

**Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf**  
gevestigd te Eindhoven

Rapport inzake de  
Jaarrekening 2017

Inhoudsopgave

	Pagina
<b>BESTUURSVERSLAG</b>	<b>2</b>
<b>JAARREKENING</b>	
Balans per 31 december 2017	16
Staat van baten en lasten over 2017	18
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	19
Toelichting op de balans	21
Toelichting op de staat van baten en lasten	23
<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	<b>25</b>

## Stichting HuurdersVertegenwoordiging Woonbedrijf

### Bestuursverslag 2017

#### Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
2. Het Bestuur van StHVW	2
3. De Raad van Commissarissen van Woonbedrijf	3
4. De inrichting van de Organisatie van StHVW	4
4.1 Bestuursvergaderingen	6
4.2 Vergaderingen met Woonbedrijf	7
4.3 Dagelijks Bestuur	7
4.4 Overige vergadercycli	7
5. De Voorzitter van StHVW	8
6. De Secretaris van StHVW	8
7. De Penningmeester van StHVW	8
8. Financiële analyse	9
9. Vooruitblik	10

## Hoofdstuk 1. Inleiding

De **Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf**, hierna ook te noemen "StHVW", is statutair gevestigd op de Hemelrijken 171, 5612 WN Eindhoven en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Brabant onder dossiernummer 53277309.

De Stichting heeft ten doel :

Het behartigen van de belangen van de huurders van de te Eindhoven gevestigde :

"Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl", statutair gevestigd te Eindhoven, feitelijk te 5611 GG Eindhoven, Wal 2, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Brabant onder dossiernummer 17058500, hierna ook te noemen "Woonbedrijf", dan wel haar toekomstige rechtsopvolger(s).

De Stichting beoogt niet het maken van winst.

## Hoofdstuk 2. Het Bestuur van StHVW

In januari 2017 had het bestuur een bezetting van 10 personen en bestond uit:

Jack Zegveld	;	Voorzitter / lid DB
Theo van den Broek	;	Secretaris / lid DB
Frans Koller	;	Penningmeester / lid DB
Gerard Peeters	;	bestuurslid
Henk Gernand	;	bestuurslid
Alex Remie	;	bestuurslid
Eefje Bogmans	;	bestuurslid
Theo Genesz	;	bestuurslid
Reindert Franke	;	adviseur
Jetty van Gastel	;	managementassistent

In de loop van 2017 is de volgende wijziging in het bestuur aangebracht:

- Marjo van Orten is per 1 september 2017 na een proefperiode van drie maanden togetreden als bestuurslid.

Het bestuur was per 31 december 2017 als volgt samengesteld:

Jack Zegveld	;	Voorzitter / lid DB
Theo van den Broek	;	Secretaris / lid DB
Frans Koller	;	Penningmeester / lid DB
Gerard Peeters	;	bestuurslid
Henk Gernand	;	bestuurslid
Alex Remle	;	bestuurslid
Eefje Bogmans	;	bestuurslid
Theo Genezs	;	bestuurslid
Marjo van Orten	;	bestuurslid
Reindert Franke	;	adviseur
Jetty van Gastel	;	managementassistent

### **Hoofdstuk 3 Raad van Commissarissen van de Stichting Woonbedrijf SWS-Hhvl**

De Raad van Commissarissen beoordeelt het beleid van Stichting Woonbedrijf SWS-Hhvl in de meest ruime zin van het woord. De Raad mag het Woonbedrijf gevraagd en ongevraagd dwingend, maar onderbouwd, adviseren met betrekking tot haar doen en laten.

Volgens de Woningwet 2015 worden één op de drie commissarissen door de StHVW voorgedragen. In de praktijk betekent dit twee commissarissen. Deze "Huurderscommissarissen" zijn onafhankelijk en zitten op persoonlijke titel in de concernraad en kijken met nadruk naar de belangen van de huurders en naar het beleid van Woonbedrijf.

Op 1 januari 2017 waren, voorgedragen door de huurders, lid van de Raad van Commissarissen:

Guy Buck	;	lid RvC
Jan Maarten van der Meulen	;	lid RvC

Per 31 december 2017 waren, voorgedragen door de huurders, lid van de Raad van Commissarissen:

Guy Buck	;	lid RvC
Jan Maarten van der Meulen	;	lid RvC

## Hoofdstuk 4. Inrichting van de Organisatie van de StHVV

De beslissingen binnen StHVV worden in de reguliere bestuursvergaderingen genomen.

