



JAARVERSLAG 2018

www.hbvwijsijn.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord van de voorzitter.....	3
1. Verslag van het bestuur	4
1.1 Bestuur	4
1.2 Missie.....	4
1.3 Adviesaanvragen	4
1.4 Regulier overleg met De Woonmensen	5
1.5 Regulier overleg met de Raad van Commissarissen	5
1.6 Tripartite & De Samenwerking	5
1.7 Bewonerscommissies	6
1.8 Groot Onderhoud.....	6
1.9 Website & Nieuwsbrief.....	6
1.10 Verduurzaming	6
1.11 Zelfbeheer	6
1.12 Visitatiecommissie.....	7
2. Toekomst.....	7
2.1 Activiteiten	7
3. Organisatie.....	7
3.1 Bestuur	8
3.2 Vrijwilligers	8
3.3 Kascommissie.....	8
4. Jaarrekening.....	9
4.1 Toelichting	10
ONDERTEKENING.....	11
VERKLARING KASCOMMISSIE	12

Voorwoord van de voorzitter

Dit is het tweede jaarverslag van WijZijn en deze betreft het verslag over 2018. Dit jaar begon turbulent, we hebben per 1 februari 2018 afscheid genomen van de drie geschorste bestuursleden. Gedurende het jaar heeft Mery Weijenberg afscheid moeten nemen, omdat zij geen woning van de Woonmensen meer huurt. Toen bleven we nog met vijf bestuursleden, waarvan één in een ziekteproces zat, over. Dit heeft wel grote druk gezet op de overgebleven bestuursleden. Toch hebben we alle zaken die er te bespreken en te behandelen waren kunnen oppakken. Aan structurele zaken zijn we niet volledig toegekomen. Zoals in de kranten te lezen is, zit de huizenmarkt in een zeer turbulente periode. Te weinig bestaande woningen en te weinig nieuwe woningen zorgen ervoor dat de huizen- en aannemersprijzen exploderen. Het gevolg hiervan is dat er bijna niet meer te bouwen valt voor de sociale sector. Daarnaast zorgen langdurige procedures ervoor dat de acute woningnood absoluut niet ingevuld kan worden. Het late opleveren van de woonvisie door de Gemeente zorgde voor veel (soms overbodige) vergaderingen. Toch is het ons gelukt om met een kleiner bestuur de actuele zaken op te pakken en op een goede manier af te handelen. Het komende jaar zullen we hopelijk kunnen gebruiken om meer efficiënter en structureler te gaan werken. Als voorzitter dank ik de medebestuursleden en iedereen die ons geholpen heeft voor de samenwerking en de positieve bijdragen.



1. Verslag van het bestuur

1.1 Bestuur

Het bestuur bestond in december 2018 uit de volgende leden:

Dagelijks bestuur

Voorzitter: de heer E. Anneveldt
Penningmeester: mevrouw A. Mulders
Secretaris: mevrouw M. Wolbers

Algemeen bestuur

Mevrouw A. Mulder
Mevrouw I. Bakermans

Dagelijks bestuur vergadert minimaal tweemaal per maand.

Het algemeen bestuur vergadert:

- Eenmaal per maand op de eerste woensdagavond van de maand;
- Eenmaal per maand brainstorm/werk vergadering over actueel onderwerp;
- Eenmaal per zes weken regulier overleg met de Woonmensen;
- Minimaal een keer per jaar overleg met Raad van Commissarissen. Streven is drie maal per jaar;
- Minimaal twee keer per jaar overleg met directeur en/of management team;
- Op verzoek van partijen bij actuele situaties;
- Eenmaal per kwartaal met de bewonerscommissies.

1.2 Missie

"Wij Zijn", wil als schakel functioneren tussen huurders, De Woonmensen en andere belangrijke organisaties, dit om zich zó sterk te maken voor betaalbaar, goed onderhouden en energiezuinig wonen in een sociale en leefbare omgeving.

1.3 Adviesaanvragen

Het afgelopen jaar hebben wij diverse adviesaanvragen van De Woonmensen ontvangen waarin wij werden gevraagd om een positief of negatief advies te geven. Adviesaanvraag vanuit de woningcorporatie naar de huurdersbelangenvereniging is vanuit de Woningwet verplicht.

De volgende adviesaanvragen hebben wij behandeld:

- **Huurverhoging 2018**
De onderhandelingen over de huurverhoging 2018 zijn goed verlopen. Het overleg was positief en op de uitkomst van de huurverhoging hebben wij een positief advies gegeven. Ongeveer 50% van de huurders heeft geen huurverhoging gehad. Dit waren de huurders waarvan de huur > 75% van de maximale huur is. De maximale huur is afhankelijk van het aantal punten van de woning. De punten zijn op te vragen bij de Woonmensen.

