

# **SHW 2020**

## **TERUGBLIK EN PERSPECTIEF**





# Inhoud Verslag 2020

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| Inhoudspagina                             | 1        |
| Verantwoording voorpagina                 | 2        |
| Corona en het effect op de SHW            | 3        |
| Onze doelstelling en de invulling daarvan | 4        |
| SHW in stad en regio                      | 5        |
| Evaluatie fusie met de Kempen             | 6        |
| Communiceren met de huurders              | 7        |
| Financiële verantwoording                 | 8 t/m 12 |

Secretariaat: Sibeliuslaan 155, 5654 CT Eindhoven  
Telefoon 040-257 46 25, email: [info@shw-eindhoven.nl](mailto:info@shw-eindhoven.nl)  
website: [www.shw-eindhoven.nl](http://www.shw-eindhoven.nl)





## Voorwoord

Een jaarverslag maken is een verplichting. Maar het is goed om eens terug te kijken en daar verantwoording over af te leggen. Hebben we zaken goed gedaan of niet? En het is zeker goed om vooruit te kijken om nieuwe doelen te bereiken. We zijn vrijwilliger, maar we kunnen terugvallen op de ervaringen uit ons beroepsmatige leven. En die ervaringen gebruiken we bij ons bestuurlijk functioneren voor de SHW. We zijn tevens ook huurder van Wooninc. en we weten dus net als u waar de schoen kan wringen. Daar werken we aan. Dit jaarverslag geeft een goed beeld van waar we voor staan.

Het bestuur

### Bestuur SHW

Stichting Huurdersplatform Wooninc.

| Naam              | Functie               |
|-------------------|-----------------------|
| Hans Schouten     | Voorzitter            |
| Riki van Kuringen | Algemeen secretaris   |
| Jos Herbrink      | Penningmeester        |
| Peter Keeris      | Vice-voorzitter       |
| Tineke Alsemgeest | Dagelijks Bestuurslid |
| Gé Sars           | Bestuurslid           |
| Jos Beckers       | Bestuurslid           |
| Gerda Stillewagt  | Bestuurslid           |
| Henk van Zon      | Bestuurslid           |

Diverse bestuursleden zijn speciaal actief in een gebied of een functie. Gé Sars zit er voor Geldrop, Gerda Stillewagt voor de Kempen, Henk van Zon voor Oirschot en Jos Beckers voor complexen waar Vitalis voor de zorg aanwezig is.





## Corona en het effect op de SHW

Door Corona werd het voor de hele wereld een memorabel jaar, dus ook voor SHW. Zeer veel ging niet door omdat het gezien de situatie onmogelijk was. Dat had vooral betrekking op de normale gang van zaken; ons plan om op een andere manier contact te onderhouden met de achterban, ingezet door onze succesvolle actie voor het verzamelen van emailadressen, kon gelukkig wel doorgang vinden. SHW maakt daarnaast actief gebruik van de Sociale Media, zoals Facebook, Twitter en niet te vergeten onze eigen website. Reguliere vergaderingen gingen in de eerste maanden überhaupt niet door, de schrik zat er even goed in. In de loop van het jaar werden met andere partijen zoals bijvoorbeeld de diverse gemeentes, het BOW (Bestuurlijk Overleg Wonen) en het PEK (Platform Eindhovense Klantenraden, waarin de diverse huurdersvertegenwoordigingen regelmatig samenkomen) online vergaderingen gehouden via de platforms Teams of Skype. Het Algemeen Bestuur van de SHW was daar zeker geen voorstander van. Met inachtneming van de geldende regels van het RIVM konden we op den duur weer voorzichtig bij

elkaar komen. Dat kon en mocht niet ten kantore van Wooninc, dus huurden we een gelegenheid elders om dat te realiseren zodat de leden van het Algemeen Bestuur elkaar ook weer fysiek konden ontmoeten. Daarnaast hebben er zogenaamde "wandervergaderingen" plaatsgevonden met de directie van Wooninc. Helaas konden de overleggen met onze leden van de Raad van Commissarissen géén doorgang vinden. Tegen het eind van 2020 werd ons door Wooninc de mogelijkheid geboden een eigen kantoor in te richten in een leegstaand lokaal op Hemelrijken 292 te Eindhoven. Ook daar werden uiteraard de nodige voorzieningen getroffen wederom volgens de geldende RIVM regels. We wilden dit jaar in kleinere groepen met de huurders contact gaan leggen, geen grote jaarvergaderingen meer, maar in kleinere, gelijkgestemde groepen. Helaas heeft Corona dit tegenwerkt. We hebben ons sterk voorgenomen deze plannen zo snel als mag en mogelijk is uit te rollen. Zoals het zich laat aanzien zullen we ook in 2021 helaas nog even pas op de plaats moeten maken.



