

Presentatie
jaarverslag en
financiële
jaarrekening
2019

Jaarverslag 2019



Nieuwe koers: strategisch plan 2019-2022



Uit onze gesprekken blijkt dat huurders vooral de volgende punten belangrijk vinden:

- Betaalbaar wonen, nu en in de toekomst
- Prettig wonen en je thuis voelen in je huis en buurt
- Als huurder gezien en gehoord worden door de verhuurder



Jaarverslag 2019



Betaalbaar wonen nu en in de toekomst

In 2019 evaluatie met alle verhuurders jaarlijkse huurverhoging.
Betaalt zich in 2020 al uit!

Resultaat in 2020:

- Bij Elkien ruim 1700 huurders huurverlaging en ruim 7000 huurders huurverhoging onder inflatie
- Met nieuwe commerciële verhuurder Dronryp: maximaal inflatie voor komende 7 jaar
- Afspraak uit prestatieafspraken: pilot Voorzieningswijzer in gemeente Leeuwarden

Besparing door inzet
Voorzieningswijzer:
440 euro per jaar per
huishouden!



Jaarverslag 2019



Prettig wonen en je thuis voelen in huis en buurt

- Extra inzet Swettehiem Leeuwarden – Habion
- Uitvoering van een wijkschouw met huurders/bewonerscommissie
- Prestatieafspraken: meer begeleiding van kwetsbare huurders (leefbaarheid)
- Bemiddeling bij klachten van huurders over hun woning
- Afspraken met verhuurder over sociaal pakket bij sloop en herstructurering
- Meedenken in diverse werkgroepen vanuit prestatieafspraken gemeente Leeuwarden en Sudwest Fryslân

Input en meedenken
met wijkvisie
Heechterp Leeuwarden
en Eiland Sneek



Jaarverslag 2019



Als huurder gezien en gehoord worden

- In 2019 begeleiding van 48 bewonerscommissies in het overleg met verhuurder + diverse klankbordgroepen bij projecten
- Workshops voor extra kennis en vaardigheden
- Huurderscafés om ervaringen uit te wisselen
- Start klantenpanel – eigen onderzoek
- Bemiddeling bij vragen en klachten
- Ervaringen en signalen inbrengen bij overleg verhuurder
- Gesprekken over klanttevredenheid met verhuurders

Vertegenwoordigen
ruim 3500 huurders

Huurderscafés
groot succes



Jaarverslag 2019



Informatie en tips voor participanten van Nieuw Elan

- Twee keer per jaar nieuwsbrief op papier
- Een keer een digitale nieuwsbrief
- Actuele onderwerpen en tips via Facebook
- Handige informatie en belangrijk nieuws via website
- Steuntje in de rug voor huurders van alle Friese huurdersorganisaties:
<https://www.frieshuurderssteunpunt.nl/>
- Meerdere bijeenkomsten zoals workshops, huurderscafés en platformbijeenkomsten
- Meedoen met onderzoek via het klantenpanel
- Faciliteren van bewonerscommissies (48) – 3500 huurders



Jaarverslag 2019



De organisatie van Nieuw Elan



De belangrijkste (interne) ontwikkelingen waren:

- Strategisch plan 2019-2022
- Projectmatig werken
- Verdere ontwikkeling nieuwsbrief papier (2 keer per jaar) en digitaal (1 keer per jaar)
- Professionalisering en optimalisering financiële administratie
- Besturingsmodel en bijbehorende profielen
- Evaluatie GSM fonds
- Evaluatie werkwijze en ondersteuning bewonerscommissies
- Participatieplan verder ingevuld

Financiële Jaarrekening 2019

Financieel verslag 2019



Controle financiële jaarrekening door accountant: Van Elst & Oosterbaan

Belangrijkste zaken jaarrekening:

- Inkomsten lager dan begroot
 - Begrotingsafspraken door vorige directeur-bestuurder (2018)
 - Toch extra inkomsten door inzet personeel en extra bijdrage Habion
- Er is scherp op uitgaven gestuurd
 - Lagere loonkosten door andere invulling bestuurdersfunctie
 - Weinig tot geen opleiding/scholingsuitgaven

Conclusie: het resultaat is positief!

- Gewenste weerstandsvermogen (125.000 euro) is weer bereikt
- Er is financiële ruimte om in 2020 het strategisch plan te realiseren



Jaarverslag 2019



Inhoud

1	Inleiding	3
	Voorwoord en ontwikkelingen	3
2	Raad van Toezicht	5
	Inleiding	5
	Taken Raad van Toezicht	5
	Samenstelling	5
	Zittingstermijnen	6
	Vergoedingen	6
	Commissies.....	6
	Onderwerpen 2019	7
	Werkgeversrol	8
3	Organisatie	9
	Inleiding	9
	Visie.....	9
	Missie.....	9
	Strategisch plan 2019-2022	9
	De organisatie	10
	Huurteam Leeuwarden	11
4	Maatschappelijke verantwoording.....	12
	Sociale en commerciële verhuurders	12
	Overleg Elkien	13
	Overleg Habion.....	14
	Overleg Woningmaatschap Leeuwarden	14
	Overleg Stichting Eigen Brood Bovenal	14
	Samenwerkingspartners	15
5	Algemene Huurders Vergadering	16
6	Platform.....	16
7	Bewonerscommissies.....	17
	Bewonerscommissies Elkien	17
	Bewonerscommissies Habion	19
	Bewonerscommissie Woningmaatschap Leeuwarden	20
8	Huurders	21
	Informatie en vragen	21
	Huurderscafé's	21
	Klantenpanel	21
	Ondersteuning en bemiddeling	21
9	Prestatieafspraken	22

Gemeente Leeuwarden	22
Prestatieafspraken	22
Werkgroepen prestatieafspraken	22
Gemeente Súdwest-Fryslân.....	22
Werkgroepen prestatieafspraken Sudwest Fryslân.....	22
10 Financiële verantwoording.....	23
Inleiding	23
Weerstandsvermogen.....	23

1 Inleiding

Voorwoord en ontwikkelingen

Voor Nieuw Elan is 2019 een jaar van transformatie geweest, een jaar waar we met erg veel genoegen en plezier op terugkijken. Samen met de organisatie en alle betrokken belanghebbenden is veel bereikt. De opgave verandert en de wijze waarop we onze rol willen uitoefenen eveneens. Het maken van ons nieuw strategisch plan vormde een prachtige procesweergave van de veranderomgeving.

Organisatie

Nieuw Elan is stabiel qua interne bezetting. Mensen groeien verder in hun rol en de betrokkenheid is groot. Beweging vormde in 2019 een deel van het adagium. Veranderingen gaan steeds sneller en met een strakke begroting betekent het regelmatig de vraag, wat draagt nu echt bij tot onze bedoeling. En kunnen we dingen sneller, slimmer of gewoon anders doen.

