



# JAARVERSLAG BELANGENVERENIGING BEWONERS ZVH 2019

## Verenigingsgegevens:

### Bestuur:

Esengül Toprak-Deniz	-	voorzitter
Erik Hazeleger	-	vice-voorzitter/ ICT
Ingrid Redeker	-	secretaris
Bram Laterveer	-	penningmeester

### Adviesraad:

Nico Hin  
Jeannette Mozes  
Betty Vijn  
Erma Groot  
Ans Derlagen  
Cecile Geldorp

Belangenvereniging Bewoners ZVH Zaandam is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 35031122



## Voorwoord

De jaarlijkse Algemene Leden Vergadering (ALV) die gepland stond in mei, kon door de Coronacrisis helaas niet doorgaan.

Ook onze gezamenlijke overleggen, bestuur en adviesraad hebben korte tijd stilgelegen. Op een later moment zijn deze online en telefonisch herstart. Ook de overleggen met ZVH zijn in deze periode online geweest.

In overleg met onze adviseur is besloten de ALV dit jaar online uit te voeren. BBZ heeft de huurders hierover geïnformeerd in de Nieuwsbrief van september- oktober.

De vorm van de ALV is nu dit Jaarverslag waarop u als huurder tot uiterlijk 1 december kunt reageren. U kunt uw eventuele vragen en opmerkingen per mail naar BBZ sturen.

[info@bewonersraadzvh.nl](mailto:info@bewonersraadzvh.nl)

Het bestuur en de adviesraad zullen de vragen en opmerkingen behandelen in een gezamenlijk overleg.

De antwoorden op de vragen worden vervolgens gepubliceerd op onze website. Zodat alle huurders op de hoogte zijn en kunnen meelesen.

Esengül Toprak – Deniz,  
Voorzitter



## Contact met achterban en ledenwerving

- Nieuwsbrieven: BBZ geeft per twee maanden een Nieuwsbrief uit, met uitzondering van de vakantieperiode juli/augustus. De Nieuwsbrief wordt online gepubliceerd. De huurders waarvan wij een emailadres hebben, krijgen de Nieuwsbrief persoonlijk toegestuurd. Ook wordt de BBZ Nieuwsbrief met een link gekoppeld aan de Nieuwsbrief van ZVH voor de huurders.
- Ledenwerving: In 2019 is het Bestuur uitgebreid met een 4<sup>e</sup> lid, Bram Laterveer in de functie van penningmeester. In de ALV gehouden op d.d. 15 oktober 2019 heeft Esengül Toprak – Deniz, voorzitter, Bram Laterveer als nieuw bestuurslid/penningmeester voorgedragen aan de ledenvergadering. De ledenvergadering ging unaniem akkoord met de aanstelling van Bram. Het Bestuur is zeer content met de aanstelling van de nieuwe penningmeester.
- Het bestuur had zich naar aanleiding van de Algemene Ledenvergadering (ALV) voorgenomen om in het voorjaar van 2020, de voorzitters van de Bewonerscommissies (BC's) uit te nodigen. Op de ALV werd door diverse BC-leden aangegeven het contact met BBZ te missen. Om te horen wat er speelt en waar men als BC's en BBZ tegenaan loopt en indien nodig te ondersteunen en/of feedback aan elkaar te geven. Het bestuur wordt wel structureel door ZVH geïnformeerd over de BC's, maar mist ook het directe contact met BC's. Echter ook dit geplande overleg kon door de Corona maatregelen niet doorgaan. Dit blijft een agendapunt voor BBZ en hopelijk kunnen wij hier in 2021 wel uitvoering aan geven. Zie ook het verslag van de ALV d.d. 15 oktober 2019 op onze website [www.bewonersraadzvh.nl](http://www.bewonersraadzvh.nl)

## Contact met ZVH

Het Bestuur heeft in 2019 met de directeur-bestuurder ZVH, een zes wekelijks overleg gehad. Met uitzondering van de vakantieperiode, waren dit zeven overleggen. In deze overleggen wordt het Bestuur o.a. geïnformeerd over beleidswijzigingen- of voornemens, inhoudelijk geïnformeerd ten aanzien van adviesaanvragen. Ook wordt het Bestuur geïnformeerd over de Bewonerscommissies en projecten.

## Contact met de Raad van Commissarissen

Twee keer per jaar schuift een afvaardiging van de Raad van Commissarissen aan, bij het overleg van BBZ, het bestuur en de adviesraad. Dit wordt door BBZ zeer gewaardeerd en de sfeer tijdens het overleg is open en prettig naar elkaar. Ook geven zij BBZ advies en staan zij open voor vragen vanuit BBZ.

Ook op de jaarlijkse Algemene Leden Vergadering (ALV), is een afvaardiging van de Raad van Commissarissen aanwezig.



## Contact met gemeente

De contacten met de gemeente Zaanstad lopen via het Huurdersoverleg Zaanstreek (HoZ). In het HoZ zijn de volgende Bewonersraden en/of Huurdersplatform vertegenwoordigd vanuit de Woningcorporaties:

- Parteon;
- Rochdale;
- ZVH.

