

Activiteitenplan 2022

Werkplan en Begroting 2022

De nieuwe Woningwet is in 2015 in werking getreden. Deze wet geeft regels voor het taakgebied van corporaties, voor beter toezicht en voor een grotere rol van gemeenten en de huurdersorganisaties. De positie van de HBV Etten-Leur als zijnde de huurdersorganisatie is hiermee verbeterd en verstevigd. De HBV Etten-Leur heeft meer bevoegdheden gekregen en is een volwaardige gesprekspartner voor Alwel en de gemeente Etten-Leur.

De HBV Etten-Leur heeft de afgelopen jaren ook al veel energie ingezet op versterking en professionalisering van de huurdersorganisatie, en wil dit komend jaar nog meer gaan verfijnen.

De HBV Etten-Leur behartigt de belangen van de huurders van Alwel. Het is voor ons en voor onze achterban van belang dat we een goed fundament hebben waarop we verder kunnen bouwen; een werkplan en een begroting. Dit werkplan wordt onze handleiding voor 2022 en we blikken vooruit naar de toekomst. We willen laten zien wie we zijn, wat we doen en waarom we het doen.

In het activiteitenplan leest u hierna wat er nog meer op de agenda staat van de Huurders Belangen Vereniging. We hopen dat u gezond blijft en dat we u dit jaar weer mogen ontmoeten in ons huurdershuis.

Etten-Leur, november 2021

Met vriendelijke groet,
Bestuur HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

Leeswijzer

We beginnen met onze visie, missie en de doelstelling van de HBV Etten-Leur. Daarna geven we een toelichting op onze inzet ten aanzien van de thema's en sluiten we af met de middelen die we hiervoor nodig hebben; de begroting.

Inhoudsopgave

Werkplan en Begroting 2022	2
Missie, visie en doelstelling	4
Missie	4
Visie	4
Doelstellingen 2022	5
a. Continuïteit van de vereniging waarborgen	5
b. Verduurzaming, energiebesparing en woonlastenbeperking	6
c. Langer Thuis Wonen	7
d. Leefbaarheid en verbinding in de wijken	8
Te verwachten adviesaanvragen Alwel in 2022	9
Begroting 2022	10
Inkomsten	10
Uitgaven	10
Exploitatiesaldo 2022	10
Toelichting op begroting	11
Contributie	11
Bijdragen Alwel	11
Huurdershuis	11
Informatie- en communicatietechnologie (ICT)	12
Kosten huurdersraad, huurdersondersteuning	12
Complex- en buurtcommissies	12
Informereren en raadplegen leden en overige huurders	13
Lidmaatschap Nederlandse Woonbond	13
Deskundigheidsondersteuning	13
Kennisverrijking	13

Missie, visie en doelstelling

Om invulling te geven aan onze werkzaamheden, is het belangrijk om te weten waarom we het doen. In dit hoofdstuk beschrijven we onze missie, visie en doelstelling.

Missie

Wij behartigen de belangen van alle huurders van Alwel Etten-Leur. We zetten ons in voor betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen. Onze kracht is samenwerking met en voor de huurders van Alwel Etten-Leur. We doen dit vanuit een goed georganiseerde vrijwilligersvereniging die bestaat uit huurders van Alwel. We maken ons verder sterk voor een duurzame samenwerking ten eerste met onze achterban maar ook met Alwel, de gemeente Etten-Leur en diverse andere maatschappelijke organisaties in Etten-Leur.

Visie

Wij zijn een sterke onafhankelijke vereniging. Onafhankelijk omdat wij onze eigen keuzes maken en eigen visies ontwikkelen. Sterk omdat wij ons verzekeren van voldoende kennis binnen de vereniging over alle aspecten van de Volkshuisvesting. Onze focus ligt volledig op het horen van de stem en ervaringen van onze achterban, de huurders van Alwel. We bieden de achterban ruimte voor participatie, stellen geregeld vragen en geven die terug als inspraak.

Doelstellingen 2022

Op grond van de samenwerkingsovereenkomst die gesloten is met Alwel hebben we een aantal jaarlijks terugkerende activiteiten en prestaties te leveren. Deze zijn niet allemaal benoemd in dit activiteitenoverzicht, maar maken wel deel uit van onze activiteiten en de begroting voor 2022.

Daarnaast pakken we de activiteiten op die zijn benoemd in de prestatieafspraken die gemaakt zijn met Alwel en de gemeente Etten-Leur.