De frequentie van de vergaderingen is in 2017 driewekelijks.

Het Dagelijks Bestuur (DB) vergadert wekelijks en houdt zich bezig met de lopende zaken, onderhoudt de contacten met Woonbedrijf en bereidt de bestuursvergaderingen voor.

Het werk dat StHVV heeft te behappen, wordt over de bestuursleden verdeeld naar onderwerp en op basis van kennis, affiniteit en beschikbare tijd.

Voor het behandelen van de zwaarwegende en/of complexe onderwerpen zijn commissies benoemd, bemenst door meerdere bestuursleden, waarvan er één als commissievoorzitter het voortouw neemt.

De overige onderwerpen, waaraan door het bestuur prioriteit is gegeven, zijn aan individuele bestuursleden toebedeeld. Het betreffende bestuurslid is "eigenaar" van het probleem of onderwerp. Van de "eigenaar" wordt verwacht, dat proactief met het onderwerp wordt omgegaan en dat hij of zij eigen verantwoordelijkheid in de behandeling er van neemt.

Jaarlijks worden aan de hand van de bijgestelde Beleidsplan 2018-2022 van StHVV de commissies en eigenaarsonderwerpen geëvalueerd op noodzaak en actualiteit. De speerpunten uit het Beleidsplan 2018-2022 bepalen de inzet van energie en tijd van de bestuursleden.

In december 2017 waren de taken binnen Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf als volgt verdeeld:

Dagelijks Bestuur (DB):	Voorzitter:	Jack Zegveld
	Secretaris:	Theo van den Broek
	Penningmeester:	Frans Koller
Commissie Externe betrekkingen:	Voorzitter:	Jack Zegveld
- Prestatieafspraken	lid:	Henk Gernand
- Platform Eindhovense Klantenraden	lid:	Frans Koller
	lid:	vacature
Commissie Communicatie en Huurdersparticipatie	Voorzitter:	Henk Gernand
- Redactie Commissie	lid:	Marjo van Orten (vz. communicatie)
- Social Media	lid:	Jack Zegveld
- Public Relations (PR)	lid:	Reindert Franke (adviseur)
- Organiseren huurdersbijeenkomsten	lid:	Eefje Bogmans
	lid:	Alex Remie
	lid:	Theo Genezs

<b>Commissie Verhuurbeleid:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verhuurbeleid</li><li>- Jaarlijkse huuraanpassing</li><li>- Toewijzingsbeleid</li></ul>	<b>Voorzitter:</b> lid: lid: lid:	Alex Remie Gerard Peeters Frans Koller vacature
<b>Commissie Sloop, Renovatie, Groot Onderhoud en Servicekosten</b>	<b>Voorzitter:</b> lid: lid:	Theo van den Broek Gerard Peeters vacature
<b>Commissie Duurzaamheid:</b>	<b>Voorzitter:</b> lid: lid:	Jack Zegveld vacature vacature
<b>Commissie Wonen en Zorg:</b>	<b>Voorzitter:</b> lid: Lid:	Eefje Bogmans Theo Genezs Marjo van Orten
<b>Commissie Financiële Zaken:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Investeringsstrategie</li><li>- DAEB/niet-DAEB</li><li>- Jaarbegroting Woonbedrijf</li><li>- Bod prestatieafspraken</li><li>- Woningwaarderingstelsel</li></ul>	<b>Voorzitter:</b> lid: lid: lid:	Henk Gernand Jack Zegveld vacature vacature
<b>Onderwerp Woonbond:</b>	<b>eigenaar:</b> Back-up:	Alex Remie vacature
<b>Huurdersconsulent:</b>	<b>eigenaar:</b> Lid / backup : lid:	management assistent (verdeling) Reindert Franke (communicatie) Bestuursleden (Klantencontact)

#### 4.1 Bestuursvergaderingen Stichting HV Woonbedrijf

Het bestuur heeft in 2017 vijftien maal vergaderd; de meest relevante vergaderpunten waren:

- a. In 2017 heeft StHVW Woonbedrijf ten aanzien van 10 zaken geadviseerd:
  1. 27-1-2017 Advies aan RvC i.v.m. Huurprijsaanpassing juli 2017. De RvC is middels een memo geïnformeerd over het standpunt van StHVW om i.v.m. het feit dat nog steeds grote groepen het financieel moeilijk hebben de huurprijs niet te verhogen;
  2. 2-2-2017 Positief advies voorgenomen verkoop geliberaliseerde woningen en aankoop woningen t.b.v. de sociale voorraad;
  3. 28-2-2017 Positief advies Huurprijsaanpassing juli 2017. In september 2016 heeft StHVW Woonbedrijf al een brief gezonden met op basis van argumenten het advies geen huurverhoging in te voeren per juli 2017;
  4. 17-4-2017 Positief advies Duurzaamheidsbeleid. StHVW wil graag meegenomen worden in de duurzaamheidsambitie van Woonbedrijf en daar, waar het haar mogelijk is, een steentje bijdragen;
  5. 1-8-2017 Reactie Jaarverslag 2016 Woonbedrijf;
  6. 15-8-2017 Advies op notitie 'Afspraken bij groot onderhoud of renovatie in bewoonde staat'. StHVW is niet onverdeeld gelukkig met deze notitie: er staan verbeteringen in, maar StHVW kan de notitie niet meer dan een mager zesje geven;
  7. 10-10-2017 Reactie op brief 20-9-2017 n.a.v. brief HVW 15-8-17 notitie 'Afspraken bij groot onderhoud of renovatie in bewoonde staat': StHVW spreekt teleurstelling uit dat niet ingegaan wordt op haar opmerkingen;
  8. 10-10-2017 Ongevraagd advies i.v.m. vervangen gecertificeerde sleutels en tags. StHVW adviseert eenduidig beleid te hanteren. 1<sup>e</sup> kwartaal 2018 wordt beleidsvoorstel verwacht;
  9. 21-11-2017 Renovatie D'Ekker10: StHVW stelt gebaar voor 1<sup>e</sup> groep huurders welke veel overlast hebben ondervonden van renovatie;
  10. 21-11-2017 Reactie op Biedingen Woonbedrijf 2018.
- b. De werving en introductie van nieuwe bestuursleden.
- c. Het inrichten van de organisatie in Commissies en Eigenaren met verwerking van de optredende bestuur mutaties. Zie hiervoor Hoofdstuk 4.
- d. De bewaking van de financiële functie.
- e. Prestatieafspraken met gemeenten.
- f. Deelname aan het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK)
- g. Contacten met de Woonbond. Zie hoofdstuk 7.9.
- h. Overleg met Woonbedrijf.
- i. Inrichting Website
- j. Advertorial.
- k. Huurdersbijeenkomsten
- l. Missie-Visie-Strategie 2017.
- m. De invoering van de Woningwet 2015 per 1 juli 2015.
- n. Warmtewet
- o. ICT/Facebook/telefonische antwoord service.
- p. Huursombenadering.
- q. De rapportage van de accountant over 2016 en de begroting van StHVW voor 2017.
- r. Management assistent.  
Per 1 januari 2017 is Jetty van Gastel aangesteld als management assistent.



#### 4.2 Vergaderingen van het Dagelijks Bestuur met Woonbedrijf,

Om de zes weken vergadert het DB met Woonbedrijf; deze vergaderingen worden voorbereid in de DB- en bestuursvergaderingen.

In de acht vergaderingen zijn onder meer volgende punten aan de orde gekomen:

- a. Prestatieafspraken Eindhoven en de negen andere gemeenten;
- b. Interne organisatie StHVW en de mutaties in het bestuur;
- c. Huurdersparticipatie;
- d. Verhuurbeleid;
- e. Huurprijsbeleid;
- f. Woonlasten;
- g. Adviezen, zie punt 4.1.a;
- h. Warmtewet;
- i. Opsplitsing bezit in DAEB/niet-DAEB;
- j. beleid bij Renovaties;
- k. participatie in Klantenpanel Woonbedrijf;
- l. Buurten;
- m. Statuten/Huishoudelijk Reglement en samenwerkingsovereenkomst;

#### 4.3 Vergaderingen van het Dagelijks bestuur.

Het Dagelijks Bestuur (DB) zorgt voor de dagelijkse gang van zaken en is daarnaast het voorbereiding- en controleorgaan van StHVW. Het is een driemanschap bestaande uit de voorzitter, de secretaris en de penningmeester. Het DB vergadert alle dinsdagen waarop geen andere vergaderingen staan gepland. Van de vergaderingen worden puntenlijsten gemaakt, die aan alle leden van het bestuur worden verstrekt. Het DB heeft in 2017 vijfendertig maal vergadert.

