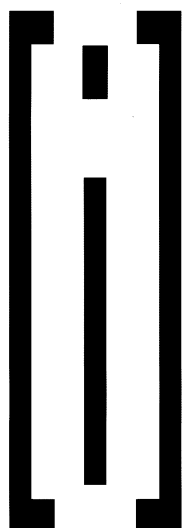


Jaarverslag 2017
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

Etten-Leur, april 2017
Willy Exalto, financiële administratie
Betty Echten-Exalto, huurderssecretariaat
Johan van der Smissen, zaakvoerder



in h o u d

Inleiding	3
1 Jaarverslag 2017	
1.1 Algemeen	5
1.2 Huurdersraad	5
1.3 Overleg met Woonstichting Etten-Leur (WEL)	6
1.3.1 <i>Contact met de Raad van Commissarissen</i>	7
1.3.2 <i>Contacten in het kader van individuele belangbehartiging</i>	
1.3.3 <i>Contact tussen WEL en complex- en buurtcommissies</i>	
1.3.4 <i>Samenwerkingsovereenkomst</i>	8
1.4 Informeren en raadplegen van en contacten met de achterban	8
1.4.1 <i>Leden</i>	
1.4.2 <i>Huurdershulp</i>	
1.4.3 <i>Informeren en raadplegen huurders</i>	9
1.4.4 <i>Huurdersnieuws</i>	
1.4.5 <i>Website en Facebook</i>	
1.4.6 <i>Leden- en huurdersbijeenkomsten</i>	
1.5 Complex- en buurtcommissies	10
1.6 Kennisverrijking	
1.6.1 <i>Lidmaatschappen, abonnementen en literatuur</i>	
1.6.2 <i>Bijeenkomsten en symposia</i>	
1.7 Huisvesting	11
1.8 Maatschappelijke betekenis	11
2 Financieel jaarverslag	
2.1 Balans per 31 december 2017	12
2.2 Exploitatierkening 2017	12
2.3 Toelichting op de balans en exploitatierkening	13
2.4 Verklaring kascontrolecommissie	19

Inleiding

Fusie

2017 was het jaar van de fusie van Woonstichting Etten-Leur met AlleeWonen tot de nieuwe organisatie Alwel. Er is door de huurdersraad veel tijd gestoken in het proces om te komen tot een goede afweging om wel of niet in te stemmen met het fusievoornemen. Door de verhuurder werden stakeholder bijeenkomsten belegd waaraan de wethouders van drie gemeenten Breda, Roosendaal en Etten-Leur deelnamen samen met de huurdersorganisaties. Hiermee werden de voor- en nadelen van de fusie in beeld gebracht en met elkaar besproken. Ook de financiële meerwaarde per gemeente werd duidelijk. Voor Etten-Leur is dit voor de eerste jaren een bedrag van 4 miljoen. Voor de besteding van dit bedrag zijn afspraken gemaakt tussen de HBV, de verhuurder en de gemeente. Deze zijn vastgelegd in het Afsprakenkader Prestatieafspraken 2018-2022.

Inmiddels is een deel van deze afspraken opgepakt en zijn we bijvoorbeeld aan de slag met een Woonlastenaanpak, een plan voor de inzet van de middelen Duurzaamheidsinvesteringen. Ook in 2018 zullen we de handen vol hebben aan het oppakken en realiseren van de afspraken. Daarnaast krijgt vooral de dienstverlening van de verhuurder onze aandacht om te zorgen dat deze tijdens de opstart van de nieuwe fusieorganisatie minimaal op hetzelfde niveau blijft.

Terwijl ik dit schrijf staat de nieuwe fusieorganisatie op het punt om met deze nieuwe naam naar buiten te treden. Hiermee is in feite het fusieproces afgerond en vanaf nu hebben we te maken met een grotere verhuurder met bezit verspreid over meerdere gemeenten. Dat heeft voor de woningzoekende zeker voordelen maar brengt in het kader van belangenbehartiging voor de HBV meer werkzaamheden met zich mee. Zo hebben we nu drie huurdersbelangenorganisaties in plaats van één. Dat zal meer overleg vragen over inhoudelijke onderwerpen waarover we advies dan wel instemmingsrecht hebben. Ook de mogelijkheden om tot een goede samenwerking te komen tussen de drie organisaties zal de komende tijd de nodige aandacht krijgen.

Verbouwing huurdershuis

Het afgelopen najaar stond ook in het teken van de verbouwing van het huurdershuis.

