



JAARVERSLAG BELANGENVERENIGING BEWONERS ZVH 2020

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

Niemand had ons kunnen voorspellen dat ook dit jaar de jaarlijkse Algemene Leden Vergadering (ALV) door de Coronacrisis niet kan doorgaan. Een jaar waarin Covid-19 de hele wereld op zijn kop zette. De Coronacrisis had, en heeft nog steeds, een grote impact op onze samenleving. En dus ook op de Bewonersraad en op de Woningcorporatie ZVH.

In overleg met de adviesraad en onze adviseur hebben wij besloten de ALV ook dit jaar niet fysiek te organiseren, maar de huurders inzage te geven in de activiteiten van 2020.

BBZ heeft de huurders hierover geïnformeerd in de Nieuwsbrief van maart - april.

U kunt als huurder tot uiterlijk 1 juli 2021 reageren op dit Jaarverslag. U kunt uw eventuele vragen en opmerkingen per mail naar BBZ sturen: info@bewonersraadzv.nl

Belangrijk in dit Jaarverslag is het hoofdstuk “**het rooster van aftreden en herkiesbaarheid**”, van leden bestuur en leden adviesraad.

Het bestuur en de adviesraad zullen de vragen en opmerkingen behandelen in een gezamenlijk overleg op 6 september 2021 (BBZ heeft zomerreces in juli/augustus).

De antwoorden op de vragen publiceren wij vervolgens op onze website, zodat alle huurders op de hoogte zijn en kunnen meelesen.

Met vriendelijke groet,

Esengül Toprak – Deniz,
Voorzitter



Terugblik 2020

2020 was een jaar dat we niet snel zullen vergeten. De communicatie tussen BBZ leden onderling ging online. Maar ook de gezamenlijke overleggen van bestuur en adviesraad vonden online plaats. Ook de overleggen met ZVH, zijn in 2020 op twee na online geweest. Vooral de fysieke contacten met elkaar, werden heel erg gemist. Online overleg mag dan praktisch zijn, maar is wel erg statisch en tussen de regels door praten is er niet bij. Kortom: BBZ hoopt dat in de loop van 2021, de werkwijze zoals vanouds kan worden opgepakt.

Rooster van aftreden

Wij vragen de huurders, om het hieronder vermelde rooster van aftreden door te lezen. Zowel in het bestuur als in de adviesraad stellen de aftredende leden zich herkiesbaar.

Bestuur:	Aangetreden:	Herkiesbaar:
Esengül Toprak – Deniz (voorzitter)	20-04-2017	20-04-2023
Erik Hazeleger (ICT/communicatie – vice voorzitter)	20-04-2017	20-04-2023
Ingrid Redeker (secretaris).	01-09-2017	01-09-2023
Adviesraad:	Aangetreden:	Herkiesbaar:
Ans Derlagen	01-05-2017	01-05-2023
Erma Groot	01-05-2017	01-05-2023
Nico Hin	01-05-2017	01-05-2023
Jeannette Mozes	01-05-2017	01-05-2023
Betty Vijn	01-05-2017	01-05-2023

Indien u bezwaren heeft tegen de herkiesbaarheid van leden, dient u dit schriftelijk aan BBZ kenbaar te maken. Met daarin duidelijk omschreven de reden waarom u hiermee niet akkoord kunt gaan.
info@bewonersraadzvh.nl

Contact met achterban en ledenwerving

- Nieuwsbrieven: BBZ geeft één keer 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: Zodra de Corona maatregelen versoepeld worden wil de bewonersraad leden gaan werven voor de uitbreiding van de adviesraad. De adviesraad bestaat nu uit vijf leden, tussen de 60 en 70 jaar.
Wij willen de adviesraad graag uitbreiden met jongere huurders. Zodat wij op tijd kunnen anticiperen op het vertrek van onze huidige leden.
Ook het bestuur willen wij uitbreiden met één lid, in de functie van tweede secretaris. Ook bij voorkeur een jongere huurder.
- Het bestuur had in 2020 het voornemen om in het voorjaar van 2021, opnieuw de voorzitters van de Bewonerscommissies (BC's) uit te nodigen. Maar ook nu is dit door de Corona maatregelen onmogelijk. Dit blijft een agendapunt voor BBZ en hopelijk kunnen wij hier in de 2^e helft van 2021 wel uitvoering aan geven. Zie ook het Jaarverslag ALV 2019 op onze website www.bewonersraadzvh.nl

