

Jaarverslag 2023

Inleiding

Dit is het jaarverslag 2023 van de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur.

Het was weer een druk jaar. Een jaar waarin we ons restant fusiebudget een bestemming hebben gegeven. Hiermee konden we het Woonlastenfonds Etten-Leurse Kracht voortzetten en de serviceonderhoudsmedewerker behouden die alle woningen bezoekt en meteen kleine reparaties uitvoert. We hadden ook nog budget om een tweede zonnepanelenproject HBV voor Zon te starten voor 250 extra woningen. Deze woningen worden voor 1 juli 2024 voorzien van zonnepanelen.

Het was ook het jaar waarin we voor de periode 2023-2026 weer de beschikking hebben gekregen over een nieuw Huurdersbudget. Daarmee kunnen we de komende jaren weer zelfstandig mooie projecten uitvoeren om te verduurzamen en woonlasten te beperken en om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren.

Ongeveer 6000 huishoudens die huren van Alwel kregen vorig jaar een huurverlaging van gemiddeld ongeveer € 54,-. Hiermee is voor veel huurders de betaalbaarheid wat verbeterd. Om de woonlasten betaalbaar te houden hebben we besloten om een pilot te starten met energiedisplays. Dit hebben we samen met huurders, Alwel, DuurSaam Etten-Leur en de gemeente Etten-Leur opgezet. Het doel hiervan is om huurders bewust te maken van hun energieverbruik. Dit in de hoop dat ze vervolgens hun woongedrag aanpassen en eventueel kleine energiebesparende maatregelen treffen zoals het plaatsen van tochtstrips of radiatorfolie. Dit leidt sowieso tot een lager energieverbruik en dus tot lagere woonlasten. We starten de pilot in januari 2024. Voorlopig kunnen 100 huurders in aanmerking komen voor een energiedisplay. De resultaten zullen we eind volgend jaar delen.

Bestuursleden en onze ondersteuner hebben weer een bijdrage geleverd aan verschillende werkgroepen van Alwel en de gemeente en zorgpartners. Zo hebben we onze input geleverd bij de totstandkoming van de gemeentelijke Woonzorgvisie die half volgend jaar door de raad wordt vastgesteld. Tevens zijn we betrokken bij het experiment met het tweehurenbeleid, het nieuwe ondernemingsplan en het visitatieproces van Alwel. Twee bestuursleden nemen zitting in de meedenkgroep voor de voorbereiding van renovatieplannen. Dit jaar ging dit om plannen in de Grauwe Polder en de voorbereiding van een plan in de wijk Centrum West. En uiteraard hebben we weer diverse adviezen uitgebracht aan Alwel. Sommige adviezen zijn gezamenlijk met de huurdersorganisaties CHAB en de HAR uitgebracht.

We hebben opnieuw lokale prestatieafspraken voor 2024 gemaakt met Alwel en de gemeente en we zijn gestart met het maken van meerjarige kaderafspraken. In deze afspraken leggen we onze samenwerking vast over extra (flexibele) nieuwbouwwoningen, versnelling van de verduurzaming, aanpak woningen met slechte energielabels, wonen en zorg en leefbaarheid in buurten en wijken. Hiermee hebben we weer een aantal grote uitdagingen voor de komende jaren.

Helaas hebben we afgelopen jaar weer een bestuurslid zijn vertrekken. Voor Susanne Feenstra was het niet meer mogelijk om haar werk en haar bestuurslidmaatschap te combineren. We zijn Susanne dankbaar voor haar inzet in de afgelopen jaren in het bestuur. Susanne was een vaste kracht voor de huurdersondersteuning. Ook heeft ze samen met huurders deel uitgemaakt van

meedenkgroepen bij verschillende renovatieplannen. Ondanks onze inspanningen hebben we nog geen nieuwe bestuursleden kunnen aantrekken. Onze zorg over de continuïteit van de vereniging neemt hierdoor toe.

Ik wil iedereen bedanken voor de bijdrage die op wat voor manier dan ook, geleverd is aan de activiteiten en prestaties van de HBV in 2023. Tevens spreek ik de hoop uit dat we u ook volgend jaar weer mogen ontmoeten om uw mening op te halen over de actuele onderwerpen die ons als huurders bezighouden.

Veel leesplezier!