Met recht mogen we trots zijn op het resultaat van de verbouwing. Hiermee is het huurdershuis gemoderniseerd, is voorzien van een nieuwe keuken en kastruimte voor opslag. De ruimte kan nu effectiever worden benut voor vergaderingen van de huurdersraad, bewonerscommissies en bewonersoverleggen. Maar ook andere maatschappelijke organisaties kunnen beter gebruik maken van de nieuwe ruimte die voorzien is van goede faciliteiten. Wie het met eigen ogen wil aanschouwen nodig ik van harte uit om een keer naar een overleg of gewoon op de koffie te komen.

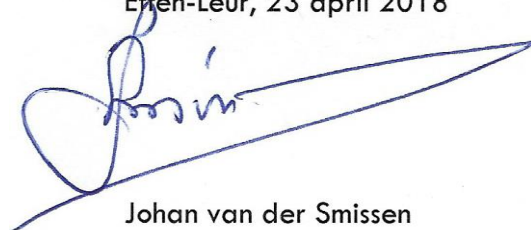
Afscheid zaakvoerder Jos Aal

2017 was ook het afscheid van de zaakvoerder Jos Aal. Na zich vele jaren ingezet te hebben voor de HBV en de belangen van de huurders van WEL kwam er op 1 januari 2018 een moment van afscheid. Er is samen met vertegenwoordigers van de verhuurder op een leuke en passende wijze afscheid van elkaar genomen. Dank aan Jos voor zijn inzet in al die jaren is op zijn plaats. Ik heb het van nabij mee mogen maken en ben vervolgens in zijn voetsporen getreden. WEL heeft namelijk het aanbod gedaan om mij gedurende een half jaar in te zetten als ondersteuner/ zaakvoerder. De HBV heeft dit aanbod geaccepteerd en ik ben inmiddels al enkele maanden hard aan de slag om samen met de huurdersraad de uitdagingen voor 2018 aan te gaan. Daar zet ik me graag voor in en hoop hiermee een bijdrage te leveren aan een professionele huurdersbelangenorganisatie die de toekomst met vertrouwen tegemoet kan zien.

In dit jaarverslag leest u in hoofdstuk 1 gedetailleerder over alle activiteiten in het afgelopen jaar en geeft hoofdstuk 2 de bijbehorende financiële cijfers.

2017 was qua inzet maar ook financieel geen gemakkelijk jaar voor de HBV, maar we kijken vol vertrouwen naar de toekomst.

Etten-Leur, 23 april 2018



Johan van der Smissen
zaakvoerder HBV Etten-Leur



Jaarverslag 2017

1.1 Algemeen

De HBV werkt volgens een structuur met als uitgangspunt, dat de actieve huurders in de vereniging zich moeten kunnen concentreren op de belangenbehartiging richting Woonstichting Etten-Leur en de gemeente Etten-Leur. Het informeren en raadplegen van de achterban is de andere belangrijke opgave.

De laatste jaren wordt de positie van een huurdersorganisatie steeds prominenter binnen de sociale volkshuisvesting. Dat vraagt steeds meer van de actieve huurders. Huurders die zich in de Huurdersraad of andere overlegorganen op corporatieniveau inzetten, zijn al snel deelgenoot van tientallen overleggen op jaarbasis. Zowel extern met corporatie, gemeente, maatschappelijke organisaties, Woonbond en dergelijke, als intern met complexcommissies, werkgroepen, leden enzovoorts. Daarnaast zijn er ook nog bijeenkomsten in het kader van deskundigheidsbevordering. Als alle bijeenkomsten worden opgeteld, dan zijn dat er meer dan 150.

In 2017 speelde de fusie tussen AlleeWonen en WEL een belangrijke rol. De Huurdersraad, ter zijde gestaan door andere actieve huurders en de zaakvoerder, heeft veel tijd gestoken tijdens het fusieproces om er zoveel mogelijk voor de huurders uit te halen en de afspraken daarover vast te leggen.

De organisatorische werkzaamheden zijn gescheiden van de inhoudelijke belangenbehartiging. Het gaat om de scheiding van het werkapparaat met de belangenbehartiging en het overleg. De huurders- of ledenvergadering is het hoogste orgaan binnen de vereniging, die de leden van de Huurdersraad benoemt en ontslaat. De Huurdersraad bestaat uit huurders van WEL en is de spin in het web van de belangenbehartiging.

De organisatorische werkzaamheden worden verzorgd door een zaakvoerder, die wordt ondersteund door vrijwilligers met een specifieke taak. De Huurdersraad heeft in 2017 bij het Woonbond Kennis- en Adviescentrum adviseur Jos Aal ingehuurd als zaakvoerder. Ook heeft hij een opdracht gekregen om de Huurdersraad te adviseren en te ondersteunen tijdens het (regulier) overleg met WEL en de gemeente. Hij is behulpzaam bij het formuleren van adviezen en de inbreng bij de prestatieafspraken.