Zaaltje huren bij De Valk





## Doelstelling van de SHW

De SHW heeft wettelijk de taak om conform de Overlegwet de huurders op organisatieniveau te vertegenwoordigen.

Op complexniveau doen de huurders dit zelf via de bewonerscommissies.

Bij complex overstijgende zaken kan men de SHW om advies vragen.

In 2020 moesten we noodgedwongen elke vorm van overleg aanpassen.

De keuze viel op digitaal overleg en op spaarzaam fysiek overleg.

Verder is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om overleg te voeren tussen de voorzitter van de SHW en de directie van Wooninc. c.q. de RvC via wandelvergaderingen.

Van alle bijeenkomsten werd uitgebreid verslag gedaan en digitaal verstuurd naar zowel Wooninc. als RVC.

De agenda's voor deze overleggen werden meestal ad hoc samengesteld.

Ondanks de andere vorm werd de boodschap serieus genomen en was er sprake van een maximaal haalbare beïnvloeding.

Fysiek mindere contacten leverden soms wel misverstanden op.

Dat geldt voor alle contacten, zowel met huurders, bestuursleden als ook met de medewerkers van Wooninc.

Daarbij komt nog de hoge mutatiegraad van

medewerkers waarop vanwege de omstandigheden voor ons althans geen zicht is.

Belangrijk waren voor ons waren te allen tijde de 3 hoofdpunten:

- Huurbeleid
- Beschikbaarheid
- Duurzaamheid

Daarnaast besteden we extra aandacht aan handhaving. Wat doe je met regels die je als organisatie zelf stelt ten aanzien van de handhaving. Zoals het volgen van het horeca beleid in de ontmoetingsruimtes.

En extra alert zijn bij klachten en de digitale afhandeling daarvan.

Wat gebeurt er met onderhoud c.q. renovatie. Uiteraard waren we zowel stedelijk als regionaal via BOW (Bestuurlijk Overleg Wonen), PEK (Platform Eindhovense Klantenraden), SHGM (Stichting Huurdersbelangen Geldrop Mierlo) actief en ook met de diverse Gemeentes.

Op het einde van het jaar zijn we het gesprek aangegaan met Wooninc. en Stayinc. om alsnog de huurders van Stayinc. te gaan vertegenwoordigen.

Tot slot: Ondanks de zoektocht naar nieuwe vormen van overleg en de extra inspanningen die daarbij horen, kunnen we toch spreken van een succesvol jaar.





## SHW in stad en regio

In 2020 heeft de SHW zich bezig gehouden met zowel de huurders in de stad Eindhoven als de huurders in de regio.

Het halfjaarlijks overleg met de huurders is vanwege Corona komen te vervallen. Omdat de belangstelling van de huurders voor dit overleg erg tegenvalt zal de SHW zich gaan beraden over de vorm van dit overleg. De SHW neemt deel aan het drie partijenoverleg in alle gemeenten over de prestatie afspraken. De SHW is naast de gemeenten en de woningbouwcorporaties een gelijkwaardige gesprekspartner bij het vaststellen van de jaarlijkse plannen voor sociale woningbouw, waarbij de SHW met name toeziet op beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Het woonwagengebeleid is in diverse gemeenten onderwerp van gesprek geweest tijdens de prestatie afspraken.

Wooninc. heeft samen met Vitalis een klantencentrum opgezet: WooncPlusVitalis. Deze naam schept met name verwarring in de regio waar andere zorgaanbieders actief zijn. De SHW heeft daar bij herhaling aandacht voor gevraagd. Andere corporaties en zorgaanbieders hebben belangstelling getoond om deel te nemen aan het klantencentrum. Mogelijk is het klantencentrum straks ook werkzaam voor de regio. SHW is erg tevreden over het functioneren van dit Klantencentrum.

### STAD

In 2020 heeft Wooninc. een aantal plannen op stapel gezet met betrekking tot renovatie, groot onderhoud en nieuwbouw. SHW zet zich in het overleg met Wooninc. hierover in voor alle huurders van nu en in de toekomst. Communicatie met betrokken huurders verloopt soms goed zoals bij de Gildenbuurt en soms wordt er minder gecommuniceerd zoals in het Floraplein. Ondanks dat SHW bij Wooninc. aangeeft dat dit beter moet. Communicatie in zulke ingrijpende processen heeft voortdurend de aandacht van SHW in het overleg met Wooninc.

