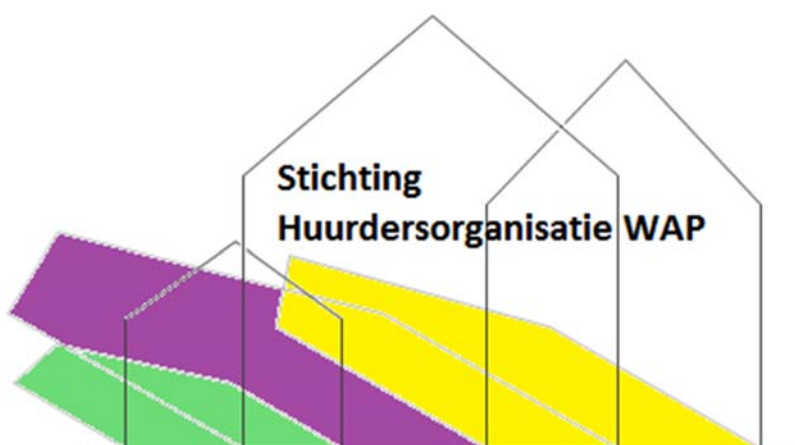


Jaarverslag

2021



2021

Stichting Huurdersorganisatie WAP

Postbus 18

1760 AA Anna Paulowna

Email: info@shwap

Website: www.shwap.nl

Inhoudsopgave

1	Voorwoord	1
2	Algemeen jaarverslag	2
2.1	Samenstelling en vergoeding bestuur	2
2.1.1	Profiel omschrijving	2
2.2	Beleidsadviseurs en vergoeding	3
2.3	Kascontrolecommissie	3
2.4	Verslag van het bestuur	4
2.4.1	Overleg-, bestuursvergaderingen en bestuurlijk overleg	5
2.4.2	Informatie, advies en besluiten matrix	5
2.4.3	Cursussen en themabijeenkomsten	6
3	Financieel overzicht 2021	7
3.1	Balans 2021	8
4	Plannen 2022	9
4.1	Betaalbaarheid	9
4.2	Energiebesparing en Duurzaamheid	10
4.3	Participatie & zeggenschap	10
4.4	Professionalisering	10
4.5	Opleidingsplan 2022	11
5	Begroting 2022	12
5.1	Toelichting begroting 2022	13

1 Voorwoord

Voor u ligt het algemeen- en financieel jaarverslag over 2021.

Afgelopen jaar was in alle opzichten wederom een bewogen jaar. Door de Corona-maatregelen moesten wij onze jaarvergadering wederom uitstellen en weer online gaan vergaderen waardoor er geen persoonlijk contact meer mogelijk was met elkaar en collega huurdersorganisaties. Ook de cursussen van de Woonbond werden weer als Webinar gegeven.

Door de steeds maar stijgende huur en energiekosten waarbij de woonlasten van de huurders behoorlijk kunnen oplopen blijven wij ons uiteraard inzetten voor een gematigd huurbeleid. Zeker bij slecht geïsoleerde woningen blijven we nastreven dat er zeer beperkt of geen huurverhoging toegepast wordt.

Daarom hebben wij voor het jaar 2022, de volgende prioriteiten:

1. Betaalbaarheid;
2. Duurzaamheid.

In hoofdstuk 2.4 Verslag van het bestuur kunt u uitgebreid lezen wat we het afgelopen jaar hebben gedaan en bereikt.

Tijdens de Jaarvergadering zijn 3 bestuurders unaniem herkozen om zitting te nemen voor de komende 4 jaar. Wij kunnen altijd wel versterking gebruiken, is het niet in het bestuur, dan wel als beleidsadviseur. Op de website van SHWAP vindt u meer informatie omtrent bovenstaande. Schroom niet om contact op te nemen met het bestuur.

Overigens is het zeer de moeite waard om onze website te bezoeken. De site wordt regelmatig voorzien van nieuwe items. U vindt ons op www.shwap.nl.

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

Met vriendelijke groet,

Het bestuur.

2 Algemeen jaarverslag

2.1 Samenstelling en vergoeding bestuur

In 2021 was de samenstelling van het bestuur als volgt:

Naam	Functie	Profiel	Zittingsperiode t/m	Vergoeding 2021
Wil Cadée	Voorzitter	Financiën/management	2023	€ 1000,-
Sigrid Denekamp	Secretaris	Sociaal-maatschappelijk	2024	€ 750,-
Jaap Oosterhaven	Penningmeester/ vice voorzitter	Financiën/management en Volkshuisvesting	2025	€ 750,-
Zwaantien Bosboom	Bestuurslid/ vice secretaris	Sociaal-maatschappelijk	2023	€ 500,-
Kees Fraza	Bestuurslid	Volkshuisvesting	2025	€ 500,-
Vacature	Bestuurslid	-	-	-
Vacature	Bestuurslid	-	-	-

