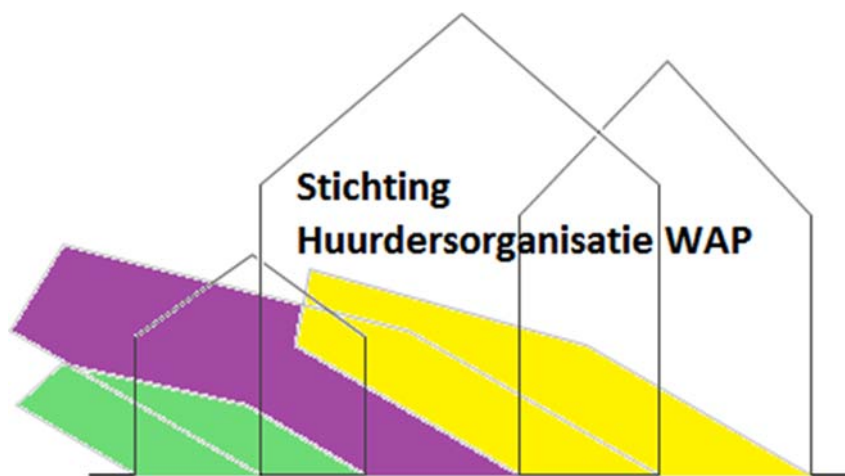


# Jaarverslag

## 2018



2018

Stichting Huurdersorganisatie WAP  
Postbus 18  
1760 AA Anna Paulowna

Email: [info@shwap](mailto:info@shwap)  
Website: [www.shwap.nl](http://www.shwap.nl)

## Inhoudsopgave

1	Voorwoord .....	1
2	Algemeen jaarverslag .....	2
2.1	Samenstelling bestuur .....	2
2.2	Beleidsadviseurs .....	2
2.3	Kascontrolecommissie .....	2
2.4	Verslag van het bestuur .....	3
2.4.1	Overleg-, bestuursvergaderingen en bestuurlijk overleg .....	4
2.4.2	Informatie, advies en besluiten matrix .....	4
2.4.3	Cursussen en themabijeenkomsten .....	5
3	Financieel overzicht 2018 .....	6
3.1	Balans 2018 .....	7
4	Plannen 2019 .....	8
4.1	Betaalbaarheid .....	8
4.2	Energiebesparing en Duurzaamheid .....	9
4.3	Participatie & zeggenschap .....	9
4.4	Professionalisering .....	9
4.5	Opleidingsplan .....	10
5	Begroting 2019 .....	11
5.1	Toelichting begroting 2019 .....	12

## 1 Voorwoord

Hierbij ontvangt u het algemeen- en financieel jaarverslag van de Stichting Huurdersorganisatie WAP over het jaar 2018. Wij als bestuur willen u graag zo breed mogelijk informeren over datgene wat er zich het afgelopen jaar allemaal heeft afgespeeld binnen onze stichting en een doorkijk geven naar 2019.

Het jaar 2017 stond in het teken van de oprichting van de stichting en de eerste verkenning van de wet en regelgeving betreffende de volkshuisvesting. In 2018 hebben wij deze lijn door gezet en zijn wij begonnen met de professionalisering van de huurdersorganisatie door het volgen van diverse cursussen, themabijeenkomsten en deelname aan het huurdersorganisatie+ project “een stap vooruit”.

In oktober 2018 is de Woningbouwvereniging AP overgegaan van een vereniging in een stichting, daarbij is ook de naam aangepast, namelijk Woningstichting Anna Paulowna. Om herkenbaar te zijn en blijven voor de huurders van de Woningstichting Anna Paulowna hebben wij onze naam ook aangepast van Stichting huurdersorganisatie WBVAP in Stichting huurdersorganisatie WAP.

