



Jaarverslag Hestia 2018

Bewonersvereniging Hestia
Van Randwijcklaan 33
3814 AB Amersfoort

Bewonersvereniging Hestia vertegenwoordigt 5.495 huurders
in Amersfoort en telt 888 leden op 31 december 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Organisatie van Hestia	6
2.1	Bestuur	6
2.2	Ondersteuning.....	6
2.3	Leden	6
2.4	Overleg- en werkrelaties van Hestia	7
3	Activiteiten van Hestia in 2018	11
3.1	Het informeren en betrekken van huurders	11
3.2	Klachtenbemiddeling.....	12
3.3	Versterken van de organisatie en samenwerking	12
4	Beleidsadvisering en -beïnvloeding 2018	13
4.1	Centraal overleg	13
4.2	Overige centrale onderwerpen	15
4.3	Lokale overleggen en onderwerpen.....	16
5	Financiële verantwoording.....	18
5.1	Waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen	18
5.2	Balans	19
5.3	Toelichting op de balans per 31 december 2018	20
5.4	Staat van baten en lasten	22
5.5	Toelichting op de staat van baten en lasten	23

Bijlage: Overzicht van complexen met een bewonerscommissie

1 Inleiding

Beste huurders,

Bestuur

Tot ons grote genoegen kan ik hier berichten dat het bestuur van Hestia eind 2018 bestaat uit 5 bestuursleden. Onder deze bestuursleden is bovendien veel kwaliteit aanwezig en een grote variëteit aan kennis.

Dit betekent dat wij ons verder ontwikkelen naar een gelijkwaardige gesprekspartner, waardoor we steeds meer worden gehoord en we de huurdersbelangen kunnen inbrengen en verdedigen bij de verschillende overlegmomenten en adviezen.

Onderwerpen

Zo spraken we op centraal niveau over aansluitende verhuur en het terugdringen van leegstand, klantgericht renoveren, sloop en nieuwbouw, de huuraanpassing 2018 en 2019 en duurzaamheid

Op regionaal niveau spraken we over Seniorenhuisvesting, Kaderafspraken bij Sloop en Renovatie (voormalig Sociaal Statuut) en natuurlijk de Prestatieafspraken 2019 met de gemeente.

Deze onderwerpen worden in dit jaarverslag verder uitgewerkt. Ik wens u veel leesplezier.

Dank

Rest mij nog om namens het bestuur onze secretaresse, onze adviseur en de vrijwilligers te bedanken voor hun grote inzet.

Andie van den Ochtend, secretaris

2 Organisatie van Hestia

2.1 Bestuur

Samenstelling bestuur

Andie van den Ochtend en Paul Smith zijn in april 2018 door de leden aangenomen als bestuurslid van Hestia.

Jorn Jongma heeft zich in april 2018 bij Hestia gemeld als aspirant bestuurslid.

Aan het einde van 2018 bestond het bestuur van Hestia uit de volgende personen:

Louis Zwaan, voorzitter	aftredend april 2019	huurder Portaal
Henk van Ooijen, algemeen bestuurslid	aftredend april 2021	kwaliteitslid
Andie van den Ochtend, secretaris	aftredend april 2020	huurder Portaal
Paul Smith, algemeen bestuurslid	aftredend april 2020	huurder Portaal
Jorn Jongma, aspirant bestuurslid		huurder Portaal

Het bestuur wordt inhoudelijk door vrijwilligers ondersteund:

Mia Elverding verzorgt de financiële administratie.

Samantha van de Laar verzorgt de klachtenbemiddeling.

Het bestuur heeft periodiek overleg, waarvan verslag wordt gemaakt.

2.2 Ondersteuning

Kantoorondersteuning

Het bestuur wordt bij kantoorwerkzaamheden wekelijks bijgestaan door een aantal vrijwilligers.

Ellen Sybranda verzorgt de ledenadministratie.

Tekela Hillebrand verricht diverse kantoorwerkzaamheden.

Stéfanie Verboon coördineert de kantoorwerkzaamheden. Zij is gedetacheerd vanuit Stade Advies.

Inhoudelijke ondersteuning

Claartje Sadée van Stade Advies verzorgde in 2018 opnieuw de inhoudelijke ondersteuning van het bestuur. In 2018 is de samenwerking met VHOS verder geïntensiveerd, met name bij de advisering aan Portaal. Deze intensivering is inhoudelijk ondersteund door mw. Sadée.

2.3 Leden

Lidmaatschap is een steunbetuiging voor het werk van Hestia en is gratis.

Op 31 december 2018 had Hestia 888 leden.

Van totaal 1.078 huurders heeft Hestia contactgegevens.

Van 534 van deze huurders is het e-mailadres bekend.