#### 4.4. Overige vergadercycli.

1. Twee maal per jaar vergadert het Dagelijks Bestuur met de huurdersafgevaardigden van de Raad van Commissarissen. Onderwerpen van gesprek waren o.a. Huurprijsaanpassing, Duurzaamheid en Renovaties in bewoonde staat.
2. Eenmaal per jaar heeft het volledige bestuur een informeel (lunch)overleg met de bestuurder van Woonbedrijf.
3. Viermaal per jaar woont een afvaardiging van de Commissie Externe betrekkingen een reguliere vergadering van het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK) bij.
4. Twee leden van het PEK, met Jack Zegveld als afgevaardigde namens StHVW, nemen deel aan het Bestuurlijk Overleg Wonen (BOW) van de gemeente Eindhoven.
5. Vier maal per jaar heeft de Commissie Externe betrekkingen als deelnemer aan het PEK een gesprek met de wethouder wonen en wijken van Eindhoven, Yasin Torunoglu.
6. StHVW wordt in het platform Stichting Huurdersbelangen Geldrop Mierlo (SHGM) vertegenwoordigd door de heer Cor van Dee.

7. In 2017 heeft de Commissie Externe Betrekkingen ook de prestatieafspraken met de Gemeenten Best, Waalre, Nuenen, Son en Breugel, Valkenswaard, Bladel en Veldhoven begeleid.
8. Viermaal per jaar wordt door een afgevaardigde van de StHVW de Regionale vergadering van de Woonbond bijgewoond.

## **Hoofdstuk 5. De Voorzitter StHVW :**

De voorzitter heeft zitting in het Dagelijks Bestuur.

Hij heeft als voornaamste en belangrijkste taak er voor te zorgen dat de belangen van alle huurders van Woonbedrijf op een eerlijke , transparante en duidelijke manier worden behartigd en verdedigd .

## **Hoofdstuk 6. De Secretaris StHVW**

De secretaris heeft zitting in het Dagelijks Bestuur.

Hij maakt de notulen en puntenlijsten van de vergaderingen van het Dagelijks Bestuur en het Bestuur. Hij beheert de in- en uitgaande post en concipieert de namens de Stichting uitgaande brieven en rapporten.

## **Hoofdstuk 7 De Penningmeester StHVW.**

De Penningmeester heeft zitting in het Dagelijks Bestuur.

Hij zorgt voor en draagt de verantwoording over de financiële huishouding van de Stichting HVW en is verantwoordelijk voor de daarbij behorende administratie.

## Hoofdstuk 8 Financiële analyse 2017.

Voor 2017 waren de baten begroot op € 120.000, wat ook de daadwerkelijke bijdrage is gebleken van Woonbedrijf.

Vanuit de samenwerkingsovereenkomst met Woonbedrijf uit 2011 zou de stichting maximaal recht hebben op een hogere bijdrage. Daarin wordt een bijdrage van € 4,60 per wooneenheid vermeld met dien verstande dat dit bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd met de consumentenprijsindex. In het jaarverslag 2017 van Woonbedrijf is een aantal wooneenheden per 31-12-2015 van 32.488 vermeld.

De consumentenprijsindex bedroeg de afgelopen jaren:

- 0,6% (2017)
- 0,3% (2016)
- 0,6% (2015)
- 1,0% (2014)
- 2,5% (2013)
- 2,5% (2012)
- 2,3% (2011)

Daardoor komt het bedrag van de bijdrage per wooneenheid voor 2017 uit op € 5,07 en is de maximale bijdrage over 2017 :  $32.488 \times € 5,07 = € 164.714,16$ .

Het bestuur van de stichting wil het geld van de huurders zoveel mogelijk bij de verhuurder laten en heeft aangegeven op basis van de genoten bijdrage voldoende haar taken te kunnen vervullen.

Voor 2017 waren de lasten begroot op € 121.700. De realisatie van de lasten is uiteindelijk over 2017 uitgekomen op € 124.004. De afschrijvingen zijn met € 572 minimaal hoger dan voorgaand jaar en de begroting, als gevolg van een geïnvesteerde laptop. De huisvestingskosten zijn met een realisatie van € 25.847, € 367 lager gerealiseerd dan voorgaand jaar (€26.214) en ook € 2.053 lager dan de begroting (€ 27.900). De reden hiervoor een lagere bijdrage voor de servicekosten, een lagere indexering van de huur en een daling van de schoonmaakkosten van het kantoor door de overstap van een professioneel schoonmaakbedrijf naar een particuliere schoonmaakster.