Door de oplopende huur en energiekosten aankomende jaren zullen woonlasten van de huurders behoorlijk kunnen stijgen, door vroegtijdig in overleg te treden met de verhuurder kunnen wij hiervoor aandacht vragen om zodoende een evenwichtig verdeling van de lasten te bewerkstellen. Vandaar onze prioriteit ook voor 2019 is:

1. Betaalbaarheid;
2. Duurzaamheid.

In het hoofdstuk Plannen 2019 vindt u een gedetailleerde uitleg hoe wij dit willen bereiken.

Wij hopen dat na het lezen van dit verslag u weer helemaal op de hoogte bent van het wel en wee binnen onze stichting.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur.

## 2 Algemeen jaarverslag

### 2.1 Samenstelling bestuur

Op 1 januari 2018 was de samenstelling van het zevenkoppige bestuur als volgt:

Wil Cadée	Voorzitter
Sigrid Denekamp	Secretaris
Jaap Oosterhaven	Penningmeester/vice voorzitter
Zwaantien Bosboom	Bestuurslid/vice secretaris
Ton Teeuwen	Bestuurslid
Kees Fraza	Bestuurslid
Vacature	Bestuurslid

In januari 2018 is dhr. T. Teeuwen afgetreden als bestuurslid.

Tijdens de jaarvergadering op 11 april 2018 is dhr. R. van huizen gekozen als bestuurslid.

### 2.2 Beleidsadviseurs

Het bestuur van de huurdersorganisatie wordt ondersteund door een of meerdere beleidsadviseur(s). De beleidsadviseur heeft als functie de huurdersorganisatie te ondersteunen en adviseren binnen de beleidsterreinen van de volkshuisvesting. De beleidsadviseur is deskundig op volkshuisvestelijk gebied en ondersteunt de huurdersorganisatie bij het uitbrengen van schriftelijk advies. De adviseur ondersteunt op onderwerpen en vormt een aanvulling op kennis van het bestuur.

Op 1 januari 2018 was de samenstelling van de beleidsadviseurs als volgt:

Marie-José Stobbe	Beleidsadviseur
Koen Smekens	Beleidsadviseur

In december 2018 is dhr. K. Smekens afgetreden als beleidsadviseur.

### 2.3 Kascontrolecommissie

Bestaat uit 2 personen en wordt benoemd voor een periode van twee jaar

- Voert de jaarlijks voorafgaand aan de jaarvergadering een kascontrole uit.
- Adviseert de jaarvergadering, de penningmeester al dan niet decharge te verlenen;
- Voert een tussentijdse kascontrole uit op het moment dat de penningmeester te kennen geeft te willen aftreden. Adviseert ook hier tot het al dan niet verlenen van decharge.

De samenstelling van de kascontrolecommissie in 2018 is als volgt:

Jan Blaauw
Diana v. d. Berg

## 2.4 Verslag van het bestuur

Ook in 2018 heeft Stichting Huurdersorganisatie WAP zich ingezet voor de belangen van alle huurders van Woningstichting Anna Paulowna. Na het opzetten van de stichting, hebben we ons dit jaar primair gericht op betaalbaarheid, energiebesparing en duurzaamheid.

Door het volgen van verschillende cursussen en themabijeenkomsten hebben wij onze kennis kunnen uitbreiden en deze ingezet bij het overleg met de Woningstichting Anna Paulowna. Direct gevolg van het regelmatig overleg is het bezwaar maken tegen de Gluurverhoging 2013, waarbij de belastingdienst inkomensinformatie verstrekte van huurders aan verhuurders, in verband met extra huurverhoging, waarvan het hoger beroep later dit jaar dient.

Tevens is er tijdens het periodieke overleg regelmatig gesproken over de klanttevredenheid van huurders, bij (groot) onderhoud, rapportage en de communicatie bij de verschillende projecten die deel zijn van Aangenaam Besparen.

Ook heeft de Huurdersorganisatie plaats genomen in de sollicitatiecommissie voor het aanstellen van leden van de Raad van Toezicht. Voorgedragen zijn door de huurdersorganisatie de heer Jacob Kes en Marie Jose Stobbe.