### REGIO

Het beleid met rondom het verre buitengebied heeft door de SHW, mede bepaald door Corona, weinig aandacht gekregen. Bijvoorbeeld m.b.t. het Busseltje in Reusel. Met betrekking tot de ontwikkelingen in de Kempen verwijzen wij naar de volgende pagina.

In Geldrop en Mierlo is de SHGM (Stichting Huurdersbelangen Geldrop en Mierlo) actief, waarin de SHW vertegenwoordigd is door een lid van het Algemeen Bestuur van de SHW.





## Evaluatie fusie met de Kempen

Conclusies van de fusie van Wooninc. met Woningstichting de Kempen

De fusie die Wooninc. aangegaan is met Woningstichting de Kempen en die op 1 januari 2015 zijn beslag gekregen heeft is in de periode van juli 2017 tot februari 2020 geëvalueerd. Samen met de bewonerscommissies die indertijd een zienswijze opgesteld hadden is gekeken of verwachtingen zijn uitgekomen en of angsten terecht bleken te zijn. Over het algemeen zijn huurders in De Kempen tevreden en hebben zij vertrouwen in Wooninc. Huurders vinden de dienstverlening goed en de indertijd bestaande angst voor verlies van woonruimte voor ouderen is niet terecht gebleken. Men vindt het onderhoud sterk verbeterd, de voorlichting rond de meerjarenplanning duidelijk en men ziet dat de achterstand in het groot onderhoud wordt aangepakt. Knelpunten liggen voornamelijk bij de oudere woningen. Daar hoopte men op renovatie.

Wat de ontwikkeling van de huren betreft is men teleurgesteld omdat niet verwacht was dat huren boven de 90% MRH toch jaarlijks verhoogd zouden worden. De gedifferentieerde huurverhoging die in 2020 is toegepast wordt wel als een stap in de goede richting ervaren.

De lokale binding heeft in De Kempen geleden. Onder andere door het feit dat de aanwezigheid van Wooninc. niet blijkt uit de communicatie op of aan de gebouwen (gevel/vlag). Of de vermindering van de lokale binding alleen door de fusie komt is de vraag. Op 1 januari 2015, gelijk met de fusie, werden wonen en zorg gescheiden. Nieuwe samenwerkingsvormen zijn aan het ontstaan mede door deelname van SHW en Wooninc. aan een regionaal overleg.

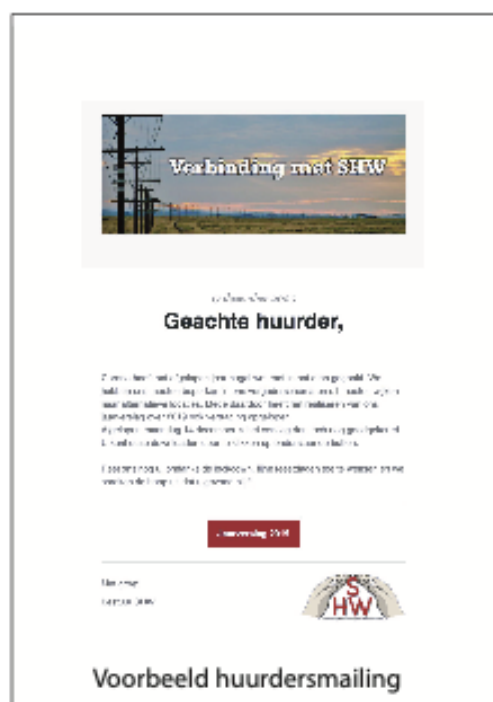
Betreffende de communicatie hebben huurders van de voormalige Woningstichting de Kempen en hun organisaties moeite om te wennen aan de langere lijnen. Zij waren geen huurdersorganisatie gewend. Met name de Samenwerkingsovereenkomst (SWOK) ervaren zij als heel veeleisend en onnodig gedetailleerd. Zij hebben argumenten aangebracht op grond waarvan zij om herziening vragen. SHW neemt dit verzoek in 2021 in behandeling.