Contact met ZVH

Het Bestuur heeft in 2020 met de directeur-bestuurder ZVH, elke zes weken overleg gehad. Met uitzondering van de vakantieperiode, waren dit acht overleggen.
In deze overleggen heeft BBZ het punt "Huurders met financiële problemen door de Coronacrisis" aan de orde gesteld. ZVH heeft hierover in alle openheid terug gerapporteerd aan BBZ. Ook voor ZVH was/is dit een belangrijk aandachtspunt. Alles werd in het werk gesteld om huisuitzetting te voorkomen, met betrekking tot problemen door de Coronacrisis.

In deze overleggen is het Bestuur o.a. geïnformeerd over beleidswijzigingen- of voornemens, en inhoudelijk geïnformeerd ten aanzien van adviesaanvragen.
Ook is het Bestuur geïnformeerd over de Bewonerscommissies en lopende projecten.

Contact met de Raad van Commissarissen

Normaal schuift twee keer per jaar een afvaardiging van de Raad van Commissarissen aan, bij het gezamenlijk overleg van BBZ. Dit was in 2020 helaas niet mogelijk. Wel is er telefonisch en per mail overleg geweest. Dit werd door BBZ zeer op prijs gesteld. Zo kon BBZ toch contact met de Raad van Commissarissen houden, voor vragen en/of advies.



Contact met gemeente

De contacten met de gemeente Zaanstad lopen via het Huurdersoverleg Zaanstreek (HoZ). Vanaf 2020 heeft ook de Bewonersraad/Huurdersplatform van Woningcorporatie Wormer Wonen een afvaardiging in het HoZ.

De volgende Bewonersraden en/of Huurdersplatform zijn vertegenwoordigd vanuit de Woningcorporaties:

- Parteon;
- Rochdale;
- Wormer Wonen;
- ZVH.

Bovengenoemde partijen hebben mandaat voor de Bewonersraden en/of Huurdersplatform

- Woonzorg Nederland;
- Eigen Haard.

Op 14 december 2020 tekenden de Zaanse corporaties en het HoZ digitaal de vernieuwde kaderafspraken voor de komende vier jaar. Deze afspraken bieden uitgangspunten voor de samenwerking van alle betrokkenen bij renovatie en nieuwbouw.

Hiermee hopen we processen rond renovatie en nieuwbouw te versnellen en de positie van huurders te verstevigen.

De kaderafspraken worden jaarlijks door partijen geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

Organisatie BBZ

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 ondersteunt met name bij de behandeling van adviesaanvragen.

Publiciteit

We hebben in 2020 vijf nieuwsbrieven per email verstuurd en op de website geplaatst.

www.bewonersraadzvh.nl



BEWONERSRAAD
ZVH

Bereikt in 2020

- **Huurbeleid: adviesaanvraag Huurverhoging;** gemiddeld genomen gaat ZVH uit van een inflatievolgende huurverhoging (2,6%) en wil ZVH indien mogelijk voortborduren op het gematigde huurverhogingsbeleid van 2019.
ZVH geeft aan dat huurbeleid onder inflatie niet haalbaar is gezien de benodigde investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid en dat begrijpt de Bewonersraad. In de begroting 2020 gaat ZVH uit van 2,6 %, wat neerkomt op een gemiddelde huurverhoging die de inflatie volgt. Dat vindt de Bewonersraad gezien de ambities van ZVH passend. De Bewonersraad spreekt haar waardering uit over het feit dat ZVH er in slaagt een gematigd huurbeleid te blijven voeren.
- **De bewonersraad kreeg vier scenario's* voorgelegd en heeft zijn voorkeur aan onderstaand scenario gegeven:**
2,6 % huurverhoging voor de grootste groep huurders. Huurders die meer dan 150 euro onder de gewenste huur zitten krijgen een hogere huurverhoging (3,6%). Huurders met een bruto inkomen hoger dan € 43.574,= krijgen een huurverhoging van 5,2% met een huurplafond van € 863,=, voor zo ver de woningwaardering dat toelaat. Voor de huurders die reeds boven dit plafond zitten, kan huurbevrozing worden aangevraagd.
- **Hierbij speelden de volgende overwegingen mee:**
Deze variant sluit het beste aan bij de missie van de Bewonersraad. Onze missie is het behartigen van de belangen van alle huurders van ZVH.

