



Concept Werkplan en Begroting 2025

November 2024

Inleiding

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

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

Alwel heeft een huurdersbudget van 1,3 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de periode van het nieuwe Ondernemingsplan 2023 -2026 van Alwel. Dit budget is een aanvulling op de financiële bijdrage die de HuurdersBelangenVereniging jaarlijks van Alwel ontvangt op grond van de begroting en de samenwerkingsovereenkomst die we met elkaar hebben gesloten. De ambitie is groot en we hebben voldoende financiële middelen om veel op te pakken.

Maar we zijn beperkt in menskracht en tijd. Het aantal bestuursleden neemt binnenkort nog verder af. Per 1 januari neemt namelijk Jan van Iersel afscheid. En ook zijn echtgenote Netty van Iersel stopt als beheerster van het huurdershuis. Daarnaast heeft ook onze voorzitter Henk Smits aangegeven het voorzitterschap te moeten neerleggen vanwege fysieke beperkingen en mantelzorgtaken. Ook onze ondersteuner Johan van der Smissen gaat op 1 januari zijn werkzaamheden stoppen.

Hierdoor komt het vele werk op steeds minder schouders terecht. We moeten daarom ook prioriteiten stellen. Prioriteit 1 blijft ook het komend jaar weer het zorgen dat de continuïteit van de vereniging is geborgd. De werving van nieuwe meedenkers en bestuursleden staat nog steeds op nummer 1. Ook hebben we inmiddels de werving gestart voor een nieuwe beleidsondersteuner. En we zijn in gesprek met de CHAB en de HAR om de samenwerking uit te breiden. Daar meer dingen samen te doen kan er tijd bespaard worden en hoeven we niet steeds apart van elkaar het wiel uit te vinden.

Naast deze prioriteit zetten we ons onder andere in voor de volgende inhoudelijke activiteiten:

- het verstevigen van de samenwerking van de drie huurdersorganisaties van Alwel;
- het evalueren van de pilot energiedisplays voor 100 woningen en zo mogelijk doorzetten of uitbreiden in 2025;
- het samen met de achterban realiseren van projecten om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren;
- het maken van keuzes voor de besteding van het restant huurdersbudget;
- het intensiveren van de samenwerking met DuurSaam Etten-Leur;

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

In dit werkplan voor 2025 kunt u lezen welke activiteiten volgend jaar met name door onze vereniging worden opgepakt. Mocht u hierin activiteiten missen die naar uw mening opgenomen zouden moeten worden in dit plan, dan horen we dat graag.

U zult begrijpen dat het bestuur een belangrijk jaar tegemoet gaat. We vertrouwen er op dat zich nog nieuwe vrijwilligers melden om op wat voor manier dan ook een bijdrage te leveren aan het mooie werk wat we als vereniging doen. We gaan het nieuwe jaar dan ook met vertrouwen tegemoet om te zorgen voor betaalbaar wonen in een fijne woonomgeving. We hopen dat u gezond blijft en dat we u ook volgend jaar weer vaak mogen ontmoeten in ons huurdershuis.

Etten-Leur, november 2024

Met vriendelijke groet,

Bestuur HuurdersBelangenVereniging 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.

1. Uitbreiding vrijwilligers, meedenkers en bestuursleden

Vanaf 1 januari bestaat het bestuur nog uit 5 leden. Daarnaast hebben we enkele taakvrijwilligers zoals voor het beheer van het huurdershuis, de ICT, de nieuwsbrieven, de schoonmaak en de bezorging van de informatietasjes aan nieuwe huurders. Ook hebben we een groep huurders die regelmatig meedenkt over diverse onderwerpen. Ieder draagt hiermee op zijn of haar manier bij aan het succes van onze vereniging. En daar zijn we blij mee.

Huurdersorganisaties hebben de mogelijkheid om mee te praten, denken en beslissen over heel veel onderwerpen die de huurders aangaan. Van dat recht blijven we graag gebruik maken. En het zou goed zijn wanneer meer mensen een bijdrage zouden willen leveren aan de belangenbehartiging van de huurders. Samen staan we sterker! En die bijdrage kan op, allerlei manieren, voor een korte of langere periode, voor één specifiek onderwerp of project, als (tijdelijke) vrijwilliger of bestuurslid. We dagen u in 2025 uit om te ervaren wat het huurderswerk voor plezier en waardering oplevert.

