



## Jaarvergadering SHBW – 17 mei 2018, locatie: kantine Beter Wonen

Op 17 mei 2018 organiseerde de SHBW haar jaarlijkse vergadering voor huurders van Beter Wonen. De opkomst was onverwacht groot. Bij het besloten deel van 19.00-19.45 uur waren ruim 50 mensen aanwezig. Bij het openbare deel ruim 80. De SHBW is erg blij met deze hoge opkomst. Een teken dat het onderwerp huurdersbelangen leeft bij de huurders van Beter Wonen, en dat het onderwerp Wonen met zorg ook hoog op verschillende agenda's staat.

Hieronder treft u het verslag aan van het besloten deel.

1. Opening – Dhr. Wim van der Elst, voorzitter SHBW opent de bijeenkomst om 19.05 uur. Er volgt een korte uitleg over het doel van de SHBW: de SHBW is een orgaan dat de belangen van alle huurders vertegenwoordigt. De SHBW is het officiële overlegorgaan met de directie van Beter Wonen wanneer er beslissingen worden genomen die alle huurders aangaan. Bij sommige onderwerpen is er instemmingsrecht, bij anderen adviesrecht. De SHBW behandelt geen individuele problemen. Wel houdt ze een vinger aan de pols wanneer Beter Wonen bijv. verzuimt een individuele huurder goed te helpen. Verder verwelkomt hij dhr. Braakman, lid van het algemeen bestuur. De overige twee leden kunnen door omstandigheden niet aanwezig zijn. Ook aanwezig en van harte welkom zijn Harm Nieboer en Joop Arends, twee bestuursleden van de HAR (huurdersadviesraad van St. Joseph).
2. Vaststelling agenda: zoals beschreven
3. Mededelingen: de ingekomen stukken van dhr. Urff en dhr. Knobbe worden tijdens de bijeenkomst behandeld.
4. Notulen jaarvergadering 2017: goedgekeurd. Deze worden opgenomen in het dossier bij de SHBW en zijn te vinden op de website [www.shbwalmelo.nl](http://www.shbwalmelo.nl)
5. Jaarverslag 2017 en vooruitblik 2018:
  - a. korte uitleg van de komst van het bureau. De bureaumanager Leonie Bosklopper is sinds juli 2017 werkzaam voor de SHBW en draagt zorg voor alle voorkomende zaken, bewaakt de planning en communicatie, organiseert evenementen en is eerste aanspreekpunt voor huurders als het gaat om huurdersbelangen.
  - b. In 2017 zijn dhr. J. Braakman, dhr. W. Moelard en dhr. J. Nijhoff zijn toegetreden tot het algemeen bestuur. Zij vertegenwoordigen 3 bewonerscommissies van Beter Wonen.
  - c. In 2018 zijn er 4 focuspunten voor beleid vastgesteld: betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen met zorg. In samenwerking met de gemeente Almelo, de twee corporaties (Beter Wonen en St. Joseph en de twee huurdersorganisaties (SHBW en HAR) vormen deze punten de basis van het prestatieoverleg. Uit dit overleg komen de prestatieafspraken. Dit is een document dat 1x per jaar wordt aangeboden aan de

Minister van Wonen, Kajsia Ollongren. In deze prestatieovereenkomst staan de plannen van de 5 partijen voor de komende 5 jaar.