2.1.1 Profiel omschrijving

Financiën/management	Volkshuisvesting	Sociaal-maatschappelijk
<ul style="list-style-type: none"> • Financiën (begroting, leningen, jaarverslag ect); • Servicekosten; • Huurderscommissarissen; • Prestatieafspraken. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ver)bouw; • Verkoop; • ZAV; • Onderhoud (meerjarenplanning); • Duurzaamheid (aangenaam besparen). 	<ul style="list-style-type: none"> • ver)Huurbeleid (betaalbaarheid, beschikbaarheid); • Communicatie (verhuurder, achterban); • Bijzondere doelgroepen (statushouders ect); • Leefbaarheid.

2.2 Beleidsadviseurs en vergoeding

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.

In 2021 was de samenstelling van de beleidsadviseurs als volgt:

Naam	Functie	Vergoeding 2021
Ronald van Huizen	Beleidsadviseur	€ 500,-
Vacature	Beleidsadviseur	-

2.3 Kascontrolecommissie

- Bestaat uit twee huurders waarbij het oudste lid de functie van voorzitter van de commissie bekleedt. Overige gegadigden worden op een reservelijst geplaatst. Mocht onverwijld te weinig gegadigden zijn dan kan één bestuurslid, niet zijnde de penningmeester, als lid van de kascontrolecommissie benoemd worden.
- Wordt benoemd voor een periode van twee jaar. Zij treden verschervend af volgens een door het bestuur op te maken rooster.
- 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 2021 was als volgt:

Naam
Dhr. R. Admiraal
Mevr. T. Koenis Vos

2.4 Verslag van het bestuur

Het jaar 2021 is voor onze stichting een bijzonder jaar geweest. Bijzonder omdat we als stichting net als iedereen te maken hadden met de blijvende veranderingen en gevolgen van de Corona-epidemie. Het bestuur vergadert eenmaal per maand, met uitzondering van de maanden juli en augustus. In deze maanden overleggen we als het nodig is via internet. Door de Corona konden fysieke bijeenkomsten regelmatig niet worden gehouden en vonden digitaal plaats door middel van MS Teams.

Aan de orde zijn geweest de huurprijverschillen. Na ons onderzoek in 2020, waarbij gebleken is dat de onderlinge verschillen zo klein mogelijk zouden moeten zijn, blijven wij ons inspannen om dit steeds te benoemen bij de Woningstichting. Ook blijven wij volgen of de gevraagde huurprijzen overeenstemmen met de gemaakte afspraken. De minister heeft besloten de huren dit jaar te bevriezen, de woningcorporaties worden volgend jaar gecompenseerd met een korting op de verhuurdersheffing.

In het kader van de verduurzaming is de woningstichting bezig met het project Aangenaam Besparen en pleegt het groot onderhoud. De huurdersorganisatie heeft een enquête ontwikkeld om een jaar na onderhoud de woonbeleving te kunnen inventariseren. Hoe is het gesteld met de veranderde kwaliteit van de woning en hoeveel besparen huurders op de totale woonlasten? Over het aantal reacties en over de uitslagen zijn wij goed te spreken. De feedback geeft ons handvatten voor het overleg met de Woningstichting.

Tevens hebben wij ons ingezet voor het project Meters Maken. Door gebruik te maken van een energiedisplay kunnen huurders meer inzicht krijgen in het energiegebruik in de woning. Gemeente Hollands Kroon heeft een flinke subsidie ontvangen voor verduurzaming, heeft daarvan onder andere de displays aangeschaft en deze kunnen via de huurdersorganisatie aangevraagd en gereserveerd worden.

Bij woningmutatie worden nu de gasaansluitingen voor het koken verwijderd. De woningstichting stimuleert het elektrisch koken. Om te kijken hoe de huurders hierover dachten hebben wij een huurdersraadpleging gehouden. De uitslag was dat meerderheid van de huurders waren voor de keuzevrijheid. Ons advies is niet overgenomen i.v.m. de verduurzaming.

De Prestatieafspraken 2022-2026 binnen de Gemeente Hollands Kroon zijn na uitvoerig overleg en samenwerking tussen gemeente, sociale verhuurders en huurdersorganisaties tot stand gekomen. Het is een mooi proces, waarbij alle partijen gebruik maken van ieders ervaringen en samenwerken om wonen in een prettige woonomgeving mogelijk te maken.