1.2 Huurdersraad

De Huurdersraad bestond bij aanvang van het jaar uit zeven leden: In de loop van januari is Jan Kraan daar als achtste lid aan toegevoegd.

In 2017 is de Huurdersraad veelvuldig bijeengekomen. In deze bijeenkomsten zijn onder meer voorbereid:

- Het overleg met WEL;

- De bijeenkomsten met de Raad van Commissarissen van WEL;
 - De adviezen aan WEL;
 - Besprekingen in het kader van de prestatieafspraken;
 - Besprekingen in het kader van de het voornemen tot fusie van AlleeWonen en WEL;
 - De voor- en najaarsvergadering;
 - Het Huurdersoverleg en de thema- c.q. werkgroep bijeenkomsten.
- Buiten de bijeenkomsten heeft de Huurdersraad onderling en met de zaakvoerder overleg gevoerd middels telefoon- en e-mailverkeer.

Met name de voorgenomen fusie heeft het overleg in het eerste halfjaar gedomineerd. Het betrof niet alleen intern overleg, maar ook met beide corporaties, de drie betrokken gemeenten en zeker niet op de laatste plaats de collega-huurdersorganisaties uit Breda en Roosendaal.

Alle overleg heeft geresulteerd in afspraken over de meerwaarde van de fusie voor huurders die zijn vastgelegd in het Kader Prestatieafspraken 2018-2022. In de eerste helft van juli zijn de huurders in Etten-Leur uitgebreid geraadpleegd over de inhoud van de fusie- c.q. prestatieafspraken.

Verder heeft er regelmatig overleg met de zaakvoerder plaatsgevonden over het beheer van de vereniging. Belangrijk onderwerp in het najaar was de verbouwing van het Huurdershuis

In augustus heeft de Huurdersraad een groepsbindingsactiviteit georganiseerd. Hiervoor zijn ook de zaakvoerder, de taakvrijwilligers en de partners uitgenodigd.

1.3 Overleg met Woonstichting Etten-Leur (WEL)

In 2017 is er tweemaal regulier overleg geweest met WEL. Daarnaast is er veelvuldig overleg met WEL geweest in het kader van de voorgenomen fusie en de daaraan gekoppelde prestatieafspraken.

Bij het overleg zijn ook huurders betrokken met een bijzondere interesse voor een of meer onderwerpen

De HuurdersBelangenVereniging mag WEL gevraagd en ongevraagd adviseren. De kwaliteit van de adviezen wordt gemeten aan de hand van twee criteria:

1. de wijze waarop zij de achterban heeft betrokken bij het advies;
2. de onderbouwing ofwel de argumenten die aan het advies ten grondslag liggen.

In 2017 zijn de belangrijkste thema's, waarvan de meeste hebben geleid tot (deel)adviezen, die met WEL en de gemeente Etten-Leur besproken:

- **Huurverhoging 2017**
De achterban is intensief betrokken bij het samenstellen van het advies via de themagroep huurbeleid, het Huurdersoverleg en de voorjaarsvergadering;
- **Inbreng voor de "Kader Prestatieafspraken 2018-2022"**
- **Overeenkomst levering water en energie**
Na intensief overleg in 2017 zonder een afrondend resultaat is dit blijven sluimeren. Mede door de aandacht die de voorgenomen fusie vroeg. Eind 2017 heeft de complexcommissie De Wachter-Valpoort het onderwerp weer geagendeerd;

- **Verduurzamingsproject de Baai**
In 2016 is dit project opgestart, in 2017 heeft de HBV met een flinke bijdrage geparticipeerd.
- **Servicekosten voormalige Veron-complexen**
Het vaststellen van de servicekosten om een correcte afrekening te maken blijkt in de voormalige Veron-complexen problematisch. De HBV ondersteunt de complexcommissies om samen met WEL en Surplus in werkgroepverband een oplossing te vinden. Die ondersteuning uit 2016 is in 2017 voortgezet. Uiteindelijk zijn er afspraken gemaakt tussen de huurders en complexcommissies enerzijds en WEL anderzijds.
Voor elk advies geldt dat de HBV haar advies onderbouwd met argumenten.

1.3.1 Contact met de Raad van Commissarissen

In 2017 zijn er twee bijeenkomsten met de Raad van Commissarissen van WEL geweest. De leden van de Raad van Commissarissen en van de Huurdersraad komen elkaar ook tegen bij andere gelegenheden, bijvoorbeeld in het kader van de voorgenomen fusie. Zo was er indirect ook contact. De door de HBV voorgedragen commissarissen bezochten meerdere bijeenkomsten van de HBV.

De zorg over het tijdig nakomen van afspraken door de corporatie was het belangrijkste besproken aandachtspunt.

