



De Bewonersraad

Fonteinland 11, 8913 CZ Leeuwarden

VERENIGINGSPLAN 2020



1. INHOUDSOPGAVE

1. INHOUDSOPGAVE
2. VOORWOORD
3. FOCUS EXTERNE OMGEVING
 - 3.1 RIJKSOVERHEID
 - 3.2 GEMEENTEN
 - 3.3 CORPORATIES
 - 3.4 HUURDERSORGANISATIES
 - 3.5 ZORGINSTELLINGEN: WONEN EN ZORG GESCHEIDEN
4. FOCUS VERENIGINGSONTWIKKELINGEN
 - 4.1 COMMERCIELE VERHUURMARKT
 - 4.2 MARKETING EN INNOVATIE
 - 4.3 PR & COMMUNICATIE
 - 4.4 CONTRIBUTIE in 2020
 - 4.5 MODERNISERING VERENIGINGSORGANEN
 - 4.6 WERKAPPARAAT
5. FOCUS VOLKSHUISVESTELIJKE ONTWIKKELINGEN
 - 5.1 BETAALBAARHEID
 - 5.2 BESCHIKBAARHEID
 - 5.3 KWALITEIT VAN WONINGEN
 - 5.4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING
6. VAN FOCUS NAAR EIGEN BIJDRAGE AAN PRESTATIEAFSPRAKEN
 - 6.1 INZET JEGENS CORPORATIES EN GEMEENTEN
 - 6.2 VEILIGHEIDSKADER
7. TOELICHTING OP DE BEGROTING 2020
8. BEGROTING 2020
9. BIJLAGE

VASTGESTELD DOOR DE LEDENRAAD VAN DE BEWONERSRAAD FRIESLAND OP 17 DECEMBER 2019

2. VOORWOORD

Binnen huurdersvereniging De Bewonersraad gaat 2020 van start onder een nieuwe voorzitter van het verenigingsbestuur en een nieuwe algemeen directeur van het werkapparaat. Voorzitter Sjouke Stuurman is op statutaire gronden niet meer verkiesbaar en treedt terug. Algemeen directeur Frank van den Broek gaat zich in Spanje wijden aan het realiseren van een jeugdroom: een opleiding tot flamencogitarist. Beiden nemen hiermee ook afscheid van de vereniging.

Als nieuwe voorzitter van het verenigingsbestuur treedt Gelly Visser, thans nog penningmeester, in de sporen van Sjouke. Als algemeen directeur zal Gert Brouwer leiding geven aan het werkapparaat van De Bewonersraad. Gert zal daarmee, na 'founding father' Klaas van der Veen en Frank van den Broek, de 3^e generatie directievoering ten behoeve van dit apparaat op zich nemen.

De vereniging is aan beiden dank verschuldigd. Onder hun leiding is de vereniging sinds 2015 een nieuwe weg gegaan. Een weg die zowel behoud garandeerde van een niet-aflatende behartiging van de individuele en collectieve belangen van de bijna 31.000 leden van de vereniging als de binnen de vereniging door de jaren heen opgebouwde expertise wist om te zetten in een invloedrijke consultatiefunctie binnen de volkshuisvesting in Friesland: De Bewonersraad, versie 2.0.

Als gevolg van deze wisselingen van de wacht wordt het verenigingsplan 2020 tot nader order 'beleidsextensief' gehouden. Hierdoor wordt ruimte geboden aan de nieuwe voorzitter en algemeen directeur om gaandeweg het planjaar invulling te geven aan hun eigen prioriteiten.

Tot dat moment zal De Bewonersraad het huidige beleid, als verwoord in de strategische koers(document) 2018-2022 bestendigen.

Voor een beeld van de voor 2020 geldende inzet van De Bewonersraad jegens de volkshuisvesting in Friesland wordt verwezen naar hoofdstuk 6.1.

Belangrijke focus zal liggen op het zekeren van een betaalbare verduurzaming van de sociale woningvoorraad. Nu de rijksoverheid woningcorporaties beschouwt als de motor van de verduurzaming ligt er een groot risico dat de kosten van allerhande innovaties ten behoeve van deze verduurzaming op de schouders gelegd worden van sociale huurders. Gelukkig neemt het verzet onder de corporaties tegen deze gang van zaken ook toe, getuige hun collectieve acties tegen voortzetting van de verhuurderheffing. Maar vooralsnog geeft de minister van binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties geen krimp: de verhuurderheffing wordt een aldoor duidelijker politiek sturingsinstrument van de rijksoverheid.

Aandacht van De Bewonersraad zal ook nadrukkelijk gevraagd worden door de opbouw van de regionale energiestrategieën. Het gaat hier om marsroutes binnen de vijf Friese woningregio's, welke vanaf 2021 en onder regie van gemeenten duidelijk moeten maken op welke manieren, binnen welk tijdsbestek en tegen welke kosten woningen 'van het gas moeten worden afgehaald'. De periode 2024-2030 is daarbij een eerste richtpunt: alle woningen dienen binnen die periode minimaal over een energielabel A te beschikken. In de afgelopen maanden heeft De Bewonersraad het voor elkaar gekregen dat in iedere regio de stem van huurders deel uitmaakt van de 'regietafels' die deze strategieën moeten ontwikkelen, invoeren en in de gatenhouden. In alle regio's is hiermee een actie, beïnvloedende rol voor De Bewonersraad weggelegd. De Bewonersraad is daarmee naast belangenbehartiger en adviseur nu ook 'influencer'. Tijd voor een eigen vlog-kanaal?

Leeuwarden, 17 december 2019

Gert Brouwer
Algemeen directeur van huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland.

3. FOCUS EXTERNE OMGEVING



3.1 RIJKSOVERHEID

De in het verenigingsplan 2019 verwoorde inzichten in de rol van Den Haag binnen het volkshuisvestelijk schouwspel zijn nog even actueel:

- Den Haag ziet corporaties als filialen van haar eigen hoofdkantoor.
- de volkshuisvesting begint steeds meer trekken te vertonen van een ‘voorziening’.
- het ‘Wenjen Oerlis Fryslân’ dient zich onder voorzitterschap van een nieuwe gedeputeerde nu daadwerkelijk te manifesteren als ‘mienskipsmacht’: de deelnemers hebben hiertoe alle seinen ‘op groen’ gezet.

3.2 GEMEENTEN

Gemeenten zullen alle zeilen moeten bijzetten om vorm en inhoud te geven aan de energietransitie. Dit zal worden ingericht volgens een provincie-breed format ‘de regionale energiestrategie’, met behulp waarvan uiterlijk eind 2021 inzichten moeten zijn ontstaan op welke wijze, binnen welk tijdsbestek en tegen welke kosten de bestaande bebouwde omgeving ‘van het gas af kan’. Het hiervoor genoemde ‘Wenjen Oerlis’ heeft daarbij een belangrijke ondersteunende en kennis delende taak.

Binnen de gemeenten wint het begrip ‘de inclusieve, gemengde stad’ ook steeds meer terrein. Een in de ogen van De Bewonersraad prachtige ambitie, die helaas moeilijk te realiseren is zonder herstructurering van buurten en wijken. De Bewonersraad zal krachtig (moeten) toezien op de effecten van deze ambitie. Het kan immers niet zo zijn dat deze sociale huurders naar de randen van (met name) het stedelijke gebied drukt en corporaties dwingt tot aankoop van bouwgronden tegen een weinig sociale kavelprijs.

Sociaal domein

Ook de in het verenigingsplan 2019 verwoorde zorg omtrent het sociaal domein zijn nog altijd even actueel.

- de in de meeste gemeenten aangekondigde bezuinigingen op het sociale domein zetten de leefbaarheid in buurten en wijken ernstig onder druk. Zichtbaar is het waterbedeffect: bezuinigingen aan de voorkant van dit domein verhogen de kosten aan de achterkant van hetzelfde domein. Het lijkt wel of de (rijks)overheid dit weigert onder ogen te zien. Voorkomen is immers altijd beter dan genezen.
- samen met collega-huurdersorganisatie Nieuw Elan en de vereniging Platform een- en tweepersoonshuishoudens Leeuwarden (:PEL) worden momenteel voorbereidingen getroffen voor het houden van een mini-symposium in het voorjaar van 2020 over de inrichting van een ‘beslistafel’, bestaande uit deelnemers wier bedrijf of instelling invloed heeft op de hoogte van de drie voor sociale huishoudens wezenlijke quotes: de huurquote, de woonlastenquote en de woonzorgquote. De deelnemer, die bijdraagt aan een langdurige overschrijding van (een van) deze quote is dan gehouden maatregelen te treffen die – in ieder geval tijdelijk – een einde aan deze overschrijding kan maken. Zodat omgezien kan worden naar een meer duurzame oplossing door het verhogen van het inkomen van dat huishouden en/of het verlagen van de kosten¹. Aan dit symposium zal ook het Fries Sociaal Planbureau deelnemen.