Strategisch plan

Met alle betrokken hebben we een traject afgerond dat geleid heeft tot ons strategisch plan voor de komende jaren en een robuuste begroting voor 2020. Belanghebbenden en onze leden (de huurders) zijn intensief betrokken hetgeen heeft geleid tot een mooi plan met ambitie en een veranderende rol. Zowel plan als begroting zijn goedgekeurd door onze huurders, waarmee een fundament is gelegd voor een houdbare en robuuste toekomstige rol voor Nieuw Elan. Met inzet om het bestaande beter te doen, onze rol in het Friese nadrukkelijker te vervullen en op zoek te gaan naar uitbreiding van diensten en samenwerking met anderen.

Zichtbaarheid

We hebben erg gewerkt aan onze zichtbaarheid, bij onze huurders en bij onze stakeholders, door aanwezig te zijn op momenten dat we verwachten waarde te kunnen toevoegen, het gesprek aan te gaan met andere betrokken over onze (veranderende) rol en hen daarbij te betrekken.

Participatie

Het betrekken van onze achterban blijft ook voor Nieuw Elan een zoektocht naar het optimum. We hebben in 2019 veel stappen gezet. Daarbij hebben we te maken met maatschappelijke ontwikkelingen die een andere, meer gefragmenteerde benadering vragen. Dankzij de betrokkenheid van onze huurders krijgen we veel informatie en toegewijde input.

Financieel

Het jaar sluiten we derhalve af met een licht positief resultaat. Hiermee hebben we financieel rust gevonden.

Tot slot

Al met al hebben we als Nieuw Elan een goed jaar achter de rug, waarin veel is bereikt, goede doelen voor de nabije toekomst zijn gesteld en we met alle betrokkenen onderweg zijn naar een nog fijner thuisgevoel voor onze huurders.

Leeuwarden, maart 2020

Marc Kuipers	Andrea Evenhuis
Bestuurder a.i.	Directeur a.i.

2 Raad van Toezicht

Inleiding

Een belangrijk onderwerp in 2019 was de toekomst van Nieuw Elan. Welke koers en richting kiest de organisatie. Met hulp van de Woonbond heeft de organisatie een mooi resultaat opgeleverd: een nieuw strategisch plan voor 2019 tot en met 2022!

Financieel gezien was het een lastig jaar voor Nieuw Elan. Het bleek dat er zowel aan de inkomstenkant als de uitgavenkant verkeerde aannames en invullingen zijn gedaan in het verleden. De bevindingen zijn ook met de huurders besproken tijdens de Algemene Huurdersvergadering. De sturingsmogelijkheden van Nieuw Elan zijn beperkt, binnen de toch al schrale begroting. Door minder uitgaven en door extra inkomsten te genereren heeft de organisatie toch een positief eindresultaat weten te bereiken. Als Raad hebben we uitgebreid stilgestaan en het gesprek gevoerd over de financiële weerstand van Nieuw Elan. Gezamenlijk hebben we een weerstandsvermogen afgesproken waar we de komende jaren naar toe werken.

Mede door het nieuwe Strategisch Plan en de andere invulling van taken en functies hebben we vertrouwen in de toekomst. Daarnaast heeft de raad het afgelopen jaar duidelijker zicht gekregen op de ontwikkelingen en de algemene zaken van Nieuw Elan. De uitgebreide kwartaalrapportages, besprekingen en themadagen hebben daar bij geholpen.

Taken Raad van Toezicht

De taken van de Raad van Toezicht van Huurdersplatform Nieuw Elan zijn:

- Toezicht houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting.
- Het bestuur (on)gevraagd adviseren omtrent de uitoefening van de bestuurstaak.
- De belangrijkste bestuursbesluiten vaststellen.
- De werkgeversrol ten opzichte van de bestuurder verrichten.

De Raad van Toezicht wordt hierbij ondersteund door de organisatie.

Samenstelling

De Raad van Toezicht bestaat uit drie personen. Ieder lid vervult deze functie als vrijwilliger. Alle leden zijn bij alle reguliere vergaderingen aanwezig geweest en hebben zo veel mogelijk de andere bijeenkomsten ook bijgewoond. De samenstelling van de Raad van Toezicht was in 2019 als volgt:

De heer S.K. Dijkstra – voorzitter

De heer A. Zebel – lid

De heer M. Kuipers – vice voorzitter en secretaris*

De Raad heeft ervoor gekozen om zich in 2019 te laten ondersteunen door een externe notulist.

** De heer Kuipers vervulde in 2019 de rol van interim bestuurder als gedelegeerd toezichthouder.*

Naam	Beroep	Nevenfuncties
De heer S.K. Dijkstra	Raadsgriffier Noardeast-Fryslân	Docent Werken in Friesland Voorzitter Suzanne Hovinga Stichting
De heer A. Zebel	Gepensioneerd	Vrijwilliger/bestuurder bij diverse organisaties
De heer M. Kuipers	Directeur - eigenaar Volmarket B.V. - diverse bestuurlijke en toezichthoudende functies	Lid Raad van Commissarissen Univé Stad en Land Coöperatie in Apeldoorn Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Kinderwoud in Heerenveen Voorzitter Raad van Commissarissen Gemeentelijk Sportbedrijf De Fryske Marren in Joure Lid Raad van Commissarissen NV Samenwerking Glasverzekering in Zutphen Lid Redactiecommissie Toezen – vakblad toezichthouders onderwijs en kinderopvang

Zittingstermijnen

Naam	Jaar van toetreden	Geslacht	Leeftijd	Jaar van aftreden	Zittingstermijn	Herkiesbaar
S.K. Dijkstra	2011	M	06-04-61	2023	3e	nee
A. Zebel	2009	M	25-11-48	2021	3e	nee
M. Kuipers	2016	M	01-11-66	2020	1e	-

De leden van de Raad van Toezicht worden op basis van een rooster van aftreden steeds gekozen voor een periode van 4 jaar, met een maximum van 12 jaar. De heer Dijkstra is in 2019 voor een laatste termijn benoemd.

Vergoedingen

De Raad ontvangt een bijdrage in de onkosten gebaseerd op de wettelijke vrijwilligersvergoeding.

Commissies

In 2019 is er geen gebruik gemaakt van de verschillende commissies, maar heeft de Raad altijd voltallig de besprekingen en vergaderingen bijgewoond.

