

Werkplan 2024

Werkplan en Begroting 2024

HBV Etten-Leur behartigt de belangen van de huurders van Alwel. Jaarlijks maken we een werkplan waarin we de belangrijkste activiteiten opnemen waar we het komend jaar mee aan de slag gaan. We willen hiermee laten zien wie we zijn, wat we doen en waarom we het doen.

Aan de hand van het werkplan wordt ook de begroting voor het komend jaar opgesteld. Werkplan en Begroting dienen als onderbouwing voor de aanvraag van de financiële bijdrage bij Alwel voor de activiteiten van de HuurdersBelangenVereniging.

Vanaf de fusie in 2017 heeft de HBV een zogenaamd fusiebudget gekregen van 4 miljoen. Dit hebben we de afgelopen jaren in mogen zetten voor een aantal door de HBV zelfgekozen doelen. In 2022 liep de termijn van het fusiebudget af. Alwel heeft inmiddels besloten dat het restant van het fusiebudget de komende jaren nog benut mag worden. Ook is besloten een nieuw Huurdersbudget beschikbaar te stellen voor de periode van het nieuwe Ondernemingsplan 2023-2026 van Alwel. Het Huurdersbudget is aan de hand van het aantal woningen in de vestiging, voor Etten-Leur vastgesteld op 1,3 miljoen euro. Deze budgetten zijn een aanvulling op de financiële bijdrage die de HuurdersBelangenVereniging jaarlijks van Alwel ontvangt op grond van de begroting en de samenwerkingsovereenkomst die we met elkaar hebben gesloten.

De ambitie is groot en we hebben voldoende financiële middelen om veel op te pakken. Maar we zijn beperkt in menskracht en tijd. We moeten ons realiseren dat we het aantal bestuursleden nog steeds zien afnemen. Hierdoor komt het vele werk op steeds minder schouders terecht. We moeten daarom ook prioriteiten stellen. Prioriteit 1 blijft ook het komend jaar weer het zorgen dat de continuïteit van de vereniging is geborgd. De werving van nieuwe bestuursleden staat nog steeds op nummer 1. Naast deze prioriteit zetten we ons primair in voor de volgende inhoudelijke activiteiten:

- het realiseren van een tweede project HBV voor Zon (zonnepanelen voor 250 woningen);
- het uitrollen van de pilot energiedisplays voor 100 woningen;
- het samen met de achterban uitwerken van minimaal één project om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren;
- het versterken van de samenwerking Bewonerscommissies/ HBV;

Hier zullen we onze aandacht vooral op richten. Daarnaast gaan we natuurlijk aan de slag met activiteiten die jaarlijks terugkomen, zoals bijvoorbeeld de Prestatieafspraken met de gemeente en Alwel en het overleg en advies over de jaarlijkse huuraanpassing. We zullen de huurders blijven voorzien van informatie over van belang zijnde onderwerpen door middel van de (digitale) nieuwsbrieven, de website en de social media. Anderzijds zullen we via enquêtes en (meedenkers)bijeenkomsten de mening van onze leden blijven ophalen.

In dit werkplan voor 2024 kunt u lezen welke activiteiten volgend jaar met name door onze vereniging worden opgepakt. Mocht u hierin activiteiten missen die naar uw mening opgenomen zouden moeten worden in dit plan, dan horen we dat graag.

We gaan het nieuwe jaar met vertrouwen tegemoet om te zorgen voor betaalbaar wonen in een fijne woonomgeving. We hopen dat u gezond blijft en dat we u ook volgend jaar weer vaak mogen ontmoeten in ons huurdershuis.

Etten-Leur, 20 november 2023

Met vriendelijke groet,
Bestuur HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

Inhoudsopgave

Missie en visie	5
Missie	5
Visie	5
Prestatieafspraken	6
Uitbreiding bestuur	7
Raadplegen achterban	7
Verduurzaming (zonnepanelen, isolatie, ventilatie, schimmel en vocht)	8
HBV voor Zon (zonnepanelen voor 250 extra woningen)	8
Pilot energiedisplays	8
Leefbaarheid en veiligheid	9
Versterken van de samenwerking bewonerscommissies/HBV	9
Huurdersondersteuning	9
Meedenkers en klankbordgroep	10
Te verwachten adviesaanvragen Alwel	10
Begroting 2024	11
Inkomsten	11
Uitgaven	11
Exploitatiesaldo 2024	11
Toelichting op begroting	12
Contributie	12
Bijdragen Alwel	12
Huurdershuis	12
Informatie- en communicatietechnologie (ICT)	13
Kosten huurdersraad, huurdersondersteuning	13
Complex- en buurtcommissies	13
Informeren en raadplegen leden en overige huurders	14
Lidmaatschap Nederlandse Woonbond	14
Deskundigheidsondersteuning	14
Kennisverrijking	14