Met vriendelijke groet,

Henk Smits

Voorzitter
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

Jaarverslag 2023

Algemeen

HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV Etten-Leur) bestaat uit 6 bestuursleden en een aantal taakvrijwilligers en is het overkoepelende orgaan voor een aantal actieve bewonerscommissies van Alwel Etten-Leur. Het bestuur houdt zich bezig met inhoudelijk (advies)werk. Ook verzorgt het bestuur het inhoudelijke overleg met de corporatie en eventueel andere instanties zoals de gemeente. De HBV informeert, raadpleegt, adviseert en ondersteunt de bewonerscommissies en huurders, geeft adviezen aan Alwel, de gemeente en (indien nodig) andere instanties.

Het bestuur wordt ondersteund door een externe adviseur en vrijwilligers met een specifieke taak voor onder andere de informatie- en communicatietechnologie (ICT), het bezorgen van de informatiepakketjes bij nieuwe huurders en het beheer van het huurdershuis. Daarnaast kent het bestuur een samenwerking met Naomi Braspenning van B-Press. Zij ondersteunt de HBV op het gebied van de communicatie, de huisstijl en de vormgeving van onder andere de nieuwsbrieven, het activiteitenplan en begroting en de jaarstukken. En we mogen ons gelukkig prijzen dat we een aantal huurders hebben die zich als vrijwilliger inzetten voor een bewonerscommissie en de HBV.

Bestuur

De vereniging bestond in 2023 bij aanvang uit de volgende zeven leden en taakvrijwilligers, ondersteund door een ondersteuner/adviseur.

Bestuursleden

Henk Smits	: voorzitter
Betty Echten-Exalto	: secretaris
Willy Exalto	: financiële administratie
Susanne Feenstra	: huurdersondersteuning
Kees Joosen	: huurdersondersteuning
Henny Nooijens	: lid
Jan van Iersel	: lid
Johan van der Smissen	: ondersteuner/adviseur

Taakvrijwilligers

Michel van Beek	: informatie en communicatietechnologie (ICT)
Netty van Iersel	: beheer huurdershuis
Bertus Echten	: technisch beheer/onderhoud huurdershuis
Lysenka Rogiers	: interieur verzorging

Het bestuur kwam 9 keer bijeen voor een vergadering.

Overleg

Overleg met de vestigingsmanager Alwel Etten-Leur

In 2023 hebben we drie keer zogenaamd regulier overleg gehad met de vestigingsmanager van Alwel. Tijdens de reguliere overleggen en gesprekken kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan de orde:

- Het jaarverslag en de jaarrekening HBV;
- Het werkplan en de begroting van de HBV;
- Jaarrapport Klik voor Wonen;
- Armoedepact gemeente Etten-Leur met Alwel;
- Zoeken naar extra locaties voor flexibele woningen (Tiny Houses);
- Pilot tweehurenbeleid in Etten-Leur;
- Renovatieplan de Grient fase 2 en HAT-woningen Grauwe polder;
- Warmte en koude tarieven voor de Warmte-koude installaties (WKO's);
- Ondernemingsplan 2023-2026 Alwel;
- Huuraanpassing 2023;
- Klantdienstverlening van Alwel;
- Verhoging tempo verduurzaming door Alwel;
- De prestatieafspraken 2023 en proces prestatieafspraken 2024;
- Verbeterpunten communicatie Alwel;
- Kwartaalrapportages besteding huurdersbudget (maatwerkadviseur, Etten-Leurse Kracht (ELK), het service-onderhoud, de kwaliteitscontroles, het zonnepanelenproject HBV-voor-Zon)
- Energietoelagen huurders;
- De gewijzigde financiële ondersteuning van de bewonerscommissies;

De HBV woonde regelmatig al dan niet digitaal diverse informatieve bijeenkomsten bij. In het Huurdershuis vonden ook regelmatig informele 'koffie-uurtjes' plaats tussen de HBV en de vestigingsmanager van Alwel Etten-Leur.

Voorzittersoverleg huurdersorganisaties – Alwel

In 2023 hebben zes overleggen plaatsgevonden van de voorzitters van de drie huurdersorganisaties met de bestuurder Tonny van de Ven en vestigingsmanager Jos Hendrickx van Alwel Breda.