Voor het komend jaar richten we ons in het bijzonder op de volgende doelstellingen:

- a. Continuïteit van de vereniging waarborgen;
- b. Verduurzaming, energiebesparing en woonlastenbeperking;
- c. Langer Thuis Wonen;
- d. Leefbaarheid en verbinding in de wijken;

In dit plan zijn activiteiten opgenomen die een bijdrage moeten leveren aan het behalen van deze doelstellingen.

a. Continuïteit van de vereniging waarborgen

Van een huurdersorganisatie wordt steeds meer gevraagd. Het is voor de bestuursleden een uitdaging om steeds weer nieuwe kennis op te doen en ook om alle vergaderingen en bijeenkomsten bij te kunnen wonen. De gemiddelde leeftijd van de bestuursleden is erg hoog en dat brengt ook beperkingen met zich mee voor de inzetbaarheid voor de vereniging. We zullen dus prioriteiten moeten stellen. Niet alleen wordt de vereniging bij steeds meer onderwerpen betrokken en vraagt dit een grotere tijdsbesteding maar ook inhoudelijk wordt het werk steeds ingewikkelder.

Het is dus van belang om voldoende mensen te hebben die zich structureel of incidenteel op specifieke onderwerpen in willen zetten voor de belangen van de huurders. Nog te weinig huurders weten wat we doen en weten ons nog niet te vinden. De herkenbaarheid en vindbaarheid van de HBV willen we daarom ook verbeteren.

Om dit voor elkaar te krijgen, gaan we de volgende activiteiten oppakken of voortzetten:

- We verwelkomen nieuwe huurders met een informatiepakket over de HBV;
- We werven een nieuwe voorzitter;
- We gaan opnieuw in gesprek met de 'meedenkgroep' van huurders;
- Meer contact met bewonerscommissies, buurtcommissies en/of wijkvereniging;

- Opleiding, training en coaching, met name van nieuwe huurdersraadsleden;
- Het huurdersoverleg (4 keer per jaar) met de achterban wordt nieuw leven in geblazen;
- We organiseren twee themabijeenkomsten over een actueel onderwerp;
- Mening van huurders peilen we vaker;
- De leden krijgen een 'eigen omgeving' in het administratiepakket Lasso van de vereniging;
- We treden meer naar buiten en leggen fysiek contact met huurders;
- De formele ledenvergaderingen maken we aantrekkelijker;
- Het huurdershuis promoten we meer en stellen we vaker beschikbaar voor huurders en maatschappelijke organisaties;
- We evalueren de 'huurdersondersteuning';
- Het inloopspreekuur wordt een vrije inloopmiddag voor vragen of gewoon contact;
- De samenwerking met de twee andere huurdersorganisaties van Alwel versterken we;
- De professionele advisering en ondersteuning van de vereniging voor de lange termijn geven we vorm;
- Samen met de Woonbond bouwen we een netwerk van huurdersorganisaties in de regio op;
- We hebben 1 keer per jaar overleg met de huurderscommissarissen van Alwel en de leden van de Klachtencommissie Alwel Etten-Leur;
- We passen de statuten aan als gevolg van de nieuwe Wet Toezicht en Bestuur Rechtspersonen (WTBR);

b. Verduurzaming, energiebesparing en woonlastenbeperking

De huren zijn de afgelopen jaren flink gestegen. De betaalbaarheid van de huren staat onder druk. Het is belangrijk dat daarin goede afwegingen worden gemaakt, waarin de stem van de huurder gehoord is. De energieprijzen stijgen wat een negatieve invloed heeft op de woonlasten.

Verduurzaming, isoleren en energiebesparende maatregelen en woongedrag kunnen bijdragen aan verlaging van de woonlasten. Betaalbaarheid blijft een belangrijk onderwerp. Daarom schenken we hieraan in 2022 opnieuw extra aandacht. Dit doen we onder andere door:

- In 2022 kijken we weer kritisch naar de jaarlijkse huuraanpassing;
- Structureel informeren we huurders over de mogelijkheden van huurverlaging, huurkorting en maatwerk;
- We dragen bij aan de uitvoering van de gemeentelijke Transitievisie Warmte;
- Pleiten bij Alwel voor een snelle verduurzaming van het woningbezit;

- Zonnepanelen bieden we **gratis** aan in het renovatieplan De Grient. Een project voor gratis zonnepanelen rollen we uit voor ongeveer 550 huurwoningen; De installatiekosten (6 zonnepanelen) worden gefinancierd uit het fusiebudget 'Duurzaamheid'. Huurders betalen via de servicekosten een maandelijkse bijdrage van € 4,50 voor onderhoud, verzekering en vervanging op termijn;
- We stimuleren met informatie en voorlichting het gebruik van de subsidiemogelijkheid van de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) voor de aanschaf van energiebesparende artikelen;
- We evalueren de ervaringen met Etten-Leurse Kracht (ELK) en de effecten van de inzet van het woonlastenfonds;
- We gaan met Alwel in gesprek over het nieuwe ondernemingsplan en een nieuw 'fusiebudget' wat de komende jaren mede ingezet kan worden om de woonlasten betaalbaar te houden.
- We informeren de huurders over de mogelijkheden die de gemeente biedt in de Voorzieningenwijzer met betrekking tot kwijtschelding en inkomensondersteunende maatregelen;
- Samen met Alwel en de gemeente gaan we opnieuw woningmarktonderzoek doen naar Woonlasten en Doelgroepen;
- We blijven bij het ministerie aandringen op afschaffing van de verhuurdersheffing waardoor corporaties meer investeringsruimte terugkrijgen voor nieuwbouw en verduurzaming/ lastenverlichting;