2.4 Overleg- en werkrelaties van Hestia

Hestia neemt als huurdervertegenwoordiger deel aan verschillende overleggen met Portaal, andere huurdersbelangenverenigingen en gemeente

Portaal

Portaal Eemland

Tijdens het Portaal Regio Overleg (PRO) zit Hestia samen met VHOS aan tafel met de manager en adviseur van de afdelingen van Portaal Eemland. In 2018 is dit vier keer gebeurd.

Tijdens het overleg is aandacht voor ontwikkelingen op regionaal niveau, zoals de prestatieafspraken, seniorenhuisvesting en het functioneren van het onderhoudsbedrijf, VOC in de regio.

Ook wordt gesproken over de regionale uitvoering van het beleid dat wordt vastgesteld bij Portaal Centraal zoals leegstand, overnamebeleid, jongerenhuisvesting en plaatsing van zonnepanelen.



Andie van den Ochtend tijdens een brainstorm met Portaal

Portaal Centraal – beleidsontwikkelingen

Steeds meer beleid wordt op Centraal niveau uitgewerkt en besloten. Het proces om tot nieuw beleid te komen is daarbij veranderd. Er is meer samenspraak tussen Portaal en de gezamenlijke HBV's. Hierdoor is over en weer meer begrip over standpunten en achtergronden. De dialoog is constructiever en meer op inhoud gebaseerd waardoor adviestrajecten ook soepeler lopen.

Het gevolg van deze werkwijze is echter dat het bestuur veel tijd besteed aan werk- en informatieve bijeenkomsten. In 2018 waren bijeenkomsten over:

- Digitale Dienstverlening
- Huurdergericht Renoveren
- Duurzaamheid
- Meerjarenbegroting van Portaal

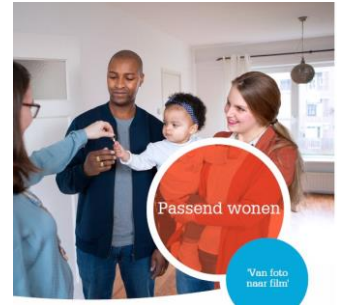
Per onderwerp zijn soms meerdere bijeenkomsten belegd waarbij geregeld ook vooroverleg tussen de HBV's was om een gezamenlijk geluid te laten horen.

In hoofdstuk 4 is informatie opgenomen over de inhoud van deze bijeenkomsten en adviestrajecten.

Portaal Centraal - directie en voorzitter Raad van Bestuur

Tijdens het voor- en najaarsoverleg zijn de Raad van Bestuur, de regiodirecteuren en de huurdersbelangenverenigingen (HBV's) vertegenwoordigd. Hestia is hierbij aanwezig.

In 2018 is over het algemeen goed overleg, met respect voor elkaars standpunten. Wel is frictie tussen de HBV's en het bestuur van Portaal ontstaan, en later opgeklaard, over het proces rondom de benoeming van de nieuwe bestuursvoorzitter.



Ook de publicatie van het Manifest Passend Wonen (juli 2018), medeondertekend door Portaal heeft tot wrijving tussen HBV's en het bestuur van Portaal geleid. Deze is dan ook via een persverklaring door de gezamenlijke HBV's afgewezen.

Portaal Centraal - Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) controleert of Portaal zich aan de regels houdt en haar taken als 'maatschappelijk ondernemer' goed invult. In de Raad hebben huurdersvertegenwoordigers zitting die door de gezamenlijke HBV's zijn voorgedragen.

Eind 2018 zijn Felicitas Crutzen en Ernst ten Heuvelhof de door de huurders geselecteerde commissarissen.

In 2018 is twee keer overleg geweest met de RvC.



Huurders-
commissarissen:
Felicitas Crutzen en
Ernst ten Heuvelhof



Andere huurdersbelangenverenigingen



In de regio's Arnhem, Nijmegen, Leiden, Soest en Amersfoort zijn HBV's van Portaal actief.

De HBV's van Portaal zijn in 2018 meerdere keren bijeen geweest.

Gestreefd wordt naar gezamenlijke standpunten en het aanbieden van gezamenlijke adviezen.

De samenwerking met VHOS is in 2018 verder verbeterd. VHOS vertegenwoordigt de huurders van Portaal in Soest

Voor een overzicht van de onderwerpen waarop is samengewerkt, zie hoofdstuk 4.

Gemeente

Prestatieafspraken (2016-2020)

In december 2018 zijn opnieuw prestatieafspraken getekend door de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Ook dit jaar was het een taai proces, waarbij tot op het laatst is onderhandeld, vooral tussen de gemeente en de woningcorporaties. Dit tot onvrede van Hestia.



Meer doorstroming

Hestia heeft in 2018 samen met Portaal gewerkt aan voorstellen voor het verbeteren van de doorstroming van huurders in Amersfoort. Deze voorstellen zijn door de overige deelnemers aan de prestatieafspraken goed ontvangen en maakten deel uit van de onderhandelingen.