- d. De SHBW en HAR hebben gezamenlijk een horizon-nota ingebracht in het 'prestatieoverleg'. Hierin staat de visie van de beide huurdersorganisaties over onder meer de betaalbaarheid. De gemeente Almelo wordt onder meer aangesproken op hun rol hierin. Zij bepalen de WOZ-waarde van uw woning. Deze waarde wordt gebruikt voor de puntentelling van het Woning Waardering Systeem die uw huurprijs bepaalt. Hoe hoger de WOZ-waarde, hoe hoger uw huur. De gemeente Almelo is gevraagd deze te verlagen tot de economische waarde die de corporaties hanteren. Dit onderwerp is ook onder de aandacht gebracht van de formateurs van de nieuw te vormen coalitie. Wanneer er een nieuwe coalitie is, is het de bedoeling dat het 'prestatieoverleg' wordt gevoerd met de beslissers: de wethouders die dit onderwerp behandelen.
  - e. De verhoging van de huren: de SHBW heeft – ook al is dit formeel geen recht, zie punt 7 – ingestemd met de huurverhoging die Beter Wonen vanaf 1 juli 2018 doorvoert. Om te voorkomen dat huurders in de problemen komen, heeft de SHBW wel afgedwongen dat er samen met Beter Wonen een traject wordt opgestart waarbij onafhankelijke besparingscoaches worden ingezet om huurders aan te bieden te kijken op welke plekken iemand kan besparen. In Oldenzaal heeft dit tot groot succes geleid. Veel huurders zijn er ondanks een huurverhoging 250-600 euro per jaar op vooruit gegaan, door besparingen op andere woonlasten. Denk hierbij aan energie, tv/internet, tips en adviezen over besparingen in huis.
  - f. Men moet zich realiseren dat de vier focuspunten niet 1-2-3 te realiseren zijn. Dit kost tijd en een goede benadering van de betrokken partijen.
6. Kascommissie: de kascommissie heeft de begroting over 2017 goedgekeurd. Dhr. Van der Elst legt uit dat de SHBW een stichting is en daarom geen leden heeft die contributie betalen. Een kascommissie keurt de uitgaven van een vereniging goed. Leden van de vereniging zorgen voor het beschikbare geld van een vereniging door middel van contributie. Omdat de SHBW een stichting is en al haar geld van Beter Wonen ontvangt, moet de SHBW zich verantwoorden naar de geldschieter. De directie van Beter Wonen keurt de begroting die aan het begin van elk kalenderjaar wordt opgesteld goed en controleert aan het einde van het jaar of de stichting zich aan de begroting heeft gehouden. Daarom stelt hij voor om de kascommissie af te schaffen. Dit wordt goedgekeurd. Dhr. Bunte, die de afgelopen jaren in de kascommissie zat, wordt bedankt voor zijn inzet met een klein presentje.
7. Ingekomen stukken:
- Dhr. Urff heeft als belangrijkste vraag wat er was gebeurd als de SHBW niet had ingestemd met de huuraanpassing die Beter Wonen gaat doorvoeren. Het antwoord is: niets. De SHBW heeft adviesrecht en geen instemmingsrecht op dit onderwerp. Zolang Beter Wonen binnen de regels van de minister blijft, kan de SHBW hier geen bezwaar tegen aantekenen. De maximale huurverhoging voor 2018 is 2,4%. Beter Wonen verhoogt de huren met 2,2% en blijft dus binnen de grens. Om de huurders te helpen wordt een traject opgestart om samen met een huurder te kijken hoe die toch kan besparen op de maandelijkse vaste lasten. Zie punt 5e. Beter Wonen neemt daarmee ook haar verantwoordelijkheid om huurders te helpen. Beter Wonen heeft uiteraard ook

de verantwoordelijkheid om te blijven zorgen voor een gezonde organisatie, die alle eisen in de toekomst kan betalen. Denk daarbij aan renovatie, onderhoud en de verduurzaming die in 2050 gereed moet zijn. Het SHWB-bestuur vindt ook dat een financieel gezonde corporatie in het belang is van de huurders.

