

Werkplan 2023

Werkplan en Begroting 2023

De HBV Etten-Leur behartigt de belangen van de huurders van Alwel. Jaarlijks maken we hiervoor een werkplan en een begroting. Hiervoor vragen we aan de achterban input. In de huurdersbijeenkomsten werden de aandachtspunten voor 2023 besproken. Deze zijn opgenomen in dit plan en verwerkt in de begroting. Het werkplan vormt onze leidraad voor onze werkzaamheden voor 2023. We willen hiermee laten zien wie we zijn, wat we doen en waarom we het doen.

Sinds de fusie beschikt de HBV over een zogenaamd fusiebudget. Dit budget van 4 miljoen hebben we de afgelopen jaren in mogen zetten voor een aantal door de HBV zelfgekozen doelen. Het ondernemingsplan en daarmee het fusiebudget loopt dit jaar af. Inmiddels is aan de hand van een evaluatie van de fusieafspraken geconcludeerd dat het werken met een eigen budget voor de huurdersorganisaties een aantoonbare meerwaarde heeft voor zowel de HBV als Alwel. Alwel heeft daarop besloten om ook in de toekomst een huurdersbudget beschikbaar te stellen. We zijn inmiddels in gesprek met Alwel over het nieuwe ondernemingsplan voor de jaren 2023 -2026. Hierin wordt het huurdersbudget opgenomen. Over de hoogte van het nieuwe huurdersbudget en de inzet van het restant fusiebudget gaan we nog nader met elkaar in gesprek.

De opgaven waar we als huurders samen met Alwel en de gemeente voor staan zijn niet gering. Maar 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 dit jaar weer mogen ontmoeten in ons huurdershuis.

Etten-Leur, november 2022

Met vriendelijke groet,

Bestuur HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

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.

Inhoudsopgave

Missie en visie	4
Missie	4
Visie	4
Prestatieafspraken	5
Verduurzaming (zonnepanelen, isolatie, ventilatie, schimmel en vocht)	6
Leefbaarheid en ontmoeting	7
Wonen en Zorg, Langer Thuis Wonen en geclusterd wonen	7
Veiligheid	7
Huurdersondersteuning	8
Meedenkers en klankbordgroep	8
Te verwachten adviesaanvragen Alwel in 2023	8
Begroting 2023	9
Inkomsten	9
Uitgaven	9
Exploitatiesaldo 2023	9
Toelichting op begroting	10
Contributie	10
Bijdragen Alwel	10
Huurdershuis	10
Informatie- en communicatietechnologie (ICT)	11
Kosten huurdersraad, huurdersondersteuning	11
Complex- en buurtcommissies	11
Informeren en raadplegen leden en overige huurders	12
Lidmaatschap Nederlandse Woonbond	12
Deskundigheidsondersteuning	12
Kennisverrijking	12

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 2023. Begin volgend jaar zullen deze ondertekend worden. In 2023 gaan we vervolgens bijhouden of de gemaakte afspraken worden nagekomen. En we gaan opnieuw in gesprek om prestatieafspraken te maken voor 2024. Onderwerpen die in de prestatieafspraken onder andere aan bod komen zijn: de nieuwbouw van sociale huurwoningen, het onderhoud en verduurzaming van de bestaande woningen, de leefbaarheid in de wijken en kernen, betaalbaarheid en wonen en zorg. Volgend jaar zullen ook de Landelijke Prestatieafspraken onderwerp van overleg vormen. Hierin zijn extra investeringen overeengekomen die de corporatie moet oppakken in ruil voor de afschaffing van de verhuurdersheffing die corporaties de afgelopen jaren moesten afdragen. De landelijke afspraken omvatten onder andere:

- Extra en sneller (tijdelijke) nieuwbouw;
- Eenmalige huurverlaging naar € 563 voor huurders met een inkomen tot 120% sociaal minimum;
- Jaarlijkse huuraanpassing volgt de CAO-loonontwikkeling, minus 0,5%;
- Geen huurverhoging bij isolerende maatregelen;
- Na 2028 mogen er geen woningen meer zijn met een E, F of G energielabel;
- Versnelling verduurzaming bestaande woningen, zonder huurverhoging;
- Leefbaarheid: geen schimmelwoningen, extra aandacht voor asbest en brandveiligheid; extra inzet op levensloopbestendige voorraad;

Met Alwel zullen we het gesprek aangaan hoe ze deze afspraken gaan oppakken.

We hebben te maken met een oorlog in de Oekraïne. Als gevolg daarvan worden we geconfronteerd met enorme stijging van de energieprijzen. En ook de prijzen van de dagelijkse boodschappen nemen drastisch toe. Ondanks de energietoeslagen en het door het kabinet aangekondigde energieplafond, komen steeds meer mensen in betalingsproblemen. Kortom we moeten oog hebben voor (energie)armoede en voorkomen dat huurders de rekeningen niet meer kunnen betalen. Betaalbaarheid van het wonen vraagt daarom om extra aandacht. We zullen ons daarom sterk maken voor betaalbare huren en waar nodig huurverlaging. Daarnaast zetten we in op verlaging van de woonlasten. 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.