Begin 2019 zijn de bevindingen van de evaluatiecommissie besproken met de Raad van Toezicht. De evaluatiecommissie heeft als taak de rol en taken van de Raad van Toezicht te beoordelen. Daarnaast kan de commissie adviezen meegeven aan de Raad. Het rapport is vervolgens door de evaluatiecommissie gepresenteerd aan het Platform.

Onderwerpen 2019

In totaal is de Raad van Toezicht in 2019 vier keer bijeen geweest voor reguliere vergaderingen. Tijdens deze vergaderingen werd er veel informatie uitgewisseld, zowel mondeling als schriftelijk. De onderwerpen werden uitvoerig besproken en besluitvorming vond gedegen en unaniem plaats. In haar afwegingen heeft de Raad van Toezicht de belangen van alle betrokken stakeholders meegenomen. Daarnaast heeft zij deze getoetst aan de strategische koers en als zodanig eveneens op actualiteit bekeken.

Het afgelopen jaar stond in het teken van het vaststellen van een nieuwe koers en richting voor Nieuw Elan, met als resultaat het strategisch plan 2019-2022. Hierover zijn meerdere sessies met de Raad van Toezicht geweest om thema's en plannen te bespreken.

De agenda voor de RvT-vergaderingen wordt in samenspraak tussen interim bestuurder en de voorzitter van de Raad van Toezicht vastgesteld.

Onderwerpen die in 2019 zijn behandeld:

- Vaststellen accountantsrapport 2018
- Vaststellen jaarverslag 2018
- Voortgang en jaarverslag Huurteam 2018
- Advies weerstandsvermogen accountant
- Lagere bijdrage Elkien 2019
- Proces strategisch plan
- Businesscases Nieuw Elan
- Strategisch plan 2019-2022
- Kaders en uitgangspunten begroting 2020
- Financiële scenario's begroting 2020
- Begroting 2020
- Verhoging huurdersbijdrage 2020
- Vaststellen jaarplan en projectplannen 2020
- Rapportage kwartaalcijfers
- Diverse adviesaanvragen
- Herbenoeming S.K. Dijkstra
- Rooster van aftreden RvT
- Advies splitsing functie directeur-bestuurder
- Advies en vaststelling functieprofielen
- Advies werving en selectiebureau benoeming
- Voorgenomen benoeming bestuurder
- Profielschets en procedure vacature RvT 2020
- Jaarplanning RvT 2020

Naast de eigen vergaderingen hebben de leden van de RvT zoveel mogelijk de vergaderingen van het Platform en de Algemene Huurders Vergaderingen bijgewoond.

Thema en studiedagen

Elk van de toezichthouders voorziet in zijn eigen kennisversterking. Zij doen dit door het organiseren van een gezamenlijke studiedag, het bijhouden van vakliteratuur en het zich laten informeren over ontwikkelingen met betrekking tot de doelgroep, het werk van Nieuw Elan en het werkgebied.



De Raad van Toezicht heeft begin 2019 een themadag bijgewoond. De themadag stond in het teken van de strategische koers en onderwerpen uit het strategisch plan. Beide onderwerpen zijn uitvoerig met elkaar besproken.

Eind 2019 heeft de Raad samen met de hele organisatie het complex Huis Assendorp in Zwolle bezocht. Naast een kennismaking met de verhuurder Habion, kregen we een presentatie en rondleiding over hoe ouderen zelf bepalen hoe ze willen wonen en oud willen worden. Daarnaast was er een presentatie van een van de bewoners van het huis over hoe bewoners meebeslissen in beleid en uitvoering van het gebouw.

Nieuw Elan heeft in 2018 verklaard de richtlijnen van de Governancecode Woningcorporaties toe te passen. Begin 2020 wordt gestart met het opstellen van een nieuwe toezichtsvisie en toezichtskader. Daar waar door de governancecode en eigen inzichten aanpassingen gewenst zijn, worden deze gezien en ingevoerd. Hiervoor worden in 2020 diverse bijeenkomsten georganiseerd.

Werkgeversrol

Dit jaar stond in het teken van doorontwikkeling van de organisatie en de bijbehorende functies. Voor de scheiding van de functie directeur-bestuurder, de profielschets en de invulling voor de bestuurdersfunctie heeft de Raad zich door diverse externe partijen laten bijstaan. Eind 2019 heeft de Raad een voorgenomen besluit genomen voor de definitieve invulling van de functie van bestuurder. In 2020 wordt dit besluit aan de Algemene Huurdersvergadering voorgedragen.

Tot slotte...

Ten slotte wenst de Raad van Toezicht zijn dank uit te spreken aan de medewerkers van Huurdersplatform Nieuw Elan voor al het verrichtte werk.

Leeuwarden, maart 2020

S.K. Dijkstra, voorzitter Raad van Toezicht

3 Organisatie

Inleiding

Huurdersplatform Nieuw Elan is een stichting en vertegenwoordigt de belangen van huurders in Friesland.

Speerpunten belangenbehartiging huurders

- Goed onderhouden woning
- Prettige woonomgeving
- Betaalbare woonlasten
- Onbezorgd oud worden in je huis
- Betere positie op de woningmarkt

We ondersteunen bewonerscommissies

En stimuleren de commissies om zoveel mogelijk zelf te doen en gebruik te maken van hun eigen kracht. Natuurlijk bieden we daarbij ondersteuning aan, bijvoorbeeld door het geven van workshops, kennis en informatie en een financiële bijdrage.

Visie

Nieuw Elan wil een inspirerende partner zijn en wat we doen doet ertoe. Samen de wereld van de huurder mooier maken, dat is waar we voor staan. Immers, we leven in een tijd waarin de (sociale) omgeving sterk verandert: een versnipperde woningmarkt, andere eigendomsstructuren en steeds meer kwetsbare huurders in de commerciële en sociale verhuur. Deze nieuwe realiteit vraagt om verdere professionalisering, samenwerking en een gelijkwaardige positie ten opzichte van onze partners.

Missie

Wij geven de huurder een stem en zijn betrokken, benaderbaar en transparant. De medewerkers van Nieuw Elan halen veel voldoening en plezier uit hun werk. In de samenwerking met andere partijen zijn we een volwaardige partner en we zoeken de grenzen op van wat mogelijk is. Samen, voor fijn en onbezorgd wonen!

Strategisch plan 2019-2022

Nieuw Elan 3.0

Als organisatie hebben we de komende vier jaar de volgende thema's benoemd om verder uit te werken:

- Nieuwe markt onderzoeken (doelgroepen, partners)
- Bestuur en toezicht nieuwe stijl
- Digitaliseren
- Zichtbaar zijn
- Leren en ontwikkelen

De thema's dragen bij aan een solide en wendbare organisatie.