De algemene kosten zijn met een realisatie van € 97.461, € 7.011 hoger uitgekomen dan de begroting (€ 90.450), maar € 10.246,- lager dan de realisatie van voorgaand jaar.

*Deze hogere realisatie ten opzichte van de begroting is nagenoeg volledig toe te schrijven aan de hogere post bijdrage Nederlandse Woonbond (€ 29.880 in 2017 en € 19.500 volgens begroting). Deze extra kosten zijn het gevolg van de uitvoering van de uitspraak van de rechtbank in Den Bosch op 26 april 2016 inzake het kort geding met de voormalige RvT. Uitvloeisel van deze uitspraak was het laten uitvoeren van een evaluatie door de juridische afdeling van de Woonbond inzake het gevoerde beleid met betrekking tot huurdersparticipatie. De kosten van dit onderzoek verklaren de*

stijging van deze kosten. De daling van de realisatie ten opzichte van voorgaand jaar komt door de volgende tegengestelde ontwikkelingen: enerzijds de daling van de advieskosten van € 22.062 voorgaand jaar, wat het gevolg was van het mediation traject met notaris Mul ten aanzien van het geschil met de Raad van Toezicht, naar nihil voor dit jaar; anderzijds de extra kosten voor het eerder beschreven onderzoek van de Nederlandse Woonbond.

Naast de eerder beschreven ontwikkelingen in hoofdlijnen zijn de volgende mutaties zichtbaar:

- Hogere realisatie van kosten voor promotie en informatieverstrekking website en social media van € 12.000 ten opzichte van de begroting van € 7.750, wat het gevolg is van de extra aandacht en inspanningen die zijn geleverd voor promotie en informatieverstrekking naar de huurders via diverse kanalen, zoals de website en sociale media.
- Daling van de vrijwilligersvergoedingen van € 17.700, naar circa 12.700. wat enerzijds veroorzaakt wordt door de opheffing van de RvT en anderzijds worden de kosten van het PEK nu mede gedragen door de andere leden van het PEK, die daarvoor elk 25% van de totale kosten restitueerden; zoals afgesproken en vastgelegd op een bestuursvergadering.

Daarnaast zijn over een aantal verschillen kosten (zoals kantoorbenodigdheden en kosten voor vergaderingen en cursussen verspreid beperkte besparingen gerealiseerd.

## Hoofdstuk 9 Vooruitblik 2018

Voor 2018 hebben we als Stichting het voornemen het tot nu toe gevoerde beleid en de daaraan gerelateerde werkzaamheden voort te zetten. Nadruk zal daarbij liggen op de communicatie met de achterban, onder andere door meer gebruik te maken van sociale media.

Dit hebben wij verwoord in ons beleidsplan 2018-2022, dit document vindt u op onze website [www.huurdersvanwoonbedrijf.nl](http://www.huurdersvanwoonbedrijf.nl).

De reguliere secretariële taken zullen in 2018 worden uitgevoerd door een management assistent. De functionele secretaris heeft hierover de supervisie.

Hieronder volgt een opsomming van de verschillende kostenposten met de eventueel geplande wijzigingen en de reden daarvoor.

### Huisvestingskosten.

De huisvestingskosten (Huur kantoorruimte, schoonmaakkosten en gemeentelijke belastingen) zullen naar verwachting gemiddeld stijgen met de index+1% zijnde 1,3%.