## Communiceren met de huurders

Naast de website, Facebook en Twitter, vonden we dat de directe communicatie naar de huurder een extra voordeel zou zijn. We hebben in 2020 een brief bezorgd bij de huurders met het verzoek hun mailadres door te geven via de website en daar hebben zo'n 1000 huurders op gereageerd. Dat gaf ons de mogelijkheid een huurders-mail te ontwikkelen. Daarnaast heeft de SHW besloten het centraal bekende telefoonnummer door te schakelen naar BizzPhone. De voordelen zijn dat het nummer altijd bereikbaar is voor de huurder. In de praktijk werkt dat als volgt: de huurder heeft een vraag. BizzPhone meldt dat aan het secretariaat. De huurder krijgt dan vanuit SHW of vanuit Wooninc. antwoord. Via deze communicatiekanalen kunnen we snel verslag doen van onze inspanningen op het gebied van huurverhoging, onderhoud en renovatie en andere plannen van Wooninc. die effect kunnen hebben voor de huurder.





## Balans per 31 december 2020

| <b>Activa (€)</b>          | <b><u>31-12-20</u></b> | <b><u>31-12-19</u></b> |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Inventaris                 | 17.142                 | 10.874                 |
| Te vorderen/vooruitbetaald | 25                     |                        |
| <u>Liquide middelen</u>    |                        |                        |
| Kas                        | 150                    | 150                    |
| Bank ING                   | 29.413                 | 26.727                 |
| Exploitatieresultaat       |                        | 13.772                 |
| <b>Totaal</b>              | <b><u>46.730</u></b>   | <b><u>51.524</u></b>   |
| <br>                       |                        |                        |
| <b>Passiva (€)</b>         | <b><u>31-12-20</u></b> | <b><u>31-12-19</u></b> |
| Werkkapitaal               | 37.597                 | 51.369                 |
| Te betalen kosten          |                        | 155                    |
| <br>                       |                        |                        |
| Exploitatieresultaat       | 9.133                  |                        |
| <b>Totaal</b>              | <b><u>46.730</u></b>   | <b><u>51.524</u></b>   |





## Toelichting op de balans

### ACTIVA ( € )

#### Inventaris:

De investeringen hebben betrekking op inventaris voor het eigen vergaderlokaal en investeringen in communicatie apparatuur zoals computers, printers en telefoons.

De afschrijvingen zijn bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende gebruiksduur:

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| <b>Inventaris vergaderlokaal</b> | <b>5 jaar</b> |
| <b>Communicatie apparatuur</b>   | <b>3 jaar</b> |

#### **Stand per 1 januari 2020**

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Aanschafwaarde                | 18.230 |
| Cumulatieve afschrijvingen    | 7.356- |
| Boekwaarde per 1 januari 2020 | 10.874 |

#### **Mutaties**

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Investeringen                               | 13.553  |
| Afschrijvingen                              | 7.285-  |
| Desinvesteringen aanschafwaarde             | 11.032- |
| Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen | 11.032  |
| Saldo mutaties                              | 6.268   |

#### **Stand per 31 december 2020**

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Aanschafwaarde                  | 20.751 |
| Cumulatieve afschrijvingen      | 3.609- |
| Boekwaarde per 31 december 2020 | 17.142 |

#### **Te vorderen:**

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Betreft waarborgsom handzender parkeergarage | 25 |
|----------------------------------------------|----|

### PASSIVA ( € )

#### Werkkapitaal:

Betreft het door wooninc. beschikbaar gestelde werkkapitaal

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Stand per 1 jan 2020        | 51.369  |
| Resultaat over 2019         | 13.772- |
| Stand per 31 december 2020. | 37.597  |





# Exploitatierkening en begroting 2021

|                                     | <u>Werkelijk 2020</u> | <u>Begroting 2020</u> | <u>Begroting 2021</u> |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><u>Lasten (€)</u></b>            |                       |                       |                       |
| Vrijwilligers vergoeding:           | 9.928                 | 12.000                | 11.000                |
| Algemene en bestuurskosten          | 14.550                | 16.300                | 17.400                |
| Kantoor en secretariaat kosten      | 9.291                 | 7.200                 | 7.800                 |
| Projecten                           | 8.897                 | 20.500                | 12.000                |
| Kadervorming                        | 201                   | 6.000                 | 8.800                 |
| <b><u>Totaal</u></b>                | <b>42.867</b>         | <b>62.000</b>         | <b>57.000</b>         |
| <b><u>Baten (€)</u></b>             |                       |                       |                       |
| Subsidie Wooninc                    | 52.000                | 62.000                | 57.000                |
| Diverse opbrengsten                 |                       |                       |                       |
| <b><u>Totaal</u></b>                | <b>52.000</b>         | <b>62.000</b>         | <b>57.000</b>         |
| <b><u>Exploitatie resultaat</u></b> | <b>9.133</b>          | <b>-</b>              | <b>-</b>              |