Contact met de Raad van Commissarissen (RvC)

Eind 2022 hebben we samen met Alwel en het extern bureau Whyz een wervingsprocedure gestart voor een nieuwe huurderscommissaris. De selectiecommissie bestaande uit vertegenwoordigers van de HBV en de RvC van Alwel hebben unaniem mevrouw drs. J.A. (Coby) Traas MBA als nieuw te benoemen huurderscommissaris voorgedragen. Hierna hebben de gezamenlijke huurdersorganisaties HBV, HAR en CHAB van Alwel een bindende voordracht uitgebracht. Begin 2023 heeft de Autoriteit Wonen ingestemd met de benoeming. Hierna heeft de RvC in de vergadering van maart 2023 mevrouw Coby Traas benoemd tot huurderscommissaris. Mevrouw Traas is nu nog bestuurder van de Zorggroep Ter Weel in Goes. Als HBV hebben we enkele keren per jaar een overleg met (een delegatie van) de huurderscommissaris(sen).

Provinciale vergaderingen Woonbond

We hebben inmiddels een nieuwe consulent als onze contactpersoon bij de Woonbond. Dit is Lukas Fikken. Hij is onze contactpersoon en hij is verantwoordelijk voor de ondersteuning van de huurdersorganisaties en het organiseren van de Woonbondvergaderingen met de leden.

In de vergaderingen met de Woonbond worden de meningen opgehaald van de huurdersorganisaties die lid zijn van de Woonbond. Deze gebruikt de Woonbond voor de belangenbehartiging van de huurders op landelijk niveau.

Nieuwe ontwikkelingen vragen om een nieuw plannen voor de volkshuisvesting. Ten opzichte van het vorige plan voor de Volkshuisvesting zijn er successen behaald. Zoals het afschaffen van de verhuurderheffing, verbeteren van de betaalbaarheid bij corporaties en het invoeren van de wet Goed Verhuurderschap. Tegelijkertijd blijven de problemen groot. Het grote tekort aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen, de vraag hoe dat tekort ingelopen moet worden en door wie, de discussie die er speelt over de regulering van woningen in de vrije sector, de uitdagingen rond leefbaarheid en de versnelling van de energietransitie maken duidelijk dat we een lange termijnvisie op de volkshuisvesting nodig hebben en een aanpak om die visie te realiseren. Zodat oplossingen niet op zichzelf staan, maar een samenhangend en toekomstgericht geheel vormen.

Afgelopen jaar werden drie provinciale vergaderingen gehouden in ons huurdershuis. Op de agenda stonden onder andere het Verenigingsplan van de Woonbond hun jaarplan en begroting, het lidmaatschap en de bijbehorende diensten en de nieuwe opbouw van de contributie. Daarnaast werden de actuele onderwerpen besproken, waaronder de druk op de woningmarkt, energiearmoede en de betaalbaarheid van het wonen, de jaarlijkse huuraanpassing, de verduurzamingsopgave en nieuwe wet- en regelgeving, zoals de Wet Betaalbare Huur, de Wet Goed Verhuurderschap en de Wet Regie Volkshuisvesting.

Ook namen we deel aan een groot aantal webinars en online colleges van de Woonbond om onze kennis te vergroten over wetswijzigingen en diverse onderwerpen waar we overleg over hebben met de corporatie. Het in 2021 op initiatief van de HBV opgezette Samenwerkingsplatform Huurdersorganisatie in West-Brabant is een paar keer voorafgaand aan de provinciale vergaderingen gehouden. De deelname aan beide bijeenkomsten blijft echter beperkt. Hierdoor blijven de onderlinge contacten en de samenwerking tussen de regionale huurdersorganisaties beperkt. De samenwerking tussen de drie huurdersorganisaties van Alwel is daarentegen het afgelopen jaar verder versterkt. Dit komt de belangenbehartiging van alle huurders van Alwel ten goede.

Klachtencommissie Alwel Etten-Leur

De klachtencommissie Alwel Etten-Leur bestaat uit vier onafhankelijke leden waarvan er één op voordracht van de HBV is benoemd. Na het doorlopen van de interne klachtenprocedure bij Alwel kan de huurder eventueel een klacht indienen bij de klachtencommissie Alwel Etten-Leur. De commissie brengt een advies uit aan de vestigingsmanager van Alwel die vervolgens een besluit neemt. Het advies wordt in de meeste gevallen opgevolgd. Slechts incidenteel kan hiervan beargumenteerd worden afgeweken. Eind 2023 hebben we een overleg gehad met de leden van de klachtencommissie, de ambtelijk secretaris en de vestigingsmanager van Alwel. Hierin hebben we gesproken over de ervaringen met de afhandeling van klachten. En de verbeterpunten die volgen uit een behandelde klacht. Geconstateerd is dat de interne communicatie van Alwel en die richting de huurder, beter kan. Ook het uitbrengen van een advies door de klachtencommissie kan sneller. Hierbij is door de commissie aangegeven dat het mogelijk moet zijn om binnen twee weken na een hoorzitting een advies uit te brengen.