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

We hebben te maken met een klimaatcrisis en klimaatdoelstellingen. In 2050 moeten alle woningen van het gas af zijn. Gebleken is dat we te afhankelijk zijn van het gas uit Rusland. Als gevolg daarvan stijgen de energieprijzen. Een reden te meer om onze woningen versneld te verduurzamen om de energiebehoefte te verminderen. Met name de slecht geïsoleerde woningen moeten als eerste aangepakt worden. Door de afschaffing van de verhuurdersheffing krijgen de woningcorporaties extra investeringsruimte om onder andere de verduurzaming te versnellen. Met de minister zijn inmiddels Landelijke Prestatieafspraken gemaakt waarin afgesproken is dat er sneller verduurzaamd moet worden en er in 2028 geen woningen meer mogen zijn met een slecht E-F of G-energielabel. Hiervoor werd al aangegeven dat verduurzaming belangrijk is om het energieverbruik en de woonlasten te verlagen. Kleine ingrepen kunnen we als huurders zelf doen, bijvoorbeeld door het aanbrengen van tochtstrips, ledlampen en radiatorfolie. Nog tot eind 2022 kan hiervoor gebruik gemaakt worden van de subsidieregeling Regeling Reductie Energieverbruik Woningen (RREW).

Ook het bewonersgedrag kan positief van invloed zijn door bijvoorbeeld de verwarming lager te zetten, korter te douchen en geen lampen onnodig te laten branden. Ook het goed ventileren kan schimmel- en vochtproblemen voorkomen en bespaart op gasverbruik voor verwarming van de woning. Samen met Alwel zoeken we naar mogelijkheden om de verduurzaming van de bestaande woningen te verbeteren met als doel energiekosten te beperken. De woningen met het slechtste energielabel en het hoogste energieverbruik krijgen hierbij wat ons betreft extra aandacht.

Gezien het succes van het project HBV voor Zon zoeken we naar financiële middelen voor een extra project om huurders tegen betaling van slechts € 4,50 aan servicekosten, 6 zonnepanelen aan te bieden. Inmiddels hebben al 550 huurders hiervoor gekozen en is het budget voor het lopende project hiermee volledig benut. Ook 134 woningen in het renovatieplan De Grient zijn of worden van zonnepanelen voorzien uit het fusiebudget voor duurzaamheid van de HBV. In 2023 willen we nog een extra aantal huurders de mogelijkheid bieden om te kiezen voor zonnepanelen.



Geplaatste zonnepanelen aan de Wevershof en Waldhoornlaan met project HBV voor Zon

Leefbaarheid en ontmoeting

Voor een goede leefbaarheid is het belangrijk dat we elkaar kunnen ontmoeten. Het is belangrijk dat hiervoor voldoende ontmoetingsplekken beschikbaar zijn zoals buurthuizen. Met de gemeente en Alwel maken we ons sterk voor voldoende mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en activiteiten te organiseren. Ook als HBV willen we vaker contact mogelijk maken. Hierbij kijken we ook naar het huurdershuis en de gebruiksmogelijkheden die ontmoetingsruimten bij appartementencomplexen bieden.

Wonen en Zorg, Langer Thuis Wonen en geclusterd wonen

Door het verdwijnen van de verzorgingshuizen moeten we langer zelfstandig blijven wonen. Tot op zekere hoogte kan dit als de nodige zorg aan huis geleverd kan worden. Als dit niet (meer) mogelijk is dan zou er een woning met zorg beschikbaar moeten zijn. Dit is echter niet altijd het geval. In het uiterste geval rest slechts opname in het verpleeghuis. Om het zelfstandig wonen te bevorderen lopen hierover al de gesprekken met de gemeente, Alwel, Avoord en Surplus. Hierbij wordt gezien hoe efficiënt en betaalbaar zorg geleverd kan worden aan huurders die daar behoefte aan hebben. Ook pleiten we voor voldoende (nieuwe) woonvormen voor geclusterd wonen waar wonen, zorg en welzijnsactiviteiten geboden kunnen worden.

Veiligheid

De leefbaarheid in de wijken vraagt om aandacht. Het aantal kwetsbare bewoners neemt toe. Tijdens het huurdersoverleg is 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. We zullen de praktische en financiële mogelijkheden nader onderzoeken en hierover het overleg aangaan met Alwel. Hierbij wordt ook gezien of inzet van het fusiebudget/huurdersbudget mogelijk is.

Rechts foto's van de workshop
'Woonfraude & Ondermijning' waar zowel
HBV Etten-Leur, Alwel als Politie West-
Brabant bij aanwezig was



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. Ook hebben we elke eerste donderdag van de maand een inloopmiddag in ons huurdershuis waar een persoonlijk gesprek mogelijk is.