¹ Zie ook de rol van de Voorzieningswijzer in Friesland.

Het mini-symposium gaat in de kern over (een pleidooi voor) het periodiek uitbreiden van het tripartiete-overleg, als bedoeld in de Woningwet 2015 met voor (het beheersen van) genoemde quotes relevante partijen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gemeenten Opsterland, Noardeast Fryslân en Dantumadiel dit pleidooi, weliswaar niet naar de letter, maar al wel naar de geest, hebben ingebouwd in hun bedrijfsvoering.

3.3 CORPORATIES

Co-creatie en co-makership

Vanaf 2020 worden door bijna alle Friese corporaties dezelfde data beschikbaar gesteld aan huurdersorganisaties en gemeenten, waarmee op een binnen Friesland identieke wijze inzicht verschaft wordt over de gemeten zoekduur voor actief woningzoekenden. Dit is het resultaat van een in 2017 op initiatief van De Bewonersraad door de Vereniging Friese Woningcorporaties samen met de huurdersorganisaties ingerichte werkgroep 'harmoniseren vraagdruk actief woningzoekenden'. Met behulp van deze data kan op een eensluidende manier binnen heel Friesland ingezoomd worden op het thema 'beschikbaarheid' uit de prestatieafspraken. Het stelt partijen ook in staat om per woningmarktregio indicatoren te formuleren die laten zien hoe de vraagdruk zich ontwikkelt en of deze een voor alle drie de partijen kritische grens benadert en/of overschrijdt. Zodat partijen weten dat dit thema om hun speciale aandacht gaat vragen².

Bij ieder van de aan De Bewonersraad gelieerde corporaties is in de relatie plaats voor een groeiend besef van het belang van co-creatie en co-makership van voor huurders relevant beleid. De Bewonersraad zal ook in 2020 de beste voorbeelden gebruiken om corporaties te bewegen op eenzelfde niveau te acteren.

In 2020 moet ook de site 'Friesland huurt!' binnen heel Friesland live gaan. De site is een eerste fase van een gezamenlijk project van de Overlegtafel van Samenwerkende Huurders Friesland en de Vereniging Friese Woningcorporaties. Het gaat hier om een digitaal woonruimte-informatie-systeem – naar voorbeeld van Funda.nl – voor woningzoekenden, die met één druk op de knop een totaaloverzicht voorgeschoteld krijgen van alle beschikbare corporatiewoningen in Friesland, die voldoen aan hun zoekcriteria.

Samenwerkingsovereenkomsten

Bijna aan alle thans nog geldende samenwerkingsovereenkomsten komt in de periode 2020/21 een einde. Zoals al eerder in het verenigingsplan 2019 verwoord: we merken van de kant van corporaties een toenemende belangstelling voor het moderniseren van de bestaande overeenkomsten met De Bewonersraad. Die met Woningstichting Weststellingwerf werd in oktober 2018 al vernieuwd. Momenteel zijn die van WoonFriesland en Elkien aan de beurt.

Bijkomend oogmerk is de looptijd van uiteindelijk alle overeenkomsten synchroon te laten lopen en een veel meer gelijk getrokken inhoud.

3.4 HUURDERSORGANISATIES

Kwaliteitskader

De Bewonersraad zet in op het in samenwerking met de collega-huurdersorganisaties ontwikkelen van een (Fries)kwaliteitskader van en voor huurdersorganisaties. Dit was ook het thema van het mini-symposium op 21 november jl. Aanleiding is het besef dat sociale huurders in heel Friesland toegang moeten hebben tot een minimaal kwaliteit van belangenbehartiging, advisering en beïnvloeding. Vanuit het gezichtspunt van De Bewonersraad kan dit het best gewaarborgd worden wanneer huurdersorganisaties beschikken over een ideaaltypische voorbeeldorganisatie, die zij met elkaar beschrijven en optekenen. En waartegen zij met behulp van periodieke externe visitatie hun eigen organisatie (laten) afzetten. Visitaties die worden gevormd door collega-huurdersorganisaties van buiten Friesland en externe visitatie-experts. Een en ander kortgezegd eigenlijk naar voorbeeld

² We kennen op dit moment alleen nog de term 'maximaal redelijke zoekduur voor actief woningzoekenden'. Deze is in 2016 en volgende jaren voor de gemeente Leeuwarden bijvoorbeeld steeds gesteld op 52 weken. Maar vanaf 2020 kan dus per regio 'maatwerk' ingesteld worden.

van hoe dat voor woningcorporaties is ingericht. Maar dan minder kostbaar en meer voor en door elkaar.

3.5 ZORGINSTELLINGEN: WONEN EN ZORG GESCHEIDEN

Met de nieuwe eigenaar van het zorgvastgoed van WoonFriesland, Estea Capital BV te Ede, is op dit moment een samenwerkingsovereenkomst in voorbereiding. Naar verwachting zal deze in het voorjaar van 2020 een feit zijn.

De herontwikkeling van het zorgcentrum Nij Ylostins te IJlst, vorm te geven in een samenspraak tussen gemeente Súdwest Fryslân, Elkien, zorginstelling Patyna, De Bewonersraad en lokale stakeholders verdient onze volledige aandacht. Corporaties zijn druk doende om samen met hun gemeenten invulling te geven aan de beleidsopdracht 'langer thuis'. De Bewonersraad is uiteraard alert op de kwaliteit en financieringsstroom van deze samenwerking.

Trends en ontwikkelingen ouderen

Om langer thuis te kunnen wonen is een samenhangende zorg- en welzijnsinfrastructuur in wijken en dorpen nodig. Het is de komende jaren een belangrijke taak van gemeenten deze te realiseren. Inmiddels zijn hierin al grote stappen gezet, mede ingegeven door de wijzigingen in het overheidsbeleid in de afgelopen jaren. Nu gemeenten beter zicht hebben op de nieuwe taken en beschikbare budgetten, samenhangend met de decentralisatie in de zorg, kan de zorg- en welzijnsinfrastructuur verder verbeterd worden.

Hetgeen terzake verder verwoord is in het verenigingsplan 2019 geldt nog altijd onverkort.

Trends en ontwikkelingen extramuralisatie psychiatrische zorg³

Met een inclusieve en veilige wijk ziet De Bewonersraad op een wijk waar eigen verantwoordelijkheid er niet toe mag leiden, dat mensen zich eenzaam voelen of in de war raken en (mogelijk) als gevolg hiervan schade aan zichzelf of anderen toebrengen. De samenleving is voor sommige mensen te complex en ingewikkeld. Een inclusieve wijk biedt vindbare, toegankelijke en proactieve ondersteuning, hulp en zorg. De aanpak voor mensen met verward gedrag staat of valt bij deze bestuurlijke samenhang van sociaal domein, zorg en veiligheid.

Met als uitgangspunt dat de personen, en de directe naasten, centraal staan en betrokken zijn bij het beleid: de persoonsgerichte aanpak. Het besef daarvan neemt binnen de ketenpartijen steeds verder toe. Ketenpartijen zijn bijvoorbeeld: gemeenten, corporaties, zorgaanbieders en politie. Maar in de ogen van De Bewonersraad ligt er ook een relevante relatie met de direct omwonenden, op wie zich een eventuele overlast met gemak kan richten.

Continuïteit van ondersteuning en zorg is essentieel. Want het gaat dikwijls om meerdere levensgebieden, bijvoorbeeld een combinatie van schuldhulpverlening, wonen, begeleiding en zorg.

Continuïteit van zorg vraagt om stevige regie. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de regierol en een belangrijk deel van de nodige ondersteuning en begeleiding. Met de verschillende decentralisaties van de afgelopen jaren is de verantwoordelijkheid van gemeenten steeds zwaarder geworden. Er zijn tegelijkertijd bezuinigingen doorgevoerd.

Ook in Friesland worstelen gemeenten met dit groeiende takenpakket, in combinatie met afnemende financiële middelen. Een aantal van hen geeft aan dat zij moeilijk aan deze vraag kunnen voldoen en misschien hulpvragen zullen moeten weigeren totdat er voldoende financiële middelen beschikbaar worden gesteld. Terwijl we nu al weten dat de rijksoverheid in de nabije toekomst alleen nog maar meer taken bij de gemeenten zal neerleggen.

Van groot belang is om de basisvoorzieningen wonen, werk (:dagbesteding) en inkomen op orde te brengen en/of te houden voor mensen met verward gedrag. Het hebben van een passende woning en dagbesteding of werk (: dagbesteding) draagt bij aan herstel en voorkomt terugval in verward

³ Met betrekking tot deze paragraaf wordt ook verwezen naar het eindrapport van het 'Schakelteam voor personen met verward gedrag' van september 2018: Op weg naar een persoonsgerichte aanpak

gedrag. Woningcorporaties en zorgpartners zijn steeds beter in staat om elkaar te vinden wanneer een huurder overlast geeft.

Deze samenwerking juichen wij toe, omdat op deze wijze zoveel mogelijk passende ondersteuning in de eigen omgeving mogelijk is.