Kennismaking wijkteam en HBV

Omdat er een aantal nieuwe medewerkers in het wijkteam van Alwel is gestart, organiseerden we opnieuw een kennismakingsbijeenkomst van het bestuur met de wijkconsulenten, sociaal beheerders en de wijkteammanager in het huurdershuis. Dit om de samenwerking beter op elkaar af te stemmen en de rolverdeling bij de ondersteuning van de bewonerscommissies met elkaar te bespreken. Deze bijeenkomst is van beide kanten als zeer positief ervaren.

Overleg met de gemeente

Zowel de ambtelijke als de bestuurlijke contacten met de gemeente zijn goed. In verschillende werkgroepen hebben bestuursleden van de HBV meegewerkt aan de nieuwe prestatieafspraken en de voortgang van de lopende afspraken. Drie keer hebben we bestuurlijk overleg gevoerd met de wethouder over de voortgang van de lopende prestatieafspraken en de te maken nieuwe afspraken. Eind vorig jaar waren de prestatieafspraken 2024 gereed voor ondertekening. Op 18 december hebben wethouder Jean Pierre Schouw, vestigingsmanager Corrina Pistorius en voorzitter Henk Smits hier een handtekening onder gezet.

Bestuursleden van de HBV namen ook deel aan een aantal informatiebijeenkomsten vanuit de gemeente Etten-Leur over onder andere laaggeletterdheid en het Taalhuis, het bestrijden van eenzaamheid en klimaatadaptatie.

Uitgebrachte adviezen

Gedurende het jaar is door Alwel over verschillende onderwerpen advies gevraagd.

Huuraanpassing 2023

Jaarlijks wordt advies gevraagd over het voorstel tot huuraanpassing per 1 juli. In 2023 kregen ongeveer 600 huishoudens van Alwel op grond van hun inkomen en huurprijs een huurverlaging. Dit leverde hen gemiddeld circa € 54,- op. De huurders van de sociale huurwoningen die hiervoor niet in aanmerking kwamen, kregen een huurverhoging van 2,6%. De vrijesectorwoningen kregen een verhoging van 4,1 %.

Met dit voorstel hebben we als gezamenlijke huurdersorganisaties ingestemd met uitzondering van de woningen met een slecht energielabel E, F of G. Ook hebben we geadviseerd de huren van de parkeergelegenheden niet te verhogen. Alwel heeft echter ons advies niet overgenomen. Omdat hiervoor naar onze mening geen steekhoudende argumenten werden aangedragen hebben we hierop schriftelijk gereageerd en verzocht om een overleg. Dit overleg heeft helaas niet geleid tot aanpassing van het voorstel van Alwel. Afsproken is dat voor de huuraanpassing 2024 we eerder met elkaar in overleg treden over de noodzakelijke huuraanpassing. Dit overleg zal dan moeten aanvangen bij het opstellen van de begroting van Alwel omdat dan de keuzes voor de investeringen worden gemaakt. En dus ook de benodigde inkomsten hiervoor inzichtelijk worden.

Benoeming nieuwe huurderscommissaris

Eind 2022 hebben we samen met Alwel en het extern bureau Whyz een wervingsprocedure gestart voor een nieuwe huurderscommissaris. De selectiecommissie bestaande uit vertegenwoordigers van de HBV en de RvC van Alwel hebben unaniem mevrouw drs. J.A. (Coby) Traas MBA als nieuw te benoemen huurderscommissaris voorgedragen. Hierna hebben de gezamenlijke huurdersorganisaties HBV, HAR en CHAB van Alwel een bindende voordracht uitgebracht. Begin 2023 heeft de Autoriteit Wonen ingestemd met de benoeming. Hierna heeft de RvC in de vergadering van maart 2023 mevrouw Coby Traas benoemd tot huurderscommissaris. Mevrouw Traas is nu nog bestuurder van de Zorggroep Ter Weel in Goes.