Bovengenoemde partijen hebben mandaat voor de Bewonersraden en/of Huurdersplatform

- Wormer Wonen;
- Woonzorg Nederland;
- Eigen Haard.

In 2019 heeft het HoZ in gezamenlijk, met mevrouw Songül Mutluer, Wethouder Wonen, Gemeente Zaanstad, de directies/bestuurders van de Woningcorporaties Zaanstreek, op 18 december 2019, de nieuwe raamovereenkomst 2020 – 2024 ondertekend. Hierin staan de prestatieafspraken voor de komende vier jaar. Deze kaderafspraken worden jaarlijks door partijen geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

## Organisatie

De Belangenvereniging Bewoners ZVH (BBZ) heeft vier bestuursleden (huurders ZVH). Het bestuur laat zich adviseren door de Adviesraad, bestaande uit zes leden (huurders ZVH). Daarnaast worden Bestuur en de Adviesraad ondersteund door een adviseur van de Woonbond. Deze adviseur is aanwezig bij de overleggen van zowel BBZ (Bestuur en Adviesraad), als die met ZVH (Bestuur en Directeur/Bestuurder) en ondersteund met name bij de behandeling van adviesaanvragen.

## Publiciteit

We hebben in 2019 drie nieuwsbrieven per email verstuurd en op de website geplaatst.

[www.bewonersraadzvh.nl](http://www.bewonersraadzvh.nl)

De Website is aangepast en er is nieuw logo BBZ geïntroduceerd.

In de gratis huis- aan- huis bladen hebben Gemeente Zaanstad, Woningcorporaties Zaanstreek en HoZ (Huurdersoverleg Zaanstreek) een advertentie geplaatst waarin partijen aangeven tegen de verhuurdersheffing te zijn en daarop actie ondernemen.



## Bereikt in 2019

- Huurbeleid: adviesaanvraag Huurverhoging, ten aanzien van de inkomensafhankelijke huurverhoging was door de overheid (Rijksbeleid) aangegeven op 5,6% huurverhoging. In 2013 door de overheid bedacht om de doorstroming van de goedkopere woningen naar duurdere woningen te bevorderen.  
De inkomensafhankelijke huurverhoging is in 2019 niet maximaal doorgevoerd. Huurders met een inkomen net boven deze grens hebben eerder een middeninkomen dan een hoog inkomen. Voor deze groep is een huurverhoging van 5,6% niet passend. BBZ geeft al langer aan dat zij zich zorgen maakt om deze groep huurders. Voor hen zijn de kansen op woningmarkt gering en inmiddels zijn de woonlasten van deze huurders, na jaren van inkomensafhankelijke huurverhoging, veel te hoog. Ook ZVH deelt deze mening en in goed overleg is de inkomensafhankelijke huurverhoging vastgesteld op 4,2%.  
Er is een uitzondering ten aanzien van huurverhoging gemaakt voor huurders in de zogenaamde slechtste labels. BBZ heeft geadviseerd om de huurprijs van woningen met de slechtste energielabels (F en G) te bevriezen. Op basis van de relatief hoge woonlasten (i.v.m. energielasten) vinden wij het niet passen om deze woningen een reguliere huurverhoging te geven. Dit advies heeft ZVH opgevolgd.

Voor meer inhoudelijke informatie verwijzen wij u naar de website [www.bewonersraadzvh.nl](http://www.bewonersraadzvh.nl) waar u het uitgebrachte advies in zijn geheel kunt lezen.

## Adviesaanvragen:

- Energie inkoop;
- Voorgenomen verkoop Parkstraat;
- Huurverhoging;
- Voorgenomen verkoop De Weer;
- 5- Jarencontract;
- Begroting ZVH;
- Project VoorUit;
- Protocol grijze lijst VH;
- Verkoopvijver;
- Warmtelevering 2019.

De adviesaanvragen van ZVH en de door BBZ uitgebrachte adviezen en vervolgens de reactie van ZVH op de door ons uitgebrachte adviezen, kunt u teruglezen op onze website.

[www.bewonersraadzvh.nl](http://www.bewonersraadzvh.nl)

Zodra de adviesaanvraag in zijn geheel is afgehandeld, worden de stukken op de website gezet.

Met uitzondering van de adviesaanvraag Energie inkoop, hiervoor geeft BBZ een mandaat aan ZVH. Dit heeft te maken met het feit er op ieder moment een goede prijsaanbieding kan komen. Waarop ZVH genooddaakt is om binnen een X aantal uur een besluit te nemen. BBZ wordt ten aanzien van de offertes van verschillende energieleveranciers, op de hoogte gehouden. Wij kiezen voor deze werkwijze, om zo door ZVH voor de huurders een zo voordelig mogelijk contract af te laten sluiten.