De organisatie

De huurders die lid worden van Huurdersplatform Nieuw Elan kunnen zich aansluiten bij een bewonerscommissie. De bewonerscommissies hebben via het platformoverleg (de verzameling van alle bewonerscommissies) invloed op het beleid van Huurdersplatform Nieuw Elan. In de platformvergaderingen informeren en betrekken we huurders bij diverse onderwerpen.

De dagelijkse werkzaamheden worden door de organisatie (Huurdersplatform Nieuw Elan) uitgevoerd. Het toezicht op de organisatie is via de Raad van Toezicht geregeld. De algemene vergadering van huurders is het hoogste orgaan en stelt de begroting en het werkplan vast. De algemene vergaderingen staan open voor alle huurders.



De organisatie bestaat uit 5 medewerkers en kent in 2019 de volgende functies:

- Bestuurder a.i.
- Directeur a.i.
- Bewonersondersteuner
- Juridisch-administratief medewerker

De belangrijkste (interne) ontwikkelingen waren:

- Strategisch plan 2019-2022
- Projectmatig werken
- Ontwikkeling nieuwsbrief papier en digitaal
- Professionalisering en optimalisering financiële administratie
- Besturingsmodel en bijbehorende profielen
- Evaluatie GSM fonds
- Evaluatie werkwijze en ondersteuning bewonerscommissies

Kernkwaliteiten

Wij werken vanuit ons hart en met plezier. Daar passen de volgende kernkwaliteiten bij (zie afbeelding).

Formatie en ziekteverzuim

De formatie zag er in 2019 als volgt uit:

	01-01-2019	31-12-2019
Aantal medewerkers in loondienst	4	4
Aantal medewerkers ZZP	1	1
Totaal aantal fte	2,89	2,89



Door een andere verdeling van taken is de formatie in totaliteit in 2019 afgenomen (was 3,5 fte in 2018).

Leeftijdsopbouw	01-01-2019		31-12-2019	
	aantal	fte	aantal	fte
20-30 jaar:	0	0	0	0
30-40 jaar:	2	1,33	2	1,33
40-50 jaar:	0	0	0	0
50-60 jaar:	2	1,33	2	1,33
60-70 jaar:	1	0,22	0	0
70-80 jaar:	0	0	1	0,22
Totaal:	5	2,89	5	2,89

*2,89 fte waarvan 0,3 fte van Huurteam Leeuwarden

Jaar	Ziekteverzuim in %
2017	1,7%
2018	1,3%
2019	0,4%

Huurteam Leeuwarden

Het Huurteam Leeuwarden is een apart onderdeel van Nieuw Elan. In de gemeente Leeuwarden vertegenwoordigt het Huurteam Leeuwarden de huurders die via de commerciële of particuliere verhuurder huren.

De activiteiten en financiële gegevens van het Huurteam worden via een apart jaarverslag verantwoord.

4 Maatschappelijke verantwoording

Sociale en commerciële verhuurders

Huurdersplatform Nieuw Elan is werkzaam als huurdersorganisatie gelieerd aan de corporaties stichting Elkien en stichting Habion. Voor Elkien vertegenwoordigden wij in 2019 de huurders in de gemeente Leeuwarden en de kernen Wytgaard en Sneek.

Daarnaast vertegenwoordigen we de huurders van Habion in Leeuwarden, Menaldum en Dronrijp.

Per 1 januari 2018 heeft Stichting Eigen Brood Bovenal (SEBB) woningen van Elkien overgenomen. Ook de samenwerking met Nieuw Elan wordt voortgezet.



De commerciële verhuurder Stichting Woningmaatschap Leeuwarden is ontstaan door verkoop van bezit van Elkien. Sinds 2018 heeft Nieuw Elan ook met deze verhuurder een samenwerkingsovereenkomst gesloten om de belangen van de huurders te vertegenwoordigen. Beheerder en contactpersoon is Vastgoed Syndicering Nederland (VSN).

Daarnaast is de intentie uitgesproken om voor de verkochte woningen van Habion de samenwerking met de commerciële verhuurder De Nieuwe Hoek C.V. door te zetten voor de woningen aan de Amelandshof/Catharinahof en het Nieuwe Hoek in Leeuwarden.

Huurderscommissarissen in RvC woningcorporaties

Huurdersplatform Nieuw Elan heeft een huurdersvertegenwoordiging in de RvC van de corporaties. Als huurdersorganisatie heeft Nieuw Elan het recht om bij een vacature één of meer kandidaten bindend voor te dragen voor benoeming in de Raad van Commissarissen.

Met de huurdercommissarissen van de woningcorporaties is op structurele basis overleg gevoerd. In 2019 is voor zowel voor Habion als voor Elkien een voordacht geweest voor een nieuwe commissaris.

Huurderscommissaris	Woningcorporatie
De heer E. Wind (aftredend in 2019)	Elkien
De heer G. P. Vermeulen (aftredend in 2019)	Elkien
De heer H. Haerkens (nieuw benoemd in 2019)	Elkien
Vacature	Elkien
De heer A. Klerkx	Habion
De heer J. van Hoof	Habion

Overleg Elkien

Met woningcorporatie Elkien hebben we structureel overleg op zowel bestuurlijk, beleids- en uitvoerend niveau. Onderwerpen die in 2019 aan de orde zijn geweest zijn:

- Huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging
- Dienstverlening Elkien en klanttevredenheid
- Sociaal Pakket en protocol herstructurering herzien in co-creatie
- Voorbereiding evaluatie samenwerkingsovereenkomst
- Algemene Huurvoorwaarden
- Portefeuilleplan en het meerjarenperspectief
- Evaluatie ketensamenwerking
- Derivatenportefeuille en risicobeheersing
- Profiel, proces en werving en selectie vacature huurderscommissaris
- Jaarlijkse bijdrage en contributie Nieuw Elan 2020
- Signalen en actualiteiten uit het overleg met bewonerscommissies
- Signalen en klachten van huurders

Daarnaast heeft een delegatie huurders van de bewonerscommissies in het KCC van Elkien meegelopen om te zien hoe de vragen per telefoon worden afgehandeld.

Ook vervulde Nieuw Elan een trekkersrol in het ontwikkelen van een nieuw woonruimtebemiddelingsplatform voor woningzoekenden in Friesland. Door te interveniëren tussen de corporaties is het initiatief opnieuw leven in geblazen en willen meerdere corporaties aanhaken. Een groot succes voor woningzoekenden in Friesland.

Advies en instemmingsaanvragen

In 2019 hebben we 18 advies en instemmingsaanvragen van Elkien behandeld. De adviesaanvragen van projecten zijn hierbij inbegrepen.