Jaarplan en Begroting 2024

Wij hebben als gezamenlijke huurdersorganisaties een positief advies uitgebracht over het Jaarplan en Begroting 2024 van Alwel. Met de inzet van onze huurdersbudgetten voor onder andere zonnepanelen, energiedisplays, leefbaarheids- en veiligheidsprojecten dragen we als huurdersorganisaties bij aan het bereiken van de doelen uit het jaarplan van Alwel.

Realisatie Werkplan 2023

Jaarlijks maken we als HBV 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 het werkplan en verwerkt in de begroting. Het werkplan vormde onze leidraad voor onze werkzaamheden voor 2023.

Sinds de fusie beschikt de HBV over een eigen zogenaamd fusiebudget. Dit budget van 4 miljoen hebben we de afgelopen jaren in mogen zetten voor een aantal door de HBV zelfgekozen doelen. Geconcludeerd is dat het werken met een eigen budget voor de huurdersorganisatie een aantoonbare meerwaarde heeft voor zowel de HBV als Alwel. Alwel heeft daarop besloten om ook voor de jaren 2023 -2026, de periode van het nieuwe Ondernemingsplan, een huurdersbudget beschikbaar te stellen. Het budget is voor elk van de drie huurdersorganisaties naar rato van het aantal woningen bepaald. Als HBV hebben we een budget gekregen van afgerond 1,3 miljoen.

Prestatieafspraken 2023

Ook voor 2023 maakten we prestatieafspraken met Alwel en de gemeente Etten-Leur. Afgelopen jaar hebben we per kwartaal de voortgang van de prestatieafspraken gemonitord en bestuurlijk met Alwel en de gemeente besproken. 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.

Door de stijgende energieprijzen hebben we als HBV vooral aandacht gegeven aan het voorkomen van (energie)armoede en voorkomen dat huurders de rekeningen niet meer kunnen betalen. We hebben ons daarom sterk gemaakt voor betaalbare huren en waar nodig huurverlaging. Gelukkig is er voor ruim 6000 huishoudens een huurverlaging doorgevoerd en is de huurverhoging voor de overige woningen beperkt gebleven. Als HBV hebben we ons ook opnieuw ingezet op verlaging van de woonlasten. Dit door het aanbieden van zonnepanelen met ons project HBV voor Zon. En we hebben een nieuwe pilot Energiedisplays opgezet voor 100 huurders waarmee we ze bewust maken van hun energieverbruik en ze kunnen ondersteunen bij het besparen op hun energieverbruik c.q. woonlasten.

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

In 2050 moeten alle woningen van het gas af zijn. Een reden om de huurwoningen versneld te verduurzamen. Met name de slecht geïsoleerde woningen moeten als eerste aangepakt worden. In 2028 mogen er geen woningen meer zijn met een slecht E-F of G-energielabel. Met Alwel hebben we afspraken gemaakt over de verduurzaming van de woningen waarbij met name de woningen met de slechtste energielabels extra aandacht krijgen. Uitgangspunt hierbij is dat er voldaan wordt aan de landelijke prestatieafpraak dat er in 2028 geen woningen meer zijn met een slecht E-F of G-energielabel.

Pilot energiedisplays

Kleine ingrepen kunnen we als huurders zelf doen, bijvoorbeeld door het aanbrengen van tochtstrips, ledlampen en radiatorfolie. 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, de gemeente en DuurSaam Etten-Leur hebben we een pilot met Energiedisplays opgezet die we vanaf januari 2024 gaan uitrollen. Uit een geselecteerde groep huurders kunnen we 100 huurders een energiedisplay aanbieden. Hiermee kunnen ze een jaar lang hun actueel energieverbruik in de gaten houden. Aan de hand hiervan kunnen ze hun woongedrag aanpassen en/of energiebesparende maatregelen treffen. Bij de installatie van de display krijgen ze daarnaast allerlei tips van een energiecoach om onnodig energieverbruik te voorkomen en goed te ventileren. Hiermee leveren we een bijdrage aan goed, gezond en betaalbaar wonen.