Gemeente - wat doe jij?

Ook heeft Hestia samen met Portaal het onderwerp wederkerigheid bij de onderhandelingen aangesneden. Al enkele jaren is duidelijk dat met name de bouwplannen en -afspraken in de prestatieafspraken amper uitvoerbaar zijn als gevolg van gebrek aan bouwlocaties en taaie vergunningstrajecten. Wederkerigheid gaat om de vraag van corporaties en HBV's wat de gemeente dóet om de eisen/ afspraken met de corporaties ook werkelijk uitvoerbaar te maken.



Het proces kan en moet beter

Tijdens de evaluatie begin 2019, maakt Hestia opnieuw bezwaar tegen het proces. We zijn van mening dat de corporaties alleen een passend Bod kunnen doen en daarover zinvol onderhandelen, als de gemeente heldere beleidslijnen formuleert. Met het ontbreken van een actuele langjarige Woonvisie, ontbreekt ook beleid met een kortere tijdshorizon.

Begin 2019 is door de gemeente een start gemaakt met het formuleren van beleid ter vervanging van de Woonvisie. Het Deltaplan Wonen zal in 2019 zijn beslag krijgen.

Kaderafspraken 2019 – 2023 (voorheen Sociaal Statuut)

In het Sociaal Statuut staan afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen over de omgang met huurders tijdens grote renovatie, sloop- en nieuwbouwprojecten. Het statuut in Amersfoort verliep in 2016.

In 2018 is opnieuw onderhandeld en zijn de vernieuwde afspraken vastgelegd in Kaderafspraken. Deze zijn tot eind 2023 geldig.

Hestia is intensief bij dit traject betrokken geweest.

Klachtencommissies

Klachtencommissie Portaal

Op voordracht van Hestia zit een onafhankelijk en deskundig persoon (geen bestuurslid) in deze klachtencommissie. Jaarlijks brengt de commissie zelfstandig verslag uit, doorgaans in juni/ juli.

In 2017 is 15 keer een beroep gedaan op de klachtencommissie.

In 2016 zijn principe afspraken gemaakt over de openbaarheid en de publicatie van het verslag. Uitvoering hiervan blijft achter.



Klachtencommissie woonruimteverdeling

De huurdersbelangen zijn in deze klachtencommissie vertegenwoordigd door een van de andere huurdersverenigingen in het verzorgingsgebied van WoningNet Eemvallei. De commissie rapporteert zelfstandig.



3 Activiteiten van Hestia in 2018

Hestia heeft verschillende activiteiten:

- ▶ informeren en betrekken van huurders
- ▶ klachtenbemiddeling
- ▶ versterken van de organisatie en samenwerking
- ▶ beleidsadvisering en -beïnvloeding (hoofdstuk 4)

De doelstellingen hierbij zijn:

- Het vergroten van de zichtbaarheid en dienstbaarheid van Hestia voor de huurders
- Het meer betrekken van huurders en leden bij de vereniging
- Een betrouwbaar en gewild gesprekspartner zijn voor Portaal, gemeente en HBV's

3.1 *Het informeren en betrekken van huurders*

Hestia heeft verschillende middelen voor het horen, betrekken en informeren van huurders.

Algemene Ledenvergadering

35 leden en 6 huurders waren bij de ledenvergadering aanwezig

De ALV was op 19 april 2018 en is bekend gemaakt via:

- in het Magazine van januari 2018
- op de website vanaf 30 januari 2018
- per post: 546 uitnodigingen zijn aan leden en de bij Hestia bekende huurders gestuurd
- per e-mail: 529 uitnodigingen gingen per e-mail

Tijdens de vergadering is gesproken over de samenstelling van het bestuur, het jaarverslag 2018, het activiteitenplan en de begroting 2018. Daarbij is door Portaal een presentatie verzorgd en zijn vragen beantwoord over het plaatsen van zonnepanelen op eengezinswoningen. Portaal is gedurende 2018 verder gegaan met het onderzoeken en uitrollen van dit project in Amersfoort.



E-mail

Communicatie met huurders gaat steeds meer via e-mail en internet. Hestia heeft eind 2018 ruim 534 actuele e-mailadressen van huurders verzameld. Het beheren hiervan is arbeidsintensief.



Digitaal Advies Panel

Het Digitaal Advies Panel is in 2018 niet ingezet.

Bewonersbijeenkomsten

In 2018 heeft Hestia bewonersbijeenkomsten georganiseerd over:

- Seniorenhuisvesting

Website

Actuele ontwikkelingen en adviesdossiers worden op de site geplaatst.

Magazine

In januari en december 2018 zijn Magazines verspreid onder alle huurders van Portaal in Amersfoort.