Leeswijzer

We beginnen met de visie en missie van HBV Etten-Leur. Hierna geven we in willekeurige volgorde de onderwerpen weer waar de HBV zich het komend jaar in ieder geval mee bezig zal houden en zich sterk voor zal maken. We sluiten af met de middelen die we hiervoor nodig hebben; de begroting.

Missie en visie

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

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.

Prestatieafspraken

Elk jaar maken we als HBV prestatieafspraken met Alwel en de gemeente Etten-Leur. Op dit moment zijn we met verschillende werkgroepen in gesprek over de prestatieafspraken voor 2024. Op 18 december 2023 zullen deze getekend worden. In 2024 gaan we opnieuw in gesprek om prestatieafspraken te maken voor 2025.

Belangrijke onderwerpen die in de prestatieafspraken onder andere aan bod komen zijn:

- Het verlagen van de wacht- en zoektijd naar een woning door te zorgen dat er voldoende nieuwbouw sociale huurwoningen opgeleverd blijven worden;
- Het bevorderen van de doorstroming naar beter passende woningen door onder andere belemmeringen in regelgeving weg te nemen;
- Het beperken van de energievraag door verduurzaming van de bestaande woningen en dan met name de woningen met de slechtste energie labels;
- De leefbaarheid in de wijken borgen door te investeren in vitale wijken;
- De betaalbaarheid borgen door betaalbare huurprijzen, verduurzaming, bewustwording en verlaging energieverbruik, aanbieden van zonnepanelen en energiedisplays, betaalrisico's voorkomen en armoede bestrijden;
- Geclusterd wonen realiseren ter vervanging van het verdwenen verzorgingshuis, waar wonen en zorg zijn gegarandeerd;

Kortom, we blijven vooral oog hebben voor goed wonen, (energie)armoede en voorkomen dat huurders de rekeningen niet meer kunnen betalen. Betaalbaarheid van het wonen vraagt daarom nog steeds om extra aandacht.

We zullen ons sterk blijven maken voor betaalbare huren en waar nodig huurverlaging. Hierbij beseffen we ons dat de corporatie voor grote nieuwbouw- en verduurzamingsopgaven en dus investeringen staat en dat de huur de belangrijkste inkomstenbron van Alwel is. We zetten ons daarom ook in voor verlaging van het energieverbruik om daarmee de totale woonlasten te verlagen. Dit kan door woningen (extra en sneller) te verduurzamen waardoor het energieverbruik lager wordt. Denk hierbij aan isoleren van woningen en het aanbrengen van zonnepanelen.

Met onze pilot energiedisplays gaan we huurders meer bewust maken van hun energieverbruik in de hoop dat zij ook zelf hun verbruik verlagen door het woongedrag aan te passen en kleine energiebesparende maatregelen te treffen.

Uitbreiding bestuur

Zoals in de inleiding aangegeven moeten we nog steeds extra bestuursleden zien te vinden om als vereniging voldoende slagkracht te hebben. Steeds vaker worden we als huurdersvereniging betrokken bij het opstellen en uitvoeren van beleid. Beleid wat gaat over wonen, zorg, welzijn, leefbaarheid, klimaat etc.

Het afgelopen jaar is er ook heel wat gebeurd in de volkshuisvesting. De verhuurdersheffing is afgeschaft, er zijn nationale prestatieafspraken gekomen waarin een extra nieuwbouwopgave is afgesproken en versnelling van de verduurzaming van de woningen. Er zijn verschillende nieuwe wetten aangekondigd, zoals de Wet Betaalbare Huur, de Wet Goed Verhuurderschap, en de Wet Regie op de Volkshuisvesting. Dit brengt extra werk mee voor de corporaties en gemeenten en ook huurdersorganisaties.