De huurdersorganisatie heeft zich ingespannen om te voldoen aan de AVG; Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Ook heeft de aanstelling tot energiecoach onze aandacht, de training van de coaches gaat plaatsvinden in 2019, onder begeleiding van de Woonbond. Nieuwe huurders hebben bij de overhandiging van het huurcontract, led lampen ontvangen met begeleidend schrijven van de huurdersorganisatie.

We hebben van ons laten horen door deel te nemen aan de nieuwsbrief GeWoon Nieuws, van de Woningstichting. Verder nodigen we de huurders uit om deel te nemen aan de jaarvergadering en betrokken te zijn bij de verschillende themagroepen. De website van de Huurdersorganisatie wordt regelmatig bezocht.

Eind 2018 zijn we gestart met het project "een stap vooruit", tijdens dit project leren we als beginnende huurdersorganisatie hoe je tot een gekwalificeerd advies komt. Hiervoor verdiepen we ons in de woonlasten voor huurders. We zijn en blijven in gesprek met de Woningstichting. Dit project helpt ons, om ook in 2019, betaalbaarheid op een goed onderbouwde manier, op de agenda te houden.

### 2.4.1 Overleg-, bestuursvergaderingen en bestuurlijk overleg..

In 2018 hebben diverse bestuursvergaderingen (10x) en overlegvergaderingen (4x) met de verhuurder Woningstichting Anna Paulowna plaatsgevonden, de Raad van Toezicht (1x) Woningstichting Anna Paulowna en de gemeente Hollands Kroon (2x) (prestatie-/ jaarafspraken).

### 2.4.2 Informatie, advies en besluiten matrix

	Informatief	Advies	Besluit
4-maandelijkse rapportage	x		
Aanpassen huishoudelijk reglement			x
AVG verwerkingsregister			x
Begroting 2018 (WBV)	x		
Begroting 2019 (WSAP)		x	
Bod (jaarafspraak 2018)		x	
Convenant vroegsignalering Hollands Kroon		x	
Elektrisch koken		x	
Gedragscode			x
Geschillencommissie	x		
Huursombenadering en huuraanpassing 2018		x	
Jaarverslag- jaarrekening 2017	x		
Klanttevredenheidsonderzoek juni 2018 Burg. Mijnliefstraat		x	
Kwaliteitsvragen huurders na doorgeven reparatie		x	
Koersplan WSAP 2019-2023		x	
Opleidingsplan bestuursleden			x
Privacy Policy SHOWBVAP			x
Rapportage Woonruimteverdeling 2017	x		
Rapport Strategische voorraadbeleid 2019-2025 WSAP		x	
Reinigen dakgoten		x	
Statuten Stichting huurdersorganisatie WAP			x
Statuten Woningstichting Anna Paulowna		x	
Uitvoeringsregeling urgentie huisvesting vergunninghouders Hollands Kroon	x		
Vacatures raad van toezicht	x		
Verbetering mutatieproces t.b.v. klanttevredenheid		x	
Voordracht(en) Huurderscommissaris			x
Werkplan en begroting 2018 (SHOWBVAP)			x

### 2.4.3 Cursussen en themabijeenkomsten.

Diverse bestuursleden hebben enkele cursussen en themabijeenkomsten bijgewoond, georganiseerd door de Woonbond.

In de eerste plaats om kennis, ervaringen op te doen en te delen met collega huurdersorganisaties. En in de tweede plaats om (nieuwe) contacten met collega huurdersorganisaties te onderhouden.