De jaarvergadering, 15 september in de locatie Vredenhoff, kon dit jaar fysiek gehouden worden. De uitnodiging was bij iedere huurder van de woningstichting bezorgd, ook in Petten. Unaniem werden bestuursleden Jaap Oosterhaven, Kees Fraza en Sigrid Denekamp herkozen. De presentatie van Meldpunt Vangnet en Advies, over de GGZ afdeling die mensen opvangt die door de mazen van de reguliere zorgverlening vallen, is goed ontvangen. Tijdens de vergadering is ook gesproken over de energieprojecten, het proces rond de inkomensafhankelijke huurverhoging en de huurprijzen. De jaarvergadering vond in een goede sfeer plaats met respect voor de verschillende standpunten. Het stemmen voor de kascommissie is later alsnog gedaan via de mail.

2.4.1 Overleg-, bestuursvergaderingen en bestuurlijk overleg..

In 2021 hebben diverse bestuurs- en overlegvergaderingen plaats gevonden waaronder bestuursvergaderingen (10x), overlegvergaderingen met verhuurder (4x), de Raad van Toezicht (2x), de gemeente Hollands Kroon en wooncorporatie(s) (prestatie-/ jaarafspraken) (4x).

2.4.2 Informatie, advies en besluiten matrix

	Informatief	Advies	Besluit
Werkplan SHWAP 2021			x
Jaarverslag SHWAP 2021			x
4-maandelijkse rapportage (2x)	x		
Service op Maat		x	
Prestatie afspraken 2022-2026			x
Bod jaarafspraken 2021		x	
Jaarafspraken 2021	x		
Maatschappelijke visitatie WSAP	x		
Jaarrekening en jaarstukken 2020 WSAP	x		
Jaarverslag WSAP 2020	x		
Elektrisch koken		x	
Begroting SHWAP 2022			x
Begroting 2022 WSAP		x	
Seniorenadviseur	x		
Sanering Vestia	x		
Toezichtbrief AW 2020	x		
IBW 2021	x		
Aedes benchmarkresultaten 2021	x		
Trouwe huurder		x	
Huurverlaging/bevriezing	x		
Fusiebesluit WSAP en Stichting Avondgloren	x		

2.4.3 Cursussen en themabijeenkomsten.

Diverse bestuursleden hebben enkele cursussen en thema bijeenkomsten 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 thema bijeenkomsten

Cursus binnenklimaat

Webinar prestatieafspraken in 2021

Webinar Financiële positie kwetsbare huurder

Webinar De positie van de huurdersorganisatie in het overleg

Webinar Hoe komt een huurprijs tot stand?

Webinar Huurprijsbeleid van sociale verhuurders

Webinar Betrek de achterban en maak een plan

Webinar Klimaatbeleid en prestatieafspraken

Webinar Participatie in de energietransitie

Webinar Het verhaal van de Woonbond

Webinar De gemeenteraadsverkiezingen 2022

Webinar Zelfbeheer en de wooncoöperaties

Webinar Woningisolatie: de standaard en de streefwaarden

Webinar De onderhoudsregels uit het Burgerlijk Wetboek

Webinar Nieuwsbrief maken

Webinar Haal energie uit je rekening

Provinciale vergaderingen woonbond (2x)

Thema bijeenkomst "hoe ziet Hollandskroon er in 2040 eruit". (Vitale Kernen)

Thema bijeenkomst "hoe ziet Hollandskroon er in 2040 eruit". (Grootschalige Kracht)

Thema bijeenkomst "hoe ziet Hollandskroon er in 2040 eruit". (Adaptief Buitengebied)

3 Financieel overzicht 2021

Uitgaven	begroting 2021	Uitgave 2021
Vaste lasten		
Vergoeding bestuurskosten / vergaderkosten	4500	4715,27
Reiskosten	500	69,80
Telefoonkosten	-	-
Literatuur	255	182,00
Bankkosten	210	204,70
Eenmalige kosten (ICT/brochures/boeken)	100	-
Eenmalige kosten (KVK en notaris)		-
Lidmaatschap Woonbond	3000	2963,75
Ondersteuning / advisering	-	-
Software	200	161,99
Postbus	270	272,25
Verzekering	130	122,21
Activiteiten/ Thema's		
Voorlichting (folders, krantjes etc.)	220	217,00
Versterken relatie achterban	900	202,70
Organiseren themagroepen	160	-
Bewonersbijeenkomsten	-	-
Enquête, onderzoek	-	35,00
PR / communicatie		
Website en mail	200	180,00
Nieuwsbrieven	-	-
Brochures/ flyers/ overig drukwerk	200	181,47
Verzendkosten	20	-
Training en Opleiding		
Cursus (niet in begroting opgenomen, komt uit de reserves)	3.465	724,00
Symposia	200	-
Post onvoorzien = 5 % van de begroting	553	75,00
Totaal	11.618	10.307,14
Inkomsten		
Bijdrage WBV 2021		11.618,00
Uitgave 2021		10.307,14
Saldo 2021		1.310,86

3.1 Balans 2021

Balans 31-12-2021			
Activa		Passiva	
Bankrekening	9.023,21	Reserve 31-12-2020	7.712,35
Kas	0	Saldo 2021	1.310,86
Totaal	9.023,21	Totaal	9.023,21

4 Plannen 2022

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 2022:

- 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:

- Meepraten en adviseren over het huurprijsbeleid 2022.
- Digitale huurdersraadpleging.