Wij signaleren dat de groep midden-/en hogere inkomens de afgelopen jaren veel huurverhoging hebben gehad, terwijl andere groepen zijn gespaard.

Wij hebben vorig jaar aangedrongen op een gematigd huurbeleid voor deze groep huurders. Dit uitgangspunt zien we niet terug in Scenario 2 en 3, waarbij deze groep de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging (6% of 6,6%) krijgt.
Scenario 1 kent gelijkheid in de vorm van alle huurders dezelfde huurverhoging, ongeacht wat daar tegenover staat aan kwaliteit. Dit vinden wij minder rechtvaardig richting huurders. BBZ adviseert dit scenario niet te volgen in verband met de instandhouding van huurprijsverschillen tussen huurders. Daarnaast volgt dit scenario niet de nieuwe koers uit het Ondernemingsplan. Scenario 4 vindt BBZ het meest rechtvaardig voor huurders, alhoewel er nog steeds sprake is van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Met het inbouwen van een huurplafond voor de inkomens vanaf 43.574,= wordt deze groep enigszins gespaard. Wij vinden wel dat naast huurbevrozing ook huurverlaging mogelijk moet zijn voor huurders die reeds boven dit plafond zitten. Dit scenario brengt (op termijn) ook meer balans t.a.v. de huurprijs van woningen met dezelfde kwaliteit.

- **(Financiële) ruimte voor uitzonderingen op de huurverhoging**
ZVH heeft een aantal situaties waarvoor uitzonderingen worden gemaakt voor het huurbeleid. De Bewonersraad adviseert in de aankondigingsbrief voor de huurverhoging een alinea op te nemen over de procedure voor huurders die kunnen aantonen in een financiële lastige situatie te zitten. Zij kunnen zich melden en krijgen maatwerk of worden uitgezonderd voor de huurverhoging.
Uitzondering huurverhoging voor slechtste labels en renovatieprojecten
ZVH rekent in 2020 geen huurverhoging door in de Pannerdoodstraat (vanwege de slechte energielabels) en de Bergblauwstraat (vanwege de aankomende renovatie).

Het door BBZ gegeven advies heeft ZVH grotendeels opgevolgd.

- **Huurbeleid: adviesaanvraag Borgstelling Sociale Verhuur;**
ZVH heeft de overweging tot het instellen van een borg bij het aangaan van de huurovereenkomst met haar sociale huurders. Momenteel wordt er alleen 1 maand borg geïncasseerd bij verhuringen in de vrije sector. Bij sociale verhuring wordt er nu (nog) geen borg gesteld.

Het initiatief voor dit voorstel komt van de afdeling verhuur. De aanleiding tot dit voorstel is als volgt. Wanneer de huur wordt opgezegd vindt er een voorinspectie en eindinspectie plaats met de vertrekkende huurder en de verhuurmakelaar in de woning. Bij de voorinspectie wordt de staat van de woning geschouwd, de verhuurmakelaar bespreekt met de huurder wat er van hem verwacht om in orde te maken en maakt alvast een inschatting van het benodigde werkzaamheden, later uit te voeren door ZVH. Hier wordt ook al aangegeven wat de kosten voor de rekening van de huurder zijn, wanneer zaken niet in orde zijn.

ZVH wil huurders niet over één kam scheren, maar steeds vaker komt het voor dat vertrekkende huurders hun woning onder de gestelde maat opleveren. Het gaat dan om woningen die niet schoon zijn (niet schoon genoeg om 1 op 1 door te verhuren, er is nog 'leefvuil' aanwezig), woningen die niet (geheel) leeg zijn en woningen waarin schade is aangericht waarbij de huurder niet in staat of bereid is om dit zelf, naar behoren, te herstellen. Hierdoor moet ZVH extra kosten maken bij de mutatie om deze op niveau van basiskwaliteit weer opnieuw te kunnen verhuren. Iets wat uiteraard niet wenselijk is.

De afspraak is dat deze kosten 1 op 1 worden doorbelast aan de huurder, maar ervaring wijst uit dat het verhalen hiervan een stuk makkelijker gezegd is, dan gedaan.