1.3.2 Contacten in het kader van individuele belangbehartiging

Er zijn ook in 2017 ondersteuningsverzoeken via Huurdershulp geweest. Veel aandacht is er geweest voor de ondersteuning van de onderhouds- en verduurzamingsprojecten en de perikelen rond servicekosten in de voormalige Veron-complexen.

Piet Kas was het eerste aanspreekpunt als er individueel een beroep werd gedaan op Huurdershulp. Hij coördineert ook de acties die voor het oplossen van de voorgelegde vraagstukken nodig zijn.

Verder was er ondersteuning in projecten rond de aanpak van complexen. De verduurzaming in de Baai is in § 1.3 al genoemd. Verder is er ondersteund in het project Orgelhof in de personen van Piet Kas en Jan van Baal.

Voor de woningen rond de van 't Hoffstraat is er een traject geweest, waarin samen met de bewoners een toekomstscenario voor hun complex is ontwikkeld. Vanuit de HBV heeft Susanne Feenstra dit begeleid.

1.3.3 Contact tussen WEL en complex- en buurtcommissies

De contacten tussen WEL en de complexcommissies hebben “normaal” plaatsgevonden. Deze vinden buiten het blikveld van de HBV plaats.

In voorgaande jaren is tijdens de contacten tussen de complexcommissies en de HBV naar voren gekomen, dat de commissies lang niet altijd tevreden zijn over de wijze waarop de contacten verlopen of het resultaat ervan. In 2017 is het aantal opmerkingen van complexcommissies afgenomen, al blijven er voorbeelden naar voren komen van stoeve contacten. Enerzijds zijn de complexcommissies niet altijd duidelijk in hun communicatie, anderzijds blijft WEL te vaak in gebreke bij de afhandeling van verzoeken en afspraken.

1.3.4 Samenwerkingsovereenkomst

In 2017 is net als in de voorafgaande jaren gewerkt met de samenwerkingsovereenkomst uit 2012. De Woningwet 2015 heeft de verhoudingen verandert en vraagt meer van de HBV. Halverwege 2017 is de samenwerkingsovereenkomst aangepast. De aanpassingen zorgen ervoor dat de HBV de komende jaren goed gefaciliteerd haar taken kan oppakken. De ingangsdatum voor de aangepaste overeenkomst is 1 januari 2018

1.4 Informeren en raadplegen van en contacten met de achterban

Informeren en raadplegen van de achterban is naast het overleg met WEL de belangrijkste activiteit. Daar spelen het Huurdersnieuws met Huurwijzer, de website, viermaal Huurdersoverleg, inclusief de voor- en najaarsvergadering een belangrijke rol bij. Ook deelname aan de themagroepen huurbeleid en energiecontracten en de werkgroepen voor de prestatieafspraken, die openstaan voor leden en overige huurders, is daarbij belangrijk.

In 2017 heeft de voorgenomen fusie en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken centraal gestaan in de communicatie naar de huurders en leden.

1.4.1 Leden

Het aantal leden en de door hen te betalen contributie is een indicatie van het draagvlak van de HuurdersBelangenVereniging.

Sinds 2011 is er veel energie en moeite gestoken om de ledenadministratie op orde te krijgen. In 2016 is een vervolgstap gezet door het nieuw ledeninformatiesysteem verder te implementeren.

De incasso van de contributie in 2017 ging nog niet perfect, maar veel voorspoediger dan in voorgaande jaren. Wel blijft het een merkwaardig fenomeen dat de inning van de contributie telkens lijdt tot ledenverlies. In 2017 was de contributie € 12,00.

Per 31 december 2017 hebben we een ledenaantal van 559.

1.4.2 Huurdershulp

Huurdershulp is van oudsher een sterke activiteit van de HBV Etten-Leur. Telefonisch of via e-mail kan contact worden opgenomen met deze service van de HBV voor haar leden. Op afspraak is altijd een gesprek mogelijk.

In § 1.3.2 is al aangegeven dat ook in 2017 huurders contact hebben gezocht met Huurdershulp. Als reactie op de hulpvragen zijn er enkele ondersteuningsactiviteiten geweest voor individuele huurders en complexcommissies.

1.4.3 Informeren en raadplegen huurders

Een belangrijke taak van de HuurdersBelangenVereniging is het informeren en raadplegen van haar achterban. Hiervoor organiseert de HuurdersBelangenVereniging tenminste acht activiteiten per jaar. Onder deze activiteiten wordt onder meer verstaan het uitgeven van nieuwsbrieven, een website die regelmatig geactualiseerd wordt, een actief beheerde facebookpagina en het organiseren van bijeenkomsten, waaronder de voor- en najaarsvergadering en de huurdersoverleggen. Criteria om het resultaat te bepalen zijn bijvoorbeeld mate van verspreiding, deelname aan en waardering voor de activiteit.