## Jaarrekening 2019

2019 was een druk overgangsjaar. Overdracht aan nieuwe penningmeester. Kascommissie heeft gecontroleerd en geen onregelmatigheden aangetroffen (zie decharge in de bijlage)

## Resultatenrekening 2019

Grootboekrekening	Omschrijving	Debet (Uitgaven)	Credit (Ontvangsten)
4520	Gas, water & electra	€ 64,01	
4540	Onderhoud & Beheer gebouw	€ 300,00	
4710	Advertentiekosten	€ 471,90	
4750	Representatie (Bloemen & Kerstpakket)	€ 1.124,25	
4751	Representatie (Kerstdiner & Borrel)	€ 389,19	
4791	Bestuursvergoeding	€ 5.125,00	
4792	Adviesraadvergoeding	€ 2.650,00	
4794	Administratieve Kracht	€ 5.182,11	
4796	Consumpties Vergadering	€ 232,29	
4800	Vergaderkosten	€ 605,15	
4801	Zaalhuur (ALV)	€ 100,00	
4802	Kosten Inleiders	€ 382,30	
4900	Telefoon- en faxkosten	€ 77,41	
4901	Telefoon abonnement Bestuur	€ 2.373,94	
4910	Contributies & abonnement	€ 7.066,10	
4920	Verzekering algemeen	€ 249,72	
4930	Kantoorartikelen		€ 235,35
4931	Kleine aanschaf kantoor	€ 66,72	
4932	Computerkosten	€ 321,85	
4934	ICT Kosten	€ 232,15	
4942	Advieskosten	€ 8.052,00	
4945	Bijdrage HoZ	€ 1.500,00	
4946	Coaching Bestuur	€ 1.864,00	
4980	Bankkosten	€ 162,73	
4990	Overige algemene kosten	€ 277,45	
9050	Rente opbrengsten banken		€ 18,86
	<b>Uitgaven 2019</b>		<b>€ 38.616,06</b>
	TOTAAL	€ 38.870,27	€ 38.870,27

## Toelichting op de resultatenrekening

### Grootboek 4930 Kantoor artikelen:

Bedrag van € 235,35 bestaat uit kosten € 14,65 printpapier en opbrengst verkoop oude BBZ mobiel telefoon € 250. ( per saldo positief bedrag van € 235,35)

## Balans per 31 december 2019

Grootboekrekening	Omschrijving	Debet	Credit
520	Reserves tm 2018		€ 2.588,14
521	Reserves 2019		€ 73.800,00
1130	ING	€ 817,41	
1160	Spaarrekening	€ 37.010,57	
1920	Te betalen posten		€ 55,90
	<b>Uitgaven 2019</b>	<b>€ 38.616,06</b>	
	<b>TOTAAL</b>	<b>€ 76.444,04</b>	<b>€ 76.444,04</b>

## Toelichting op de balans

Grootboek 520: Restant reserves (budget ZVH) tot en met 2018. Dit bedrag dient als buffer\  
 Grootboek 521: Ontvangen budget 2019 van ZVH  
 Grootboek 1130: Saldo ING Zakelijke rekening per 31-12-2019  
 Grootboek 1920: Saldo ING Spaarrekening per 31-12-2019

In 2019 is in totaal € 38.616,06 uitgegeven door BBZ.

Na afsluiting van boekjaar 2019 is er in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2020 het restant van de begroting 2019 teruggestort aan ZVH. Er is een bedrag van € 35.183,94 teruggestort over het jaar 2019.

Jaar	Ontvangen Begroting van ZVH	Uitgaven	Terugstorten ZVH
2019	€ 73.800,00	€ 38.616,06	<b>€ 35.183,94</b>



## Dechargeverklaring kascommissie 2019:



### DECHARGEVERKLARING PENNINGMEESTER BEWONERSRAAD ZVH BOEKJAAR 2019

Vandaag heeft de kascommissie, bestaande uit : **Mevrouw Venniker en Mevrouw van Ommeren**, de financiële administratie van de Bewonersraad ZVH over het boekjaar 2019 gecontroleerd.

De Penningmeester(s), mevrouw Esengül Toprak-Deniz (tot en met mei 2019) en de heer Bram Laterveer (vanaf juni 2019), heeft hen alle bescheiden, zoals rekeningen en bankafschriften ter inzage gegeven, waarna geconstateerd werd, dat er geen onregelmatigheden en/of onjuistheden werden aangetroffen en de administratie naar behoren werd gevoerd.

Als gevolg hiervan adviseren wij het Bewonersraad ZVH de penningmeester(s), mevrouw Esengül Toprak-Deniz en de heer Bram Laterveer, te dechargeren voor het jaar 2019.

Aldus opgemaakt d.d.: 22-09-2020 Zaandam,

**Kascommissielid 1:**

Mevrouw Venniker  
Huurder ZVH

**Kascommissielid 2:**

Mevrouw van Ommeren  
Huurder ZVH

**Penningmeester 1:**

Mevrouw Esengül Toprak-Deniz  
(tot en met mei 2019)

**Penningmeester 2:**

De heer Bram Laterveer  
(vanaf juni 2019)