- **Bijstelling Portefeuillebeleid 2019-2029**
Eind 2018 hebben wij de nieuwe portefeuillestrategie van de Woonmensen gekregen. Wij hebben daar geen advies op kunnen geven, omdat deze materie erg ingewikkeld is. Afsproken is dat de Woonmensen een voorlichtingsbijeenkomst gaat organiseren, om het bestuur beter kennis te geven van de strategie. Het is niet gelukt om dit in 2018 te realiseren.
- **Het Bod 2019**
Het Bod is een weergave van de plannen van de Woonmensen. Hierin staan het aantal nieuwbouwwoningen, de verduurzaming en nog vele andere plannen. Het Bod wordt in overleg met WijZijn samengesteld. Het Bod van de Woonmensen wordt samengevoegd, met het Bod van de andere corporaties, in de prestatie afspraken die voor het volgende jaar worden gemaakt. Deze prestatie afspraken worden door de Gemeente, de corporaties en de huurdersbelangenverenigingen ondertekend.
- **Dovenetel**
In de Dovenetel staat een veertigtal Pyramidewoningen. Deze woningen stonden jaren geleden op de slooplijst. Door de crisis is deze sloop niet doorgegaan en werden de woningen door een tussenpersoon verhuurd. De corporatie ziet nu weer mogelijkheden om nieuwe woningen te bouwen en wil de bestaande woningen vervangen door 55 nieuwe woningen. De eerste grove plannen werden voorgelegd en door WijZijn positief gevonden. Plan is om de helft te verhuren met een huur onder de eerste aftoppingsgrens en de andere helft onder de tweede aftoppingsgrens. Dit heeft de goedkeuring van WijZijn. Gedurende het jaar zijn er voorlichtingsavonden geweest voor de buurt. Er moeten nog enkele procedures worden doorlopen en in de tweede helft van 2019 zal er waarschijnlijk gebouwd gaan worden.
- **Zelfbeheer**
In 2017 is de Woonmensen gestart met de formulering van zelfbeheer door de huurders. Hiermee wordt invulling gegeven aan het onderdeel Zelfbeheer in hun koersplan. Als pilot hiervoor dient het proces van zelfbeheer van het Zonnedauw complex. Gedurende 2018 zijn er verdere afspraken gemaakt. WijZijn houdt in deze procedure de vinger aan de pols. Zelfbeheer kan voor de huurders financieel voordeel opleveren. Er is echter een grote koudwatervrees voor zelfbeheer.

1.4 Regulier overleg met De Woonmensen

In het regulier overleg tussen WijZijn en de Woonmensen komen alle actuele zaken aan de orde. Tevens worden hier de plannen voorgelegd en de voortgang besproken. Het overleg vindt 6 maal per jaar plaats. In voorkomende gevallen is daarbij de Directeur/bestuurder aanwezig.

1.5 Regulier overleg met de Raad van Commissarissen

Het officiële overleg met de RvC heeft dit jaar eenmaal plaats gehad. Opzet is van gedachte te wisselen over velerlei huurderszaken. Het overleg had echter niet de gewenste structuur: te laat en te kort. Afsproken is niet meer op deze manier te overleggen. Voor 2019 wordt een nieuwe invulling gezocht.

1.6 Tripartite & De Samenwerking

In de Samenwerking werken de Apeldoornse huurdersbelangenverenigingen samen. Deze samenwerking is noodzakelijk om een goed tegenwicht te kunnen bieden ten opzichte van de corporaties en de Gemeente. In het Tripartite overleg worden de woning gerelateerde plannen van de Gemeente en de corporaties besproken. Dit

overleg gaat steeds beter. Wel is de Gemeente te laat met de Woonvisie gekomen en de Corporatie heeft niet alle plannen kunnen uitvoeren.

1.7 Bewonerscommissies

Elke laatste woensdag van het kwartaal komen de Bewonerscommissies bij elkaar onder leiding van één van de bestuursleden. In dit overleg komen alle actuele zaken van de commissies ter sprake. Daar waar mogelijk wordt elkaar een helpende hand toegestoken. Uit de gesprekken blijkt dat het moeilijk is een BC actief te houden. De verduurzamingslag van de Woonmensen kan wellicht zorgen voor meer actieve BC's. WijZijn zal in overleg met de Woonmensen zijn uiterste best doen om meer actieve BC's te krijgen.