Halverwege 2017 zijn de huurders uitgebreid over de meerwaarde van de voorgenomen fusie geconsulteerd. Er was een speciale uitgave van het Huurdersnieuws en er zijn veel bijeenkomsten in korte periode georganiseerd in de wijken in Etten-Leur. Ook konden de huurders via internet digitaal hun mening geven over de wenselijkheid van de fusie.

1.4.4 Huurdersnieuws

In 2017 is het Huurdersnieuws eenmaal naar alle huurders verzonden; deze fusie-editie was in het kader van de meerwaarde afspraken naar aanleiding van de voorgenomen fusie.

De ledeneditie met de Huurwijzer (tijdschrift van de Woonbond, gericht op individuele huurders) is viermaal verzonden. De redactie streeft ernaar zoveel mogelijk actuele onderwerpen te behandelen. Daarnaast worden de activiteiten van de HBV geagendeerd.

1.4.5 Website en Facebook

In 2017 is de website bijgehouden door Betty Echten-Exalto in samenwerking met Michel van Beek. Op de website is een nieuwsrubriek die regelmatig wordt verversd. Verder zijn er de reglementen, verslagen, adviezen en publicaties van de HBV te vinden. Ook is er een agenda met de activiteiten opgenomen. Voor de grotere activiteiten zijn op of via de openingpagina telkens alle belangrijke gegevens te vinden.

Betty heeft voor de HBV een Facebook-pagina beheerd, die veelvuldig wordt bezocht. Alle actuele onderwerpen die ook op de website een rol spelen, komen ook op de Facebook-pagina terecht.

1.4.6 Leden- en huurdersbijeenkomsten

In 2017 is er naast het Huurdersoverleg een voor- en najaarsvergadering gehouden. Verder zijn er vooral bijeenkomsten in thema- en werkgroepverband geweest. Veel bijeenkomsten stonden in het teken van de voorgenomen fusie. Halverwege juli is er de jaarlijkse barbecue voor actieve huurders en de externe contactpersonen gehouden.

De bijeenkomsten worden aangekondigd in de agenda in het Huurdersnieuws en op de website. Verder ontvangen de leden waarvan een e-mailadres beschikbaar is een uitnodiging per e-mail. Ook de complexcommissies worden per e-mail uitgenodigd. Soms zijn er ook berichten in de Etten-Leurse Bode en worden er posters verspreid. Het aantal huurders dat deelneemt

aan de bijeenkomsten lijkt gestabiliseerd ten opzichte van de voorgaande jaren.

Verder stonden de thema- en werkgroepen open voor deelname van de huurders. Zie ook § 1.4.3.

1.5 Complex- en buurtcommissies

Medio 2017 waren er 21 complexcommissies actief, die regelmatig bericht ontvingen van de HBV. Niet allemaal maken zij even intensief gebruik van de faciliteiten, die de HBV biedt.

De complexcommissies kunnen een voorschot krijgen voor de door hun te maken kosten. Vervolgens kunnen zij de kosten die zij maken in het kader van de belangenbehartiging declareren bij de HBV. In de toelichting op de balans en resultatenrekening (§ 2.3) staat in welke mate van deze faciliteiten is gebruik gemaakt.

Het overleg met WEL is samen met de buurt- en complexcommissies in het Huurdersoverleg of de voor- en najaarsvergadering voorbereid. Daar waar er behoefte aan is wordt individueel met de commissies overlegd.

1.6 Kennisverrijking

Om goed beargumenteerd te kunnen overleggen en adviseren zal de HuurdersBelangenVereniging over de nodige kennis moeten beschikken. Middelen die zij daarvoor kan inzetten zijn abonnementen op en aanschaffen van vakliteratuur. De financiële bijdrage van WEL is onder meer bedoeld voor scholingen en symposia, die nodig zijn om de kennis van de leden van de HuurdersBelangenVereniging op peil te brengen en te houden, zodat deze op een gelijkwaardig niveau met de medewerkers van de Verhuurder kunnen overleggen.

Criteria om het resultaat te bepalen zijn bijvoorbeeld de mate waarin de literatuur wordt gelezen, deelname aan scholingen en symposia en de mate waarin de deelnemers aangeven, dat zij iets hebben geleerd.

Voor alle leden zijn de tijdschriften van de Woonbond en Aedes beschikbaar. Ook de brochures van de Woonbond liggen ter inzage in het Huurdershuis. Voor elk overleg wordt relevante informatie beschikbaar gesteld.

In 2017 is er aan meerdere cursussen en symposia deelgenomen. Doordat deelname gratis of tegen een zeer gering bedrag waren, zijn de kosten beperkt gebleven.