We gaan hiervoor onder andere het volgende doen:

- met interviews van de huidige vrijwilligers en bestuursleden delen wat het hen oplevert;
- een taakvrijwilliger werven voor het maken van foto's van de activiteiten van de HBV voor onder andere het huurdersnieuws;
- minimaal één nieuw bestuurslid werven in 2025;

2. Benoemen nieuwe voorzitter

Onze voorzitter Henk Smits, heeft om persoonlijke omstandigheden moeten besluiten om het voorzitterschap neer te leggen. Dat betekent dat vanaf 1 januari 2025 de functie van voorzitter beschikbaar is. De voorzitter is het boegbeeld van de vereniging en kan niet gemist worden. Daarom gaan we hard aan de slag om zo snel mogelijk een nieuwe voorzitter te vinden.

Daarvoor gaan we het volgende doen:

- We maken in januari 2025 een vacature met een taakomschrijving en delen die met zoveel mogelijk huurders met de oproep aan belangstellenden om te reageren;

3. Werving beheerster / beheerder huurdershuis

Op 1 januari stopt onze beheerster van het huurdershuis Netty van Iersel. Wij zijn dankbaar voor de vele jaren dat Netty heeft gezorgd voor een warm welkom aan alle bezoekers van het huurdershuis. Tijdens bestuursvergaderingen, algemene ledenvergaderingen, overleggen van projectgroepen, overleg met Alwel, cursussen, vergaderingen van bewonerscommissies of andere organisaties zoals de buurtbusvereniging, Thuiszorg West-Brabant etc., was er altijd er koffie of thee met iets lekkers. Deze warme ontvangst behouden we graag voor de toekomst.

Dit gaan we doen door:

- We gaan communiceren dat we graag iemand het beheer van het huurdershuis toe vertrouwen en nodigen belangstellende kandidaten uit om contact met ons op te nemen;

4. Werving beleidsondersteuner

Per 1 januari 2025 legt onze adviseur/ondersteuner zijn taken neer om van zijn pensioen en meer van zijn vrije tijd te kunnen genieten. Omdat de vereniging behoefte heeft aan een nieuwe ondersteuner is inmiddels in samenwerking met de andere huurdersorganisaties van Alwel besloten om de werving op te starten. Samen met de Woonbond starten we in 2024 en dit zou begin 2025 moeten leiden tot de benoeming van een beleidsondersteuner die voor alle drie de huurdersorganisaties inzetbaar is.

De volgende activiteiten pakken we hiervoor op:

- Vacature en takenpakket opstellen;
- Wervingsadvertentie plaatsen;
- Selectie en gesprekken kandidaten;
- Benoeming en inwerken beleidsondersteuner;

5. Samenwerking 3 Huurdersorganisaties (HBV, CHAB, HAR)

Sinds de fusie zijn we met drie huurdersorganisaties in plaats van met één. Inmiddels trekken we steeds meer samen op en brengen we ook gezamenlijke adviezen uit. Mede ingegeven door het vertrek van de huidige beleidsondersteuner hebben we de koppen bij elkaar gestoken en zijn we tot de conclusie gekomen dat we meer samen kunnen doen dan we tot nu doen. We kunnen onderwerpen zoals beleidsvoorstellen en adviesaanvragen van Alwel vaker samen bespreken. Ervaringen kunnen we meer met elkaar delen, adviezen kunnen we gezamenlijk opstellen en uitbrengen. We kunnen misschien op termijn de (leden)administratie (Lasso) samenvoegen. We kunnen de samenwerking met Alwel in één overeenkomst vastleggen in plaats van in drie overeenkomsten. Door samen te werken kunnen we tijd en geld besparen en kennis en ervaringen delen. Hiermee worden we sterkere huurdersorganisaties. En wie weet kunnen we ooit samengaan tot één huurdersorganisatie.

Het komend jaar gaan we het volgende doen om de samenwerking uit te breiden:

- We gaan als HBV een nieuwe samenwerkingsovereenkomst aan met Alwel en onderzoeken de mogelijkheid om dit samen te doen met de CHAB en de HAR;
- We gaan, ondersteund door een adviesbureau, onderzoeken of en hoe we de samenwerking tussen de drie huurdersorganisaties verder kunnen uitbreiden.

6. Raadplegen en informeren achterban

Evenals vorig jaar willen we de achterban in een bijeenkomst of digitaal, vaker vragen naar een mening over beleidsvoornemens en dienstverlening van Alwel om deze te kunnen betrekken bij het uitbrengen van een gedegen advies aan Alwel om bestaande regels of beleid aan te passen, nieuw beleid op te stellen of de dienstverlening te verbeteren. Dit betekent dat we meer moeten investeren in het organiseren van (thema)bijeenkomsten en het opstellen en versturen van (digitale) enquêtes.

