	€ 9.246,44	Totaal	€ 9.246,44

Resultaat 2020			
Opbrengsten		Kosten	
Omschrijving	Bedrag	Omschrijving	Bedrag
Bijdrage ieder1	€ 65.800,00	Vrijwilligersbijdrage	€ 8.483,07
Vordering Mulder	€ 950,00	Woonbond contributie	€ 14.597,74
Rentebaten		Woonbond advies	€ 14.414,15
Verkoop 2x Mac pc	€ 1.100,00	Woonbond Scholing	€ 4.350,77
Overige opbrengsten	€ 22,17	Bestuurskosten	€ 231,58
		iBabs	€ 1.040,00
		Administratiekosten	€ 2.615,12
		Reparatie Mac	€ 55,66
		Bankkosten	€ 127,29
		Postbus	€ 315,21
		Kosten Mulder	€ 240,46
		Lief en leed	€ 91,50
		Website	€ 982,39
		Ontwerp logo	€ 181,46
	€ 67.872,17		€ 47.726,40
	€ -	Resultaat	€ 20.145,77
Totaal	€ 67.872,17	Totaal	€ 67.872,17

Eindbalans 2020			
Debet		Credit	
Omschrijving	Bedrag	Omschrijving	Bedrag
Saldo bankrekening	€ 3.669,38	Eigen Vermogen	€ 1.572,04
Saldo spaarrekening	€ 27,08	Jaarresultaat	€ 20.145,77
Vorderingen	€ 18.021,35	Schulden	€ -
Totaal	€ 21.717,81	Totaal	€ 21.717,81