



## **SHBW - JAARVERSLAG - 2017**

### **Inhoud**

#### *Voorwoord*

1. Inleiding
2. De nieuwe Woningwet
3. Overleg met de Gemeente Almelo, de woningbouwcorporaties en de huurdersorganisaties
4. Overleg met het DB van de HAR
5. Verhuurdersheffing
6. Digitalisering
7. Studiemiddag
8. Betrokkenheid SHBW bij Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.
9. Vergaderingen Algemeen Bestuur
10. Vergaderingen Dagelijks Bestuur
11. Overlegvergaderingen directeur-bestuurder Beter Wonen en Dagelijks Bestuur
12. Overlegvergadering Raad van Commissarissen en Dagelijks Bestuur
13. Traject (beleids)stukken Beter Wonen
14. Dagelijks Bestuur
15. Samenstelling Algemeen Bestuur per 31 december 2017
16. Samenstelling Dagelijks Bestuur per 31 december 2017
17. Werkgroep "PR"
18. Ondersteuning door Beter Wonen

## Voorwoord

In 2017 heeft de SHBW een forse stap voorwaarts gezet. In goed overleg met Directie en Raad van Commissarissen heeft de huurdersorganisatie nu de beschikking over een betaalde kracht die garant moet staan voor (verdere) professionalisering. Een en ander past bij de uitbreiding van bevoegdheden en taken die huurdersorganisaties hebben gekregen krachtens de Woningwet 2015. Het SHBW bureau is gevestigd in het kantoor van Beter Wonen om de lijnen zo kort mogelijk te houden en direct toegang te kunnen hebben tot alle kennis die bij de corporatie voorhanden is.

De SHBW heeft inmiddels ook zijn naam gewijzigd in Stichting Huurdersplatform Beter Wonen. Daarmee wil het bestuur tot uitdrukking brengen in gesprek te willen gaan met alle huurders over zaken die alle huurders aangaan: huuraanpassingen, servicekosten, toezicht op de Directie, leefbaarheid in de wijken en (toekomstbestendig) wonen met zorg. Die dialoog met huurders is overigens ook een vereiste die voortkomt uit de Woningwet. Het Dagelijks Bestuur van de SHBW is dan ook blij met de toetreding in 2017 van bestuursleden van drie bewonerscommissies tot het Algemeen Bestuur. Het streven blijft er echter onverkort op gericht om nog meer bewonersvertegenwoordigers in dit Algemeen Bestuur te verwelkomen. En vanzelfsprekend kunnen huurders hun wensen altijd uiten op de Jaarvergadering, die in 2018 zal worden gehouden op donderdag 17 mei. Een uitnodiging ziet u ruim voor die tijd.

Hierboven heeft u gezien dat we nadrukkelijk spreken van 'huuraanpassingen'. Dat huren jaarlijks worden verhoogd mag geen vanzelfsprekendheid zijn, is de teneur van het beleid dat de huurdersorganisaties landelijk voeren. Een aantal huurdersorganisaties heeft ook al huurverlagingen afgesproken met 'hun' corporaties. Een interessante ontwikkeling, waarbij we direct aantekenen dat situaties bij corporaties lang niet altijd vergelijkbaar zijn. Niettemin is het goed om de komende maanden met de Directie van Beter Wonen diverse mogelijkheden te bespreken, waarbij we nadrukkelijk ook de rol van de Gemeente Almelo in de hoogte van de huren willen betrekken. De WOZ-waarde die de Gemeente aan huurwoningen 'toekent' is namelijk mede van belang voor de hoogte van de huur, en die waarde is aanmerkelijk méér dan die waarmee Beter Wonen zélf rekent.

Kortom: de SHBW heeft voorlopig voldoende op het bordje liggen. We willen u dan ook graag uitnodigen een keer te komen mee-eten ...

Wim van der Elst  
voorzitter

## **1. Inleiding**

Het jaar 2017 is voor onze Stichting een enerverend jaar geweest. Naast de veelheid aan werkzaamheden als gevolg van de Woningwet 2015 vroegen vijf belangrijke zaken tijd en aandacht van het bestuur:

1. De herstructurering van het Algemeen bestuur;
2. De oprichting van een secretariaal bureau ter ondersteuning van het bestuur;
3. De aanpassing van de Statuten en het Huishoudelijk Reglement;
4. De nieuwe opzet van de website van de SHBW
5. Het communicatieplan

Tijdens de jaarvergadering in mei 2017 is onder dankzegging voor de door hen betoonde inzet gedurende vele jaren, afscheid genomen van zes zittende leden van het Algemeen Bestuur, aansluitend werden drie nieuwe leden van het Algemeen Bestuur geïnstalleerd.