Omschrijving
Project WVB Auke Stellingwerf EGW Leeuwarden_deel 1
Project Napjusstraat Sneek
Jaarlijkse huurverhoging vragen
Jaarlijkse huurverhoging reactie
Project Edo Jongsmastraat Sneek
Advies uitgangspunten WRB
Project Grote Kerkstraat Leeuwarden
Project Worp Tjaarda Sneek
Advies verbod hout- en pelletkachels
Advies portefeuilleplan
Instemming actualisatie Algemene Huurvoorwaarden
Bieding Elkien
Jaarverslag Elkien
Adviesaanvraag toewijzing eengezinswoningen
Project wvb Leendert Sinnemastraat 31 - Leeuwarden

Project wvb 68 woningen Tabago, J Binckestr, Bleekln, Auke Stellingswerf,Brunsveld, Cambuursterpad Boven-benedenwon_deel 2
--

Adviesaanvraag vergoeding zonnepanelen
--

Adviesaanvraag Jaarplan 2020

Overleg Habion

In 2019 is er op meerdere niveaus overleg gevoerd met Habion. Naast bestuurlijk overleg is er overleg met de rayonmanager en de beheerder van de woningen (Hoekstra Vastgoedbeheer).

- Jaarlijkse huurverhoging
- Verkoop diverse gebouwen
- Samenwerking en rollen tijdens verkoop
- Ketensamenwerking
- Thuismakers academie
- Jaarlijkse bijdrage Nieuw Elan
- Signalen en actualiteiten uit het overleg met bewonerscommissies

Advies en instemmingsaanvragen

Omschrijving
Jaarlijkse huurverhoging
Bieding prestatieafspraken

Overleg Woningmaatschap Leeuwarden

Voor Woningmaatschap Leeuwarden behartigden we in 2019 de belangen van 74 huurders aan de Frouwesan en de Moezel in Leeuwarden en de Eems in Drachten. De bewonerscommissie van de Eems heeft aangegeven te willen stoppen. Helaas heeft dit ook geleid tot opzeggingen van huurders.

Naast het overleg over de jaarlijkse huurverhoging (adviesaanvraag) is er overleg geweest over algemene zaken met betrekking tot Nieuw Elan en Woningmaatschap Leeuwarden.

Overleg Stichting Eigen Brood Bovenal

In het derde kwartaal is de samenwerkingsovereenkomst met Stichting Eigen Brood Bovenal getekend. De woningen zijn al in 2018 in eigendom overgedragen aan Eigen Brood Bovenal door Elkien. De beheerder Pandgarant regelt de zaken met Nieuw Elan qua uitvoering en contact met de huurders. Voor Eigen Brood Bovenal behartigt Nieuw Elan de belangen van ruim 124 huurders in Leeuwarden.

Overleg De Nieuwe Hoek C.V.

In juni zijn de woningen aan de Amelandshof, Catharinahof en het Nieuw Hoek in Leeuwarden van Habion in eigendom overgedragen aan de commerciële verhuurder De Nieuwe Hoek C.V.. In 2019 zijn meerdere bijeenkomsten en overleggen geweest over de samenwerkingsovereenkomst.

Samenwerkingspartners

In al onze samenwerkingsverbanden positioneren we ons als een positief-kritische organisatie. We willen meedenken over oplossingen en daarbij de positie van de huurder bewaken, dan wel verstevigen. Tevens brengen we daar ook onze eigen ideeën in.

Friese huurdersorganisaties

Huurdersplatform Nieuw Elan is zich er van bewust dat ze haar doelen niet alleen kan verwezenlijken. Daarom zijn wij aangesloten bij het overleg met de overige Friese huurdersorganisaties. Doel van het overleg is onder andere de verschillende standpunten samen te brengen en te verwoorden vanuit alle huurdersorganisaties.

Sinds 2018 beheren we gezamenlijk de website www.frieshuurderssteunpunt.nl.

Tevens heeft Nieuw Elan zitting in de Permanente Vertegenwoordiging van de Provinciale Klachtencommissie.

Gemeenten

Naast corporaties en huurdersverenigingen werken we ook nauw samen met de gemeenten Leeuwarden en Súdwest Fryslân. Met hen maken we prestatieafspraken, dan wel een raamovereenkomst die moet leiden tot prestatieafspraken. Op diverse niveaus voeren wij het overleg met gemeenten. We spreken regelmatig met wethouders en op ambtelijk niveau zitten we bijna wekelijks aan tafel met de gemeente in de vorm van diverse project- en werkgroepen. Daarnaast informeren we de gemeenteraad over het werk van huurdersorganisaties en belangrijke thema's.

Nederlandse Woonbond

We zijn al jaren lid van de Nederlandse Woonbond. Regelmatig volgen we als organisatie symposia en bijeenkomsten van de Woonbond om onze kennis op peil te houden. Daarnaast kunnen onze participanten ook gebruik maken van de diensten van de Woonbond.

Samen met de Woonbond hebben we via "Stap Vooruit" gewerkt aan de ontwikkeling van ons nieuw strategisch plan. Daarnaast hebben we samen met de Woonbond een workshop aan onze bewonerscommissies aangeboden over de rechten en plichten van een bewonerscommissie. Deze workshop zal in 2020 worden herhaald.

In 2019 was de heer Kuipers voorzitter van de Provinciale Vergaderingen Friesland. Via de Provinciale Vergadering hebben we als huurdersorganisatie een stem in de Woonbond en vertegenwoordigen zij ons in landelijke discussies.

Rechtswinkel Leeuwarden

Sinds 1 juli 2017 huisvest Huurdersplatform ook de Rechtswinkel van de Rijks Universiteit Groningen (RUG) in haar kantoor. Inmiddels is er een goede samenwerking ontstaan. Vragen van huurders, al dan niet vanuit Huurdersplatform Nieuw Elan of vanuit het Huurteam Leeuwarden, kunnen we op deze wijze op een laagdrempelige manier doorverwijzen naar de Rechtswinkel Leeuwarden.

5 Algemene Huurders Vergadering

Naast de platformvergaderingen wordt er minstens één keer per jaar een algemene huurdersvergadering gehouden. Voor deze vergaderingen worden alle huurders van Huurdersplatform Nieuw Elan uitgenodigd. De uitnodiging is verspreid via onze website en via een advertentie in de lokale Huis-aan-Huis bladen. Beide vergaderingen vonden plaats in Leeuwarden.