---

#### **Cursussen en themabijeenkomsten**

Cursus Verdiepingsessie voorzitters

Cursus Servicekosten en warmtewet

Cursus Wonen en Zorg

Cursus Prestatieafspraken

Cursus Onderhoud en duurzaamheid

Cursus Financiering van de Huurdersorganisatie

Themabijeenkomst "duurzaamheid"

Themabijeenkomst "Wonen & Zorg"

Werksessie "routekaart"

Deelname huurdersorganisatie+ project "een stap vooruit"

Cursus Huurbeleid (onderdeel project een stap vooruit)

---

### 3 Financieel overzicht 2018

<b><u>Uitgaven</u></b>		
	<b>begroting 2018</b>	<b>Uitgave 2018</b>
<b>Vaste lasten</b>		
Vergoeding bestuurskosten / vergaderkosten	500	633,78
Reiskosten	200	0,00
Telefoonkosten	-	0,00
Literatuur	245	0,00
Bankkosten	250	193,13
Eenmalige kosten (ICT/brochures/boeken)	100	95,52
Eenmalige kosten (KVK en notaris)		442,70
Lidmaatschap Woonbond	2875	2872,28
Ondersteuning / advisering	1000	0,00
Software	250	54,99
Postbus	350	241,40
Verzekering	100	122,21
<b>Activiteiten/ Thema's</b>		
Voorlichting (folders, krantjes etc.)	320	0,00
Versterken relatie achterban	1000	1155,96
Organiseren themagroepen	160	0,00
Bewonersbijeenkomsten	20	0,00
Enquête, onderzoek	200	0,00
<b>PR / communicatie</b>		
Website en mail	200	196,60
Nieuwsbrieven	500	420,00
Brochures/ flyers/ overig drukwerk	-	0,00
Verzendkosten	50	8,30
<b>Training en Opleiding</b>		
Cursus	4000	2402,86
Symposia	200	12,54
Post onvoorzien = 5 % van de begroting	626	47,91
<b>Totaal</b>	<b>13146</b>	<b>8900,18</b>
<b><u>Inkomsten</u></b>		
Bijdrage WBV 2018		13146
Uitgave 2018		-8900,18
<b>Saldo 2018</b>		<b>4245,82</b>



### 3.1 Balans 2018

<b>Balans 31-12-2018</b>			
<b>Activa</b>		<b>Passiva</b>	
Bankrekening	8621,45	Reserve 31-12-2017	4375,63
Kas	0	Saldo 2018	4245,82
Totaal	8621,45	Totaal	8621,45

## 4 Plannen 2019

In dit hoofdstuk behandelen we de activiteiten die we voor ogen hebben. We doen dit aan de hand van de thema's die wij van belang achten. Hieronder de thema's nog even op een rij:

*Primair 2019:*

- Betaalbaarheid;
- Energiebesparing en duurzaamheid;
- Participatie/zeggenschap.

De overige thema's krijgen zeker de aandacht in de komende jaren

- Kwaliteit woningen en onderhoud;
- Leefbaarheid en diversiteit in de wijken;
- Levensloopbestendig wonen;
- Ontwikkeling woningbehoefte en beschikbaarheid.

Ook thema's ter versteviging van de organisatie komen in dit hoofdstuk aan de orde:

- Opleidingsplan
- Versterken relatie achterban (met vernieuwende participatievormen en communicatiemethoden)

### 4.1 Betaalbaarheid

De huren zijn de afgelopen jaren fors gestegen. De betaalbaarheid van huren staat onder druk. De nieuwe Woningwet biedt met de passendheidstoets kansen voor de huurders. Het is belangrijk dat goede afwegingen worden gemaakt, waarin de stem van de huurder gehoord is.

*Activiteiten:*

- Themagroep betaalbaarheid;
- Meepraten en adviseren over het huurprijsbeleid 2019.

## 4.2 Energiebesparing en Duurzaamheid

We gaan met Woningstichting Anna Paulowna in gesprek over verdere aanscherping van de duurzaamheid en dan vooral gekoppeld aan de betaalbaarheid van huren. Dat er een eigen bijdrage mag en kan worden verwacht van huurders is evident. Echter het voordeel moet wel nadrukkelijk liggen bij de huurder. Aangezien huurders ook zelf voor een klein deel invloed hebben op hun woonlasten, zetten we 'energiecoaches' in. Hiermee verwachten we dat huurders meer bewust worden van hun eigen stookgedrag.