c. Langer Thuis Wonen

Het huurdersbestand vergrijsst. De gemiddelde leeftijd ligt op ongeveer 59 jaar. Door het verdwijnen van het verzorgingshuis en onvoldoende aanbod van geschikte woningen en appartementen moeten huurders langer zelfstandig blijven wonen. Dit vraagt onder andere om aandacht voor de mogelijkheden van woningaanpassing, en geschikt aanbod van (thuis)zorg. Ook eenzaamheid ligt op de loer.

We willen binnen onze mogelijkheden eraan bijdragen dat het langer zelfstandig thuis wonen mogelijk blijft. Dit doen we door de volgende activiteiten:

- We pleiten voor voldoende levensloopbestendige nieuwbouw;
- We informeren de huurders over de mogelijkheden die het 'doorstroomplan' van Alwel biedt om senioren sneller naar een meer geschikte woning of appartement te laten verhuizen;
- De financiering uit het fusiebudget van de maatwerkadviseur bij Alwel en te pleiten voor het aantrekken van een tweede maatwerkadviseur;
- Samen met Alwel en de gemeente gaan we het gesprek aan met Avoord en Surplus om een pilot geclusterd wonen met zorg en welzijn te realiseren in een bestaand appartementencomplex;

- We monitoren samen met de gemeente en Alwel de uitvoering van het WMO-convenant en de huisvesting van medisch urgenten;
- We organiseren minimaal 1 activiteit gericht op het voorkomen van eenzaamheid;
- We overleggen met Alwel en de gemeente om te zorgen voor voldoende en veilige stalling van scootmobielen.

d. Leefbaarheid en verbinding in de wijken

De leefbaarheid in de wijken vraagt om aandacht. Het aantal kwetsbare bewoners neemt toe als gevolg van de uitstroom uit Beschermd Wonen instellingen. De vergrijzing en daarmee het risico op dementie neemt toe. En de maatschappij individualiseert. Willen we de leefbaarheid op peil houden dan moeten we meer begrip en aandacht voor elkaar hebben. Het nabuurschap en de saamhorigheid in de wijk draagt bij aan het prettig wonen.

Ook de HBV wil hier als volgt haar steentje aan bijdragen:

- We ontwikkelen een 'protocol' om nieuwe bewoners welkom te heten in de wijk;
- Samen met de wijkconsulenten en sociaal beheerders van Alwel en de wijkmanagers van de gemeente gaan we activiteiten opzetten om de saamhorigheid in de wijk te vergroten; De wijkvisies van Alwel en de gemeente vormen hierbij de basis.

Te verwachten adviesaanvragen Alwel in 2022

Op grond van de Overlegwet Huurder Verhuurder en de samenwerkingsovereenkomst met Alwel heeft de HBV-adviesrecht over een aantal beleidsonderwerpen.

Jaarlijks dient Alwel een aantal adviesaanvragen in bij haar drie huurdersorganisaties HBV, CHAB en HAR. Voor 2022 zijn in ieder geval de volgende adviesaanvragen te verwachten:

- Ondernemingsplan Alwel (januari/februari 2022).
- Huuraanpassing 2022 (februari/maart 2022)
- Update portefeuillestrategie Alwel (november/december 2022)

Begroting 2022

Inkomsten

Contributie	€	6.600,00
Bijdragen Alwel (maximaal)	€	94.613,16
Totaal inkomsten	€	<u>101.213,16</u>

Uitgaven

Huurdershuis	€	9.250,00
Informatie- en communicatietechnologie (ICT)	€	4.100,00
Organisatie- en administratiekosten	€	33.533,95
Kosten Huurdersraad, Huurdershulp en werkgroepen	€	10.200,00
Complex- en buurtcommissies	€	8.040,00
Informereren en raadplegen leden en overige huurders	€	10.570,00
Lidmaatschap Nederlandse Woonbond	€	7.400,00
Deskundigheidsondersteuning	€	10.570,00
Kennisverrijking	€	6.340,00
Totaal uitgaven	€	<u>100.003,95</u>

Exploitatiesaldo 2022 € 1.209,21

Toelichting op begroting

Voor de posten waarvoor het relevant is wordt een toelichting verstrekt.