- Dhr. Knobbe wil graag weten waarom Beter Wonen niet kiest voor huurdifferentiatie, zoals St. Joseph dat wel doet. Elke corporatie mag zelf bepalen hoe men de huren aanpast, zolang de verhoging van alle huren binnen de door de minister gestelde grens blijft. St. Joseph heeft ervoor gekozen om sommige huren met een laag percentage te verhogen en anderen met een hoog percentage. De ene huurder betaalt bijvoorbeeld 1% meer en de andere huurder 4%. Bij elkaar geteld is de totale huurverhoging voor St. Joseph ook rond de 2,4%. Beter Wonen kiest ervoor omdat niet te differentiëren, zolang de maximale huren van de woningen nog niet is bepaald. Dat onderzoek loopt op dit moment en zal in 2018 worden afgerond. Daarna kunnen deze 'streefhuren' worden bepaald. Dit is de huur die Beter Wonen moet krijgen voor de woning om de woning te kunnen betalen en ook te kunnen sparen voor bijvoorbeeld onderhoud en verduurzaming. De SHBW wil dat de streefhuren niet meer dan 70% van de maximale huren worden. Maar wij kunnen hier pas echt iets zinnigs over zeggen, zodra de maximale huren zijn bepaald en wij de beschikking krijgen over een methode om te kijken welke invloed een huurstijging of –daling gaat hebben. Deze tool komt binnenkort beschikbaar voor de SHBW.

#### 8. Rondvraag:

- Vanuit de zaal wordt terecht geconstateerd dat de tekst in de brochure van de SHBW verkeerd is. Daarin wordt gezegd dat de SHBW moet instemmen met voorgestelde huurverhogingen. Dit is niet correct en zal worden aangepast.
- Er komen geluiden dat de huurder zich niet goed vertegenwoordigd voelt. De SHBW legt uit dat er in het afgelopen jaar veel is veranderd, onder meer door de komst van de bureaumanager. De SHBW hoopt dat huurders ons nu sneller weten te vinden, om te voorkomen dat er ontevredenheid ontstaat. De SHBW wil heel graag weten wat er speelt bij huurders. Ook al is het in sommige gevallen niet mogelijk om een individueel probleem te behandelen, de SHBW houdt wel een vinger aan de pols of Beter Wonen de klacht wel goed afhandelt.
- Er komt een opmerking dat men niet ziet wat de SHBW allemaal doet: dhr. H. Snippe, secretaris, legt uit dat heel veel werk van de SHBW achter de schermen gebeurt en niet zichtbaar is voor huurders, maar dat de SHBW zeker resultaten behaalt. Zo is door tussenkomst van de SHBW voorkomen dat 600 woningen zijn gesloopt. De sloop was tegen de wens van de bewoners in. Zij wilden graag dat de woningen gerenoveerd werden en dat gaat nu ook gebeuren. Ook het in de gaten houden de plannen van Beter Wonen rondom de streefhuren valt onder de taken van de SHBW.
- Er zijn geluiden dat huurders gezonde woningen willen. De SHBW roept op om te melden welke problemen er zijn en zal deze meldingen ook in de gaten houden, zodra ze zijn doorgegeven aan de betrokken personen binnen Beter Wonen.
- Privacywetgeving: de namen en adressen van de voorzitters van de bewonerscommissies staan op de website. De bureaumanager zal informeren of men daar bezwaar tegen heeft en zo ja, op welke manier huurders in contact kunnen komen met de

bewonerscommissies. Beter Wonen is op dit moment heel druk met de privacywetgeving, en de SHBW gaat daarin mee met de corporatie. Er zal op de website melding van worden gemaakt wanneer dit is geregeld. Het streven van Beter Wonen is juli 2018.

9. Afsluiting. Daarbij wordt dhr. Snippe naar voeren geroepen omdat hij heeft aangegeven te willen stoppen als secretaris. Dhr. Snippe wordt bedankt voor zijn jarenlange inzet en krijgt hiervoor een bedankje in de vorm van bloemen, een pennenset en een leven lang buiten de deur eten: een nieuwe barbecue.  
Dhr. Van der Elst sluit de vergadering om 19.50 uur en nodigt alle aanwezigen uit voor het openbare deel na de korte koffiepauze.