Meedenkers en klankbordgroep

Het zal u niet onbekend zijn dat de werkzaamheden van de HBV en daarmee van de leden van de huurdersraad nog steeds toenemen. Het aantal leden van de huurdersraad is 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 2023 voort. We zijn blij dat we inmiddels een groep huurders bereid hebben bevonden om met regelmaat met de huurdersraad mee te denken. 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 2023 inspanningen zullen leveren om de huurdersraad uit te breiden met nieuwe leden om hiermee de continuïteit van de vereniging veilig te stellen.



Foto's van de
drukbezochte ALV op
14-10-2022

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 2023 zijn in ieder geval de volgende adviesaanvragen te verwachten:

- Nieuw Ondernemingsplan Alwel inclusief huurdersbudget
- Huuraanpassing 2023

Begroting 2023

Inkomsten

Contributie	€	6.360,00
Bijdragen Alwel (maximaal)	€	90.584,53
Totaal inkomsten	€	96.944,53

Uitgaven

Huurdershuis	€	10.100,00
Informatie- en communicatietechnologie (ICT)	€	4.100,00
Organisatie- en administratiekosten	€	34.758,28
Kosten Huurdersraad, Huurdershulp en werkgroepen	€	8.700,00
Complex- en buurtcommissies	€	2.100,00
Informeren en raadplegen leden en overige huurders	€	10.964,60
Lidmaatschap Nederlandse Woonbond	€	7.400,00
Deskundigheidsondersteuning	€	10.964,60
Kennisverrijking	€	6.578,77
Totaal uitgaven	€	95.666,25

Exploitatiesaldo 2023	€	1.278,28
------------------------------	---	----------

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 2023 is € 12,00 per lid. Voor 2023 wordt uitgegaan van 530 contributie betalende leden;

€ 6.360,00

Bijdragen Alwel

De opgenomen bijdrage van Alwel is gebaseerd op de afspraken uit onder andere de samenwerkingsovereenkomst en is voor 2023 uit de volgende onderdelen opgebouwd:

1. Basisbijdrage	€	27.358,28
2. Vergoeding voor de zaakvoerder (maximaal)	€	27.358,28
3. Bijdrage op basis voorgaand jaar ontvangen contributies	€	6.360,00
4. Bijdrage voor advieskosten	€	10.964,60
5. Bijdrage voor kennisverwerving	€	6.578,77
6. Bijdrage voor het informeren en raadplegen van de achterban	€	10.964,60
7. Complexcommissies voor papier, inkt-cartridges, kopiëren, nieuwsbrieven en gebruik maken van Huurdershuis op afspraak	€	1.000,00
8. Projectkosten: afhankelijk van behoefte		p.m.

Maximaal te ontvangen bijdrage van Alwel € 90.584,53

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	€	6.300,00
Gemeentelijke lasten	€	200,00
Onderhoud en schoonmaak	€	1.400,00
Gastvrouw	€	1.500,00
Inkoop Huurdershuis	€	1.200,00
Opbrengst Huurdershuis	€	- 1.000,00

Totaal huisvesting € 10.100,00

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

Organisatie- en administratiekosten

Leden- en boekhoudpakket	€	1.800,00
Drukwerk en kantoorartikelen	€	500,00
Portokosten	€	600,00
Bankkosten	€	500,00
Verzekeringen	€	300,00
Representatie	€	1.000,00
Huurdersadministrateur	€	1.200,00
Huurderssecretaris	€	1.500,00
Zaakvoerder	€	27.358,28
Totaal organisatie- en administratiekosten	€	34.758,28

Kosten huurdersraad, huurdersondersteuning

Onkostenvergoedingen huurdersraad	€	5.000,00
Onkostenvergoedingen huurdersondersteuning	€	1.200,00
Overige kosten	€	500,00
Groepsbindingactiviteit (samen met vrijwilligers)	€	2.000,00
Totaal Huurdersraad en huurdersondersteuning	€	8.700,00

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	€	1.770,00
Activiteit voor alle huurders	€	1.094,60
Ledeneditie Huurdersnieuws met Huurwijzer (4x), incl. bezorgen	€	7.600,00
Leden- c.q. huurdersbijeenkomsten	€	500,00
Totaal informeren en raadplegen huurders	€	10.964,60

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 2021; 4.946 woningen.

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

Deskundigheidsondersteuning

Advies en Ondersteuning HBV	€	10.964,60
Projectondersteuning		p.m.
Totaal deskundigheidsondersteuning	€	10.964,60

Kennisverrijking

Abonnementen, boeken en brochures	€	1.238,77
Symposia e.d.	€	1.250,00
Cursussen	€	4.090,00
Totaal kennisverrijking	€	6.578,77