In overeenstemming met de voorgaande jaren worden investeringen in inventaris en apparatuur niet geactiveerd, maar in één keer ten laste van de exploitatierekening gebracht.

Contributie

De contributie in 2022 is € 12,00 per lid. Voor 2022 wordt uitgegaan van 550 contributie betalende leden;

€ 6.600,00

Bijdragen Alwel

De opgenomen bijdrage van Alwel is gebaseerd op de afspraken uit onder andere de samenwerkingsovereenkomst en is voor 2022 uit de volgende onderdelen opgebouwd:

1. Basisbijdrage	€	26.373,95
2. Vergoeding voor de zaakvoerder (maximaal)	€	26.373,95
3. Bijdrage op basis voorgaand jaar ontvangen contributies	€	6.342,00
4. Bijdrage voor advieskosten	€	10.570,10
5. Bijdrage voor kennisverwerving	€	6.342,07
6. Bijdrage voor het informeren en raadplegen van de achterban	€	10.570,10
7. Negentien actieve bewonerscommissies á € 423,21	€	8.040,99
8. Projectkosten: afhankelijk van behoefte		p.m.

Maximaal te ontvangen bijdrage van Alwel € 94.613,16

Huurdershuis

Het Huurdershuis bevindt zich aan de Liesbosweg 40C te Etten-Leur. Onder deze post zijn zowel de investeringen als de gebruikskosten opgenomen.

Huur, inclusief energie, water en beveiliging	€	6.000,00
Gemeentelijke lasten	€	150,00
Onderhoud en schoonmaak	€	1.400,00
Gastvrouw	€	1.500,00
Inkoop Huurdershuis	€	1.200,00
Opbrengst Huurdershuis	€	- 1.000,00
Totaal huisvesting	€	9.250,00

Informatie- en communicatietechnologie (ICT)

In het Huurdershuis wordt gebruik gemaakt van kantoor- en automatiseringsapparatuur. Ook zijn er abonnementen en licenties, die worden gebruikt. Onder deze post zijn zowel de investeringen als de gebruikskosten opgenomen.

Kopiëren en printen	€	1.500,00
Computers en netwerk, software en licenties	€	1.000,00
Internet	€	400,00
ICT/Website beheerder	€	1.200,00
Totaal ICT	€	4.100,00

Organisatie- en administratiekosten

Leden- en boekhoudpakket	€	1.300,00
Drukwerk en kantoorartikelen	€	500,00
Portokosten	€	600,00
Bankkosten	€	400,00
Verzekeringen	€	260,00
Representatie	€	400,00
Kosten boekhouder	€	700,00
Huurdersadministrateur	€	1.200,00
Huurderssecretaris	€	1.500,00
Zaakvoerder	€	26.373,95
Totaal organisatie- en administratiekosten	€	33.533,95

Kosten huurdersraad, huurdersondersteuning

Onkostenvergoedingen huurdersraad	€	6.500,00
Onkostenvergoedingen huurdersondersteuning	€	1.200,00
Overige kosten	€	500,00
Groepsbindingactiviteit (samen met vrijwilligers)	€	2.000,00
Totaal Huurdersraad en huurdersondersteuning	€	10.200,00

Complex- en buurtcommissies

Algemene kosten	€	1.500,00
Bijdragen in kosten	€	4.540,00
Scholing, bezoek symposium of excursie	€	1.000,00
Groepsbindingactiviteit	€	1.000,00
Totaal complex- en buurtcommissies	€	8.040,00

Informereren en raadplegen leden en overige huurders

Promotie voor werven nieuwe leden	€	1.770,00
Activiteit voor alle huurders	€	700,00
Ledeneditie Huurdersnieuws met Huurwijzer (4x), incl. bezorgen	€	7.600,00
Leden- c.q. huurdersbijeenkomsten	€	500,00
Totaal informeren en raadplegen huurders	€	<u>10.570,00</u>

Lidmaatschap Nederlandse Woonbond

Het bedrag van de contributie van de Nederlandse Woonbond is opgebouwd uit een vaste bijdrage en een gedeelte dat afhankelijk is van het aantal huurwoningen in het werkgebied van de HBV Etten-Leur. Laatst bekende cijfer is dat uit het jaarverslag Alwel 2020; 5.499 woningen.

Contributie Nederlandse Woonbond	€	7.400,00
----------------------------------	---	----------

Deskundigheidsondersteuning

Advies en Ondersteuning HBV	€	10.570,00
Projectondersteuning		p.m.

Totaal deskundigheidsondersteuning	€	<u>10.570,00</u>
------------------------------------	---	------------------

Kennisverrijking

Abonnementen, boeken en brochures	€	1.000,00
Symposia e.d.	€	1.250,00
Cursussen	€	4.090,00

Totaal kennisverrijking	€	<u>6.340,00</u>
-------------------------	---	-----------------