Er is veel aandacht voor beleidsontwikkelingen, de inzet van Hestia en de bereikte resultaten.

De Magazines zijn door de huurders goed ontvangen.



Overzicht van contacten met huurders in 2018

januari	Magazine winter 2018
maart	Mailing aan BC's over subsidies
april	Bijeenkomst Seniorenhuisvesting
april	ALV, thema Zonnepanelen
december	Magazine december 2018

3.2 Klachtenbemiddeling

Hestia zet de lijn voor bewonerszaken door. De inzet is gericht op:

- Sneller afhandelen van klachten door Portaal
- Waarborgen van de continuïteit en kwaliteit van de bemiddeling en registratie van klachten
- Informeren van huurders over rechten en plichten en over het aanpakken van klachten

De contacten met Portaal en VOC rondom klachtenafhandeling zijn regelmatig en goed. In 2018 zijn 34 klachten en vragen van bewoners in behandeling genomen.

3.3 Versterken van de organisatie en samenwerking

Interne organisatie

In 2018 zijn Andie van den Ochtend en Paul Smith toegetreden tot het bestuur.

Jorn Jongma heeft zich na een oproep in de ALV van 2018 bij het bestuur aangemeld.



Samenwerking

De regionale samenwerking met VHOS is versterkt. De besturen van VHOS en Hestia stemmen maandelijks beleidsinhoudelijke standpunten af tijdens een gezamenlijke bestuursvergadering.

De samenwerking van VHOS en Hestia met de HBV's in de regio's Nijmegen, Arnhem, Utrecht en Leiden is eveneens versterkt. De gezamenlijke HBV's brengen zoveel mogelijk gezamenlijke adviezen aan Portaal uit. Een gezamenlijke adviseur begeleidt deze afstemmingsprocessen

4 Beleidsadvisering en -beïnvloeding 2018

4.1 Centraal overleg

In 2018 is over diverse onderwerpen met Portaal Centraal overleg gevoerd en advies uitgebracht. Hiervoor vormen de huurdersorganisaties van Portaal - uit Amersfoort, Soest, Leiden, Utrecht, Arnhem en Nijmegen – centrale werkgroepen. We streven ernaar om zoveel mogelijk met één stem namens de huurders te spreken. In de bestuursvergaderingen van Hestia worden deze gesprekken nabesproken en gezamenlijk standpunten bepaald.

Aansluitende verhuur/ terugbrengen leegstand

Onderwerp:

Door het aansluitend verhuren van een vrijgekomen woning, kunnen oude en nieuwe huurder afspraken maken over de overname van goederen en zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's). Tevens wordt op de leegstand van woningen teruggebracht. Deze leegstand is een zeer grote kostenpost op de begroting van Portaal (inkomstenderving).

Inzet:

1. Overname van goederen en ZAV's door de nieuwe huurder wordt mogelijk waardoor zowel de vertrekkende als de nieuwe huurder veel kosten wordt bespaard.
2. De leegstand van een woning bij mutatie wordt teruggebracht van 70 naar 7 dagen.



(Voorlopig) resultaat:

Een klankbordgroep van huurders en Portaalmedewerkers is meerdere malen in 2018 bijeen geweest om oplossingen te bedenken voor aansluitend verhuren. Bijvoorbeeld door de woning direct te adverteren nadat het huurcontract is opgezegd (in plaats van te wachten tot de huurder vertrokken is). Het resultaat tot nu toe is dat leegstand is teruggebracht van gemiddeld 77 naar gemiddeld 25 dagen.

Duurzaamheid

Onderwerp

Een belangrijke opgave voor Portaal in de komende jaren is om de woningen CO₂-neutraal te maken. Dat kan betekenen dat de woning van het gas af gaat en andere energiebron moeten worden gevonden zoals zon, wind, biomassa of restwarmte uit de industrie. Daarvoor moet Portaal onder andere samenwerken met de gemeente. Uiteindelijk wil Portaal in 2050 honderd procent CO₂-neutraal zijn. Een andere grote opgave is het isoleren van de woningen, waardoor het energieverbruik daalt.

Inzet

Hestia volgt deze ontwikkelingen op de voet. Voorop staat dat de woonlasten van de huurder gelijk moeten blijven of dalen. En dat de (technische) oplossingen die Portaal kiest, goed en betaalbaar zijn. Ook mag de financiële positie van Portaal niet in gevaar komen.



(voorlopig) Resultaat

Er ligt een visie van Portaal waarin staat dat de woonlasten van de huurder gelijk moeten blijven. De verdere uitwerking is nog niet duidelijk en gaat jaren in beslag nemen.