De veelheid aan werkzaamheden waarmee het SHBW bestuur geconfronteerd werd heeft ertoe geleid dat per 1 juli 2017 een bureau is opgericht dat wordt beheerd door Leonie Bosklopper. Als bureaumanager zorgt zij voor administratie, organisatie en communicatie. Het bureau kan bereikt worden via e-mail: [bureau@shbwalmelo.nl](mailto:bureau@shbwalmelo.nl). Voor actuele informatie over en van de SHBW: raadpleeg onze website [www.shbwalmelo.nl](http://www.shbwalmelo.nl)

Bij notariële akte van 29 november 2017 is de naam van de Stichting Huurdersbelangen Beter Wonen gewijzigd in Stichting Huurdersplatform Beter Wonen (SHBW). Gelijktijdig is ook het Huishoudelijk Reglement gewijzigd. De SHBW is het officiële overlegorgaan van de huurders met een eigen identiteit, een eigen verantwoordelijkheid en eigen visie naast woningcorporatie Beter Wonen (BW). De SHBW behartigt de belangen van alle huurders en brengt gekwalificeerde adviezen uit aan de directeur-bestuurder van BW.

Onze website onderging ook een verjongingskuur. De sinds jaren in gebruik zijnde website werd grondig onder handen genomen en aangepast aan de het huidige tijdsgewricht. Daardoor is de leesbaarheid sterk verbeterd.

De bureaumanager heeft een 1<sup>e</sup> proeve van een communicatieplan het licht doen zien en voorgelegd aan het bestuur. In 2018 zal dit plan worden aangescherpt en aan het Algemeen Bestuur worden aangeboden.

## **2. De nieuwe Woningwet**

Op 15 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. De positie van huurdersorganisaties, zoals de SHBW, is met de komst van de nieuwe Woningwet niet alleen versterkt, maar zeker ook verzaamd. Naast onze adviserende taak is het instemmingsrecht aanzienlijk uitgebreid. Als volwaardig gesprekspartner heeft de SHBW nu instemmingsrecht bij de vaststelling van prestatieafspraken tussen de Woningbouwcorporatie, de gemeente Almelo en de SHBW als huurdersorganisatie. Het functioneren van de SHBW wordt in belangrijke mede mate gedragen door de informatie die Bewonerscommissies dan wel individuele huurders willen delen met de SHBW. Het bestuur hecht eraan om de onderlinge communicatie uit te bouwen en te verbeteren.

### **3. Overleg met de Gemeente Almelo, de woningbouwcorporaties en de huurdersorganisaties**

In 2017 maakten de voorzitter en secretaris deel uit van het Werkgroepoverleg Woningwet waarin zitting hebben vertegenwoordigers van de gemeente Almelo, de corporaties en de huurdersorganisaties. Uitgangspunt is het in gezamenlijk overleg komen tot bindende prestatieafspraken.

Op 6 april werd in het stadhuis een symposium over het levensloopbestendig wonen gehouden. Aan dit symposium werd deel genomen door tal van belangenorganisaties. Aan de voorbereiding van het symposium georganiseerd door de COSBO leverde de SHBW een belangrijke bijdrage

Op 7 december 2017 vond de ondertekening van de Prestatieovereenkomst plaats door de gemeente Almelo, de Woningcorporaties St Joseph en Beter Wonen en de Huurders Adviesraad van de STJA en de Stichting Huurdersplatform Beter Wonen.

In de opmaat naar de Prestatieovereenkomst met de Gemeente Almelo en de corporaties Beter Wonen en St. Joseph Almelo hebben de Almelse huurdersorganisaties SHBW en HAR bijzondere aandacht gevraagd voor vier kernpunten:

1. Betaalbaarheid 2. Energiebesparing 3. Wonen met zorg 4. Huisvesting kwetsbare/urgente doelgroepen

### **4. Overleg met het DB van de HAR van STJA**

Het DB van de SHBW overlegt periodiek met het DB van de Huurdersadviesraad (HAR) van de Woningstichting Sint Joseph Almelo (STJA). Uitgangspunt is het in samenspraak met elkaar onderzoeken en concretiseren van nieuwe vormen van samenwerking.

### **5. Verhuurdersheffing**

De woningcorporaties worden door maatregelen van de landelijke overheid ook dit jaar nog geconfronteerd met de opgelegde verhuurdersheffing. Een uitvloeisel van de wantoestanden in het financieel beheer veroorzaakt door enige corporaties waarvan de lasten ook dit door het Rijk afgewenteld worden op alle woningbouwcorporaties en uiteindelijk op alle huurders.