### Algemene kosten.

- Kantinekosten / catering.  
Als gevolg van het toegenomen aantal taken zal het kantoor vaker en langer gebruikt gaan worden.
- Kantoorbenodigdheden.  
Door de intensivering van het gebruik van het kantoor en apparatuur zullen deze kosten evenredig toenemen.
- Telefoon, internet etc.  
De kosten van het gebruik van telefoon en internet neemt slechts in geringe mate toe.
- Cursussen, vergaderingen etc.  
In het kader van professionalisering van de leden van het bestuur en de leden van de RvT zal meer gebruik worden gemaakt van aangeboden cursussen en workshops.
- Vrijwilligersvergoeding bestuur HVW.  
De vrijwilligersvergoedingen zullen ongewijzigd blijven.
- Overig drukwerk.  
Stelpost t.b.v. visitekaartjes, pennen met opdruk, losse advertorials etc.
- Contributies.  
Stelpost voor eventuele deelnames en/of abonnementen
- Nederlandse Woonbond.  
Deze post is geïndexeerd en naar boven afgerond.
- Wijk- en buurtcommissies.  
HVW probeert met diverse middelen en via verschillende wegen contacten te leggen met wijk- en buurtcommissies. Om hen te kunnen faciliteren is daarvoor een budget vrij gemaakt.
- Overige algemene kosten.  
Grootste post was (en is) het conflict met de RvT. Hiervoor is een stelpost gereserveerd.
- Verzekeringen.  
De bestaande polis blijft gehandhaafd.
- Promotieactiviteiten.  
Deze activiteiten worden uitgebreid, maar zullen slechts een lichte stijging van de kosten inhouden.

#### Automatisering.

- Hardware.  
Ten behoeve van de werkzaamheden van het bestuur zal een uitbreiding van het aantal ter beschikking staande laptops, evenals uitbreiding van de WiFi- en LAN-voorzieningen moeten plaatsvinden.
- Software.  
Het aantal software-licenties dient te worden uitgebreid.

- Services.

Door de toename van het gebruik van apparatuur zal ook het gebruik van de services toenemen.

#### Website.

- Fotografie.

Hiervoor is een stelpost opgenomen voor het eventueel voorkomen van deze post.

- Redactie etc.

Door toename van de onderwerpen zal ook de redactie toenemen.

- Hosting website.

In 2016 waren de kosten €129,95 en zullen naar verwachting niet veel stijgen.

#### Nieuwsbrief.

- Drukken en verspreiden.

In het afgelopen jaar werd de nieuwsbrief op een geheel nieuwe wijze opgemaakt en verspreid, waardoor de kosten eveneens sterk wijzigde. In plaats van 3 maal per jaar een nieuwsbrief te laten drukken en per post te verspreiden is gekozen voor 8 tot 12 maal per jaar een advertorial van een kwart pagina in Groot Eindhoven en aanverwante gratis huis-aan-huis bladen te plaatsen.

- Redactie.

Doordat 8 tot 12 maal per jaar een advertorial in plaats van 3 maal een nieuwsbrief wordt uitgebracht nemen de redactionele kosten evenredig toe.

#### Rentebaten/-lasten, Bankhandelingen.

Hierin worden geen significante wijzigingen voorzien.

#### Bijdrage Woonbedrijf.

Het Woonbedrijf heeft te kennen gegeven dat zij op de eerste dag van elk kwartaal een bedrag van €30.000,00 aan ons zal overmaken. Indien wij in enig kwartaal een tekort of een overschot voorzien zullen wij dat aangeven bij Woonbedrijf. Vooralsnog is voor 2018 een bijdrage van 4 kwartalen begroot.

#### Accountantskosten.

- Advieskosten.

Hiervoor is een stelpost opgenomen; de verwachting is dat in het komende jaar meerdere malen financieel advies gevraagd zal worden.

- Jaarrekening e.d.

Gebaseerd op de kosten in 2016 wordt hiervoor een naar boven afgerond bedrag voorzien.

Voor 2017 zal Stichting huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf de onderstaande begroting hanteren:

**Baten**

Bijdrage Stichting Woonbedrijf € 120.000

**Lasten**

Huisvestingskosten € 24.049

Overige operationele lasten €100.523

€ 124.572

**Totaal begroot exploitatieresultaat -€ 4.572**

Hoogachtend, Namens het Bestuur van Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf.



H. Gernand  
Voorzitter



F. Koller  
Penningmeester



Jack Zegveld  
Secretaris

Stichting Huurdersvertegenwoordiging  
Woonbedrijf  
Eindhoven

## JAARREKENING

Ter identificatie  
Govers  Accountants/Adviseurs  
Eindhoven



**BALANS PER 31 DECEMBER 2017**  
(na voorstel resultaatbestemming)

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<u>Materiële vaste activa</u>				
Andere vaste bedrijfsmiddelen		993		837
<b>Vlottende activa</b>				
<u>Vorderingen</u>				
Overlopende activa		137		2.286
<u>Liquide middelen</u>		74.075		76.020
		<u>75.205</u>		<u>79.143</u>