Steeds meer activiteiten van de gemeenten en woningcorporaties moeten ook regionaal afgestemd worden. Van huurdersorganisaties wordt ook verwacht dat ze hierover meepraten en -denken. Natuurlijk is dat goed, maar dat vraagt ook het nodige aan tijd. Die inzet moeten we meer kunnen verdelen onder meer mensen. Vandaar dat we ons blijvend zullen inzetten om nieuwe betrokken huurders te vinden die zich hiervoor willen inzetten. Daarbij zullen we vooral ook benadrukken dat het niet alleen tijd vergt, maar dat het ook veel plezier en waardering oplevert. Er kan nieuwe kennis opgedaan worden en nieuwe vriendschappen kunnen ontstaan. En je ontvangt ook nog een leuke vrijwilligersvergoeding.

Het bestuur bestaat sinds 1 november nog uit 6 personen. Onze ambitie is om minimaal één nieuw bestuurslid te werven in 2024.

Raadplegen achterban

Het bestuur wil de achterban in een bijeenkomst of digitaal, vaker vragen naar een mening over beleidsvoornemens en dienstverlening van Alwel. Dit om deze te kunnen betrekken bij het uitbrengen van een gedegen advies aan Alwel om bestaande regels of beleid aan te passen, nieuw beleid op te stellen of de dienstverlening te verbeteren.

Dit betekent dat we meer zullen investeren in het organiseren van (thema)bijeenkomsten en het opstellen en versturen van (digitale) enquêtes

Verduurzaming (zonnepanelen, isolatie, ventilatie, schimmel en vocht)

HBV voor Zon (zonnepanelen voor 250 extra woningen)

Hiervoor werd al aangegeven dat verduurzaming belangrijk is om het energieverbruik en daarmee de woonlasten te verlagen. Kleine ingrepen kunnen we als huurders zelf doen, bijvoorbeeld door het aanbrengen van tochtstrips, ledlampen en radiatorfolie. Als HBV hebben we een zonnepanelenproject HBV voor Zon opgezet met als doel om het energieverbruik te verlagen. Met dit project HBV voor Zon hebben we eind dit jaar alle 550 woningen van maximaal 6 zonnepanelen voorzien.

Gezien dit succes hebben we besloten om een restant fusiebudget van € 700.000 in te zetten voor een extra project van 250 woningen. Hiermee kunnen alle huurders die op de reservelijst staan tegen betaling van slechts € 4,50 aan servicekosten, maximaal 6 zonnepanelen op hun dak krijgen. Inschrijven is nu niet meer mogelijk. De panelen zullen het eerste half jaar van 2024 worden gelegd.

Pilot energiedisplays

Ook het bewonersgedrag is van invloed op het energieverbruik. Niet iedere bewoner is zich bewust van zijn energieverbruik. Om dit te bevorderen start de HBV begin 2024 met een pilot met energiedisplays.

Met dit display, dat aan 100 huurders wordt aangeboden, is direct het actuele gas- en stroomverbruik zichtbaar. We gaan er van uit dat dit leidt tot meer bewustwording en daarmee aanpassing van het woongedrag door bijvoorbeeld de verwarming lager te zetten, korter te douchen en geen lampen onnodig te laten branden.

Ook het treffen van kleine energiebesparende maatregelen, zoals tochtstrips en radiatorfolie. En goed ventileren kan schimmel- en vochtproblemen voorkomen en bespaart op gasverbruik voor verwarming van de woning.

Deze pilot gaan we samen met twee belangstellende huurders, Alwel, DuurSaam Etten-Leur en de gemeente uitrollen en zal voor het bestuur van de HBV het nodige werk met zich meebrengen. We zijn echter vooral blij dat twee huurders actief hebben meegewerkt aan de voorbereiding van dit project en bij de uitrol worden betrokken. En we zijn trots dat we weer een nieuw concreet project kunnen realiseren wat hopelijk eind volgend jaar aantoonbaar een besparing oplevert voor de deelnemende huurders.