De druk op de woningmarkt is al enorm. We maken ons zorgen over de sociaal-emotionele draagkracht en draaglast van groepen mensen in nu al kwetsbare wijken en buurten. Te vaak menen gemeenten en zorgaanbieders simpelweg dat de huisvesting van psychisch labiele personen maar in de sociale buurten moet plaatsvinden. Argument is dan dat huisvesting ook voor die personen betaalbaar is/moet zijn. Hoe aansprekend dit op zich ook is, door gemeenten en zorgaanbieders mag niet voorbij gegaan worden aan de impact van dit argument op de leefbaarheid in een woonomgeving die toch al weinig kan hebben. Veel valt of staat met de waarborg van continuïteit van ondersteuning en zorg.

De Bewonersraad is van mening dat vooral op dit aspect binnen Friesland nog 'sociale winst' te behalen is.

4. FOCUS VERENIGINGSONTWIKKELINGEN



4.1. COMMERCIELE (VER)HUURMARKT

In december 2017 stelde de ledenraad de strategische koers voor 'De Bewonersraad, versie 2.0' vast. Deze omvatte onder meer de wens om in de loop van 2018 ook onze diensten aan te bieden aan verhuurders, huurdersverenigingen, wijkraden of bewonerscommissies binnen de commerciële (ver)huurmarkt. Wellicht ten overvloede: bij het ontwikkelen van deze markt gaat het om huurders die in principe bij de oprichting van de vereniging in 1993 tot de (corporatie)doelgroepen behoorden, maar vanwege opvolgende regelgeving of beperkt geworden beschikbaarheid van corporatiewoningen in het verleden hebben moeten uitwijken naar de commerciële verhuurmarkt.

De Bewonersraad kent inmiddels een samenwerkingsovereenkomst met Vastgoed Syndicering Nederland N.V. dat woningen heeft overgenomen van Elkien. Eenzelfde overeenkomst met Estea Capital B.V. is, zoals hiervoor is verwoord, in voorbereiding.

Gesprekken met enkele geïnteresseerde huurdersorganisaties binnen de gemeente Leeuwarden zijn ingepland. Vooralsnog valt de animo voor opschaling tot een collectieve belangenbehartiging onder deze groepen huurders enigszins tegen. De door De Bewonersraad in 2019 ingezette PR-activiteiten hebben slechts in beperkte mate respons gekregen. Het ligt in de rede ons in 2020 te beraden op een eventueel vervolg.

4.2. MARKETING EN INNOVATIE

CRM

De derde fase in de ontwikkeling van een nieuw CRM-systeem omvat het invoeren van ledendata, waardoor we in staat zijn bestanden te combineren en voor eigen marketingdoeleinden zeer specifieke onderzoekselecties te maken. Uit de met het Fries Sociaal Planbureau gelegde contacten blijkt veel belangstelling van die zijde voor het samen uitvoeren van onderzoeken en het (AVG-proof) uitwisselen van uitkomsten.

Marktonderzoek

De online bestanden groeien gestaag en het CRM systeem geeft vanaf 2020 de mogelijkheden tot specifieke selecties waardoor marktonderzoek uiteindelijk meer gericht wordt op de (belangen van de) individuele huurder.

We blijven ons hard maken voor gezamenlijk periodiek marktonderzoek met corporaties, gemeenten en collega-huurdersverenigingen naar de volkshuisvestelijke belangen van de Friese huurder.

Met een uitgebreid e-mailbestand kan de vereniging sneller, vaker, intensiever maar ook persoonlijker met zijn leden communiceren. Dit blijft essentieel om meer binding met de leden te ontwikkelen. De Bewonersraad zal ook in 2020 veelvuldig een beroep op zijn leden doen om aan ons daartoe het e-mailadres beschikbaar te stellen.

Online panel

Het online ledenpanel is verder gegroeid naar bijna 600 leden. Er is sprake van een goede verdeling van leden over de woningmarktregio's, waarbinnen De Bewonersraad actief is. In 2020 zetten we in op verdere groei van dit aantal. Het is inmiddels een uitstekend wederkerig informatiemiddel gebleken.

Ook het jongerenpanel – voor leden tot circa 40 jaar – breidt gestaag uit, maar is qua zeggingskracht nog niet groot genoeg. Met het oog op voldoende representativiteit zullen we in dit panel nadrukkelijk wervingsenergie moeten steken. Belangrijk hierbij is een aantrekkelijke mix voor jongeren te ontwikkelen tussen de dominantie van het hedendaagse individualisme en het klassiekere belang van onderlinge solidariteit en collectiviteit.

Marketingplan

Conclusies en aanbevelingen vanuit het strategische marketingplan 2019-2022 vergden in 2019 meer aandacht en tijd gedurende de fase van vooronderzoek.

Met als doelstelling om meer interactie met en tussen alsmede beleving en betrokkenheid onder de leden te bewerkstelligen maken we in 2020 definitieve keuzes waaronder:

- het opzetten en de verzending van een hoogfrequente online nieuwsbrief
- intensiveren van het gebruik van bestaande social media activiteiten zoals Facebook en LinkedIn en/of het opstarten van twee nieuwe, namelijk Instagram en YouTube
- het opzetten van een periodiek terugkerende gebeurtenis, exclusief voor leden van De Bewonersraad. Te denken valt aan een fysieke of virtuele ruilmarkt
- het introduceren van een eigen ledenvoordelenprogramma.

4.3 PR EN COMMUNICATIE

Vanuit het marketing/communicatieplan is een aantal voorstellen gedaan om te onderzoeken of in het kader van frequenter en actueler informeren, het creëren van meer binding met de leden en meerwaarde creëren aan het lidmaatschap een aantal nieuwe middelen opgestart zal worden. Daarvoor is onderzoek gedaan naar de voor- en nadelen en de workload die dit met zich meebrengt. Het betreft bijvoorbeeld het uitgeven van een online nieuwsbrief in een hoge frequentie, om de actualiteits- en nieuwsaarde van de inhoud te verhogen. Het ligt voor de hand dat genoemde digitale nieuwsbrief te zijner tijd de plaats inneemt van de veel kostbaardere en minder frequent verschijnende papieren versie. Bij de stakeholders zijn we een partij met wie rekening wordt gehouden en wiens expertise wordt gewaardeerd. Die expertise laten we bovendien graag zien met behulp van eigen (mini-)symposia.

Vanuit het marketingcommunicatieplan zijn meerdere opties aangegeven om het 'clubgevoel' binnen de leden van De Bewonersraad aan te wakkeren. Dat gaat bijvoorbeeld over het sturen (per mail of post) van een welkomstkaart naar een nieuw lid, het creëren van Facebook Events op een besloten Bewonersraadgroep (in combinatie met het jaarlijkse Bewonersraad evenement) of Facebook promotieacties.

Er zal nog een definitieve keuze en een besluit moeten vallen welke middelen in 2020 worden opgestart.

Wat betreft de openbare Facebookpagina van De Bewonersraad is het (nog steeds) de wens om het

aantal volgers te verhogen. Via regelmatige berichtgevingen van zowel leuke als serieuze berichten en het crossverkeer dat er is met LinkedIn en de website, was de verwachting dat het aantal volgers navenant zou toenemen. Dit gaat evenwel veel langzamer dan gedacht.

Het is een kanaal dat zich moeiteloos zou moeten laten lenen voor gebruik door een generatie jongere sociale huurders. Geprobeerd is om met behulp van NHL Stenden een HBO-stagiair communicatie te interesseren om een (groei)plan voor ons op te stellen. Echter, we hebben daarop voor het schooljaar 2019/2020 geen respons van studenten gehad. Herhaling van deze inzet staat voor 2020, en dan in een wat nauwere samenwerking met de hogeschool, opnieuw op de rol.

In gebruik sinds eind 2016 kan onze website in de loop van 2020 een zekere verfrissing en update gebruiken. De huidige leverancier is daarvoor niet beschikbaar, omdat deze het gebruikte CMS (content-managementsysteem) niet update. Het overschakelen naar een andere leverancier met hetzelfde CMS ligt daarmee voor de hand, zodat er ook extra opties aangebracht kunnen worden. De verkregen verbeter tips kunnen dan ook direct worden meegenomen.

Verder worden in 2020 de reguliere PR-uitingen gecontinueerd (zoals De Bewonerskranten, de Nieuwsbrieven, berichtgeving via website, Facebook, LinkedIn e.d.).

4.4 CONTRIBUTIE

In zijn septembervergadering van 2019 stemde de ledenraad in met een verhoging van de bijdrage per commissielid van € 0,75 per lid per jaar. Het gaat hierbij om door De Bewonersraad erkende bewonerscommissies die kiezen voor het volledige ondersteuningspakket – en derhalve ook voldoen aan de daarbij behorende voorwaarden. In diezelfde vergadering stemde de ledenraad in met het voorstel de contributie voor verenigingsleden aan De Bewonersraad (opnieuw) niet te verhogen. Beide besluiten zijn vertaald naar de begroting voor 2020.