### **6. Digitalisering**

Per 1 juli 2017 is het bureau van de SHBW gehuisvest aan de Klimopstraat 2a te Almelo. Het bureau wordt beheerd door Leonie Bosklopper. Als bureaumanager zorgt zij voor administratie, organisatie en communicatie. De digitalisering van vergaderstukken en de verzending ervan per e-mail heeft onze voorkeur. De drie AB-bestuursleden beschikken over ieder een computerconfiguratie. Daardoor is volledige digitale gegevensuitwisseling tussen alle bestuursleden en de organisaties waarmee de SHBW contacten onderhoudt.

### **7. Studiemiddag**

In 2017 is geen studiebijeenkomst georganiseerd. Wel zijn enkele bijeenkomsten bezocht van de Woonbond en de Vereniging Woon.

### **8. Betrokkenheid SHBW bij Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.**

Sinds 1 januari 2014 is BW aangesloten bij deze klachtencommissie. Als een huurder zich niet kan verenigen met een handeling, een gedraging of het nalaten of onjuist uitvoeren. werkzaamheden etc. van de corporatie, dan kan de huurder zich wenden tot vermelde commissie.

### **9. Vergaderingen Algemeen Bestuur**

Naast de jaarvergadering op 18 mei 2017 kwam het AB van de SHBW 5 keer bijeen. Aan de nieuwjaarsreceptie is in het verslagjaar geen vervolg meer gegeven. Nieuwe ontwikkelingen werden nu gepresenteerd tijdens de jaarvergadering.

### **10. Vergaderingen Dagelijks Bestuur**

Het DB kwam 5 keer bijeen. Naast deze vergaderingen worden er wekelijks digitale besprekingen gehouden en is er veelvuldig telefonisch of anderszins contact.

### **11. Overlegvergaderingen directeur-bestuurder BW en Dagelijks Bestuur**

In 2017 zijn er 5 overlegvergaderingen geweest van het DB en de directeur-bestuurder. Deze bijeenkomsten kenmerkten zich door een open en constructieve gedachtenuitwisseling met respect voor elkaars - soms afwijkende - standpunten. De terugkoppeling naar het AB vindt plaats door vertrouwelijke toezending van het opgestelde verslag.

### **12. Overlegvergadering Raad van Commissarissen en Dagelijks Bestuur**

Op 15 november 2017 is er een overlegvergadering van de Raad van Commissarissen van Beter Wonen en het DB van de SHBW geweest. Over en weer wordt op constructieve en openhartige wijze van gedachten gewisseld over actuele vraagstukken. De Raad bestaat uit mevrouw E. Elgersma (voorzitter) en de heren Boomkamp, Versteeg, Hammink en De Bruijn.

### **13. Traject (beleids)stukken Beter Wonen**

Beleidsstukken van de corporatie die bestemd zijn voor het AB van de SHBW worden niet doorgeleid naar de bewonerscommissies.

**Vastgestelde (beleids)stukken** worden, zover van toepassing, door BW ter kennisname gestuurd naar voornoemde commissies (besluit maart 2013).

### **14. Dagelijks Bestuur.**

Een lid van het DB wordt gekozen door en uit het AB met een zittingsperiode van 3 jaar. Na deze periode kan men zich weer herkiesbaar stellen

### **15. Samenstelling Algemeen Bestuur per 31-12-2017**

Mr. W.P. van der Elst : voorzitter  
Mevr. M. de Groot : penningmeester  
Dhr. H.K. Snippe : secretaris  
Dhr. J.Braakman : lid  
Dhr. W.Moelard : lid  
Dhr. G.T. Nijhoff : lid

## **16. Samenstelling Dagelijks Bestuur per 31-12-2017**

Mr. W.P. van der Elst : voorzitter  
Mevr. M. de Groot : penningmeester  
H.K. Snippe : secretaris

Leonie Bosklopper : bureaumanager  
U kunt het bureau bereiken via e-mail: [bureau@shbwalmelo.nl](mailto:bureau@shbwalmelo.nl)

## **17. Werkgroep "PR"**

Deze werkgroep is in dit verslagjaar opgeheven.

## **18. Ondersteuning door Beter Wonen**

Naast de financiële middelen werd de SHBW in dit verslagjaar in haar werk ondersteund door de volgende functionarissen van Beter Wonen:

Dhr. P. van der Hout : directeur-bestuurder:  
Mevr. C. Markusse : manager Wonen, Klant en Markt;  
Dhr. G. Naipal : manager Financiën & Bedrijfsvoering.  
Susan Haafkes : beleidsadviseur  
Ineke Booijsink : beleidsadviseur  
Maarten Thijssen : teammanager Controlling en Informatisering

Aan voornoemde personen is veel dank verschuldigd voor de wijze waarop zij het bestuur van de SHBW met raad en daad terzijde staan.

Goedgekeurd in de Jaarvergadering van de SHBW van 17 mei 2018

**Voorzitter:**

**Secretaris:**

W.P. van der Elst

H.K. Snippe