ZVH ziet het stellen van een borg als oplossing voor het voorgaande, vanwege de volgende drie redenen:

1. Het fungeert als een stok achter de deur.
2. Het geeft ZVH wat ruimte om de relatie met een vertrekkende huurder positiever te laten eindigen, wat ook weer een positief effect heeft op de klantervaring en uiteindelijk waardering.
3. Het innen van het geld gaat makkelijker.

ZVH wil de hoogte van de borg stellen op 1 maand netto huur. Dat is veel geld, voor de een wat meer dan de ander, maar sowieso in een periode van verhuizing wat al veel kosten met zich meebrengt. Maar de kosten van de schade bij elkaar opgeteld, is voor ZVH ook veel geld. Vast en zeker zullen er kandidaat huurders zijn die niet de (gehele) eerste verhuurnota kunnen betalen op het moment dat daar een extra maand huur bij komt. Bij uitzondering, als het echt niet anders kan, zouden deze personen de gelegenheid kunnen krijgen om de borg (niet de rest van de 1^e verhuurnota) in 2 of 3 termijnen te betalen.

Als laatste is er nog een belangrijke voorwaarde, om het stellen van de borg werkbaar te maken en effect te laten hebben, namelijk het goed instrueren van een nieuwe huurder bij oplevering over wat wel en niet mag en het goed vastleggen van de staat van de woning bij oplevering, middels foto's en schrift.

Het Bestuur van de Bewonersraad heeft dit advies in overleg met de Adviesraad tot stand gebracht. Na beraad met de Adviesraad brengt de Bewonersraad een **negatief** advies uit. op het voorstel om borg te vragen bij nieuwe verhuringen.

Argumenten waren onder andere;

1. Met de invoering van een borgstelling wordt het door ZVH geschetste probleem op korte termijn niet opgelost. Immers, de borgstelling wordt alleen bij nieuwe verhueringen gevraagd;
2. Bij een mutatiegraad van 5% duurt het meer dan 30 jaar voordat alle huurders een borg hebben betaald;
3. Bij onze navraag over hoe vaak het voorkomt dat er schade wordt geleden en welke kosten daarmee zijn gemoeid kregen wij een 'inschatting' en geen cijfermatige weergave van wat er in bijvoorbeeld 2019 is gebeurd.
4. Bij de inschatting zijn ook 'kleine schades' opgevoerd, die naar onze mening geen echte 'schade' voor ZVH opleveren.
5. Op basis van de door ZVH geleverde inschatting komen wij op een geschatte schade van ca. € 100.000,= op jaarbasis. Dat is slechts 0,27% van de totale huuropbrengst en behoort naar onze mening opgenomen te worden als kostenpost voor de normale exploitatie ('risico van het vak').
6. De kwaliteit waaraan een woning moet voldoen bij verlaten van de woning is discutabel en blijkt (uit ervaring) nogal afhankelijk van welke inspecteur de inspectie doet. Wanneer bijvoorbeeld sprake is van schimmelvorming of schade door normaal gebruik van de woning mogen de kosten ons inziens niet verhaald worden bij de huurder.
7. Voor nieuwe huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag kan een maand borg oplopen tot 3 keer de 'netto' huur (na aftrek van de huurtoeslag). Dat is onacceptabel, ook als dit bedrag in drie termijnen betaald zou kunnen worden;

*Voor meer inhoudelijke informatie betreffende de beide adviesaanvragen, verwijzen wij u naar de website www.bewonersraadzvh.nl. Hierop kunt u de adviesaanvragen van ZVH, de uitgebrachte adviezen van BBZ en de reacties van ZVH in zijn geheel lezen.

Adviesaanvragen 2020:

- Huurverhoging;
- Voorgenomen verkoop Oostzijde 16;
- Voorgenomen verkoop complex Zaanweg Wormerveer;
- Huurovereenkomst algemene voorwaarden;
- Borgstelling sociale verhuur;
- Service Kosten Beleid;
- Begroting ZVH 2021, Meer Jaren Plan 2021 – 2030;
- Voorgenomen verkoop Rode Zee/Fluitschip.