## Staat van Herkomst en Besteding der Middelen.( Kasstroomoverzicht)

|                                         |         |               |
|-----------------------------------------|---------|---------------|
| Totaal Lasten 2020                      |         | 42.867        |
| Af: niet uitgegeven afschrijvingskosten |         | 7.284         |
| <b>Kasstroom 2020</b>                   |         | <b>35.583</b> |
| Gefinancierd door Wooninc.              | 52.000  |               |
| Mutatie te vorderen bedragen            | 25-     |               |
| Mutatie liquide middelen                | 2.685-  |               |
| Mutatie korte schulden                  | 155     |               |
| Mutatie Vaste activa                    | 13.860- |               |
|                                         |         | <u>35.583</u> |
|                                         |         | <u>0</u>      |





# Toelichting 1

## Exploitatierkening en begroting 2021

| <u>Lasten ( € )</u>                       | <u>Werkelijk 2020</u> | <u>Begroting 2020</u> | <u>Begroting 2021</u> |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Vrijwilligers vergoeding:</b>          | 9.928                 | 12.000                | 11.000                |
| <b>Algemene en bestuurskosten</b>         |                       |                       |                       |
| Communicatiekosten                        | 3.285                 | 3.000                 | 3.800                 |
| Reiskosten                                | 664                   | 2.000                 | 1.800                 |
| Representatiekosten                       | 188                   | 500                   | 300                   |
| Overige personeelskosten                  | 1.778                 | 1.800                 | 2.000                 |
| Afschrijvingskosten                       | 7.284                 | 7.500                 | 8.000                 |
| Bijdrage PEK/SHGM                         | 1.351                 | 1.500                 | 1.500                 |
| <b>Totaal Algemene en bestuurskosten</b>  | <b>14.550</b>         | <b>16.300</b>         | <b>17.400</b>         |
| <b>Kantoor en secretariaats kosten</b>    |                       |                       |                       |
| Kantoorbehoeften e.d.                     | 413                   | 200                   | 400                   |
| Rente en Bankkosten                       | 157                   | 200                   | 200                   |
| Contributie en abonnementen               | 70                    | 100                   | 100                   |
| Porto en telefoonkosten                   | 727                   | 300                   | 800                   |
| Computerkosten                            | 228                   | 1.500                 | 1.000                 |
| Huur vergader ruimten                     | 3.797                 | 500                   | 1.400                 |
| Vergoeding werkkamer                      | 3.900                 | 3.900                 | 3.900                 |
| Overige kosten                            |                       | 500                   |                       |
| <b>Totaal Kantoor/Secretariaatskosten</b> | <b>9.291</b>          | <b>7.200</b>          | <b>7.800</b>          |





## Toelichting 2

# Exploitatierkening en begroting 2021

### Projecten:

|                         |              |               |               |
|-------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Bekendheid SHW/website  | 1.965        | 2.000         | 2.000         |
| Evaluatie bestuur       | 1.764        | 3.000         | 2.000         |
| Participatie huurders   | 2.703        | 10.000        | 5.000         |
| Activiteiten huurders   |              | 2.000         | 1.000         |
| Project Ons Net         | 2.465        | 3.500         | 2.000         |
| <b>Totaal Projecten</b> | <b>8.897</b> | <b>20.500</b> | <b>12.000</b> |

### Kadervorming:

|                            |            |              |              |
|----------------------------|------------|--------------|--------------|
| Cursussen/bijeenkomsten    | 194        | 5.500        | 8.700        |
| Vakliteratuur              | 8          | 500          | 100          |
| <b>Totaal kadervorming</b> | <b>201</b> | <b>6.000</b> | <b>8.800</b> |

|                      |               |               |               |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Totaal Lasten</b> | <b>42.866</b> | <b>62.000</b> | <b>57.000</b> |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|

### Baten ( € )

|                     |               |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Subsidie Wooninc 1) | 52.000        | 62.000        | 57.000        |
| Overige baten       |               |               |               |
| <b>Totaal baten</b> | <b>52.000</b> | <b>62.000</b> | <b>57.000</b> |

|                              |              |          |          |
|------------------------------|--------------|----------|----------|
| <b>Exploitatie resultaat</b> | <b>9.133</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |
|------------------------------|--------------|----------|----------|

1) Subsidie Wooninc.

In verband met een surplus aan liquide middelen is in overleg met Wooninc. de 2e termijn van de subsidie 2020 verminderd met een bedrag van € 10.000.

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Subsidie volgens begroting | 62.000        |
| Vermindering               | 10.000        |
| <b>Saldo</b>               | <b>52.000</b> |