1.8 Groot Onderhoud

Deze activiteit heeft dit jaar stilgelegen, mede door het ziekteproces van één van de bestuurders. Tevens is door de verduurzaming veel groot onderhoud op de lange baan geschoven. Het bleek moeilijk een goede planning af te spreken. Wij hopen deze activiteit komend jaar weer op te starten.

1.9 Website & Nieuwsbrief

De website is in 2018 verder uitontwikkeld. Door gebrek aan tijd hebben we helaas te weinig aandacht aan de website kunnen besteden. In onze zoektocht naar vrijwilligers hopen we iemand te vinden die het beheer van de site op zich kan nemen.

We hebben ook in 2018 veel focus en aandacht gegeven aan onze nieuwsbrief. Wij hechten er waarde aan, en hopen de huurders ook, om alle ontwikkelingen en activiteiten waarmee wij bezig zijn te delen met onze huurders. Afgelopen jaar hebben we elk kwartaal een nieuwsbrief uitgebracht. Ook in 2019 blijven we dit doen.

1.10 Verduurzaming

In 2018 is het eerste project voor verduurzaming gestart. Dit was complex 10 oftewel de Fauststraat. Helaas is WijZijn door toedoen van de Woonmensen niet betrokken geweest bij de totstandkoming van dit project. Wij hebben dan ook in november onze handen van dit project afgetrokken. Wel zijn we betrokken bij de volgende projecten te weten complex 4, Boerhaavestraat en complex 11, Pythagorasstraat. We zullen ons inzetten om bij beide projecten de stem en de wensen van de bewoners goed te laten horen.

1.11 Zelfbeheer

In 2017 is de Woonmensen gestart met de formulering van zelfbeheer door de huurders. Hiervoor zijn enkele projecten geselecteerd. Zelfbeheer kan op verschillende niveaus: Tuinonderhoud, huismeester, toezicht en volledig beheer van het complex. WijZijn zal samen met de Woonmensen dit project verder gaan ontwikkelen

1.12 Visitatiecommissie

Enmaal in de vier jaar wordt elke woningcorporatie bezocht door, een door de overheid aangestelde, visitatiecommissie. Zij beoordelen het reilen en zeilen van de corporatie over de achterliggende vier jaar. Wij mochten ook ons oordeel over de corporatie aan deze commissie voorleggen. De commissie wil een terugblik van vier jaar. Dit was voor ons onmogelijk, omdat we nog maar twee jaar actief zijn. Wij hebben daarom een terugblik van twee jaar gegeven. In die twee jaar is de samenwerking met de Woonmensen gegroeid. En we hebben de hoop uitgesproken dat dit verder zal groeien, ondanks de meningsverschillen op bijvoorbeeld huurverhogingen. Wij hebben de corporatie een kleine voldoende gegeven met de aantekening dat onze kennis ook nog moet groeien om over vier jaar een goed onderbouwd oordeel kunnen geven.

2. Toekomst

2.1 Activiteiten

2018 stond in het teken van het afhandelen van actuele zaken. De geplande optimalisatie van de organisatie heeft daarom moeten wachten. Voor 2019 zullen we de bestuurstaken beter gaan verdelen en ook op zoek gaan naar vrijwilligers. Voorts zullen we de activiteiten die bovenstaand zijn beschreven beter kunnen uitvoeren, omdat onze kennis van de corporatie- en huurprocessen steeds beter wordt. Wij zullen bovenstaande activiteiten dan ook met veel energie gaan uitvoeren. Daar waar nodig zullen we ons laten voorlichten door een ter zake kundige consultant.

3. Organisatie

De organisatie van onze vereniging begint langzamerhand gestalte te krijgen. Deze is niet zo strak, omdat we te maken hebben met vrijwilligers en dan moet er flexibel gewerkt kunnen worden. Daar waar nodig nemen we taken van elkaar over. In grote lijnen ziet de organisatie eruit zoals hieronder beschreven.

Onze organisatie bestaat uit een aantal werkgroepen/commissies. Deze waren in 2018:

- Buurt; Alie Mulder en Eddy Anneveldt
 - Bewonerscommissies
 - Verduurzaming
 - Leefbaarheid
 - Samen voor Energie
- Huuraanpassing; Anne Mulders en Eddy Anneveldt
- Beleid; Anne Mulders en Eddy Anneveldt
- Zelfbeheer, Eddy Anneveldt
- Bod en tripartite overleg, Eddy Anneveldt
- Financiën: Anne Mulders
- Groot Onderhoud; Ingrid Bakermans
- Onderhoud website en back-up voorziening; Marinka Wolbers
- Nieuwsbrief. Marinka Wolbers en Alie Mulder