Stichting Huurdersvertegenwoordiging  
Woonbedrijf  
Eindhoven

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
Stichtingsvermogen		68.648		72.652
<b>Kortlopende schulden</b>				
Overige schulden en overlopende passiva		6.557		6.491
		<u>75.205</u>		<u>79.143</u>

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2017

	<u>2017</u> €	<u>2017</u> €	<u>2016</u> €
<b>Netto-omzet</b>	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
<b>Lasten</b>			
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	572	-	550
Overige bedrijfskosten	<u>123.308</u>	<u>118.350</u>	<u>133.921</u>
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<u>123.880</u>	<u>118.350</u>	<u>134.471</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<u>-3.880</u>	<u>1.650</u>	<u>-14.471</u>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7	140	57
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-131</u>	<u>-150</u>	<u>-128</u>
<b>Financiële baten en lasten</b>	<u>-124</u>	<u>-10</u>	<u>-71</u>
<b>Netto resultaat</b>	<u>-4.004</u>	<u>1.640</u>	<u>-14.542</u>
<b>Resultaatbestemming</b>			
Stichtingsvermogen	<u>-4.004</u>		<u>-14.542</u>

## GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### Informatie over de rechtspersoon

#### Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf is feitelijk en statutair gevestigd op Hemelrijken 171, 5612 WN te Eindhoven en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 53277309.

### Algemene toelichting

#### Belangrijkste activiteiten van rechtspersoon

De activiteiten van Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf bestaan voornamelijk uit het behartigen van de belangen van de huurders van de te Eindhoven gevestigde Woonbedrijf.

#### Informatieverschaffing over schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

### Algemene grondslagen voor verslaggeving

#### De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgemaakt in overeenstemming met de Richtlijnen Jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen C1 Kleine Organisaties-zonder-winststreven.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben.

#### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. De stichting maakt geen gebruik van derivaten.

### Grondslagen

#### Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur, waarbij rekening wordt gehouden met een maximum afschrijvingspercentage van 33%. Dit percentage wordt berekend op basis van een vast percentage van de kostprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van in gebruikneming.

#### Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de 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

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

#### Eigen vermogen

Het stichtingsvermogen betreft het vrij besteedbaar vermogen van de stichting en kan vrij worden aangewend voor de statutaire doelstellingen van de stichting. Het jaarlijks resultaat van de stichting wordt toegevoegd of onttrokken aan dit vermogen.

#### Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

#### Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Baten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

#### Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur, waarbij rekening wordt gehouden met een maximum afschrijvingspercentage van 33%. Dit percentage wordt berekend op basis van een vast percentage van de kostprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Boekwinsten en -verliezen uit de incidentele verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

#### Overige bedrijfskosten

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

#### Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de van derden ontvangen, respectievelijk aan derden betaalde interest.

**TOELICHTING OP DE BALANS**

**Vaste activa**

Materiële vaste activa

	Andere vaste bedrijfs- middelen
	€
Stand per 1 januari 2017	
Aanschaffingswaarde	987
Cumulatieve afschrijvingen	-150
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>837</u>
Mutaties	
Investeringsen	728
Afschrijvingen	-572
Saldo mutaties	<u>156</u>
Stand per 31 december 2017	
Aanschaffingswaarde	1.715
Cumulatieve afschrijvingen	-722
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>993</u>
Afschrijvingspercentages	<u>33%</u>

**Vlottende activa**

Vorderingen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<u>Overige vorderingen en overlopende activa</u>		
Vooruitbetaalde kosten	130	2.229
Nog te ontvangen rente	7	57
	<u>137</u>	<u>2.286</u>

Liquide middelen

Rabobank, rekening courant	54.018	36.020
Rabobank, BedrijfsSpaarRekening	20.057	40.000
	<u>74.075</u>	<u>76.020</u>

Opmerking over beperkte vrije beschikbaarheid liquide middelen  
De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

**Stichting Huurdersvertegenwoordiging  
Woonbedrijf  
Eindhoven**

Stichtingsvermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

	Stichtingsvermogen €
Stand per 1 januari 2017	72.652
Uit resultaatbestemming	-4.004
Stand per 31 december 2017	<u>68.648</u>

**Kortlopende schulden**

	<u>31-12-2017</u> €	<u>31-12-2016</u> €
<u>Overige schulden en overlopende passiva</u>		
Nog te betalen kosten	<u>6.557</u>	<u>6.491</u>

**Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen**

Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen verplichtingen

Er is voor de kantoorruimte van de Stichting een huurovereenkomst aangegaan tot en met 31 mei 2021. Beëindiging van deze overeenkomst dient plaats te vinden door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 12 maanden.