Huuraanpassing 2018 en 2019

Onderwerp:

Jaarlijkse huurverhoging 2018 en 2019. Portaal en de huurdersorganisaties hebben een langjarige afspraak voor de lage inkomens: vanaf 2017 krijgen zij een huurverhoging van 0% plus inflatie. Voor de hogere inkomens geldt een inkomensafhankelijke huurverhoging. Overigens kunnen de huurdersorganisaties elk jaar opnieuw (ongevraagd) advies uitbrengen en doen dat ook.

Belangrijkste adviezen en resultaat 2018

inkomen	huur	voorstel Portaal	advies HO's	resultaat
< 41.056	< 710,68	Inflatie (= 1,4%)	Negatief. Portaal heeft onvoldoende onderbouwd dat deze huurverhoging nodig is.	Advies afgewezen.
< 41.056	> 710,68	0 %	Alternatief voorstel: huur moet verlaagd worden naar 710,68	Advies afgewezen.
>41.056	Tot maximaal toegestane huur	Inflatie (1,4 %) plus 4% = 5,4 %	Alternatief voorstel: Huurders met huur <635 euro: 3,4% Huurders met huur >635 euro: 2,4%	Advies afgewezen.

Belangrijkste adviezen en resultaat 2019

inkomen	huur	voorstel Portaal	advies HO's	resultaat
< 42.436	< 720,42	Inflatie (= 1,6%)	Portaal is gevraagd om alsnog te onderbouwen waarom deze huurverhoging nodig is.	Nog niet bekend
< 42.436	> 720,42	0 %	Instemming, mits er goed maatwerk wordt geleverd aan huurders die door de hoge huur in financiële problemen zijn gekomen.	Nog niet bekend
>42.436	Tot maximaal toegestane huur	Inflatie (1,6 %) plus 4% = 5,6 %	Alternatief voorstel: halvering: 1,6% plus 1,2 % = 2,8 %. Onderbouwing: met het voorstel van Portaal komt de gemiddelde huurverhoging waarschijnlijk hoger uit dan de afspraken die zijn gemaakt in het nieuwe Sociaal Huurakkoord. Daarin staat dat de gemiddelde huurverhoging per corporatie niet hoger mag zijn dan inflatie = 1,6 %.	Nog niet bekend

Klantgericht renoveren en sloop/nieuwbouw

Onderwerp:

Wat zijn de rechten en plichten van huurders bij sloop- en renovatieprojecten en hoe worden huurders betrokken bij de planontwikkeling?

Inzet:

De huurdersorganisaties dringen aan op een werkwijze waarbij de huurder centraal staat. De huurders dienen vanaf het eerste moment te worden betrokken bij de planontwikkeling van sloop- of renovatieplannen. De rechten en plichten van zowel Portaal als de huurders dient helder verwoord te zijn.



(Voorlopig) resultaat:

Begin 2018 zijn de rechten en plichten – naar tevredenheid van Hestia - vastgelegd in het algemene 'Reglement Sloop-, renovatie- en (groot) onderhoud'. Vervolgens zijn meerdere gesprekken gevoerd over de rol van huurders bij de planvorming en de uitvoering van dergelijke projecten. Wat is de zeggenschap van de huurders? En hoe worden huurders, die bijvoorbeeld (tijdelijk) hun woning moeten verlaten, tegemoetgekomen in de kosten en de overlast? Er ligt inmiddels een tekstvoorstel van Portaal. Hestia en de andere huurdersorganisaties zijn hierover zeer ontevreden. Dit is daarom een belangrijk gespreksonderwerp voor 2019.



4.2 Overige centrale onderwerpen

De Huurder Centraal

Portaal onderzoekt samen met de huurdersorganisaties hoe de medewerkers hun dienstverlening naar de huurders kunnen verbeteren en de huurder méér centraal kunnen stellen.

Manifest Passend Wonen

Portaal wil de discussie over het functioneren van de woningmarkt op gang brengen. Zo wil men bij de woningtoewijzing niet alleen kijken of de woning past bij de grootte van het huishouden, maar ook of de huurprijs past bij het inkomen. Ook bij zittende huurders zou de ontwikkeling van de gezinsgrootte en het inkomen jaarlijks moeten worden gevolgd. Er zouden instrumenten moeten komen om bijvoorbeeld de huurprijs te verhogen of de huurder met voorrang naar een grotere of kleinere woning te laten verhuizen.

Hestia is van mening dat dit voor de huurders niet alleen een schending van de privacy betekent, maar ook aantasting van de huurbescherming en de woonzekerheid en heeft zich daarom tegen het manifest uitgesproken



Jaarrekening, jaarverslag en meerjarenbegroting Portaal

Jaarlijks worden de huurdersorganisaties in twee bijeenkomsten geïnformeerd over de financiële positie van Portaal, de begroting voor de komende jaren en de keuzes die hierin dienen te worden gemaakt.