3.1 Bestuur

Het bestuur bestond per 1 januari 2019 uit 5 leden. De statuten vermelden een minimaal aantal van 5 bestuursleden. Indien het aantal bestuursleden onder deze grens zakt, moet er een algemene ledenvergadering uitgeroepen worden. Dit jaar is gebleken dat dit aantal kritiek is en we zullen in de Algemene Ledenvergadering van mei 2019 voorstellen om het minimum van 3 bestuursleden aan te houden. We houden het aantal bestuursleden wel op 5, maar we hoeven dan bij een verandering van het aantal bestuursleden niet gelijk een ALV uit te schrijven. Ervaring heeft ons geleerd dat door diverse omstandigheden een bestuurslid zijn taak vrijwillig of onvrijwillig niet meer kan uitoefenen.

3.2 Vrijwilligers

In 2018 heeft zich een vrijwilliger gemeld. Na een inwerkperiode is deze vrijwilliger toegevoegd aan de commissie Buurt. Voor het komende jaar zullen we meer energie steken in het vinden van vrijwilligers.

3.3 Kascommissie

De taak van de kascommissie is het controleren van het financiële beleid dat de vereniging in het voorgaande jaar heeft gevoerd.

De kascommissie van HBV WijZijn bestaat uit twee personen, de heer M. Leliveld en de heer A. Valk. Ze zijn formeel aangesteld tijdens onze Algemene Ledenvergadering in mei 2018.

4. Jaarrekening

De jaarrekening bestaat uit een baten- en lasten overzicht en een balans overzicht over 2018. Daarnaast zal in paragraaf 4.1 de jaarrekening worden toegelicht.

Baten		Lasten	Uitgaven 2018	Begroting 2018
Restant vergoeding DWM op 01-01-2018	€ 15.497,66	Aanschaf werkplek pc/laptops)/printer/beamer/software	€ 247,73	€ 500,--
		Onderhoud website	€ 854,98	€ 600,--
Vergoeding DWM 11-04-2018	€ 11.205,14	Software update		
		Kantoorbenodigdheden (incl. printertoners/cartridge)	€ 163,14	€ 600,--
Vergoeding DWM 03-10-2018	€ 10.000,--	Overige inventaris: aanschaf planten/sleutels/etc.	€ 50,24	€ 1.100,--
		Zakelijke ING rekening	€ 74,75	€ 720,--
		Verzekeringen	€ 1.863,60	€ 2.200,--
		Externe communicatie: Nieuwsbrieven en ALV vergaderingen	€ 11.672,82	€ 16.000,--
		Vrijwilligersvergoeding bestuur	€ 6.556,60	€ 12.000,--
		Opleidingen	€ 0,00	€ 5.000,--
		Teambuilding	€ 405,30	€ 2.000,--
		Lidmaatschappen	€ 0,00	€ 360,--
		Onvoorzien	€ 1.378,55	€ 1.000,--
		Bewonerscommissies	€ 3.625,91	€ 6.000,--
		Renovatie	€ 0,00	€ 1000,--
Totaal	€ 36.702,80	Totaal	€ 27.052,57	€ 49.580,--

BALANS 2018			
Saldo ING betaalrekening 01-01-2018	€ 15.497,66	Uitgaven 2018	€ 23.614,33
		Saldo ING betaalrekening 31-12-2018	€ 9.688,47
Vergoedingen De Woonmensen	€ 21.205,14	Overlopende posten Vrijwilligersvergoedingen Q4 2017	€ 1.900,--
		Overlopende posten Vrijwilligersvergoedingen Q4 2018	€ 1.500,--
Totaal	€ 36.702,80	Totaal	€ 36.702,80

4.1 Toelichting

Wij begonnen ons financieel jaar in 2018 met een beginsaldo dat een restant was van het voorliggende boekjaar 2017. Een restant van de totale vergoedingen van De Woonmensen over 2017, waarbij wij ruim binnen ons begroting zijn gebleven. Het beginsaldo per 1 januari 2018 is in mindering gebracht op de begroting van 2018, die De Woonmensen ons in twee delen in 2018 heeft uitbetaald. Hierdoor is een significante besparing op onze uitbetaalde begroting in 2018 geweest.

Qua investeringen zijn deze beperkt gebleven tot de aanschaf van een printer/scanner voor de penningmeester. Daarnaast de overstap naar een nieuwe ICT omgeving en beheer, waarbij we zijn gaan werken met een nieuwe webhosting provider, mailomgeving en back-up omgeving in de Cloud.

Tevens zijn de software pakketten zoals Microsoft Office en de internetbeveiliging McAfee weer met een jaar verlengd. Ook de verzekeringen, zoals inventaris/brand, bedrijfsverzekering en bestuurdersaansprakelijkheid, zijn met een jaar verlengd.