Extra zonnepanelenproject HBV voor Zon

Gezien het succes van het project HBV voor Zon hebben we een deel van het restant van ons fusiebudget ingezet voor een extra zonnepanelenproject HBV voor Zon. Hiermee konden 250 huurders die op de reservelijst stonden tegen betaling van slechts € 4,50 aan servicekosten, 6 zonnepanelen op hun woning gelegd krijgen. De extra 250 woningen worden voor 1 juli 2024 voorzien van zonnepanelen. In totaal hebben we als HBV dan 550 + 250 + 134 woningen van het renovatieplan De Grient = 934 woningen voorzien van zonnepanelen. Hiermee leveren we een mooie bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen.

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. Als HBV hebben we met name gekeken naar de gebruiksmogelijkheden van ons huurdershuis. Het huurdershuis wordt naast het eigen gebruik en dat van bewonerscommissies, al langere tijd beschikbaar gesteld aan maatschappelijke organisaties voor vergaderingen en themabijeenkomsten. Zo maken Thuiszorg West Brabant en de buurtbusvereniging al langere tijd gebruik van het huurdershuis. In 2023 is het aantal gebruikers uitgebreid met de Participatieraad en Taalidee voor hun taallessen aan Oekraïners. We zijn blij dat we deze organisaties weer aan een goed onderkomen hebben kunnen helpen voor hun bijeenkomsten en vergaderingen. Hiermee leveren we als HBV een bijdrage aan de grote behoefte aan sociaal maatschappelijke ruimten voor ontmoeting. En dragen we bij aan de leefbaarheid in onze gemeente.

Wonen en Zorg, Langer Thuis Wonen en geclusterd wonen

Om het zelfstandig wonen te bevorderen voeren we gesprekken met de gemeente, Alwel, Avoord en Surplus. Hierbij pleiten we al langere tijd voor voldoende (nieuwe) woonvormen voor geclusterd wonen waar wonen, zorg en welzijnsactiviteiten geboden kunnen worden. Het bleek de afgelopen jaren heel lastig om met de zorgorganisaties afspraken te maken om te komen tot plannen voor geclusterd wonen, waarin zorg en welzijn zijn geborgd. Een met Avoord afgesproken pilot voor Contrefort kwam niet van de grond. Afgelopen jaar zijn de gesprekken hervat en zijn er met Avoord en Surplus afspraken gemaakt om met twee bestaande appartementencomplexen aan de slag te gaan. In 2024 gaan we de ontwikkelingen op de voet volgen.

Veiligheid

De leefbaarheid in de wijken vraagt om aandacht. Het aantal kwetsbare bewoners neemt toe. Tijdens het huurdersoverleg is ook de veiligheid van de appartementencomplexen als aandachtspunt genoemd. Om ongewenste toegang te bemoeilijken is gevraagd om de mogelijkheid te onderzoeken van deurbellen met videocamera. Van het huurdersbudget is

€ 500.000,- gereserveerd voor het thema 'Leefbaarheid en Veiligheid'. Met de meedenkgroep van huurders is gesproken over de besteding van dit budget. Hierbij is verzocht om ideeën aan te dragen. De ontvangen voorstellen en ideeën worden in 2024 opnieuw met de meedenkgroep besproken en dan zal er een keuze gemaakt worden voor welke activiteiten of projecten geld beschikbaar gesteld wordt.

Huurdersondersteuning

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. In het afgelopen jaar is het aantal verzoeken om ondersteuning toegenomen. Door het vertrek van Susanne Feenstra is Kees Joosen de enige ondersteuner. Hij wordt tijdelijk bijgestaan door onze adviseur. Met Alwel hebben we afgesproken dat we een vaste contactpersoon binnen Alwel hebben waarmee we als ondersteuners contact leggen. Dit voorkomt dat we steeds doorverwezen worden naar andere medewerkers. Dit werkt in de praktijk goed. De meeste verzoeken om ondersteuning betreffen het niet nakomen van afspraken of slecht communiceren van Alwel. Ook gaan veel klachten over het verschil van mening over de kwaliteit van de woning, slechte isolatie, schimmel, vocht en tocht. In enkele gevallen is de klachtencommissie benaderd. De meerderheid van de klachten is uiteindelijk naar tevredenheid opgelost.

Voor huurdersondersteuning is de HBV zowel telefonisch als via de mail bereikbaar. De inloopmiddag die we hadden op elke eerste donderdag van de maand, hebben we beëindigd omdat hier geen gebruik van werd gemaakt.