De bijdragen van corporaties zullen in 2020 wel worden verhoogd met het landelijke inflatiecijfer en/of het desbetreffende huursomverhogingspercentage.

4.5. MODERNISERING VERENIGINGSORGANEN

Regioraad

De pilot 'regioraad-nieuwe-stijl' zal begin 2020 geëvalueerd worden. De uit deze evaluatie voortvloeiende conclusies zullen richting geven aan het vervolg van deze moderniseringskoers.

Bewonerscommissies

Aan de hand van een eerste evaluatie (onder commissies) van de inzet van een eigen adviseur bewonerscommissies sinds begin augustus jl. is besloten deze structureel te maken.

De Bewonersraad geeft 'onderdak' aan meer dan 60 bewonerscommissies, verspreid door het werkgebied van de vereniging. De relatie met deze commissies is hiermee verstevigd. Commissies hebben moeite met de bemensing en het innemen van een zo invloedrijk mogelijke positie onder de geldende wet- en regelgeving.

Statutenwijziging en nieuwe reglementen

In zijn septembervergadering jl. heeft de ledenraad ingestemd met wijziging van de statuten en actualisering van verschillende verenigingsreglementen. Onder meer zijn gewijzigd: de zittingsduur van leden van en de toetredingsmomenten tot de ledenraad, de zittingsduur van bestuursleden en de (geclausuleerde) toelating van externen tot dit bestuur.

Na vaststelling van de beschrijving van deze instemming (via het verslag van deze vergadering) in de decembervergadering zullen de wijzigingsvoorstellen van de statuten worden voorgelegd aan de notaris en, na het verlijden ervan, de nieuwe reglementen geactiveerd. De vereniging is dan ook vanaf 2020 in een voorlopig goed sluitend vernieuwd jasje gestoken.

4.6. HET WERKAPPARAAT

Voor wat betreft de personeelsformatie is voor 2020 budgettair voorzien in:



Personeelsformatie in FTE 2019	onbepaald	bepaald		Personeelsformatie in FTE 2020	onbepaald	bepaald
Directie		0,889		Directie		1,0
Officemanagement	0,889			Officemanagement	0,889	
Regiomanagement	2,112	0,500		Regiomanagement	2,612	
Klant en informatie	0,778			Klant & Informatie	0,778	
PR & communicatie	0,667			PR & Communicatie	0,667	
Marketing & innovatie	0,500			Marketing & Innovatie	0,500	
Bewonerscommissies		0,778	FTE	Bewonerscommissies	0,778	
Totaal formatie	4,946	2,167	2019 : 2020		6,224	1,0

5. VOLKSHUISVESTELIJKE ONTWIKKELINGEN



5.1 BETAALBAARHEID VAN WONEN

Naast de reeds eerder in 2016 ontwikkelde huurprijsspiegel⁴ introduceerde De Bewonersraad in 2019 de woninglastenspiegel. Een schema dat een combinatie inhoudt van woningtype, huurprijs en energielasten, aan de hand waarvan door De Bewonersraad ten behoeve van het verloop van de prestatieafspraken per gemeente en per corporatie in de gaten gehouden kan worden of verduurzaming daadwerkelijk bijdraagt aan beheersing, en bij voorkeur daling, van de woonlasten.

Type woning	Pop.	↑	Label, woninggrootte en type huishouden														
			A Aedes +WB	Label A Size S 1 pers	Label A Size S 2 pers	Label A Size M 1 pers	Label A Size M 2 pers	A+ Aedes +WB	Label A+ Size S 1 pers	Label A+ Size S 2 pers	Label A+ Size M 1 pers	Label A+ Size M 2 pers	A++ Aedes +WB	Label A++ Size S 1 pers	Label A++ Size S 2 pers	Label A++ Size M 1 pers	Label A++ Size M 1 pers
Meergezins- /etagewoning	B	Besparen energielasten	€ 10	€ 5	€ 7	€ 5	€ 9	€ 35	€ 16	€ 25	€ 19	€ 30	€ 45	€ 21	€ 33	€ 25	€ 38
Eengezinswoning	B	Besparen energielasten	€ 10	€ 10	€ 15	€ 12	€ 18	€ 35	€ 35	€ 54	€ 41	€ 63	€ 45	€ 45	€ 69	€ 52	€ 82
Meergezins- /etagewoning	A	Besparen energielasten						€ 26	€ 12	€ 19	€ 14	€ 22	€ 37	€ 17	€ 27	€ 20	€ 32
Eengezinswoning	A	Besparen energielasten						€ 26	€ 26	€ 40	€ 30,23	€ 47	€ 37	€ 37	€ 57	€ 43	€ 67
Meergezins- /etagewoning	A+	Besparen energielasten											€ 11	€ 5	€ 8	€ 6	€ 9
Eengezinswoning	A+	Besparen energielasten											€ 11	€ 11	€ 17	€ 13	€ 20

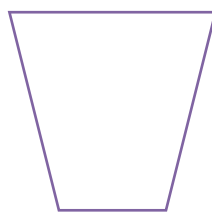
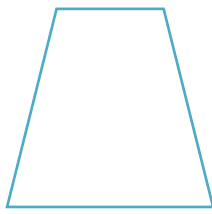
Hogere huurverwaarding zullen uiteindelijk immers de vorm naar verwachting zodanig wijzigen dat geen sprake meer zal zijn van een piramidale vormgeving van de woningvoorraad: wat wij niet willen zien is de volgende ontwikkeling:

⁴ Deze spiegel is vertaald naar een ideaaltypische sociale woningvoorraad van een corporatie. Deze vertaling is gevisualiseerd tot een piramidale vorm: iedere kwaliteitsverbetering heeft effect op de samenstelling en de vorm van de piramide. Verduurzaming laat zien dat de piramidale vorm sterk aan verandering onderhevig is. Compensatie moet dus komen van lager wordende energielasten. En dat blijkt tot nog toe lastig genoeg.

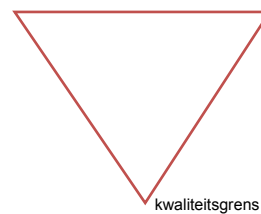
van



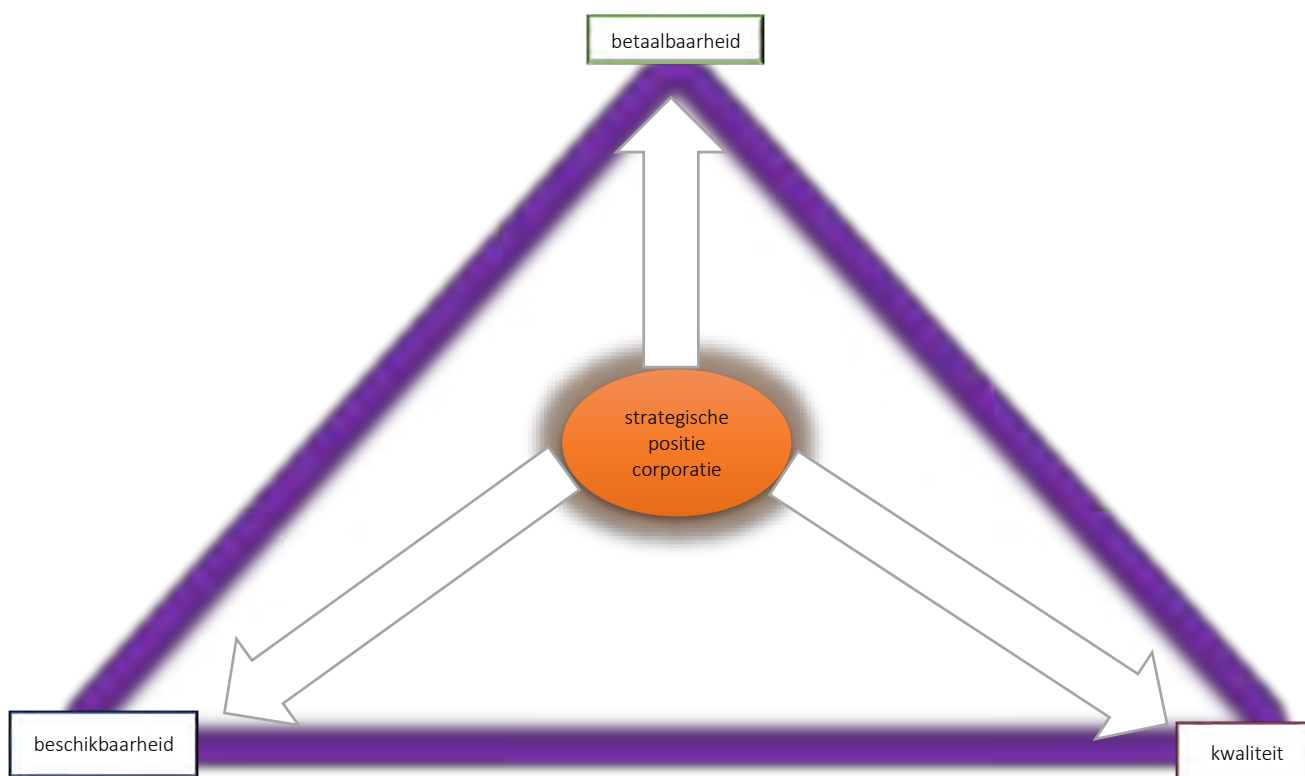
via



naar



Gelet op hun verduurzamingsopgave ontvangen gemeenten en huurdersorganisaties jaarlijks een bericht van de rijksoverheid over de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW). Deze informatie stelt beide partijen in staat de jaarlijkse biedingen van corporaties ten behoeve van het helpen verwezenlijken van de woonvisies te beoordelen. Om te bezien welke impact een bieding heeft op de betaalbaarheid, beschikbaarheid en (verduurzamings-)kwaliteit van woningen hanteert De Bewonersraad de volgende driehoek:



De Bewonersraad neemt ook in 2020 deel aan periodieke stakeholdersbijeenkomsten van corporaties en het Wenjen Oerlis Fryslân. Dat geldt tevens de deelname aan het noordelijk Kennisnetwerk corporaties. In de richting van de toezichhoudende commissarissen wordt telkens weer een oproep gedaan tot het leggen van verbindingen tussen de verschillende en soms uiteenlopende belangen van stakeholders. Alleen zo kan de corporatie daadwerkelijk middenin de samenleving staan.

Vooralsnog is verduurzaming een zeer kostbare aangelegenheid. Wie wat betaalt is nog altijd onduidelijk. Laat er vanuit het perspectief van De Bewonersraad geen twijfel over blijven: niet de sociale huurder!



5.2 BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN

Deze term dekt in de ogen van De Bewonersraad een tweetal ladingen, te weten: voldoende in aantal en voldoende in variatie voor diverse typen huishouden.

Aan beide aspecten dient een corporatie per gemeente te willen voldoen. Beschikbaarheid wordt uitgedrukt in de tijd die voor actief woningzoekende nodig is om aan een woning te komen, die aansluit op de samenstelling en het inkomen van het desbetreffende huishouden. Door monitoring wordt duidelijk in welke gemeente en/of voor welk type woning de zoekduur te lang wordt. Zoals hiervoor is verwoord hebben huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties vanaf 2020 een goed sturingsinstrument tot hun beschikking. De Bewonersraad wil in 2020 voor elke gemeente/regio van het woningmarktgebied Fryslân een specifieke norm ingevoerd zien voor 'de maximaal redelijke zoekduur voor actief woningzoekenden'. Dat komt omdat de woningdruk niet overal gelijk is. Een norm die partijen noopt het thema 'beschikbaarheid' van extra aandacht te voorzien.



5.3 WONINGKWALITEIT

In 2018 kreeg de gezamenlijkheid van het doordenken van de energetische marsroute naar 2050 veel meer aandacht, zowel binnen het Wenjen Oerlis Fryslân, als het tripartite-overleg. Voor bijvoorbeeld WoonFriesland is De Bewonersraad een adviseurschap aangegaan voor het meerjarig ontwikkeltraject van het project 'Dreamhûs'⁵. Voor dat doel heeft De Bewonersraad een expertisegroep van 5 nieuwsgierige leden ingebracht die, samen met de tijdelijke bewoners van de proefwoningen in Delft, ervaringen met innovaties gaan opdoen.

Alle gelieerde corporaties en gemeenten ontwikkelen tegen de achtergrond van de opdracht tot het opstellen van eerder genoemde energetische marsroute in co-creatie met ook De Bewonersraad hun duurzaamheidsbeleid. Waarbij de provincie op aandrang van met name De Bewonersraad een regierol is willen gaan vervullen en het Wenjen Oerlis wil fungeren als platform voor het uitwisselen van voortgang(sperikelen), innovaties, 'trouvailles', opgeworpen drempels, en al wat men onderweg naar 2050 nog zal tegenkomen.

Zodanig dat in iedere Friese gemeenten op min of meer soortgelijke wijze de mars aanvaard wordt en er binnen het gehele woningmarktgebied voor huurders duidelijkheid wordt gecreëerd over een chronologische logica van opeenvolgende fases, waarbij te denken valt aan:

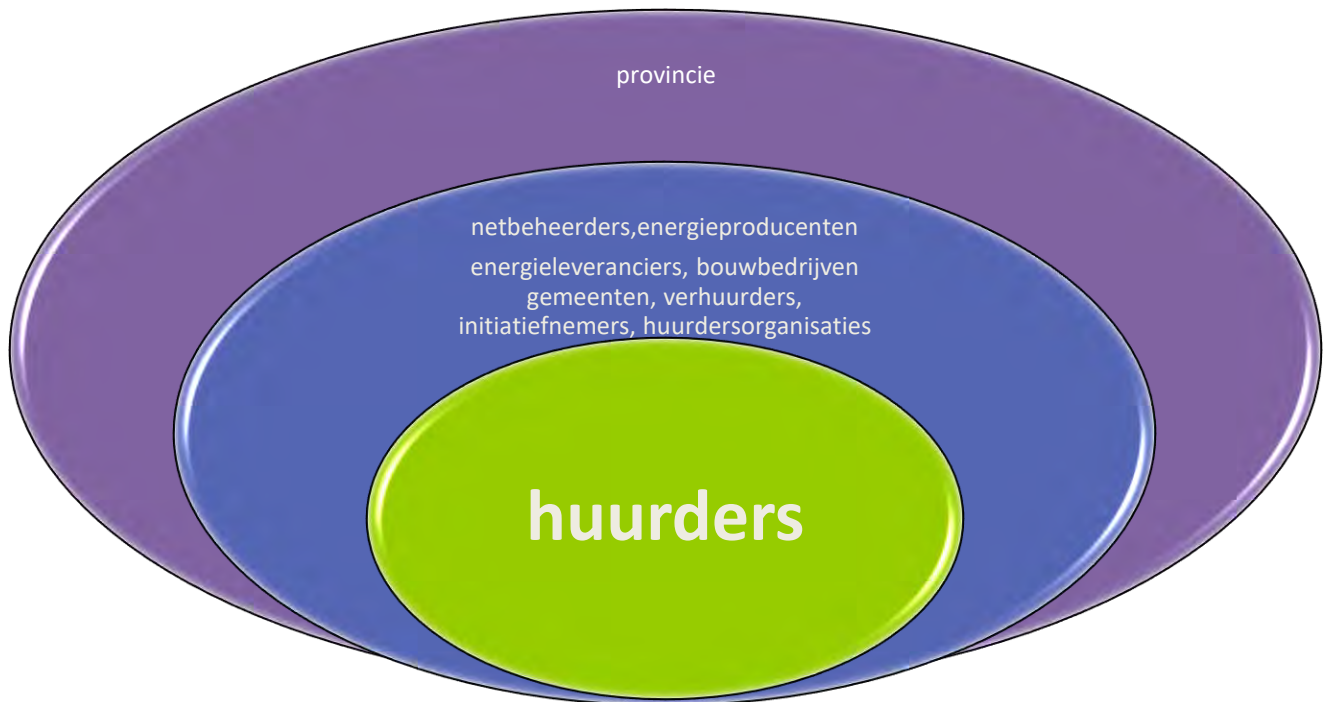
- reductie energievraag huidig woningbezit en bouw energiezuinige nieuwbouw
- duidelijkheid over aard en herkomst alternatieve energie (: zon, geothermie, wind, getijde, biomassa, waterstof, et cetera)
- inplaatsing passende installaties.

⁵Betaalbaar, comfortabel, simpel én duurzaam wonen, dat is het idee achter DreamHûs. Dit experiment is een samenwerking tussen WoonFriesland, Bouwgroep Dijkstra Draisma, YES!Delft, The Green Village en de Bewonersraad Friesland. In het voorjaar van 2019 komen op locatie van The Green Village op de campus van TU Delft drie exact nagebouwde woningen te staan met verschillende energielabels. Onderzoekers, studenten, ondernemers en marktpartijen worden uitgedaagd om betaalbare, gebruikersvriendelijke verduurzamingsoplossingen voor deze woningen te bedenken en te testen. Vernieuwers die buiten de gebaande paden durven te denken en doen. Zo maken alle betrokken partijen de droom waar om een slimme en rendabele versnelling te geven aan de verduurzaming van de bestaande sociale huurhuizen in Nederland.

Het unieke van het bouwen van de Dreamhûzen op The Green Village, de proeftuin voor duurzame innovaties op de campus van TU Delft, is dat er daar geen sprake is van bouwregelgeving die het project en de bijbehorende innovaties eventueel in de weg staan. De drie woningen met verschillende energielabels vormen een afspiegeling van de Nederlandse woningmarkt. Het plan is dan ook om in dit 'living lab' de beste oplossingen uit te testen. Dit kan op het gebied van energie, een gezond binnenklimaat, water, warmte, isolatie, ICT, Internet of Things en smart homes. Vervolgens passen we de innovaties toe in de huurwoningen van het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland en daarna in de rest van Nederland.

