

Verslag huurdersoverleg 23 mei 2023

Aanwezig; 24 huurders, 5 leden bestuur HBV en de Ondersteuner/adviseur

Agenda

1. Opening en welkom
2. Agendapunten regulier overleg Alwel / HBV
 - Voortgangsrapportage
 - Evaluatieproces huuraanpassing
 - Evaluatie streefhuurbeleid Parkeergelegenheden (maatwerk huurprijs)
 - Overheveling restant fusiebudget

PAUZE

3. Besteding nieuw Huurdersbudget van 1,3 miljoen
4. Rondvraag / wat verder ter tafel komt

Afsluiting met een drankje

1. Opening en welkom;

Johan van der Smissen (ondersteuner/adviseur) heet iedereen welkom. Henk Smits de voorzitter is vandaag wegens persoonlijke omstandigheden verhinderd.

Mededelingen;

- De HBV heeft op 3 april opnieuw kennisgemaakt met de klachtencommissie van Alwel Etten-Leur/ Meer info op de website en het Huurdersnieuws. Er is een afspraak gemaakt dat we minimaal een keer per jaar samen komen om met elkaar in gesprek te blijven.
- We hebben verder persoonlijk kennis gemaakt met de nieuwe huurderscommissaris mevr. Coby Traas. Coby is namens de HBV gekozen als lid van de Raad van commissarissen van Alwel. De leden van het bestuur van de HBV hebben zich voorgesteld aan Coby. Daaropvolgend stelde Coby Traas zich voor aan het bestuur van de HBV, en ze geeft een opsomming van een indrukwekkende staat van dienst in haar werkzame leven tot nu toe. Verder is ze erg sociaal betrokken bij huurders en heel gedreven in haar werk. Ook heeft ook ze op het punt van Zorg en Wonen een indrukwekkend werkzaam verleden.
- De HBV is bezig samen met Alwel om een nieuwe informatiebrochure voor bewonerscommissies samen te stellen.
 - Hierover volgt snel meer informatie.
- De HBV maar ook de gemeente Etten-Leur hebben aan Alwel gevraagd om een toelichting over het Doorstroomplan, daar wachten we nog op.
- ✓ **Opmerking uit de vergadering;** Alwel vraagt bij de APK bezoeken of ouderen niet willen verhuizen dat geeft onrust onder de huurders, deze denken dat ze gedwongen worden om te gaan verhuizen.
 - De vragen bij de APK aan oudere bewoners of ze ambitie hebben om te verhuizen, is er **niet** om huurders te dwingen om te verhuizen.

- ✓ **Vraag uit de vergadering;** Hoe selecteert Alwel de huurders aan wie ze vragen om door te stromen?
 - Ook de HBV weet dit niet en heeft daar vragen aan Alwel over, we weten dat dit ooit is begonnen met huurders boven de 75 jaar die vraag te stellen, maar daar was weinig animo voor bleek toen.
- Binnenkort eerste overleg pilot energiedisplay
 - De heren van Ham en van Beek gaan samen met de werkgroep duurzaam van de HBV en Anke Struijs van Alwel onderzoeken en kijken of een energiedisplay een goede optie is om aan de huurders aan te bieden.
- De HBV heeft aan Alwel gevraagd om een planning van de verduurzaming (EFG-labels) en overleg hierover.
 - Volgens de Nationale prestatieafspraken moet ook Alwel versnellen om de energielabels (E, F en G) te verlagen. Dit betekent dat er nogal wat planning gevraagd wordt van Alwel en met dit proces willen we graag meekijken.

Mededelingen/vragen vanuit de zaal;

- Sommige huurders ontvangen de email vanuit de HBV in de Spam kunnen jullie daar iets aan doen?
 - Helaas niet dat komt vanuit de instellingen bij uw eigen provider of ze worden door een filter tegengehouden. Optie is ook nog om te proberen het emailadres van de HBV in je contacten op te nemen, misschien dat het dan werkt.
- Huurder heeft iemand van Breuers en Cobelens thuis gehad, komen die per adres of per blok?
 - Kan ook gebeuren bij mutatie, of als energielabel verloopt, of als je hem zelf aanvraagt.
- Huurder vraagt krijg ik huurverhoging/verlaging als nieuw energielabel anders uitvalt.
 - In de meeste gevallen niet, het zou een minimale invloed kunnen hebben op de WWS (woning waardering systeem) punten, maar dit moet wel heel veel afwijken dan.