4.3 Lokale overleggen en onderwerpen

Op lokaal niveau heeft Hestia zich vooral beziggehouden met het Bod van Portaal aan de gemeente en de Prestatieafspraken 2019. Ook zijn gesprekken gevoerd over het actualiseren van het Amersfoortse Sociaal Statuut (nu genaamd: Kaderafspraken). Daarnaast was seniorenhuisvesting een prioriteit van Hestia, samen met de VHOS in Soest. Een doorlopend onderwerp is de dienstverlening van de VOC richting de huurder en de klanttevredenheid van huurders van Portaal.

Seniorenhuisvesting

De huurderswerkgroep seniorenhuisvesting (van Hestia en VHOS) heeft in april haar tweede bijeenkomst gehouden in aanwezigheid van Portaal. Gezamenlijk is gesproken over de vraag wat een seniorenwoning geschikt maakt voor senioren. Dat gesprek leverde een uitgebreide lijst met tips en adviezen op voor Portaal.



In de zomer ontvingen Hestia en VHOS de notitie 'Ontlabelen seniorenwoningen', waarin Portaal aangaf, in Amersfoort 138 seniorenwoningen te willen ontlabellen en 56 seniorenwoningen toevoegen. In Soest worden geen seniorenwoningen ontlabeld. Hestia en VHOS zijn onder voorwaarden akkoord gegaan met het ontlabellen. Enkele van de adviezen en voorwaarden waren:

- ▶ Het op grote schaal ontlabellen van seniorencomplexen is niet wenselijk, mede gezien het sluiten van woonzorgcentra. Geen verdere ontlabeling in de komende vijf jaar.
- ▶ Bewonerscommissies van te ontlabellen seniorencomplexen moeten vooraf advies kunnen uitbrengen. Heb aandacht voor de senioren in ontlabelde complexen. Zij kozen ooit bewust voor de rust van een seniorencomplex en het wonen onder leeftijdsgenoten.
- ▶ Laat bewoners van seniorenwoningen meepraten over het verder verbeteren van de woningen.

Portaal heeft uiteindelijk besloten om minder woningen te ontlabellen. In Amersfoort worden 73 woningen ontlabeld en 56 woning toegevoegd. In Soest verandert niets. In januari ontvangen bewoners van complexen die ontlabeld gaan worden, een brief.

Kaderafspraken bij Sloop en Renovatie (voormalig Sociaal Statuut)

Op gemeentelijk niveau zijn er langjarige afspraken over de rechten en plichten van huurders en corporaties bij sloop en renovatie: de Kaderafspraken. De oude afspraken verliepen op 31 december en moesten worden geactualiseerd. In enkele gesprekken tussen de gemeente, de Alliantie, Portaal, Hestia en de VHB-Amersfoort zijn nieuwe tekstvoorstellen gedaan. Hestia en Portaal zijn hierin deels samen opgetrokken. Eind december lag er een concepttekst. Belangrijke aandachtspunten vanuit Hestia:

- Huurders worden vanaf het begin en in alle fasen van de planvorming rondom sloop en renovatie betrokken.
- Huurders met een tijdelijk contract (jongerencontracten) moeten ook vallen onder de afspraken.
- De huur van de (tijdelijke) wisselwoning is gelijk aan die van de huidige woning.
- Huurders met een hoog inkomen komen bij gedwongen verhuizing ook in aanmerking voor een sociale huurwoning.
- Het moet mogelijk zijn om afspraken te maken over niet alleen ongemakkenvergoeding maar ook over schadevergoeding.
- Bij sloop hebben huurders 70% instemmingsrecht over het Project Sociaal Plan.

Het definitieve resultaat wordt begin 2019 bekend.

Prestatieafspraken 2019

In december 2018 zijn opnieuw prestatieafspraken getekend door de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. En ook dit jaar was het een taai proces, waarbij tot op het laatst is onderhandeld, vooral tussen de gemeente en de woningcorporaties. Dit tot onvrede van de huurdersorganisaties.

De belangrijkste afspraken waarvoor ook Hestia zich heeft ingezet:

- Het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen wordt in 2019 en 2020 voortgezet. Portaal zal 74 sociale huurwoningen bijbouwen en maximaal 23 woningen verkopen.
- Er wordt naar oplossingen gezocht voor huurders met een laag inkomen in een dure woning ('dure scheefheid').
- Aan het invoeren van tijdelijke huurcontracten voor jongeren worden voorwaarden verbonden, zoals het behoud van de inschrijftijd.
- In 2019 worden definitief afspraken gemaakt over het inzetten van extra instrumenten om de doorstroming te bevorderen, zoals een voorrangsregeling, directe bemiddeling en een verhuisservice voor senioren die willen verhuizen. Grote woningen komen daarmee beschikbaar voor gezinnen. De wooncoach voor senioren blijft gehandhaafd.
- Huurdersorganisaties worden betrokken bij de gehele energietransitie. Bijvoorbeeld bij het opstellen van warmteplannen per wijk. Betaalbare woonlasten bij het energiezuinig maken van woningen is een belangrijk uitgangspunt.