Tijdens de vergaderingen zijn de volgende onderwerpen besproken en vastgesteld:

Vergadering maart:

- Jaarverslag Nieuw Elan 2018
- Financieel jaarverslag Huurdersplatform Nieuw Elan 2018
- Proces strategisch plan Nieuw Elan

Vergadering september:

- Werkplan en projecten Huurdersplatform Nieuw Elan 2020
- Begroting Huurdersplatform Nieuw Elan 2020
- Contributieverhoging Nieuw Elan 2020
- Herbenoeming dhr. Dijkstra als voorzitter van de Raad van Toezicht

6 Platform

In het Platform hebben de bewonerscommissies¹ zitting die aangesloten zijn bij Huurdersplatform Nieuw Elan.

In 2019 is er 3 keer een bijeenkomst van het Platform geweest.

Onderwerpen 2019

Het Platform heeft gesproken over:

- Jaarlijkse huurverhoging van de aangesloten corporaties
- Jaarplanning Nieuw Elan
- Stand van zaken adviesaanvragen
- Afschaffing GSM fonds
- Presentatie door een Huurderscommissaris over rol en taak Huurderscommissaris
- Interactie sessie over de rol en taak van Nieuw Elan in de toekomst
- Quiz over hoe is de kennis van bewonerscommissies

Gemiddeld hebben er in 2019 ongeveer 11 bewonerscommissies per vergadering deelgenomen.

¹ Onder bewonerscommissie verstaan we een vertegenwoordiging per complex of wijk. Als er een klankbordgroep wordt geformeerd tijdens groot onderhoud of iets dergelijks aan een complex, worden ook deze groepen uitgenodigd deel te nemen aan de vergadering. Per groep hebben twee leden stemrecht.

7 Bewonerscommissies

Huurdersplatform Nieuw Elan werkt samen met bewonerscommissies. Ook in 2019 is er met de aangesloten bewonerscommissies overleg gevoerd, de zogeheten voor- en najaarsoverleggen. Tijdens dit overleg, waar de woningcorporatie en Huurdersplatform Nieuw Elan ook bij aanwezig zijn, is er aandacht voor onderwerpen van algemeen belang in het bewuste complex. In een aantal complexen is intensiever contact met de bewonerscommissie geweest, omdat de situatie daartoe vroeg.

Daarnaast organiseerde Nieuw Elan in 2019 meerdere huurderscafés waar zowel bewonerscommissies als huurders welkom zijn. En in het najaar organiseerde Nieuw Elan samen met de Woonbond een workshop voor bewonerscommissies. Hiermee willen we de kennis van bewonerscommissies vergroten.



Jaartal	Aantal bewonerscommissies en klankbordgroepen	Aantal bewonerscommissies
2017	51	
2018	54	
2019		48

Ten opzichte van 2018 zien we een afname van het aantal klankbordgroepen en bewonerscommissies. Een aantal bewonerscommissies stopte met hun activiteiten en er waren minder klankbordgroepen actief. Een klankbordgroep is alleen ten tijde van het project actief binnen het complex. In het verleden zijn een aantal klankbordgroepen abusievelijk meegeteld als bewonerscommissie. Ook dit verklaart de afname.

Bewonerscommissies Elkien

Bewonerscommissies hebben regelmatig overleg met Elkien en Nieuw Elan. Tijdens projecten zoals woningverbetering of renovatie, werkt Nieuw Elan met een klankbordgroep. Tijdens de duur van het project heeft een afvaardiging van de bewoners contact met Elkien, de ketenpartner en Nieuw Elan. Met elkaar zorgen we dat de belangen van de bewoners worden behartigd. Na afloop van een project gaan sommige klankbordgroepen door als bewonerscommissie, maar het gebeurt ook dat de klankbordgroep na het project wordt opgeheven.

Naam Bewonerscommissie	Woonplaats
BC Componistenbuurt	Leeuwarden
BC Jan van Scorelstraat	Leeuwarden
BC Birdplein	Leeuwarden

BOC Aldlan	Leeuwarden
HWG Winiaherne	Leeuwarden
HV Hollanderwijk	Leeuwarden
HWG Huizum-west	Leeuwarden
BC De Nieuwe Driehoek	Leeuwarden
BC Dulfplein	Leeuwarden
HWG De Ee	Leeuwarden
HWG Wielenpolle	Leeuwarden
HWG Schepenbuurt	Leeuwarden
BC Hagedoornplein	Leeuwarden
ABC	Leeuwarden
BC Eikenflats	Leeuwarden
BC Tramstraat	Leeuwarden
Canadezenlaan	Leeuwarden
MFC De Jokse	Leeuwarden
BC De Jokse	Leeuwarden
BC De Dulf 4 hoog	Leeuwarden
BC De Hofwijck aanleun	Leeuwarden
BC Indische Buurt	Leeuwarden
Woongroep Willemskade	Leeuwarden
BC Schoppershof	Leeuwarden
BC E. Folkertsmawei	Leeuwarden
BC De Bird 4 hoog	Leeuwarden
BC de Bird 7 hoog	Leeuwarden
BC Eeburg	Leeuwarden
BC Joksedam	Leeuwarden
BC Nieuwstraatje	Leeuwarden
BC het Zwarte Schaap	Leeuwarden
BC Surinamestraat	Leeuwarden
BC Nij Nazareth	Sneek
BC Pampuskade	Sneek
BC Frittemastate	Sneek
BC Noorderhoek	Sneek
BC Loengasterleane	Sneek
BC Worp Tjaarda	Sneek
BC De Wettertoer	Sneek
BC Koestraten	Leeuwarden
BC Westerparkwijk	Leeuwarden

In 2019 waren 41 bewonerscommissies (bestaande uit huurders van Elkien) actief in Leeuwarden en Sneek. Daarnaast ondersteunden we ten minste drie klankbordgroepen in Leeuwarden en Sneek.

Met een aantal bewonerscommissies hebben we intensiever contact gehad. Zo zijn met de bewonerscommissie Frittemastate en de bewonerscommissie Bird 7 hoog activiteiten voor alle huurders voorbereid.

Nieuwe groepen in 2019 zijn o.a. Loengasterleane in Sneek en de bewonerscommissies De Hofwijck (aanleunwoningen) en Dulf 7-hoog. De laatste twee maakten beide een doorstart. De BC Componistenbuurt en BC Tramstraat stopten met hun activiteiten in 2019. Ook BC Willemskade is in 2019 gestopt. Met de BC koestraten is een aanzet gegeven voor een nieuwe samenstelling voor de bewonerscommissie. Begin 2020 zal dat verder vorm krijgen.

Projecten 2019



In 2019 zijn er door Elkien diverse projecten uitgevoerd. De projecten varieerden van woningverbetering tot sloop/nieuwbouw. Bij tenminste 7 projecten werd een klankbordgroep of bewonerscommissie ondersteund tijdens het project. Tijdens een project vervalt tijdelijk het reguliere overleg met Elkien.