Contact met de achterban

Om de belangen van de huurders goed te kunnen behartigen is contact met de achterban belangrijk. Het contact hebben we ook het afgelopen jaar op verschillende manieren vormgegeven. Voor de huurders zijn we telefonisch en via de mail bereikbaar. Via onze website, onze digitale en papieren nieuwsbrieven informeren we onze leden. In december sturen we onze nieuwsbrief naar alle huurders, dus ook de niet-leden.

Ledenwerving

Elke nieuwe huurder ontvangt van ons een welkomstpakket. Dit levert nog steeds een aantal nieuwe leden op. Ook ons zonnepanelenproject en project met energiedisplays levert gelukkig enkele nieuwe leden op. Hiermee kunnen we tot op heden ons ledenbestand redelijk op peil houden.

Meedenkers

De werkzaamheden van de HBV en daarmee van de bestuursleden nemen nog steeds toe. Het aantal bestuursleden is ook dit jaar weer verder afgenomen. We hebben ons wederom ingezet om nieuwe huurders te vinden die zich op welke manier dan ook in willen zetten voor de vereniging. We hebben het contact met de meedenkersgroep opnieuw opgepakt en zullen in de toekomst vaker bij elkaar komen. We hopen dat we de betrokkenheid van de huurders bij de vereniging volgend jaar verder kunnen uitbreiden. En hiermee de continuïteit van de vereniging veilig te stellen.

Huurdersoverleg

In dit overleg bespreken we de onderwerpen die op de agenda staan van het regulier bestuurlijk overleg met de vestigingsmanager van Alwel. Het huurdersoverleg is in 2023 twee keer gehouden en werd goed bezocht. Hierin bespraken we onder andere het advies over de huuraanpassing 2023, de besteding van het nieuwe huurdersbudget, de planning van de verduurzaming van de woningen en het plan om de doorstroming in de woningvoorraad te bevorderen.

Algemene Leden Vergaderingen

De Algemene Leden Vergaderingen (voorjaarsvergadering) werd gehouden op 17 april 2023 en de najaarsvergadering op 20 november 2023. In april stond op de agenda het Jaarverslag en Financieel verslag 2022. En in het najaar stond het Werkplan en de Begroting 2024 op de agenda. Beiden kregen de instemming van de vergadering. In november werd door de leden ook ingestemd met de herbenoeming van de bestuursleden Jan van Iersel, Henny Nooijens en Betty Echten-Exalto. Na de pauze kregen we een presentatie van de voorzitter en energiecoaches van DuurSaam Etten-Leur over verduurzaming en warmtepompen.

Contact met bewonerscommissies

De HBV heeft een werkgroep die zich bezighoudt met de belangen van complexcommissies. Sinds 1 januari 2023 maakt Alwel rechtstreeks met de bewonerscommissies afspraken over de financiering van de commissie en haar activiteiten. Elke commissie krijgt een jaarlijkse vaste vergoeding van € 400,- voor de organisatiekosten. Daarnaast kan de commissie jaarlijks een activiteitenplan met begroting maken die ze kunnen aanleveren bij hun woonconsulent van Alwel. Met deze nieuwe werkwijze is het contact van de HBV met de bewonerscommissies afgenomen. Dit wilden we gaan herstellen. Helaas is dit in 2023 nog onvoldoende gelukt. In 2024 gaan we ons opnieuw hiervoor inzetten.

Meedenkgroep renovatieplan De Grient fase 2, Grauwe Polder en Centrum West.

Vertegenwoordigers van de HBV maken deel uit van de meedenkgroepen die zijn samengesteld voor de renovatie- en verduurzamingsplannen van Alwel in de Grient (134 woningen) en Grauwe Polder (69 woningen). Fase 2 (75 woningen) van plan de Grient is in 2023 afgerond. De woningen in de Grient zijn verduurzaamd en voorzien van zonnepanelen die gefinancierd zijn door de HBV ten laste van het fusiebudget Duurzaamheid.

In de wijk Grauwe Polder is een plan uitgevoerd voor de renovatie en verduurzaming van 69 HAT-woningen en een nieuw plan is in voorbereiding in de Grauwe Polder en de wijk Centrum West. Ook hier is de HBV vertegenwoordigd in de meedenkgroep waarin naast bewoners, de sociaal en technisch projectleider van Alwel en de aannemer zitting hebben. Huurders die besluiten om elektrisch te gaan koken, krijgen in deze plannen een pannenset van de HBV.