5 Financiële verantwoording

In 2018 is de administratie door de accountant beoordeeld, waarna de jaarrekening 2018 is samengesteld en door de accountant een samenstellingsverklaring is afgegeven. Deze is op verzoek op het kantoor van Hestia in te zien.

5.1 Waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de richtlijnen C1 van de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen.

Activa en passiva

Alle activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld.

Materiële vaste activa

Inventaris

De inventaris wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met lineair berekende afschrijvingen na ingebruikname, gebaseerd op de verwachte economische levensduur.

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde, zonodig onder aftrek van een voorziening uit hoofde van oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrij beschikking van de onderneming en betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen en kasmiddelen.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden en overige schulden betreffen schulden met een looptijd van ten hoogste één jaar en worden - voor zover niet anders vermeld - gewaardeerd tegen nominale waarde.

Resultaatbepalingsgrondslagen

Inkomsten

De inkomsten betreffen subsidies. De subsidies worden verantwoord in het boekjaar waarop zij betrekking hebben.

Bedrijfslasten

De kosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Afschrijvingen vaste activa

De afschrijvingen vaste activa worden berekend door middel van vaste percentages van de aanschafwaarde, respectievelijk bestede kosten, gebaseerd op de verwachte economische levensduur, conform de grondslagen welke zijn opgenomen onder de waarderingsgrondslagen.

5.2 Balans

Balans per 31 december 2018

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
1) Materiële vaste activa	6.881	9.828
VLOTTENDE ACTIVA		
2) Vorderingen		
Overige vorderingen	696	744
3) Liquide middelen	70.823	70.335
	78.400	80.907
PASSIVA		
4) EIGEN VERMOGEN		
Ledenkapitaal	13.613	13.613
Algemene reserve	50.743	61.322
	64.356	74.935
5) KORTLOPENDE SCHULDEN		
Crediteuren	11.553	-
Overige schulden	2.491	5.972
	14.044	5.972
	78.400	80.907

5.3 Toelichting op de balans per 31 december 2018

ACTIVA

1) Materiële vaste activa

Boekwaarde per 31 december 2017

Aanschafwaarden	25.108
Afschrijvingen	15.280
	9.828

Overzicht mutaties gedurende 2018:

Stand 31 december 2017	9.828
Investerings	
Afgeschreven	2.947
	6.881

Recapitulatie van de boekwaarde per 31 december 2018

Aanschafwaarden	25.108
Afschrijvingen	18.227
	6.881

De materiële vaste activa wordt in 5 jaar afgeschreven.

2) Vorderingen

Overige vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
Debiteuren		-
Nog te ontvangen rente		48
Vooruitbetaalde bedragen	696	696
	696	744

3) Liquide middelen

Kas	162	227
ING betaalrekening	28.628	28.123
ING spaarrekening	42.033	41.985
	70.823	70.335

Toelichting op de balans - vervolg

PASSIVA

PASSIVA

<u>4) Eigen vermogen</u>	31-12-2018	31-12-2017
Ledenkapitaal	13.613	13.613
Algemene reserve	50.743	61.322
	64.356	74.935

Het verloop per post van het eigen vermogen is als volgt:

Ledenkapitaal

Stand 1 januari	13.613	13.613
Stand 31 december	13.613	13.613

Algemene reserve

Stand 1 januari	61.322	68.936
Resultaat	10.579-	7.614-
Stand 31 december	50.743	61.322

5) Kortlopende schulden

Crediteuren	11.553	-
Overige schulden en overlopende passiva	2.491	5.972
	14.044	5.972

De nadere specificatie van de kortlopende schulden is als volgt:

Overige schulden en overlopende passiva

Nog te betalen accountantskosten	1.390	1.390
Ondersteuning Stads Advies	1.101	4.255
Nog te betalen bedragen		327
	2.491	5.972

5.4 Staat van baten en lasten

Periode 1 januari 2018 tot 31 december 2018

	2018 €	Begroting 2018	2017 €
INKOMSTEN	90.604	90.595	86.063
KOSTEN			
Afschrijvingen inventaris	2.947	3.000	2.947
Beheerskosten	55.190	50.670	52.833
Bewonersparticipatie	1.426	-	2.142
Huisvestingskosten	2.202	2.650	2.516
Projectkosten	39.418	40.575	33.239
Algemene kosten	-	-	-
	<hr/> 101.183	<hr/>	<hr/> 93.677
RESULTAAT	<hr/> 10.579- <hr/>	<hr/> 6.300- <hr/>	<hr/> 7.614- <hr/>