Voor 2017 bedraagt de huur €24.725,- (inclusief servicekosten) en zal voor de komende jaren jaarlijks geïndexeerd worden met de consumentenprijsindex (CPI) voor alle huishoudens gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De verplichting voor de periode van deze overeenkomst welke langer dan vijf jaar loopt is derhalve nihil.

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€	€
<b>Netto-omzet</b>			
Bijdrage Woonbedrijf	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
<b>Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa</b>			
Afschrijvingen materiële vaste activa	<u>572</u>	<u>-</u>	<u>550</u>
<u>Afschrijvingen materiële vaste activa</u>			
Andere vaste bedrijfsmiddelen	<u>572</u>	<u>-</u>	<u>550</u>
<b>Overige bedrijfskosten</b>			
Huisvestingskosten	25.847	27.900	26.214
Algemene kosten	<u>97.461</u>	<u>90.450</u>	<u>107.707</u>
	<u>123.308</u>	<u>118.350</u>	<u>133.921</u>
<u>Huisvestingskosten</u>			
Huur kantoorruimte	24.725	26.000	24.480
Onroerende zaakbelasting	748	900	799
Schoonmaakkosten	<u>374</u>	<u>1.000</u>	<u>935</u>
	<u>25.847</u>	<u>27.900</u>	<u>26.214</u>
<u>Algemene kosten</u>			
Bijdrage Nederlandse Woonbond	29.880	19.500	19.561
Drukwerk en mailing nieuwsbrief	24.810	22.500	23.707
Onkostenvergoeding bestuur	12.860	12.000	12.465
Kosten informatieverstrekking website en sociale media	6.807	2.750	1.917
Automatiseringskosten	5.684	5.000	3.497
Promotie activiteiten	5.332	5.000	3.627
Accountantskosten	4.658	2.500	4.328
Telefoonkosten	1.640	1.200	1.297
Vrijwilligersvergoedingen	852	-	5.245
Bijdrage wijk- en buurtcommissies	800	2.500	800
Abonnementen en contributies	744	250	504
Kantoorbenodigdheden	501	1.500	768
Verzekeringen	242	250	242
Redactie nieuwsbrief	-	5.500	3.630
Kosten vergaderingen	-	3.500	2.296
Advieskosten	-	1.000	22.062
Overige algemene kosten	<u>2.651</u>	<u>5.500</u>	<u>1.761</u>
	<u>97.461</u>	<u>90.450</u>	<u>107.707</u>




Stichting Huurdersvertegenwoordiging  
Woonbedrijf  
Eindhoven

	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€	€
<b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>			
Ontvangen depositorente	<u>7</u>	<u>140</u>	<u>57</u>
<u>Ontvangen depositorente</u>			
Rente Rabobank, spaarrekening	<u>7</u>	<u>140</u>	<u>57</u>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>			
Betaalde bankrente	<u>131</u>	<u>150</u>	<u>128</u>
<u>Betaalde bankrente</u>			
Bankrente en -kosten	<u>131</u>	<u>150</u>	<u>128</u>

Eindhoven,

  
H. Geerjand  
Voorzitter

  
F. Koller  
Penningmeester

  
J. Zegveld  
Secretaris

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan het bestuur van Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf per 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met de "Richtlijnen Jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen C1 Kleine Organisaties-zonder-winststreven".

Voorts zijn wij van oordeel dat de in deze jaarrekening verantwoorde middelen in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig en doelmatig zijn besteed in overeenstemming met de doelstelling van Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de staat van baten en lasten over 2017; en
3. de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen op de staat van baten en lasten.

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### B. Verklaring over het in het jaarverslag opgenomen bestuursverslag

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag ook het

bestuursverslag. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat het bestuursverslag:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van de "Richtlijnen Jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen C1 Kleine Organisaties-zonder-winststreven" vereist is.

Wij hebben het bestuursverslag gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

### **C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

#### **Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de "Richtlijnen Jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen C1 Kleine Organisaties-zonder-winststreven". In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

#### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse

controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met u over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 20 november 2018  
Govers Accountants/Adviseurs

C.C.J. Castelijns MSc RA

Assurancekenmerk:  
2018CA266