Geplaatste zonnepanelen aan de Schuttershof en Houtduif met project HBV voor Zon



Leefbaarheid en veiligheid

Tijdens het huurdersoverleg is vorig jaar al de veiligheid van de appartementencomplexen als aandachtspunt genoemd. In de praktijk blijkt dat ongewenst bezoek vrij eenvoudig de complexen kan binnentreden. Dit leidt tot gevoelens van onveiligheid bij met name veel oudere bewoners. Om ongewenste toegang te bemoeilijken is gevraagd om de mogelijkheid te onderzoeken of de automatische deuropener in de woningen uitgebreid kan worden met een videocamera.

In de huurdersbijeenkomsten is dit jaar besloten om een deel van het nieuwe Huurdersbudget in te zetten voor Leefbaarheid en Veiligheid. Hiervoor hebben we een bedrag van € 500.000 gereserveerd. In 2024 zullen we nu er budget beschikbaar is, samen met de achterban minimaal één project uitwerken om de leefbaarheid en of veiligheid te verbeteren in een wijk, buurt of complex. We zullen daarbij de praktische en financiële mogelijkheden van het aanbrengen van videodeurbellen nader onderzoeken en hierover het overleg aangaan met Alwel.

Versterken van de samenwerking bewonerscommissies/HBV

Bewonerscommissies behartigen de belangen van huurders van een appartementencomplex. Hiermee vormen zij een waardevolle bron van informatie over een belangrijk deel van de achterban. De contacten tussen de HuurdersBelangenVereniging en de bewonerscommissies zijn echter beperkt.

Al langere tijd hebben we de wens om de contacten met de bewonerscommissies aan te halen. Tot op heden is dit echter nog maar mondjesmaat gelukt. De afgelopen jaar doorgevoerde verandering in de financiering van de bewonerscommissies is een reden te meer om te bespreken wat we voor elkaar kunnen betekenen.

Naar onze mening kan samenwerking met de bewonerscommissies meerwaarde hebben voor de huurdersparticipatie en belangenbehartiging. Daarom zal het bestuur in 2024 zich inspannen om het contact en de samenwerking met bewonerscommissies te verbeteren.

Huurdersondersteuning

Een niet onbelangrijke taak van de HBV is het bijdragen aan de verbetering van de dienstverlening van Alwel. Hiervoor is het belangrijk om te weten waar de dienstverlening tekortschiet. Huurders die met Alwel een discussie hebben over de dienstverlening en hier samen niet uitkomen, kunnen een beroep doen op de ondersteuning van de HBV. We zetten ons dan samen met u in om alsnog tot een bevredigende oplossing te komen. Lukt dit niet dan staat de weg vrij om een formele klacht in te dienen bij de klachtencommissie van Alwel Etten-Leur. Voor huurdersondersteuning is de HBV zowel telefonisch als via de mail bereikbaar.

Meedenkers en klankbordgroep

Het is een gegeven dat de invloed en daarmee de werkzaamheden van de HBV nog steeds toenemen. Op zich een hele goede ontwikkeling. Het aantal bestuursleden van de HBV is echter ook dit jaar weer verder afgenomen. Leeftijd en gezondheid leiden er steeds vaker toe dat leden moeten afhaken.

We zetten ons continu in om nieuwe huurders te vinden die zich op welke manier dan ook in willen zetten voor de vereniging. Dit zetten we ook in 2024 voort. We zijn blij dat we een groep huurders hebben die regelmatig met ons meedenkt. En ook de huurdersbijeenkomsten en vergaderingen worden nog steeds goed bezocht. Hiermee is de relatie met de achterban goed op orde.

Dit laat onverlet dat we ook in 2024 inspanningen zullen leveren om meer huurders te interesseren voor onze vereniging en wat we doen. Hiermee hopen we de continuïteit van de vereniging veilig te stellen.



Foto's van een drukbezochte ALV op
20-11-2023

Te verwachten adviesaanvragen Alwel

Op grond van de Wet Overleg 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 2024 zijn in ieder geval de volgende adviesaanvragen te verwachten:

→ Huuraanpassing 2024;

Hierna is de begroting 2024 opgenomen met daarbij een toelichting.