1.6.1 Lidmaatschappen, abonnementen en literatuur

De HBV is lid van de Vereniging Nederlandse Woonbond. Bij het lidmaatschap horen enkele abonnementen, ondermeer op Huurpeil en de Huurwijzer. Ook is er een abonnement op de brochures van de Woonbond. Verder is gebruik gemaakt van de dienstverlening van de consulent en de Huurderslijn.

Er is een abonnement op Aedes-magazine.

1.6.2 Bijeenkomsten en symposia

Leden van de Huurdersraad hebben deelgenomen aan de provinciale vergadering West-Brabant. Verder zijn symposia bezocht door Huurdersraadleden, maar ook anderen hebben deelgenomen aan scholingen en trainingen.

1.7 Huisvesting

De HBV is alweer een fors aantal jaren prima gehuisvest aan de Liesbosweg 40c. Het is vooral een vergaderruimte en de locatie voor de spreekuren. In 2017 zijn alle bijeenkomsten van de HBV in het Huurdershuis gehouden. Ook maken complexcommissies gebruik van de vergader- en andere faciliteiten.

Het Huurdershuis is opengesteld voor maatschappelijke organisaties. Naast de complexcommissies, themagroepen en de Huurdersraad hebben externe gebruikers van de faciliteiten gebruik gemaakt. Voorbeelden zijn Fysiopraktijk van Broekhoven, Postzegelvereniging Philatelica, de stichting Adriaan van Bergen, Buurtbusvereniging VRE “.

De opbrengsten maken het mogelijk de huisvestingskosten te drukken en leveren een bijdrage aan het verbeteren van de faciliteiten.

In 2017 meldde wandelvereniging de Losse Feeter zich met het verzoek om vanaf 2018 het Huurdershuis te gebruiken als uitvalbasis voor haar activiteiten. Er werd een overeenkomst voor vijf jaar afgesloten, met als voorwaarde dat het Huurdershuis zou worden verbouwd, waardoor er een grotere ruimte met betere faciliteiten beschikbaar zou komen. De verbouwing is eind 2017 uitgevoerd. Er kon uiteindelijk helaas geen overeenstemming worden bereikt over het gebruik door de wandelvereniging. Hierop is in onderling overleg de overeenkomst beëindigd. Ook nieuwe besprekingen begin 2018 hebben niet tot overeenstemming geleid.

Eind 2017 is het verbouwde Huurdershuis beschikbaar gekomen en de reacties zijn zeer positief. De gebruiksmogelijkheden van het huurdershuis zijn door de verbouwing aanzienlijk verbeterd.

1.8 Maatschappelijke betekenis

De maatschappelijke betekenis van de HuurdersBelangenVereniging wordt bepaald door de mate waarin zij deelneemt of op andere wijze een bijdrage levert aan de activiteiten van maatschappelijke organisaties, niet zijnde de Verhuurder of een andere corporatie, de Woonbond of een huurdersorganisatie.

De HBV stelt het Huurdershuis beschikbaar aan maatschappelijke organisaties (zie § 1.7) Afvaardigingen van de HBV hebben deelgenomen aan enkele door de gemeente georganiseerde activiteiten.

Ook in 2018 zal de HBV het Huurdershuis beschikbaar stellen en deelnemen aan activiteiten van maatschappelijke organisaties.

[2]

Financieel jaarverslag 2017

2.1 Balans per 31 december 2017

	31-12-2017	31-12-2016
Activa		
Verbouwing Huurdershuis	€ 19.417,40	
Inboedel Huurdershuis	1,00	€ 1,00
Voorschotten complexcommissies	2.100,00	2.450,00
Nog te goed basis bijdrage van WEL	1.153,13	2.803,25
ABN AMRO betaalrekening	-127,09	19.502,02
Regio Bank Algemeen	3.400,49	
Regiobank Huurdershuis	656,62	
Totaal activa	€26.601,55	€24.756,27
Passiva		
Eigen vermogen	€ 9.052,08	€ 11.484,58
Overige verschuldigde bedragen	17.549,49	13.271,69
Totaal passiva	€ 26.601,55	€ 24.756,27

2.2 Exploitatierkening 2017

	2017	2016
Inkomsten		
Contributieopbrengsten	€ 6.707,00	€ 6.545,10
Bijdragen WEL basis en prestatieafhankelijke bijdrage	51859,80	58.198,52
Nog te ontvangen van WEL	1.153,13	
Nagekomen baten	898,88	
Overige inkomsten	57,43	-/- 116,13
Bijdrage Fusiekosten WEL	34.135,55	
Bijdrage Projectkosten van 't Hoffstraat	3.314,44	
Bijdrage Projectkosten de Baai en Orgelhof	4.353,60	
Totaal inkomsten	€102.479,83	€ 64.627,49