### *Activiteiten en planning*

- Bestuur en beleidsadviseurs gaan in overleg over duurzaamheid
- Energiecoaches opleiden in 2019

## 4.3 Participatie & zeggenschap

Met de nieuwe Woningwet zijn de verhoudingen binnen de volkshuisvesting veranderd. Gemeente en huurdersorganisaties hebben meer bevoegdheden en zeggenschap gekregen.

Gelet op de toenemende behoefte naar draagvlak en betrokkenheid van huurders, zal dan ook geëxploreerd en geïnnoveerd dienen te worden ten aanzien van de relatie tussen bestuur en achterban. Allerlei vormen van fysieke bijeenkomsten, internet en de sociale media zullen hierin een belangrijke rol gaan spelen.

### *Activiteiten en planning*

- Jaarvergadering op 17 april 2019;
- Organiseren themagroepen;
- Huurdersraadpleging via mail.

## 4.4 Professionalisering

De Woningwet 2015 en veegwet 2017 geven meer bevoegdheden. Dit vraagt om een professionele huurdersorganisatie. Dit willen we doen door onze kennis te vergroten voor zover dat mogelijk is. Daar waar de kennis ontbreekt of nog onvoldoende is, laten we ons omringen door professionals. Zij kunnen ons in het werk ondersteunen en adviseren. Ook zullen we vele malen zichtbaarder zijn naar onze achterban.

### *Activiteiten en planning*

- Inschakelen adviseur indien nodig.
- Deelname aan het project van de woonbond "Een stap vooruit"
- Bestuurdersevaluatie voor huurdersorganisaties o.l.v. Attrivé
- Kennisuitwisseling met andere huurdersorganisaties in de regio

## 4.5 Opleidingsplan

- **Financiën/management** (Wil, Jaap)
  - Financiën (begroting, leningen, jaarverslag ect);
  - Servicekosten;
  - Huurderscommissarissen;
  - Prestatieafspraken.

Opleidingen:

- Financiën van woningcorporaties  
Dinsdag 24 september (10:00-16:00) Zwolle
- Servicekosten, hoe hoort het eigenlijk?  
Maandag 11 november (10:00-16:00) Amsterdam

- **Volkshuisvesting** (Kees, Jaap, Ronald)
  - (Ver)bouw;
  - Verkoop;
  - ZAV;
  - Onderhoud (meerjarenplanning);
  - Duurzaamheid (aangenaam besparen).

Opleidingen:

- Duurzaamheid in de prestatieafspraken  
Maandag 8 april (10:00-16:00) Amsterdam

- **Sociaal-maatschappelijk** (Zwaantien, Sigrid)
  - (Ver)Huurbeleid (betaalbaarheid, beschikbaarheid);
  - Communicatie (verhuurder, achterban);
  - Bijzondere doelgroepen (statushouders ect);
  - Leefbaarheid.

Opleidingen:

- Wonen en Zorg in de prestatieafspraken  
Woensdag 11 september (10:00-16:00) Eindhoven
- Leefbaarheid  
Woensdag 23 oktober (10:00-16:00) Eindhoven

- **Algemeen:**

Opleidingen:

- Werkplan en begroting  
Maandag 7 oktober (10:00-16:00) Amsterdam
- Overleggen met resultaat  
Donderdag 11 oktober (10:00-16:00) Zwolle
- Bestuurdersevaluatie voor huurdersorganisaties (Attrivé).