Begroting 2024

Inkomsten

Contributie	€	6.024,00
Bijdragen Alwel (maximaal)	€	91.215,16
Totaal inkomsten	€	97.239,16

Uitgaven

Huurdershuis	€	10.690,00
Informatie- en communicatietechnologie (ICT)	€	4.220,00
Organisatie- en administratiekosten	€	35.568,44
Kosten Bestuur, Huurdersondersteuning en werkgroepen	€	7.900,00
Complex- en buurtcommissies	€	2.100,00
Informeren en raadplegen leden en overige huurders	€	11.197,18
Lidmaatschap Nederlandse Woonbond	€	6.000,00
Deskundigheidsondersteuning	€	11.197,18
Kennisverrijking	€	6.739,92
Totaal uitgaven	€	95.612,72

Exploitatiesaldo 2024	€	1.626,44
------------------------------	---	----------

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 2024 is € 12,00 per lid. Voor 2024 wordt uitgegaan van 502 contributie betalende leden;

€ 6.024,00

Bijdragen Alwel

De opgenomen bijdrage van Alwel is gebaseerd op de afspraken uit onder andere de samenwerkingsovereenkomst en is voor 2024 uit de volgende onderdelen opgebouwd:

1. Basisbijdrage	€	28.028,44
2. Vergoeding voor de ondersteuner (maximaal)	€	28.028,44
3. Bijdrage op basis voorgaand jaar ontvangen contributies	€	6.024,00
4. Bijdrage voor advieskosten	€	11.197,18
5. Bijdrage voor kennisverwerving	€	6.739,92
6. Bijdrage voor het informeren en raadplegen van de achterban	€	11.197,18
7. Projectkosten: afhankelijk van behoefte		p.m.

Maximaal te ontvangen bijdrage van Alwel	€	91.215,16
--	---	-----------

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	€	6.670,00
Gemeentelijke lasten	€	200,00
Kleine aanschaffingen Huurdershuis	€	500,00
Onderhoud en schoonmaak	€	1.500,00
Gastvrouw	€	1.620,00
Inkoop Huurdershuis	€	1.200,00
Opbrengst Huurdershuis	€	- 1.000,00

Totaal huisvesting	€	10.690,00
--------------------	---	-----------

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	€	800,00
Computers en netwerk, software en licenties	€	1.500,00
Internet	€	600,00
ICT/Website beheerder	€	1.320,00
Totaal ICT	€	4.220,00

Organisatie- en administratiekosten

Leden- en boekhoudpakket	€	600,00
Drukwerk en kantoorartikelen	€	1.000,00
Portokosten	€	600,00
Bankkosten	€	600,00
Verzekeringen	€	300,00
Representatie	€	1.200,00
Huurdersadministrateur	€	1.620,00
Huurderssecretaris	€	1.620,00
Ondersteuner / Adviseur	€	28.028,44
Totaal organisatie- en administratiekosten	€	35.568,44

Kosten huurdersraad, huurdersondersteuning

Vrijwilligersvergoedingen bestuur	€	4.500,00
Vrijwilligersvergoedingen huurdersondersteuning	€	900,00
Overige kosten	€	500,00
Groepsbindingactiviteit (samen met vrijwilligers)	€	2.000,00
Totaal bestuur en huurdersondersteuning	€	7.900,00

Complex- en buurtcommissies

Complexcommissies voor papier, inkt-cartridges, kopiëren, nieuwsbrieven en gebruik maken van Huurdershuis op afspraak	€	1.000,00
Overige kosten complexcommissies	€	1.100,00
Totaal complex- en buurtcommissies	€	2.100,00

Informeren en raadplegen leden en overige huurders

Promotie voor werven nieuwe leden	€	1.500,00
Activiteit voor alle huurders (kerstborrel)	€	500,00
Ledeneditie Huurdersnieuws met Huurwijzer (4x), incl. bezorgen	€	8.697,18
Leden- c.q. huurdersbijeenkomsten	€	500,00
Totaal informeren en raadplegen huurders	€	11.197,18

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 2022; 5.057 woningen.

Contributie Nederlandse Woonbond	€	6.000,00
----------------------------------	---	----------

Deskundigheidsondersteuning

Advies en Ondersteuning HBV	€	11.197,18
Projectondersteuning		p.m.
Totaal deskundigheidsondersteuning	€	11.197,18

Kennisverrijking

Abonnementen, boeken en brochures	€	1.500,00
Symposia e.d.	€	1.149,92
Cursussen	€	4.090,00
Totaal kennisverrijking	€	6.739,92