Dit alles om te helpen voorkomen dat de ene groep huurders heel veel eerder dan de andere groep kan profiteren van kostenvoordeel, nu de rijksoverheid met name fiscale prikkels gebruikt om het gebruik van natuurlijke energiebronnen te bevorderen, en 'koplopers' onder gemeenten en corporaties worden afgestraft met hoge investeringskosten.

De Bewonersraad zag het graag zo gevisualiseerd:



Via de prestatieafspraken ziet De Bewonersraad overigens toe op reële investeringsbijdragen van de gelieerde corporaties. Ingrepen per woning zijn uiteraard afhankelijk van de huidige staat en aard van de woning. Naast investeringen in het energieneutraal maken van de woningen (isolatie en installaties) moeten immers ook voldoende uitgaven worden gedaan in planmatig onderhoud, asbestverwijdering en onderhoud aan keukens, douches en toilet.

5.4 WOONKWALITEIT

Omdat wonen ook gaat over de leefbaarheid in straten, wijken, dorpen en steden wil De Bewonersraad ook bijdragen aan het creëren van randvoorwaarden, die huurders ertoe kunnen bewegen eigen initiatieven te tonen in het bevorderen of behouden van een goede leefbaarheid in de eigen woonomgeving. In de praktijk blijkt deze inzet tamelijk weerbarstig: de animo onder sociale huurders is zeker bij aanvang beperkt. In de samenwerkingsovereenkomst met WoonFriesland is bijvoorbeeld afgesproken dat beide partijen jaarlijks nagaan welke initiatieven in dit kader effectief zouden kunnen zijn, hoe zij deze effectiviteit zullen meten en welke inzet van middelen zij beiden daartoe zullen inzetten. Concrete uitvoeringsplannen – en hun bijbehorende cyclus van plannen-uitvoeren-checken-bijsturen zullen dan ook vertaald worden in de begroting van beide organisaties.

6. EIGEN BIJDRAGE AAN PRESTATIEAFSPRAKEN

6.1 INZET JEGENS CORPORATIES EN GEMEENTEN IN 2020

In juli 2019 werd de bijdrage van De Bewonersraad aan prestatieafspraken 2020 verwoord in een brief aan gelieerde corporaties en gemeenten:

“(...)De basis onder onze bijdrage wordt voornamelijk gevormd door continuering van reeds voor het jaar 2019 geformuleerde inzet, en deels door aanscherping van meerjarige afspraken naar aanleiding van sindsdien voortgeschreden inzichten.

Onze focus ten aanzien van het verhogen van de kwaliteit van de prestatieafspraken ligt daarnaast op de totstandkoming van toetsbare, en binnen het driepartijenoverleg wederkerige, prestatieafspraken. Daarbij hoort ons inziens dan ook gezamenlijk toezicht op een gedegen uitvoering van gemaakte afspraken. In de praktijk blijkt dat uitvoering geven aan prestatieafspraken jaar overstijgend is en dat de behoefte bestaat onderscheid te maken tussen zaken die partijen sowieso jaarlijks uitvoeren (de biedingen) en het maken van aanvullende afspraken waarbij een prioritering wordt gegeven aan enkele onderwerpen uit de meerjarige raamovereenkomsten.

2. Algemeen

De Bewonersraad is in 12 Friese gemeenten betrokken bij de totstandkoming van prestatieafspraken. Weliswaar zijn er vraagstukken, die, veelal als gevolg van politieke beweegredenen, gemeente-specifiek dienen te worden beantwoord. Maar dat betreft lang niet alle vraagstukken. Desondanks constateren wij, dat in menig gemeente rondom eenzelfde inhoudelijk thema telkens (toch weer) aparte werkgroepen worden ingericht. De vraag die zich aan onze kant daarbij opdringt is, of dit niet teveel een automatisme is, en, of binnen samenhangende regio's intergemeentelijke en intercorporatieve samenwerking tussen deze partijen en De Bewonersraad alsdan niet meer voor de hand zou moeten liggen. Voorbeelden liggen op het terrein van bijvoorbeeld overlastpreventie en bestrijding, energietransitie, bevordering in-, door- en uitstroom van huurders.

Aan onze kant bestaat vanuit het perspectief van de doelgroep van volkshuisvestelijk beleid behoefte aan afstemming en harmonisatie, waar dat kan. Vanuit De Bewonersraad zetten wij in op het doen ontstaan van initiatieven, die bijdragen aan dergelijke samenwerkingsvormen, welke gemeentegrenzen overstijgen en in het belang van kwetsbare groepen sociale huurders cohesie binnen het woningmarktgebied Fryslân bevorderen.

3. Thema: betaalbaarheid

In de overlegtafel van Friese huurdersorganisaties is in 2017 besloten gezamenlijk een digitaal portaal voor huurders te ontwikkelen. Een portaal met relevante informatie over (verlaging van) woninglasten en (verhoging van) het huishoudeninkomen. In opdracht van de overlegtafel houdt De Bewonersraad eindregie op het up-to-date houden van de via dit portaal aan sociale huurders aan te bieden informatie.

Leden van De Bewonersraad zien voor de vereniging een waakhondfunctie weggelegd. Onder andere op de volgende wijze wordt invulling gegeven aan deze functie: De Bewonersraad gaat steekproefsgewijs monitoren of de prijs/kwaliteitsverhouding van aangeboden woningen overeenkomt met het door de corporatie gevoerde huurprijsbeleid. Dit op basis van de in de advertentie aangeboden informatie. Indien afwijkingen geconstateerd worden, zal dit met de desbetreffende corporatie besproken worden.

De Bewonersraad zal in het kader van de energietransitie aandacht op het onderwerp betaalbaarheid vestigen door via diverse kanalen informatie te delen. In 2019 is een woninglastenspiegel ontwikkeld. Onder woninglasten verstaat De Bewonersraad de huurprijs tezamen met de woning gebonden energiekosten. Op deze wijze willen wij eraan bijdragen dat voor partijen, als bedoeld in de Woningwet 2015, inzichtelijk blijft of

en, zo ja, in welke mate nieuwbouw en ombouw van de bestaande woningvoorraad daadwerkelijk bijdragen aan beheersing, en bij voorkeur verlaging, van de kosten van wonen.

De Bewonersraad zal in die context in 2020 een digitaal panel wijden aan het onderwerp woninglasten. Doel is om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van woninglasten in het tijdperk van verduurzaming.

De Bewonersraad onderhoudt in 2020 contacten met gespecialiseerde (vrijwilligers)organisaties ten behoeve van hulp bij budgettering. Leden, gemeenten en corporaties worden actief gewezen op het bestaan én de rol van deze organisaties. Leden worden terzake geïnformeerd via individuele gesprekken, informatie in De Bewonerskrant en het digitale huurdersportaal. Corporaties worden hierover geïnformeerd via adviezen met betrekking tot toepassing van sociale protocollen.

Oogmerk is uiteraard om de leden van De Bewonersraad bewuster te maken van de reikwijdte van hun huishoudboekje en het risico op financiële problematiek te verminderen.

4. Thema: beschikbaarheid

De Bewonersraad doet sinds 2016 periodiek onderzoek onder haar leden die in een kalenderjaar een woning hebben betrokken. Dit om de mate van beschikbaarheid van de sociale voorraad naar type en huurprijs in de gaten te houden. De resultaten van dit onderzoek worden gedeeld met de aan de huurdersvereniging gelieerde corporaties en gemeenten, en ingebracht in het overleg inzake prestatieafspraken teneinde negatieve ontwikkelingen vroegtijdig te (doen) onderkennen c.q. te helpen voorkomen. Door deze inspanning ontstaat er meer inzicht in de (mis)matching tussen huishoudensamenstelling/ huishoudeninkomen en huurprijsklasse/woningtype.

De Bewonersraad verdeelt het begrip huurprijsklasse hierbij als volgt (:prijspeil 2019):

➤ goedkoop	: tot € 424,44
➤ betaalbaar laag I	: van € 424,45 t/m € 484,38
➤ betaalbaar laag II	: van € 484,39 t/m € 547,56
➤ betaalbaar laag III	: van € 547,57 t/m € 607,46
➤ betaalbaar hoog	: van € 607,47 t/m € 651,03
➤ bereikbaar	: van € 651,04 t/m € 720,42
➤ vrije sector	: meer dan € 720,43.

Met dit inzicht wordt beoogd dat voor woningzoekenden voldoende woningen van voldoende variatie in voldoende mate beschikbaar zijn. Iedereen in een passende woning, zo gezegd. En een zoekduur voor actief woningzoekende die nergens in Friesland de maximaal redelijke termijn van 12 maanden overstijgt. In het jaar 2020 wordt het onderzoek in de maand juni uitgevoerd.