5.5 Toelichting op de staat van baten en lasten

	2018	Begroting	2017
	€	2018	2017
	€	€	€
<u>6) Inkomsten</u>			
Ledencontributie	9		9
Subsidie Portaal	90.595	90.595	86.054
Rente Kapitaalrekeningen	-		-
	90.604	90.595	86.063
<u>7) Kosten</u>			
Afschrijving inventaris	2.947	3.000	2.947
Beheerskosten	55.190	50.670	52.833
Bewonersparticipatie	1.426		2.142
Huisvestingskosten	2.202	2.650	2.516
Projectkosten	39.418	40.575	33.239
	101.183	96.895	93.677

De nadere specificatie van de kosten is als volgt:

<u>Afschrijving materiële vaste activa</u>			
Afschrijving inventaris	2.947	3.000	2.947
Afschrijving software ledenadministratie			-
	2.947	3.000	2.947
<u>Beheerskosten</u>			
Kantoorbenodigdheden	3.352	4.700	3.599
Portokosten	268	500	771
Reis- en representatiekosten	1.873	4.000	3.487
Contributies en abonnementen	647	970	967
Telefoonkosten	999	650	670
Ondersteuning secretariaat	30.461	26.000	30.149

De nadere specificatie van de kosten (vervolg):

	2018	Begroting	2017
	€	€	€
Verzekeringen	836	650	823
Vergoedingen	5.090	4.200	4.100
Accountants- en notariskosten	1.891	1.500	1.331
Beheer website	-		118
Bankkosten	160		114
Hestia Magazine	3.163		1.903
Overige bestuurskosten	6.450	7.500	4.800
	55.190	50.670	52.833
<u>Bewonersparticipatie</u>			
Subsidies en ondersteuning	1.426		2.142
Projecten en bijeenkomsten			-
	1.426		2.142
<u>Huisvestingskosten</u>			
Catering	989	250	334
Gas, water en electra	1.056	950	947
Schoonmaak	106	1.200	1.181
Overige kosten	51	250	54
	2.202	2.650	2.516
<u>Projectkosten</u>			
Project 1: HBV organisatie en samenwerking	8.825	8.825	6.837
Project 2: Klantresultaten	30.593	31.750	26.402
	39.418	40.575	33.239

Bijlage: Overzicht van complexen met een bewonerscommissie

Bewonerscommissies en -groepen kunnen bij Hestia terecht voor informatie, advies, financiële en praktische ondersteuning.

In 2018 waren 10 bewonerscommissies actief. Hestia heeft aan 7 bewonerscommissies een financiële bijdrage geleverd.

Bewonerscommissie Bloemenbuurt Complex 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2021, 2022, 2025, 2026, 2027 Woningen: 906 Totaal leden: 104	Anjerplein, Anjerstraat, Asterstraat, Dahliastraat, Jasmijnstraat, Ranonkelstraat, Soesterweg, Noorderwierweg, Papaverstraat, Resedastraat, Seringstraat, Kamillestraat, Goudsbloemstraat, Primulastraat, Crocusstraat, Fuschiastraat, Irisstraat, Lobeliastraat, Violenstraat, Anemoonstraat, Rozenstraat, Hortensiahof, Leliestraat, Tulpstraat.
Bewonerscommissie De Linie Complex 2038, 2039, 2040 128 woningen + 6 winkels Totaal leden: 15	Liendertseweg, v.d. Doesstraat, Piet Heinstraat, Kortenaerstraat, W. de Withstraat, Ringweg Kruiskamp
Bewonerscommissie RCC III Complex 2036, 2037 111 woningen Totaal leden: 12	Van Randwijcklaan, Cabotstraat, Cartierstraat
Bewonerscommissie Herman van Eijden Complex 2083 141 woningen Totaal leden: 49	Javastraat, Kapelweg, Sumatrastraat, Borneoplein, Leusderweg
Bewonerscommissie Schoonschip Complex 2103 52 woningen Totaal leden: 4	Lijzijde Loefzijde
Bewonerscommissie Het Masker Complex 2113, 2115 122 woningen Totaal leden: 51	Het Masker
Bewonerscommissie Nieuw Wede Complex 211911 25 woningen Totaal leden: 24	Schothorsterlaan
Woongroep Wendakker Complex 2110 25 woningen Totaal leden: 14	De Wingerd
Huurdersbelang Stadstuin Complex 2133, 2134 108 woningen Totaal leden: 7	Baars 1 t/m 35 Karper 2 t/m 36 Zeelt 82 t/m 116 Meerval 41 t/m 149
Bewonerscommissie Woongroep Insulinde Complex 2135 17 woningen + 1 gezamenlijke soos Totaal leden: 15	Meerval huisnummer 158 t/m 192