Ook bovengenoemde 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

Zodra een adviesaanvraag 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 genoodzaakt 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 2020

Kascommissie heeft gecontroleerd en geen onregelmatigheden aangetroffen (zie decharge in de bijlage)

Resultatenrekening 2020

Grootboekrekening	Omschrijving	Debet (Uitgaven)	Credit (Ontvangsten)
4540	Onderhoud & Beheer gebouw	€ 300,00	
4590	Overige huisvestingskosten	€ 531,21	
4750	Representatie (Bloemen & Kerstpakket)	€ 1.099,51	
4751	Representatie (Kerstdiner & Borrel)	€ 409,35	
4791	Bestuursvergoeding	€ 6.799,68	
4792	Adviesraadvergoeding	€ 3.000,00	
4794	Administratieve Kracht	€ 2.778,63	
4796	Consumpties Vergadering	€ 104,00	
4900	Telefoon- en faxkosten	€ 177,50	
4901	Telefoon abonnement Bestuur	€ 1.979,12	
4920	Verzekering algemeen	€ 257,30	
4930	Kantoorartikelen	€ 219,19	
4932	Computerkosten	€ 115,50	
4934	ICT Kosten	€ 240,71	
4935	Licentiekosten Davilex	€ 411,52	
4942	Advieskosten	€ 13.556,05	
4945	Bijdrage HoZ	€ 3.678,96	
4947	Bijdrage HoZ tm 2019		€ 5.518,45
4980	Bankkosten	€ 266,59	
4990	Overige algemene kosten		€ 15,74
9050	Rente opbrengsten banken		€ 8,29
	UITGAVEN 2020		€ 30.382,34
	TOTAAL	€ 35.924,82	€ 35.924,82

Toelichting op de resultatenrekening

Grootboek 4947 Bijdrage HoZ tm 2019 (Huurdersoverleg Zaanstreek)

In 2019 is er besloten om de rekeningnummer van het HoZ op te heffen en de facturen van de adviseur evenredig te verdelen tussen de 3 bewonersraden in het HoZ. Het bedrag dat op de rekening van HoZ stond is teruggestort naar BBZ (Penningmeester BBZ was tevens Penningmeester HoZ) en de Penningmeester van BBZ heeft het bedrag evenredig teruggestort naar de 3 bewonersraden; Rochdale, Parteon en BBZ(ZVH) De terugstorting naar Rochdale en Parteon is zichtbaar op grootboek 4945 Bijdrage HoZ.

Balans per 31 december 2020

Grootboek	Omschrijving	Debet uitgaven	Credit (Inkomsten)
520	Reserves tm 2018		€ 2.588,14
522	Reserves 2020		€ 63.000,00
1130	ING	€ 1.163,44	
1160	Spaarrekening	€ 35.018,86	
1920	Te betalen posten		€ 976,50
	Uitgaven	€ 30.382,34	
	TOTAAL	€ 66.564,64	€ 66.564,64

Toelichting op de balans

Grootboek 520: Restant reserves (budget ZVH) tot en met 2018. Dit bedrag dient als buffer
 Grootboek 522: Ontvangen Budget 2020 van ZVH
 Grootboek 1130: Saldo ING Zakelijke rekening per 31-12-2020
 Grootboek 1160: Saldo ING Spaarrekening per 31-12-2020
 Grootboek 1920: Te betalen posten: Dit betreft facturen over het jaar 2020 die ontvangen en betaald zijn in 2021

In 2020 is in totaal **€ 30.382,34** uitgegeven door BBZ.

Na afsluiting van boekjaar 2020 is er in het 2^e kwartaal van 2021 het restant van de begroting 2020 teruggestort aan ZVH. Er is een bedrag van **€ 32.617,66** teruggestort over het jaar 2020.

Jaar	Ontvangen Begroting van ZVH	Uitgaven	Terugstorten ZVH
2020	€ 63.000,00	€ 30.382,34	€ 32.617,66

Dechargeverklaring kascommissie 2020:



DECHARGEVERKLARING PENNINGMEESTER BEWONERSRAAD ZVH BOEKJAAR 2020

Vandaag heeft de kascommissie, bestaande uit : **Mevrouw Venniker en Mevrouw van Ommeren**, de financiële administratie van de Bewonersraad ZVH over het boekjaar 2020 gecontroleerd.

De Penningmeester, de heer Bram Laterveer , 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, de heer Bram Laterveer, te dechargeren voor het jaar 2020.

Aldus opgemaakt d.d.: 18-05-2021 Zaandam,

Kascommissielid 1:



Mevrouw Venniker
Huurder ZVH

Kascommissielid 2:



Mevrouw van Ommeren
Huurder ZVH

Penningmeester:



De heer Bram Laterveer