Uitgaven

Huurdershuis	€ 6.084,14	€ 6.227,36
Informatie- en CommunicatieTechnologie (ICT)	3.156,34	2.738,49
Organisatie- en administratiekosten	19.115,28	16.017,45
Kosten Huurdersraad	9.227,41	8.009,65
Complex- en buurtcommissies	5.209,59	3.716,18
Informeren en raadplegen huurders	3.376,10	7.559,50
Lidmaatschap Nederlandse Woonbond	6.815,35	6.012,90
Deskundigheidsondersteuning	12.513,79	17.501,65
Kennisverrijking	4.881,00	1.087,51
Fusiekosten	34.401,93	
Kosten Orgelhof	131,40	
Totaal uitgaven	€ 104.912,33	€ 68.870,69
Exploitatiesaldo	-/-€ 2.432,50	-/-€ 4.243,20

2.3 Toelichting op balans en exploitatierekening

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

Inboedel Huurdershuis

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

Voorschotten Huurdershuis en complexcommissies

Om te voorkomen dat vrijwilligers kosten uit eigen zak moeten voorschieten is er de mogelijkheid om een voorschot te krijgen.

Voor de gastheer van het Huurdershuis is dit voorschot € 500,-. Aan het einde van elk kwartaal rekent de gastheer de gedane uitgaven af in de vorm van een declaratie. In verband met het openen van een afzonderlijke rekening voor het huurdershuis bij de Regiobank is het voorschot gestort op de rekening van het huurdershuis.

De complexcommissies krijgen op aanvraag een voorschot ad € 150,-. Als zij meer dan € 100,- hebben uitgegeven kunnen zij de kosten declareren. Het gedeclareerde bedrag wordt op een door de betreffende commissie opgegeven bankrekening gestort.

De volgende complexcommissies hebben een voorschot ontvangen:

Albatros, Azurea, Beiaardflats, Burchtplein, Contrefort en Chrispijn, de Dahlia, de Wachter-Valpoort, Lumenstaete, Magnolia, Oderkerkpark en v. Kuyckflat, Onder de Torens, de Pauw, de Schipper&de Molenaar, Rosea, Rozengaard, Schakel 3 en 4, Schakel 2 en 7, st. Martinuspark, st. Martinushof en Viridea.

Te verrekenen bijdrage van WEL

Te ontvangen per 31-12-2017 € 1153,13

Eigen vermogen

Er is sprake van tegenvallende contributieopbrengsten. Het negatieve exploitatiesaldo wordt ten laste van het eigen vermogen gebracht.

Eigen vermogen per 31-12-2016 € 11.484,58
Exploitatieverlies 2017 2.432,50

Eigen vermogen per 31-12-2017 € 9.052,08

Crediteuren en overige verschuldigde bedragen

De specificatie van de overige verschuldigde bedragen is:

Declaraties complexcommissies € 1.119,01
Bouwbedrijf Beens (verbouwing) 114,95
Jan Jochems (verbouwing) 287,20
Nederlandse Woonbond (4^e Huurdersnieuws) 204,00
Woonbond Kennis/ Adviescentrum (advieskosten en Zaakvoerder) 7.668,00
Declaratie Huurdersraad (2 declaraties Huurdersraad) 81,39
Woonstichting (facturen verbouwing) 8.038,45
Telfort 36,49

Totaal verschuldigd per 31-12-2017 € 17.549,49

Contributie

Over 2017 hebben 559 leden contributie betaald.

Het blijft een merkwaardig fenomeen, dat leden die worden gemaand veelvuldig aangeven dat zij zich niet bewust zijn van hun lidmaatschap en vervolgens zeggen daar ook geen prijs op te stellen. Door ledenverlies door verhuizing en overlijden verloren we enkele tientallen leden.

In 2017 is er contributie betaald voor 2016 en 2017. De verdeling is als volgt:

Een lid betaalde de contributie voor 2016 11,00
559 leden betaalden de contributie voor 2017 6.708,00
We hadden een betalingsverschil van -12,00

Totaal in 2017 betaalde contributie € 6.707,00

Informatie- en CommunicatieTechnologie (ICT)

In het Huurdershuis wordt gebruik gemaakt van kantoor- en automatiseringsapparatuur. Ook zijn er abonnementen en licenties, die worden gebruikt. Er zijn vier mobiele telefoontoestellen met abonnementen aangeschaft om goed bereikbaar te zijn (Huurdershulp, Huurdersnieuws, Huurdershuis en Huurderssecretariaat).

Onder deze post zijn zowel de investeringen als de gebruikskosten opgenomen.