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, willen we in samenwerking met de gemeente en WSAP 'energiedisplays' inzetten. Hiermee verwachten we dat huurders meer bewust worden van hun eigen energieverbruik.

Activiteiten en planning

- Bestuur en beleidsadviseurs gaan in overleg over duurzaamheid
- Energie displays in samenwerking met de gemeente en WSAP laten plaatsen bij huurders.
- Enquête uitvoeren omtrent woonbeleving na 1 jaar na Aangenaam Besparen.

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 13 april 2022.
- Huurdersraadpleging via mail/website.
- Informatie via GeWoonNieuws.
- Deelname aan de Prestatie- en jaarafspraken
- Deelname aan de participatie omgevingsvisie Hollands Kroon.

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.
- Kennisuitwisseling met andere huurdersorganisaties in de regio.
- Volgen van individuele- en groeps-cursussen, themabijeenkomsten, etc.

4.5 Opleidingsplan 2022

- **Financiën/management**

- Financiën (begroting, leningen, jaarverslag ect);
- Servicekosten;
- Huurderscommissarissen;
- Prestatieafspraken.

Opleidingen:

- **Volkshuisvesting**

- (Ver)bouw;
- Verkoop;
- ZAV;
- Onderhoud (meerjarenplanning);
- Duurzaamheid (aangenaam besparen).

Opleidingen:

- **Sociaal-maatschappelijk**

- (Ver)Huurbeleid (betaalbaarheid, beschikbaarheid);
- Communicatie (verhuurder, achterban);
- Bijzondere doelgroepen (statushouders ect);
- Leefbaarheid.

Opleidingen:

- **Algemeen:**

Opleidingen:

E-learning nieuwsbrief maken

5 Begroting 2022

Uitgaven	
	begroting 2022
Vaste lasten	
Vergoeding bestuurskosten / vergaderkosten	4.500
Reiskosten	500
Telefoonkosten	-
Literatuur	225
Bankkosten	220
Enmalige kosten (ICT/brochures/boeken) (niet in begroting opgenomen, komt uit de reserves)	3.000
Enmalige kosten (KVK en notaris)	-
Lidmaatschap Woonbond	3.000
Ondersteuning / advisering	-
Software	200
Postbus	285
Verzekering	130
Activiteiten/ Thema's	
Voorlichting (folders, krantjes etc.)	220
Versterken relatie achterban	800
Organiseren themagroepen	-
Bewonersbijeenkomsten	-
Enquête, onderzoek	-
PR / communicatie	
Website en mail	200
Nieuwsbrieven	-
Brochures/ flyers/ overig drukwerk	200
Verzendkosten	-
Training en Opleiding	
Cursus (niet in begroting opgenomen, komt uit de reserves)	2.880
Symposia	-
Post onvoorzien = 5 % van de begroting	524
Totaal	11.004

5.1 Toelichting begroting 2022

Vergoeding bestuurskosten/ vergaderkosten:

Vrijwilliger vergoeding en onkostenvergoeding van vergaderingen, lunches, consumpties, hapjes enz.

Reiskosten:

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

Telefoonkosten:

Voor het jaar 2022 geen kosten opgenomen.

Literatuur:

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

Bankkosten:

Kosten van over- en bijschrijvingen en betaalpassen.

Enmalige 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.)

Enmalige kosten (KVK en notaris):

Kosten voor de akte van op richting en vermelding bij de Kamer van Koophandel.
Voor het jaar 2022 geen kosten opgenomen.

Lidmaatschap Woonbond:

We betalen voor het aantal woningen dat de Woningstichting bezit. Dat is een basisbijdrage van € 176 plus € 2,34 voor de eerste 1.000 woningen, € 1,46 voor 1001 tot 2500 woningen. De Woningstichting bezit 1325 woningen.

Ondersteuning / advisering :

Kosten voor het raadplegen van een deskundige, voor het jaar 2022 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 (350x) 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 2022 geen kosten opgenomen.

Enquête, onderzoek:

Kosten voor uitvoeren van een enquête, voor het jaar 2022 geen kosten opgenomen.

Website en mail:

Abonnementkosten voor de website en mailadressen.

Nieuwsbrieven:

Kosten voor drukken van de nieuwsbrieven, voor het jaar 2022 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.