5. Thema: kwaliteit

Woonkwaliteit

De Bewonersraad zal in 2020 een digitaal panel wijden aan het optekenen van de ervaringen van leden die meer dan een jaar in een verduurzaamde woning wonen. Hierbij zal onderzocht worden in hoeverre de verschillende modaliteiten van verduurzaming al dan niet beantwoorden aan de opgewekte verwachtingen bij bewoners. De uitkomsten worden 'ambtelijk' teruggekoppeld zodat kan worden bijgedragen aan het verbeteren van de communicatie en het verwachtingsmanagement bij verduurzamingsprojecten.

Mocht uit contacten met de leden van De Bewonersraad blijken dat een verdiepingsslag noodzakelijk is om verder in te gaan op de door de leden opgedane ervaringen bij leden die meer dan een jaar in een verduurzaamde woning wonen, dan zal De Bewonersraad een bewonersbijeenkomst organiseren om eventuele knelpunten boven tafel te krijgen.

Omgevingskwaliteit

Initiatieven van bewonerscommissies en groepen huurders om in vormen van zelfbeheer werkzaamheden uit te voeren kunnen op ondersteuning rekenen van De Bewonersraad. Deze ondersteuning bestaat uit het geven van voorlichting aan bewonerscommissies en groepen huurders over de wijzen waarop dit zelfbeheer ingericht kan worden en uit het bijeenbrengen van partijen, die de middelen en mogelijkheden hebben om de doelen samen met commissies en/of bewoners te helpen realiseren. Het betreft bijvoorbeeld zelfbeheertaken op het gebied van (het ontwikkelen van lokale werkgelegenheid in) schoonmaak en (tuin)onderhoud.

De Bewonersraad is in 2019 gestart met de 'Regioraad nieuwe stijl'. Een van de taken van de regioraadsleden is om vanuit het sociale huurdersperspectief deel te nemen aan buurt-, wijk- en dorpschouwen. Bevindingen worden 'ambtelijk' teruggekoppeld naar de overlegpartners als bedoeld in de Woningwet 2015.

6. Thema: Wonen en zorg

De Bewonersraad heeft in 2019 een digitaal panel gewijd aan het onderwerp WMO. Uit dit onderzoek blijkt dat de leden van De Bewonersraad over onvoldoende kennis beschikken inzake het aanvragen van WMO voorzieningen. In 2020 wil De Bewonersraad een bijdrage leveren aan het vergroten van deze kennis onder haar leden, middels de inzet van communicatiemiddelen.

6.2. VEILIGHEIDSKADER

Op grond van het in 2016 ontwikkelde eigen veiligheidsbeoordelingskader van De Bewonersraad worden (jaarlijks) speerpunten ter hand genomen. Voor 2020 gaat het om:

- brandveiligheid en elektra.

De eisen t.a.v. elektrische installaties in woningen van tegenwoordig zijn anders dan 25 à 30 jaar geleden. Het gebruik van elektrische apparatuur is in de loop der jaren fors toegenomen wat het gebruik van verlengkabels en stekkerdozen in de hand werkt. Veel elektrische installaties in (oudere) woningen zijn hierop niet berekend. De Bewonersraad pleit er bij corporaties derhalve voor dat wanneer woningen worden ge-upgraded ten aanzien van het ophogen van bijvoorbeeld het energielabel er specifiek aandacht is voor de elektrische installaties. Ook wanneer er zonnepanelen worden geplaatst adviseert De Bewonersraad verder te kijken dan alleen het plaatsen van zonnepanelen. Ook het (voorsorteren op) een gas-loos tijdperk waarbij elektrisch gekookt zal moeten worden heeft gevolgen voor de elektrische installatie, en daarmee de brandveiligheid.

Dit speerpunt zal de Bewonersraad in 2020 gaan inbrengen bij de diverse corporaties en gemeenten tijdens de onderhandelingen over de prestatieafspraken voor 2021.

7. TOELICHTING OP DE BEGROTING 2019

INLEIDING

Voor het samenstellen van de begroting 2020 is gebruik gemaakt van de voorlopige jaarcijfers voor 2019 en de vooreerst beleidsextensieve plannen zoals die verwoord zijn in het verenigingsplan 2020. In principe zijn begrotingsposten daarom slechts verhoogd met de inflatiecorrectie. In het hiernavolgende wordt stilgestaan bij enkele elementen uit deze begroting.

a. Inkomstenbegroting

i. Ledenbijdragen

Het begrip 'directe ledenbijdragen' wordt gebruikt voor de bijdragen die leden aan de vereniging betalen. Het begrip 'indirecte ledenbijdragen' daarentegen voor de bijdragen die verhuurders betalen. Grosso modo wordt gerekend met een stabilisatie van het ledenaantal.

De bijdragen van verhuurders worden verhoogd met het algemene inflatiecijfer van naar verwachting rond de 2,6%, dan wel het desbetreffende huursomverhogingspercentage indien overeengekomen.

ii. Overige bijdragen

De Bewonersraad vormt samen met enkele Friese collega-huurdersverenigingen een formeel samenwerkingsverband. Met HuurdersBelangenVereniging Heerenveen (: HBVH) bestaat dit verband al meer dan 16 jaren. Met Huurdersvereniging Franeker (: HvF) bestaat dit verband sinds juli 2016. In deze verbanden brengt De Bewonersraad kennis en kunde voor de leden van deze verenigingen, die huren van ook aan onze vereniging gelieerde corporaties. Er wordt gezamenlijk

opgetrokken bij strategische aangelegenheden en vanuit De Bewonersraad geadviseerd en ondersteund, waar het specifieke operationele zaken betreft van huurders in de desbetreffende gemeenten. Daar tegenover staan financiële bijdragen aan De Bewonersraad.

iii. Financiële baten en lasten

Voor het inschatten van de rente-inkomsten in 2020 is gerekend met een verdere verlaging.

b. Uitgavenbegroting

iv. Lonen en salarissen

De personeelsformatie van het werkkapparaat is per 2020 begroot op 7,224 waarvan 1,0 FTE tijdelijk tot 01 november 2023. De bij deze formatie behorende personele bezetting is 10. Voor de salarisontwikkeling is gerekend met de periodieke aanpassingen conform de arbeidsvoorwaardenregeling van De Bewonersraad.

v. Overige personeelskosten

Inhuur derden

In deze post is voor 2020 het restant begrepen voor de externe ondersteuning die De Bewonersraad nodig heeft voor de implementatie van het CRM/ledenadministratie/klachtenmanagementpakket.

Afschrijvingen en reserveringen in 2020

Op inventaris, ICT en bedrijfsauto's wordt een bedrag van € 20.000,- afgeschreven. Om in de toekomst opnieuw te kunnen investeren wordt met eenzelfde bedrag als spaardoel gerekend (in plaats van de bestemmingsreserves die zijn afgeschaft).

8. BEGROTING 2020 De Bewonersraad

		Begroting 2020
Inkomstenbegroting		
GBK.	Directe ledenbijdrage	€ 681.648,00
	Indirecte ledenbijdrage	€ 499.296,00
Diversen		
5301	Diversen / Onvoorzien	€ -
5302	Bijdrage huurdersverenigingen	€ 8.000,00
5303	Diverse retourontvangsten	€ -
	Totaal Diversen	€ 8.000,00
Financiële baten en lasten		
4801	Betaalde rente en kosten betalingsverkeer (= minus)	€ 400,00-
4802	Ontvangen rente	€ 500,00
	Totaal Financiële baten en lasten	€ 100,00
	Nieuwe dienstverlening	PM
	Totale inkomsten	€ 1.189.044,00
Uitgabenbegroting		
Lonen en salarissen		
4001	Netto lonen	€ 369.000,00
4032	Loonheffing + sociale lasten (afdracht)	€ 281.000,00
4035	Ontvangen ziektegeduitkeringen = minus	€ -
	Totaal Lonen en salarissen incl soc I	€ 650.000,00
Overige Personele kosten		
4105	Kantinekosten	€ 1.000,00
4106	Reiskosten woonwerk onbelast	€ 15.000,00
4107	Opleidingskosten	€ 3.000,00
4108	Declaraties/Onkosten/Secundaire arb.voorw.	€ 3.500,00
4109	Ziekteverzuimverzekering	€ 20.000,00
4110	Arboverzekering	€ 1.300,00
4111	Kerstpakketten vrijwilligers	€ 4.500,00
4113	Loonadministratie Priore	€ 3.000,00
4114	Inhuur derden	€ 20.000,00
4115	Aansprakelijkheid bedrijfsverzekering	€ 800,00
4116	Informeel samenzijn medewerkers/Bestuur	€ 1.300,00
4117a	Wervingskosten commissarissen (advertenties)/overige kosten	€ 2.500,00
4117	Wervingskosten personeel (advertenties)/overige kosten	€ 3.000,00
	Totaal Overige Personele kosten	€ 78.900,00
	Totaal Personele kosten	€ 728.900,00