2. Agendapunten regulieroverleg Alwel/HBV

- **Voortgangsrapportage**
 - Elke drie maanden tijdens het regulieroverleg krijgt de HBV een voortgangsrapportage van Alwel. Hierin worden we op de hoogte gehouden van bepaalde ontwikkelingen bij Alwel zoals op het gebied van;
 - Verhuurcijfers en ontruimingen
 - Verkoop
 - Bijzondere verhuringen
 - Maatwerkadviseur
 - Duurzaamheid
 - Plaatsing rookmelders
 - Nieuwbouw
 - Dienstverleningscijfers (KWH)
 - Benutting fusiebudgetten

○ **Evaluatieproces huuraanpassing 2023**

- Eerst was er het voorstel van Alwel, daarna volgde het advies van de 3 HO's wat afwijkend was op het voorstel van Alwel en met name op de volgende punten;
 - Geen huurverhoging voor de EFG-labels
 - Ook voor parkeergelegenheden en parkeergarages geen huurverhoging

Daarop volgde het besluit van Alwel: het advies van de 3 HO's werd niet overgenomen. De 3 HO's hebben vervolgens een boze brief naar Alwel gestuurd met het verzoek om voor een gesprek met Alwel. Er is nu in gezamenlijk overleg besloten om in de komende jaren vooraf aan de aanvraag voor een advies over de Huuraanpassing met elkaar aan tafel gaan (Alwel en de 3 HO's) om elkaars standpunten te horen.

- U heeft inmiddels allemaal een brief van Alwel over huurverlaging/verhoging gekregen. Als u in 2021 een laag inkomen had dan gaat de huur terug naar € 575,03 per maand. Dit geldt alleen als u een kale huur betaalt die hoger is dan dat bedrag.

Alwel heeft van de Belastingdienst te horen gekregen of gezamenlijk inkomen binnen deze inkomensgrens ligt of niet. De Belastingdienst heeft naar uw gezamenlijke belastbaar inkomen over 2021 gekeken, omdat de meeste inkomens van 2022 nog niet vaststaan. Over 2022 kunt u immers nog aangifte doen. Heeft u geen voorstel voor huurverlaging voor uw woning gekregen, terwijl u daar wel recht op denkt te hebben? Neem dan contact op met Alwel.

○ **Evaluatie streefhuurbeleid Parkeergelegenheden (maatwerk huurprijs)**

In juni 2020 heeft Alwel het streefhuurbeleid voor parkeerplaatsen vastgesteld. Hier is 2 jaar lang overleg met de 3 HO's geweest om tot een gedragen beleid te komen. Nu wijkt Alwel op verschillende plaatsen af van de afgesproken norm. Daarover hebben de 3 HO's ook vragen gesteld. Alwel geeft als puur zakelijke reden aan dat in het reguliere huuraanpassingsbeleid voor de parkeergelegenheden en garages eenzelfde regime geldt als voor de zelfstandige DAEB-woningen. Daarom is er naast het generieke beleid ook een mogelijkheid vastgelegd om via maatwerk ruimte te bieden voor uitzonderingssituaties die soms bij parkeergelegenheden voorkomen. Dit 'beleid op maat' is bedoeld voor situaties, waar aantoonbare redenen zijn om af te wijken van de voorgestelde standaardprijzen voor de verschillende parkeergelegenheden.

○ **Overheveling restant fusiebudget**

De HBV wil nog eens extra 750.000 euro inzetten voor zonnepanelen uit het restant van het fusiebudget. Dit betekent dat erbij 200 tot 250 huurders nog zonnepanelen gelegd kunnen worden onder de dezelfde voorwaarde als de eerder gelegde panelen. Er staan nog zo'n 130 huurders op de wachtlijst en huurders kunnen deze dus nog steeds aanvragen als we een akkoord krijgen.

Aan de vergadering wordt gevraagd of men hiermee kan instemmen. De vergadering gaat unaniem akkoord.

3. Besteding nieuw Huurdersbudget van 1,3 miljoen

- In totaal is er voor de 3 HO's zo'n 6 miljoen beschikbaar gemaakt voor 2023-2026 Dit wordt verdeeld onder de HBV/CHAB/HAR naar rato van het aantal woningen. Het aandeel voor de HBV is naar verwachting 1,3 miljoen voor 4 jaar

Vraag nu is: Voor welk doel zetten we het nieuwe budget in?

Conclusie van het vorige Huurdersoverleg; Er waren heel veel verschillende keuzes;
De bedragen waren te laag; we moeten prioriteiten stellen en ook minder doelen kiezen.