## 5 Begroting 2019

Uitgaven	
	begroting 2019
<b>Vaste lasten</b>	
Vergoeding bestuurskosten / vergaderkosten	4000
Reiskosten	500
Telefoonkosten	-
Literatuur	230
Bankkosten	250
Eenmalige kosten (ICT/brochures/boeken)	100
Eenmalige kosten (KVK en notaris)	-
Lidmaatschap Woonbond	2900
Ondersteuning / advisering	-
Software	200
Postbus	260
Verzekering	130
<b>Activiteiten/ Thema's</b>	
Voorlichting (folders, krantjes etc.)	240
Versterken relatie achterban	850
Organiseren themagroepen	160
Bewonersbijeenkomsten	-
Enquête, onderzoek	-
<b>PR / communicatie</b>	
Website en mail	200
Nieuwsbrieven	-
Brochures/ flyers/ overig drukwerk	200
Verzendkosten	20
<b>Training en Opleiding</b>	
Cursus (wordt betaald vanuit reserve)	4293
Symposia	200
Post onvoorzien = 5 % van de begroting	522
<b>Totaal</b>	<b>10962</b>

## 5.1 Toelichting begroting 2019

### **Vergoeding bestuurskosten/ vergaderkosten:**

Vergoeding onkosten van vergaderingen, lunches, consumpties, hapjes enz.

### **Reiskosten:**

Vergoeding van de reiskosten gemaakt door het bijwonen van symposiums, vergaderingen of cursussen.

### **Telefoonkosten:**

Voor het jaar 2019 geen kosten opgenomen.

### **Literatuur:**

Abonnementskosten enkele bladen van de woonbond voor de bestuursleden en beleidsadviseurs (huurwijzer en woonbondig)

### **Bankkosten:**

Kosten van over- en bijschrijvingen en betaalpassen.

### **Eenmalige kosten (ICT/brochures/boeken):**

Aanschaf ICT-middelen voor bestuursleden en beleidsadviseurs voor het digitaal vergaderen. Handboeken voor de huurdersorganisatie en specifieke onderwerpen (ZAV, servicekosten, financiën etc.)

### **Eenmalige kosten (KVK en notaris):**

Kosten voor de akte van op richting en vermelding bij de Kamer van Koophandel. Voor het jaar 2019 geen kosten opgenomen.

### **Lidmaatschap Woonbond:**

We betalen voor het aantal woningen dat de Woningstichting bezit. Dat is een basisbijdrage van € 168,60 plus € 2,27 voor de eerste 1.000 woningen, € 1,39 voor 1001 tot 2500 woningen. De woningstichting bezit 1325 woningen.

### **Ondersteuning / advisering :**

Kosten voor het raadplegen van een deskundige, voor het jaar 2019 geen kosten opgenomen.

### **Software:**

Abonnementskosten voor virussoftware en een boekhoudprogramma.

### **Postbus:**

Abonnementskosten voor een postbus.

### **Verzekering:**

Kosten voor een aansprakelijkheidsverzekering voor Bedrijven.

### **Voorlichting (folders, krantjes etc.)**

Extra aantal huurkranten (woonbond) voor de huurders.

**Versterken relatie achterban:**

Zaalhuur, consumpties, uitnodigingen, spreker (deskundige) voor de jaarvergadering.

**Organiseren themagroepen:**

Kosten voor kopieer/drukwerk en versnaperingen bij de koffie.

**Bewonersbijeenkomsten:**

Kosten voor kopieer/drukwerk, voor het jaar 2019 geen kosten opgenomen.

**Enquête, onderzoek:**

Kosten voor uitvoeren van een enquête, voor het jaar 2019 geen kosten opgenomen.

**Website en mail:**

Abonnementskosten voor de website en mailadressen.

**Nieuwsbrieven:**

Kosten voor drukken van de nieuwsbrieven, voor het jaar 2019 geen kosten opgenomen.

**Brochures/ flyers/ overig drukwerk:**

Kosten voor drukken van de uitnodigingen jaarvergadering.

**Verzendkosten:**

Portokosten voor het versturen van brieven en/of drukwerk.

**Cursus:**

Vergoeding cursuskosten voor bestuursleden en beleidsadviseurs.

Dit jaar volgen de bestuursleden en beleidsadviseurs meerdere cursussen bij de woonbond.

**Symposia:**

Kosten voor het bijwonen van symposiums.