Huisvestingskosten		
4201	Huur onroerend goed/servicekosten	€ 33.700,00
	Totaal Huisvestigingskosten	€ 33.700,00
Kantoorkosten		
4301	Kantoorbehoeften	€ 1.000,00
4302	Drukwerk algemeen/klein drukwerk	€ 4.000,00
4304	Abonnementen/Licenties software	€ 5.000,00
4311	Aanschaf ICT hardware	€ 2.000,00
4305	Telefoon	€ 4.000,00
4307	Contributie en abonnementen	€ 2.000,00
4306	Porto diversen	€ 2.000,00
4308	Porto Bewonerskrant	€ 26.000,00
4309	Porto Nieuwsbrieven	€ 19.000,00
4310	Porto enquêtes	€ 5.000,00
	Totaal Kantoorkosten	€ 70.000,00
Autokosten		
4401	Kosten bedrijfsauto's	€ 9.000,00
	Totaal Autokosten	€ 9.000,00
Publiciteit-, reclamekosten en ledenwerven		
4501	Promotie, ledenwerving door alle verhuurders	€ 13.000,00
4502	Drukkosten Bewonerskranten plus NAW indrukken	€ 25.000,00
4503	Nieuwsbrieven (drukken en NAW indrukken)	€ 15.000,00
4504	Consumentenpanels/marktonderzoek /digitale panel/enquête hulpd	€ 8.000,00
4505	Reclame / Publiciteit	€ 20.000,00
4507	Website incl. licenties en onderhoud (incl. huurdersportaal)	€ 2.000,00
	Totaal Publiciteit- en reclamekosten	€ 83.000,00
Algemene kosten		
4601	Accountantskosten	€ 8.000,00
4602	Juridische kosten (informatie/nieuwe procedures)	€ 10.000,00
4604	WA verzekering vrijwilligers	€ 500,00
4605	Declaraties vrijwilligers	€ 2.000,00
4605a	Urenvergoeding vrijwilligers	€ 19.000,00
4605b	Kosten nieuwe regioraden (vergaderkosten/opleidingskst etc)	€ 7.500,00
4609	Vergaderkosten overig (Bestuur/Regioraad/Ledenraad/ voorgedragen commissarissen)	€ 2.000,00
4610	Bedrijfsbenodigdheden Aanschaf inventaris	€ 3.500,00
4611	Afdracht aan Bewonerscommissies	€ 10.000,00
4611a	Bewonersparticipatie: Keukentafelgesprekken/opzetten bewonerscommissie/ leefbaarheidsprojecten	€ 2.000,00
4612	Overige algemene kosten (Diversen / Onvoorzien)	€ 1.000,00
4616	Aanschaf Bedrijfsauto's	€ -
4617	Representatiekosten	€ 1.000,00
4618	Organisatie symposium	€ 4.000,00
	Totaal Algemene kosten	€ 70.500,00

4701	Marktverbreding nieuwe dienstverlening	PM	€	5.000,00
	Initiële kosten			
	Totale uitgaven		€	1.000.100,00
	Geplande afschrijvingen en reserveringen in 2020		€	20.000,00
	Begroot resultaat 2020		€	168.944,00

9. Vergelijkend overzicht

	Realisatie 2018	Begroting 2019
Inkomsten		
GBK. Directe ledenbijdrage	€ 688.000,00	€ 680.592,00
Indirecte ledenbijdrage	€ 484.000,00	€ 486.209,50
Diversen		
5301 Diversen / Onvoorzien		€ -
5302 Bijdrage Huurdersverenigingen		€ 11.000,00
5303 Diverse retourontvangsten		
Totaal Diversen		€ 11.000,00
Financiële baten en lasten		
4801 Betaalde rente en kosten betalingsverkeer (= minus)		€ 500,00-
4802 Ontvangen rente		€ 1.200,00
Totaal Financiële baten en lasten	€ 1.000,00	€ 700,00
Nieuwe dienstverlening		
Totale inkomsten	€ 1.173.000,00	€ 1.178.501,50
Uitgaven		
Lonen en salarissen		
4001 Netto lonen	€ 435.000,00	€ 353.500,00
4032 Loonheffing + sociale lasten (afdracht)	€ 73.000,00	€ 256.000,00
4035 Ontvangen ziektegeduitkeringen = minus		€ -
Totaal Lonen en salarissen incl soc I	€ 508.000,00	€ 609.500,00
Overige Personele kosten		
4105 Kantinekosten		€ 1.000,00
4106 Reiskosten woonwerk onbelast		€ 9.000,00
4107 Opleidingskosten		€ 6.000,00

4108	Declaraties/Onkosten/Secundaire arb.voorw.		€	3.500,00
4109	Ziekteverzuimverzekering		€	17.000,00
4110	Arboverzekering		€	1.250,00
4111	Kerstpakketten vrijwilligers		€	5.000,00
4113	Loonadministratie Priore		€	3.000,00
4114	Inhuur derden incl bestuursondersteuner		€	48.000,00
4115	Aansprakelijkheid bedrijfsverzekering		€	800,00
4116	Informeel samenzijn medewerkers/Bestuur		€	1.300,00
4117	Wervingskosten personeel (advertenties)/overige kosten		€	3.000,00
	Totaal Overige Personele kosten	€	47.000,00	€ 98.850,00
	Totaal Personele kosten	€	555.000,00	€ 708.350,00

Huisvestingskosten

4201	Huur onroerend goed/servicekosten		€	32.400,00
	Totaal Huisvestingskosten	€	33.000,00	€ 32.400,00

Kantoorkosten

4301	Kantoorbehoeften		€	2.000,00
4302	Drukwerk algemeen/klein drukwerk		€	4.000,00
4303	Website onderhoud en maandelijkse rapportages		€	-
4304	Abonnementen/Licenties software		€	5.000,00
4311	Aanschaf ICT Hardware		€	13.000,00
4305	Telefoon		€	5.000,00
4307	Contributie en abonnementen		€	2.000,00
4306	Porti (alle portokosten) o.a. 4xBK/3xNB/infobijeenkomsten / diversen		€	2.000,00
4308	Porto De Bewonerskrant		€	25.000,00
4309	Porto Nieuwsbrief		€	18.000,00
4310	Porto enquêtes		€	5.000,00
	Totaal Kantoorkosten	€	50.000,00	€ 81.000,00

Autokosten

4401	Kosten bedrijfsauto's		€	10.000,00
	Totaal Autokosten	€	11.000,00	€ 10.000,00

Publiciteit-, reclamekosten en ledenwerven

4501	Promotie, ledenwerving door alle verhuurders		€	15.000,00
4502	Drukkosten Bewonerskranten plus NAW indrukken		€	30.000,00
4503	Nieuwsbrieven (drukken en NAW indrukken)		€	8.000,00
4504	Consumentenpanels/marktonderzoek digitale panel/enquête hulpd		€	8.000,00
4505	Reclame / Publiciteit	PM	€	32.000,00
4507	Website incl. licenties en onderhoud (incl huurdersportaal)		€	4.000,00
4508	Jubileumjaar 2018	PM	€	-
	Totaal Publiciteit- en reclamekosten	€	125.000,00	€ 97.000,00

Algemene kosten

4601	Accountantskosten		€	8.000,00
4602	Juridische kosten (informatie/nieuwe procedures)		€	4.000,00
4604	WA verzekering vrijwilligers		€	500,00
4605	Declaraties vrijwilligers		€	2.500,00
4605a	Urenvergoeding vrijwilligers		€	18.500,00
4605b	Kosten nieuwe regionaden (vergaderkst/opleidingskst etc)		€	7.500,00
4609	Vergaderkosten (Bestuur/Regioraad/Ledenraad/ voorgedragen commissarissen) regionaadsverkiezingen		€	1.200,00
4610	Bedrijfsbenodigdheden Aanschaf inventaris		€	3.000,00
4611	Afdracht aan Bewonerscommissies		€	11.500,00
4611a	Bewonersparticipatie: keukentafelgesprekken/opzetten bewoners- commissie/leefbaarheidsprojecten		€	2.000,00
4612	Overige algemene kosten (Diversen / Onvoorzien)		€	1.500,00
4617	Representatiekosten		€	1.000,00
4616	Aanschaf Bedrijfsauto's		€	36.000,00
	Totaal Algemene kosten		€	37.000,00
	Marktverbreding nieuwe dienstverlening		€	97.200,00

4701	Initiële kosten	PM	€	5.000,00
------	-----------------	----	---	----------

Totale uitgaven	€	811.000,00	€	1.030.950,00
------------------------	----------	-------------------	----------	---------------------

Taakstellende spaardoelstelling	€	200.000,00
--	----------	-------------------

afschrijvingen en reserveringen	€	9.000,00	€	15.000,00
--	----------	-----------------	----------	------------------

(Begroot) resultaat	€	153.000,00	€	132.551,50
----------------------------	----------	-------------------	----------	-------------------