Prestatieafspraken 2024

Onder de titel **'Duurzaam wonen en huren in veerkrachtige wijken'** werden op 18 december 2023 de prestatieafspraken 2024 getekend.

Jaarlijks leggen we samen met de gemeente Etten-Leur en woningcorporatie Alwel speerpunten vast over nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid in Etten-Leur. Centraal in de afspraken voor 2024 staan: versneld bouwen, afspraken over huurprijzen, duurzaamheid en veerkracht.

Druk op de woningmarkt

Cijfers van Klik voor Wonen laten zien dat het aantal woningzoekenden groeit. De zoektijd is voor Etten-Leur opgelopen tot 2,8 jaar. Maar de inschrijftijd daalt na jaren van stijging van 8 naar 6,5 jaar. In Etten-Leur kreeg 33% van de huurders van Alwel een eenmalige huurverlaging. Zo konden we gelukkig veel huurders helpen om de energiecrisis door te komen. De inkomsten van Alwel waren daardoor voor het eerst minder dan vorig jaar, terwijl de kosten voor onderhoud en nieuwbouw nog steeds stijgen.

Ambitie om tot 2030 versneld huurwoningen te bouwen

Een groot deel van deze woningen komt in de nieuwe wijk Haansberg. Haansberg zorgt in totaal voor 1400 woningen met een mooie mix van koop en huur. Alwel start met 100 flexwoningen en verwacht nog minstens 300 andere huurwoningen te bouwen. Verder maakten we afspraken over de afname van 30 sociale huurwoningen in het Van Bergenpark. En we kijken samen naar mogelijkheden in bestaande wijken nieuw te bouwen of verbouwen. Afgelopen jaar kreeg Etten-Leur er al veel nieuwbouw bij voor huurders. In maart waren 89 appartementen klaar (Aureliahof en Kloostervelden). Alwel plaatste 21 flexwoningen voor spoedzoekers aan de Kalimba; de omgeving bij Van 't Hoffstraat kwamen 70 appartementen (Egelaar en Hertensprong) en 5 eengezinswoningen.

Landelijke prestatieafspraken voor aanpassing huurprijs

Na jaren lage huurstijging, bevriezing en verlaging moeten we in 2024 helaas de huren nu extra naar boven aanpassen. Dit is voor Alwel nodig om ook stappen te kunnen blijven zetten in nieuwbouw en duurzaamheid. De aanpassing volgt de gemiddelde loonstijging min een ½ %. Door inkomstenstijging in heel Nederland gaan we ervan uit dat het deel dat de meeste huurders kwijt zijn aan hun huur daalt.

Duurzaamheid

Door verduurzaming verlagen de energiekosten. Daarom hebben we afgesproken dat Alwel fors blijft investeren in verduurzaming van de woningen. Dit doen ze door groot onderhoud te combineren met moderne ventilatie. Enkelglas wordt vervangen door dubbelglas (HR++) en we isoleren daken en gevels. Ook als HBV zetten we sterk in op duurzaamheid voor huurders. Onder de naam HBV voor Zon hebben we afgelopen jaar veel huurders kunnen helpen aan zonnepanelen op hun dak. In de eerste helft van 2024 gaan we nog eens 250 van deze huurders blij kunnen maken met zonnepanelen."

Veerkrachtige gemeente

De veerkracht blijkt uit verschillende onderzoeken. Toch zijn er wijken die extra aandacht nodig hebben. In 2024 gaan we met diverse partijen voor Etten-Leur Noord stappen voorwaarts maken. Dit moet leiden tot een concreet meerjarig wijkplan inclusief wijkagenda gedragen door diverse partijen. Naast Etten-Leur Noord hebben we in 2024 ook aandacht

voor de toekomstige veerkracht van Haansberg. Door aan de voorkant met diverse partijen hierover na te denken, zorgen we dat dit de veerkrachtige wijk van de toekomst wordt.

Uitwerking en voortgang

De uitwerking en voortgang van de prestatieafspraken worden elke drie maanden vastgelegd en bestuurlijk besproken.



Samen werken aan
wonen en wijken



De afspraken zijn op 18 december 2023 ondertekend. Het volledige document is te lezen op onze website www.hbvettenleur.nl.