De belangrijkste keuzes uit vorig huurdersoverleg waren:

- ✓ Serviceonderhoud (de z.g. gratis Apk-keuring) waarbij een servicemonteur langs komt en kleine reparaties direct voor u verhelpt.
- ✓ Leefbaarheid en Veiligheid (ondersteunen bewonersinitiatieven, bijvoorbeeld: extra veiligheid (videodeurbellen), leefbaarheidsactiviteiten)
- ✓ Extra zonnepanelen HBV-voor-Zon, maar ook inzet op een project zonnepanelen voor een appartementencomplex.
- ✓ Energiebesparing (hieronder kunnen vallen: energiebesparende maatregelen, klussendienst, verduurzaming, energiedisplay, witgoedregeling (bijdrage in de kosten van vervangen oude apparaten)

Voorstel bestuur HBV:

- ✓ € 300.000, -- voor medewerker serviceonderhoud (5 jaar)
- ✓ € 500.000, -- voor Leefbaarheid en Veiligheid
- ✓ € 500.000, -- gereserveerd houden voor toekomstige ideeën

Waarom dit voorstel vanuit het bestuur HBV?

- ✓ Extra zonnepanelen en maatwerkfonds wordt al gefinancierd uit restant fusiebudget
- ✓ Alwel gaat ook nog zelf zonnepanelen leggen
- ✓ De Verduurzaming/ energiebesparing pakt Alwel zelf op
- ✓ Met Alwel en gemeente zijn we in overleg over de besteding van de Specifieke Uitkering voor bestrijding energiearmoede/ energiebesparing. (Klussenbus, witgoedregeling, energiedisplay)

Wat is de mening van de vergadering?

Vraag; Waarom wil Alwel nu toch zelf zonnepanelen plaatsen?

- Alwel zag eerder het voordeel van zonnepanelen voor huurders niet, maar ze zijn ondertussen na het zien van de vele aanvragen bij de HBV en de energieproblemen dat er wel degelijk voordeel is voor de huurder en ondertussen hebben ze ook een verduurzamingenverplichting gekregen.

Vraag; Huurders met een vraag om een videobelvoorziening omdat de huurder doof is, worden door Alwel en de WMO van het kastje naar de muur gestuurd, kan de HBV hier iets in betekenen?

- De HBV gaat hier vragen over stellen bij Alwel en de gemeente (die over de WMO gaat) we komen hier later op terug.

Vraag; Huurders hebben eerder geklaagd over een defecte levensgevaarlijke vlizotrap Alwel is wel komen kijken, maar huurders horen verder niks meer.

- De HBV herinnert zich dat we dit al eerder ter sprake hebben gebracht en gaan hierover vragen stellen aan Alwel.

Verder zijn er geen vragen meer over de besteding van het Huurdersbudget en stemt de vergadering in met het voorstel van de HBV v.w.b. de reserveringen van het Huurdersbudget.

4. Rondvraag/ wat verder ter tafel komt

- De kaart die in de brievenbus komt voor een gratis serviceonderhoud is niet duidelijk genoeg, en verder waarom kunnen kleine reparaties aan zelf aangebrachte voorzieningen niet verholpen worden als je al heel lang in een woning woont?
 - De HBV gaat de duidelijkheid van de kaart bij Alwel doorgeven. En verder een ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen is voor eigen rekening omdat ook de onderdelen enz. niet bij Alwel voorradig zijn. Dit blijft de verantwoordelijkheid van de bewoner zelf. Sommige huurders geven aan dat bij onderhoud of herstel soms wel onnodig veel geld wordt uitgegeven.
- Valt bij mutatie van appartementen voortaan onderhoud aan overgenomen apparatuur ook onder de ZAV-regeling?
 - Helaas is dit zo.
- Een bewoner van de Kapelstraat heeft diverse problemen aangekaart over straat en verkeer bij Alwel en gemeente Etten-Leur. Hulpbehoevende kunnen niet meer trottoir op en af/ of moeten dat op een omslachtig manier doen.
 - Dit probleem is bekend bij Alwel en de HBV, en is een complex probleem wat al langer speelt.
- Huurders geven aan Alwel zich vaak niet aan de afspraken en afgesproken tijden houden als er reparaties nodig zijn in complexen.
 - De HBV gaat hier nog een keer over in gesprek met Alwel.

Johan van der Smissen bedankt iedereen weer voor de inzet en het vertrouwen in de HBV en nodigd iedereen uit om nog even wat te drinken en een praatje te maken met het bestuur.

Het volgende huurdersoverleg is gepland op 28 augustus 2023.