Projecten 2019 Naam	Woningcorporatie	Betrokken bewonerscommissie
1. Indische Buurt	Elkien	BC Indische Buurt
2. Auke Stellingwerfstraat	Elkien	BC De Nieuwe Driehoek
3. Schoppershofstraat	Elkien	BC Schoppershof
4. Worp Tjaarda	Elkien	Klankbordgroep
5. Edo Jongsmastraat Sneek	Elkien	klankbordgroep
5. Grote Kerkstraat Leeuwarden	Elkien	BC SAG

Heechterp

In 2019 is Nieuw Elan op de hoogte gehouden door Elkien over het proces om te komen tot een visie op de wijk Heechterp. In een gesprek tussen de gemeente, Elkien en een stedenbouwkundige, heeft Nieuw Elan haar bevindingen geuit over de eerste contouren van de visie. Eind 2019 is er een oproep aan bewoners gestuurd om mee te denken over de planvorming. Medio 2020 zal deze contactgroep gestalte krijgen.

Het Eiland, Sneek

Ook over het Eiland in Sneek is Nieuw Elan op de hoogte gehouden door Elkien over het proces.

Bewonerscommissies Habion

Nieuw Elan behartigt ook de belangen van de huurders van Habion in Leeuwarden, Dronryp en Menaldum. Hier zijn vijf bewonerscommissies, die door Nieuw Elan worden ondersteund.

Naam Bewonerscommissie	Woonplaats
BC Eezicht/De Helling	Leeuwarden
BC Swettehiem	Leeuwarden
BC Drenningahof	Dronryp
BC Orxmastate	Menaldum
BC Oars Wenje/de 8	Menaldum

Er spelen geen grote renovaties of groot onderhoud. In 2019 zijn de woningen van Amelandshof, Catharinahof en Het Nieuwe Hoek verkocht aan de commerciële verhuurder Terpstra. Nieuw Elan heeft zich ingezet om de overgang zo gunstig mogelijk

te laten verlopen voor de bewoners. Aan een samenwerkingsovereenkomst met deze verhuurder wordt gewerkt.

Met alle bewonerscommissies is voor-en najaarsoverleg gevoerd. De gemiddelde bewonersleeftijd is hoog. Door persoonlijke omstandigheden en verhuizingen wisselt ook de samenstelling van de commissies regelmatig.

Belangrijke onderwerpen in de overleggen zijn:

- Habion heeft per 1 januari 2020 het onderhoud uitbesteed aan een ketenpartner, Bouwgroep Dijkstra Draisma. In de aanloop hier naartoe hebben we veel vragen behandeld.
- Duurzaamheid en vermindering energiekosten.
- Er is veel aanbod van seniorenappartementen in Leeuwarden en omgeving. Gevolg hiervan is vrij structurele leegstand in de meeste complexen. In overleg met sommige bewonerscommissies wordt gezocht naar alternatieven in de toewijzing.

Bijzonderheden complex Swettehiem

In Swettehiem heeft Nieuw Elan een onafhankelijk adviseur ingehuurd. De reden hiervoor was onrust onder de bewoners. De adviseur heeft via persoonlijke gesprekken de situatie en het probleem boven tafel gekregen. De oplossing ligt onder andere in het scheppen van duidelijkheid over de taken van de Stichting Bewoners Swettehiem en de taken van en inzet de bewonerscommissie.

Het inzetten van een onafhankelijke partij blijkt een goede extra dienst voor bewonerscommissies en samenwerkende partijen.

Bewonerscommissie Woningmaatschap Leeuwarden

Begin 2019 heeft Woningmaatschap Leeuwarden samen met Nieuw Elan een kennismakingsbijeenkomst georganiseerd in Drachten. Later in het jaar heeft de bewonerscommissie besloten de samenwerking met Nieuw Elan op te zeggen.

8 Huurders

Informatie en vragen

Naast het ondersteunen van bewonerscommissies ondersteunt Huurdersplatform Nieuw Elan ook de individuele huurders die lid zijn. Meestal gaat het hier om problemen die men met de verhuurder heeft en waar men gezamenlijk niet uit komt. Huurdersplatform Nieuw Elan speelt dan vooral een bemiddelende rol.

Huurders kunnen ons bereiken via email, telefoon en (op afspraak) op ons kantoor.

Nieuwsbrieven

In 2019 heeft Nieuw Elan twee keer een papieren nieuwsbrief uitgebracht en eenmaal een digitale nieuwsbrief. De papieren nieuwsbrief is naar ruim 9500 huurders gestuurd.

Huurderscafe's

In 2019 zijn meerdere huurderscafe's gehouden. Deze bijeenkomsten zijn bedoelt om ervaringen van bewoners onderling uit te wisselen en diverse thema's en onderwerpen met elkaar te bespreken.

Naast een hapje en een drankje is er in oktober gesproken over ervaringen bij onderhoud en woningverbetering.

De signalen uit deze bijeenkomsten gebruiken we als input voor het gesprek met de verhuurders.



Klantenpanel

In 2019 zijn we gestart met de oproep aan huurders om zich aan te melden bij ons klantenpanel. In 2019 zijn 15 aanmeldingen van huurders binnengekomen.

Ondersteuning en bemiddeling

Huurders die vertegenwoordigd worden door Huurdersplatform Nieuw Elan kunnen een beroep doen op ondersteuning wanneer zij vragen en klachten hebben over hun verhuurder. Als voorwaarde geldt, dat de bewoner eerst zelf contact moet hebben gehad met de verhuurder. Daarna kan Huurdersplatform Nieuw Elan ingeschakeld worden.

Vragen die direct kunnen worden beantwoord en die vooral een informatief karakter hebben, worden niet meegenomen in onderstaand overzicht.

Onderstaand de onderwerpen van de klachten die in 2019 zijn geregistreerd:

Onderwerp (categorie)	Aantal
Dienstverlening	14
Huurprijs	5
Klachten afhandeling ontevredenheid	8
Leefbaarheid	24
Planmatig onderhoud	19
Reparatieonderhoud	12
Servicekosten	2
Totaal	84

9 Prestatieafspraken

In 2018 heeft Huurdersplatform Nieuw Elan als huurdersorganisatie deelgenomen aan het overleg tussen woningcorporatie en gemeente over de afspraken op het gebied van wonen. In de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt over betaalbaarheid, beschikbaarheid en de kwaliteit van woningen en woonomgeving en bijzondere doelgroepen. Op het gebied van prestatieafspraken neemt Huurdersplatform Nieuw Elan deel aan het bestuurlijk overleg, het ambtelijk overleg en het overleg met de verschillende project- en werkgroepen.