We hebben dit jaar vier nieuwsbrieven naar de huurders verstuurd. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn de kosten voor het drukken en verzenden van de nieuwsbrief naar alle huurders. Ook het organiseren van een ALV valt binnen deze kostenpost.

De vrijwilligersvergoedingen voor de bestuursleden waren in 2018 aanzienlijk minder dan 2017. Dit komt door het feit dat wij met bestuursleden zijn gehalveerd. Dit betekende wel dat we met minder bestuursleden meer moesten doen qua werkzaamheden.

We hebben geen opleidingen gevolgd in 2018. Dit komt hoofdzakelijk omdat we erg druk hadden met onze werkzaamheden en activiteiten en hier geen prioriteit aan hebben gegeven. In 2019 zullen we hier meer aandacht aan geven.

We hebben het begrootte bedrag voor teambuilding alleen gependeed aan één etentje. Gezien de drukte en focus hebben we verder geen tijd gestopt om verdere teambuilding activiteiten te ontwikkelen.

Van de post lidmaatschap voor vakbladen of het lidmaatschap voor De Woonbond hebben wij in 2018 geen gebruik van gemaakt. Wij zien vooralsnog hier geen toegevoegde waarde in.

De kosten die wij als 'onvoorzien' hebben gemarkeerd zijn kosten die niet vallen in de posten binnen de begroting. De hoofdzakelijke onvoorziene kosten is onze deelname aan het AVG programma voor verenigingen. Door de nieuwe AVG / privacy wet, die per 25 mei 2018 in werking is getreden, werden wij genoodzaakt om hiervoor de benodigde maatregelen te nemen. Ook kosten voor kaartjes en bloemetjes (lief & leed) vallen onder deze post. In de begroting voor 2019 zijn deze als posten meegenomen en zullen niet meer onder de post 'Onvoorzien' voorkomen. Als laatste hebben wij helaas ook afscheid van een bestuurslid moeten nemen waardoor wij kosten hebben gemaakt. Om op een gepaste en zeer verdiende wijze afscheid te nemen.

Daarnaast de vergoedingen aan de bewonerscommissies. Elke bewonerscommissie kan een begroting bij ons indienen voor een bijdrage voor het organiseren van activiteiten in het kader van leefbaarheid in de buurten. Totaal zijn er negen bewonerscommissies geweest die een begroting bij ons hebben ingediend. Wij hebben deze goedgekeurd en uitbetaald.

De laatste items in de jaarrekening zijn de overlopende posten. Dit betreft vrijwilligersvergoedingen. Enerzijds de vergoedingen die behoren bij het boekjaar 2017, maar die in januari 2018 zijn uitbetaald. En anderzijds de vergoedingen die behoren bij het boekjaar 2018, maar in januari 2019 zijn uitbetaald.

ONDERTEKENING

Apeldoorn, 11 april 2019

Bestuur:

De heer E. Anneveldt
Voorzitter
Huurdersbelangenvereniging WijZijn



Mevrouw A. Mulders
Penningmeester
Huurdersbelangenvereniging WijZijn



Mevrouw M. Wolbers
Secretaris
Huurdersbelangenvereniging WijZijn



Mevrouw A. Mulder
Algemeen Bestuurslid
Huurdersbelangenvereniging WijZijn



Mevrouw I. Bakermans
Algemeen Bestuurslid
Huurdersbelangenvereniging WijZijn



VERKLARING KASCOMMISSIE

Apeldoorn, 8 april 2019

Verklaring kascommissie

Ondertekenden de heren M. Leliveld en de heer A. Valk hebben op 8 april 2019 uitvoering gegeven aan de activiteiten die behoren bij de kascommissie van de Huurdersbelangenvereniging WijZijn.

De kascommissie verklaart hierbij alle stukken en bescheiden, betrekking hebbende op de financiële administratie over de periode 1 januari tot en met 31 december 2018 van de Huurdersbelangenvereniging WijZijn, te hebben gecontroleerd.

De kascommissie heeft geen onregelmatigheden in de financiële administratie geconstateerd en dat geeft de kascommissie voldoende vertrouwen aan de leden te adviseren de jaarrekening goed te keuren en het bestuur te dechargeren voor het gevoerde financiële beleid over 2018.

De heer M. Leliveld

Kascommissielid



De heer A. Valk

Kascommissielid



Mevrouw A. Mulders

Penningmeester

Huurdersbelangenvereniging WijZijn



De heer E. Anneveldt

Voorzitter

Huurdersbelangenvereniging WijZijn