Kopiëren en printen	€ 684,94
Software	55,60
Aanschaf Laptop	449,00
Internet en telefonie	766,80
ICT-beheerder	1.200,00
Totaal IT	€ 3.156,34

Organisatie- en administratiekosten

Kantoorartikelen	47,50
Portokosten	78,84
Bankkosten	484,50
Representatie	261,50
Algemene kosten (2 keer veranderingen kamer van koophandel)	15,00
Aansprakelijkheidsverzekering	0,00
Huurderssecretaris	1.000,00
Administrateur	1.200,00
Zaakvoerder	14.430,75
Leden- en boekhoudpakket	€ 1.597,19
Totaal organisatie- en administratiekosten	€ 19.115,28

Notitie: aansprakelijkheidsverzekering is als kosten in 2016 geboekt want toen is de rekening ontvangen.

Kosten Huurdersraad

Meer Huurdersraadleden en meer vergaderingen hebben geleid tot hogere kosten, dan in voorgaande jaren. Voor de toekomst wordt verwacht dat de kosten nog iets verder zullen stijgen

Algemene Kosten	€ 1.561,14
Algemene kosten thema en werkgroepen	102,00
Groepsbindingactiviteit (met vrijwilligers)	1.714,27
Vergoeding Huurdershulp	1.050,00
Vergoedingen Huurdersraad	4.800,00
Totaal kosten Huurdersraad	€ 9.227,41

Complex- en buurtcommissies

Groepsbindingactiviteit complex- en buurtcommissies	1.338,32
Er is aan 15 complexcommissies een bijdrage in hun kosten betaald:	
Azurea	203,40
Beiaardflatjes	225,32
Dahlia	83,95
Contrefort	592,20
Lumenstaete	510,48
de Wachter-Valpoort	327,45
Rozengaard	334,67
Rosea	130,45
de Pauw	268,51
Magnolia-Meidoorn	134,11
Schakel 3 en 4	54,40
Schakel 2 en 7	232,27
de Schipper en de Molenaar	210,18
Albatros	340,24
st. Martinuspark	123,64
st. Antoniushof	100,00
	<hr/>
Totaal kosten complex- en buurtcommissies	€ 5.209,59

Informeren en raadplegen huurders

Huurdersnieuws met Huurwijzer	€ 2.922,00
Leden- c.q. huurdersbijeenkomsten	454,10
	<hr/>
Totaal informeren en raadplegen huurders	€ 3.376,10

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.

Contributie Nederlandse Woonbond	€ 6.815,35
----------------------------------	------------

Deskundigheidsondersteuning

Advisering aan HBV door Jos Aal	€ 4.845,75
Advisering t.b.v. project de Baai	€ 1.065,00
Advisering t.b.v. project de Baai	894,60
Advisering t.b.v. project Orgelhof	€ 1.914,75
Advisering t.b.v. project Orgelhof	479,25
Advisering t.b.v. van 't Hoffstraat	3.314,44
	<hr/>
Totaal deskundigheidsondersteuning	€12.513,79

Kennisverrijking

Abonnementen, boeken en brochures	€ 99,50
Boeken en brochures	210,80
Symposia e.d.	1.362,70
Cursussen	3.208,00
Totaal kennisverrijking	€ 4.881,00

Fusiekosten

Advisering	€ 16.081,50
Raadpleging	9.957,75
Huurdersnieuws Fusie en bezorging	1.964,00
Overige Fusiekosten	6.132,28
Vergadering div.	266,40
	€ 34.401,93

2.4 Verklaring kascontrolecommissie

Volgens artikel 34 lid 3 van de statuten fungeert de geschillencommissie ook als kascontrolecommissie. Tijdens de najaarsvergadering op 20 november 2017 hebben de leden mevr. C. Timmers, de hr. A. Willemse en de hr. P. Mul als geschillencommissie benoemd.

Hebbende de financiële administratie over de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017 van de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur gecontroleerd.

De controle omvatte de administratie, bestaande uit onder andere facturen, declaraties, bankafschriften en kasbescheiden. Tijdens deze controle is door de administrateur en zaakvoerder volledige inzage gegeven in de financiële administratie en zijn alle benodigde stukken ter beschikking gesteld aan de kascontrolecommissie.

De kascontrolecommissie heeft de financiële administratie over de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017 in orde bevonden en verklaart dat de financiële jaarrekening 2017 een betrouwbaar beeld geeft.

De kascontrolecommissie stelt aan de ledenvergadering voor om de zaakvoerder decharge te verlenen voor het gevoerde financieel beheer in 2016.

Etten-Leur, 23 april 2018



mevr. C. Timmers



dhr. A. Willemse



dhr. P. Mul