Gemeente Leeuwarden

Huurdersplatform Nieuw Elan heeft eind 2019 de prestatieafspraken van de gemeente Leeuwarden ondertekend. In de gemeente Leeuwarden voeren we het overleg voor de huurders van Elkien en Habion.

Prestatieafspraken

Enkele onderwerpen uit het overleg van 2019:

- Evaluatie proces prestatieafspraken
- Bod woningcorporaties
- Bod en inzet Nieuw Elan
- Volkshuisvestingsvisie

Werkgroepen prestatieafspraken

In 2019 hebben we deelgenomen aan diverse werkgroepen.

- Huisvesting en begeleiding statushouders
- Betaalbaarheid
- Energietransitie
- Bijpraten over ontwikkelingen in het Sociaal Domein

Door middel van de werkgroepen worden afspraken verder uitgewerkt. Helaas is door personeelwisselingen bij de gemeenten niet bij alle werkgroepen evenveel voortgang bereikt in 2019. We monitoren dit regelmatig en agenderen dit in het bestuurlijk overleg.

Gemeente Súdwest-Fryslân

Huurdersplatform Nieuw Elan is tevreden over de constructieve houding van de gemeente in de werkgroepen. Helaas verrast de politiek of soms een wethouders ons met informatie die wij (nog) niet kennen of waar partijen niet in gekend zijn. Over het algemeen wordt dit opgelost door met elkaar het gesprek aan te gaan en/of door uitleg te vragen.

Werkgroepen prestatieafspraken Sudwest Fryslân

- Betaalbaarheid
- Leefbaarheid en participatie
- Statushouders
- Beschikbaarheid
- Thuis in de wijk

10 Financiële verantwoording

Inleiding

Het afgelopen jaar hebben we gewerkt aan optimalisatie en doorontwikkeling van de financiële administratie en verantwoording. We hebben meerdere veranderingen doorgevoerd o.a.:

- Geactualiseerde mandateringsregeling
- Vier/ Zes ogen principe bij betalingen
- Aanschaf van boekhoudpakket (e-boekhouden.nl)
- Kwartaalrapportages incl. financiële prognose

Daarnaast hebben wij meerdere inkomsten en uitgaven geëvalueerd:

- Gelden GSM fonds
- Bijdrage bewonerscommissies
- Bijdrage corporaties

Weerstandvermogen

Inkomsten

Naast een bijdrage van de huurders ontvangt Nieuw Elan een bijdrage van de verhuurders waar wij een samenwerkingsovereenkomst mee hebben. De contributie voor huurders was in 2019 1,60 euro.

Uitgaven

Het belangrijkste kapitaal van Nieuw Elan zijn de medewerkers. De personeelslasten zijn dan ook de grootste uitgaven van de begroting.

Weerstandvermogen lange termijn

Nieuw Elan heeft zich tot doel gesteld een weerstandvermogen van 125.000,00 te hanteren. De afgelopen jaren is er flink ingeteerd op de reserve, waardoor de financiële continuïteit op lange termijn onder druk kan komen te staan. Door nieuwe domeinen en inkomstenbronnen lukt het Nieuw Elan om in 2019 positief af te sluiten. De verwachting is dat het komende jaar het weerstandvermogen wordt bereikt.



JAARREKENING

STICHTING HUURDEERSPLATFORM NIEUW ELAN, LEEUWARDEN

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019
(na winstbestemming)

	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa				
Inventaris		10.103		10.903
		<u>10.103</u>		<u>10.903</u>
Vlottende activa				
Vorderingen				
Debiteuren	17.265		-	
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>4.297</u>		<u>3.571</u>	
		21.562		3.571
Liquide middelen		123.232		112.571
		<u>154.897</u>		<u>127.045</u>

[illegible]

STICHTING HUURDERSPLATFORM NIEUW ELAN, LEEUWARDEN

2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2019

	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018
	€	€	€
Baten			
Bijdragen	381.296	420.150	330.402
Overige baten	18.507	4.020	2.644
Som der baten	399.803	424.170	333.046
Lasten			
Lonen en salarissen	172.827	192.319	211.221
Sociale lasten	24.121	30.098	29.045
Pensioenlasten	11.459	20.754	20.269
Overige personeelslasten	17.271	9.729	24.131
Afschrijvingen	3.929	4.200	3.763
Huisvestingslasten	18.883	17.514	22.790
Kantoorlasten	12.326	11.576	14.140
Algemene lasten	35.220	27.593	25.449
Lasten Huurteam Leeuwarden	43.001	47.295	21.275
Bijdragen/lidmaatschap	15.600	14.476	15.338
Scholing en symposia	1.945	6.000	4.352
Som der lasten	356.582	381.554	391.773
Saldo voor financiële baten en lasten	43.221	42.616	-58.727
Rentelasten en soortgelijke lasten	-175	-200	-1.562
Saldo	43.046	42.416	-60.289
Resultaatbestemming			
Overige reserves	43.046	42.416	-60.289

STICHTING HUURDERSPLATFORM NIEUW ELAN, LEEUWARDEN

3 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Huurdersplatform Nieuw Elan, statutair gevestigd te Leeuwarden, bestaan voornamelijk uit het behartigen van de belangen van huurders.

Vestigingsadres

Stichting Huurdersplatform Nieuw Elan (geregistreerd onder KvK-nummer 01090489) is feitelijk gevestigd op Schoolstraat 2 te Leeuwarden.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de van toepassing zijnde grondslagen in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de staat van baten en lasten zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Stelselwijziging

Met betrekking tot indeling en presentatie is een stelselwijziging doorgevoerd. Enkele posten uit de vergelijkende cijfers zijn anders gerubriceerd ten opzichte van de jaarrekening van voorgaand jaar. Dit is gedaan om een verbeterd inzicht te krijgen in de vergelijking van de cijfers.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

Overige materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

STICHTING HUURDERSPLATFORM NIEUW ELAN, LEEUWARDEN

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Dit is meestal de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de op het verslagjaar betrekking hebbende baten en lasten met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Winsten zijn verantwoord in het jaar waarin de goederen zijn geleverd c.q. de diensten zijn verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar zijn in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Baten algemeen

De baten bestaan uit bijdragen van woningcorporaties en verhuurdersorganisaties alsmede uit de jaarlijkse bijdragen van de bij de stichting aangesloten huurders.

Lasten algemeen

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Personeelslasten

De aan het personeel verschuldigde beloningen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de staat van baten en lasten.

Afschrijvingen

Materiële vaste activa worden vanaf het moment dat het actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik afgeschreven. De afschrijvingen zijn gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.