We gaan hiervoor het volgende doen:

- We blijven onze meedenkbijeenkomsten organiseren;
- We gaan ons verdiepen in de mogelijkheid om digitaal enquêtes op te zetten en te versturen naar onze leden via Lasso;
- We doen ervaring op met minimaal één enquête over een nader te bepalen onderwerp;

7. Evalueren pilot energiedisplays voor 100 woningen

Het bewonersgedrag is van invloed op het energieverbruik. Niet iedere bewoner is zich bewust van zijn energieverbruik. Om dit te bevorderen startte de HBV begin vorig jaar met een pilot met energiedisplays. Met dit display dat aan 100 huurders is aangeboden, is direct het actuele gas- en stroomverbruik zichtbaar. We gaan er van uit dat dit leidt tot meer bewustwording en daarmee aanpassing van het woongedrag door bijvoorbeeld de verwarming lager te zetten, korter te douchen en geen lampen onnodig te laten branden. Ook het treffen van kleine energiebesparende maatregelen zoals tochtstrips en radiatorfolie. En goed ventileren kan schimmel- en vochtproblemen voorkomen en bespaart op gasverbruik voor verwarming van de woning.

Eind 2024 is een eerste enquête verstuurd naar de gebruikers van de energiedisplays die we onder 100 huurders hebben uitgezet. Hiermee hebben we de eerste ervaringen opgehaald. Helaas was de respons gering. We zullen dus meer moeten ondernemen om voldoende te weten te komen over de ervaringen en of we ons doel (bewustwording van het energieverbruik) hebben bereikt. Aan de hand hiervan kunnen we een goede evaluatie uitvoeren en bezien of voortzetting of uitbreiding van de pilot zinvol is.

We gaan daarom:

- We maken samen met de deelnemende partijen aan de pilot (HBV, Alwel, DuurSaam Eten-Leur en de gemeente Eten-Leur) een eindevaluatie;
- Aan de hand van de eindevaluatie bezien we of uitbreiding of voortzetting van de pilot zinvol is;
- Bij voortzetting van de pilot wordt beslist welke organisatie(s) dit oppak of oppakken en financieren;

8. Samenwerking HBV / DuurSaam Eten-Leur

Bij de uitvoering van de pilot energiedisplays hebben we goede ervaringen opgedaan met de samenwerking met DuurSaam Eten-Leur. Beiden zijn we van mening dat we meer kunnen betekenen voor de huurders. Zo kunnen de energiecoaches van DuurSaam advies geven om een woning te verduurzamen, kleine energiebesparende maatregelen te treffen. Of over het aanpassen van het woongedrag om daarmee energie te besparen. Ze kunnen helpen bij de installatie en het gebruik van de energiedisplays. En bijvoorbeeld uitleg geven over goed gebruik van de installaties in de woning zoals een warmteterugwininstallatie, warmtepomp of mechanische ventilatie. We denken dat dit meerwaarde heeft voor onze organisaties en de huurders.

Daarom gaan we:

- Onderzoeken of we de samenwerking van de HBV met DuurSaam kunnen versterken door een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan;

9. Uitvoeren projecten om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren

Van het huurdersbudget is een bedrag van € 500.000,-- gereserveerd om ideeën en projecten te financieren die de leefbaarheid of veiligheid kunnen verbeteren. Het afgelopen jaar zijn er diverse voorstellen ingediend. Deze zijn samen met de meedenkgroep besproken. Aan de hand hiervan is een keuze gemaakt welke in aanmerking komen voor een bijdrage. Volgend jaar kunnen hiermee hopelijk enkele voorstellen worden uitgewerkt en gerealiseerd.

Om dit mogelijk te maken zullen we:

- In samenwerking met de indieners van de voorstellen en Alwel gaan we de voorstellen nader uitwerken en uitvoeren;

10. Bestemmen van het restant huurdersbudget

Van het huurdersbudget heeft vooralsnog een bedrag van € 500.000,-- geen bestemming gekregen. Begin 2025 gaan we samen met de achterban hiervoor een bestemming bepalen.

Dit doen we door:

- Een vraag uit te zetten onder de leden / huurders waarvoor het bedrag ingezet zou kunnen worden;
- Aan de hand hiervan worden in het eerste kwartaal van 2025 een bestemming en bestedingsdoelen bepaald. En uitgewerkt in concrete plannen of projecten;

11. 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 2025. We streven er naar om deze eind dit jaar te ondertekenen. Volgens jaar start het proces opnieuw om te komen afspraken voor 2026. Belangrijke onderwerpen die in de prestatieafspraken onder andere aan bod komen zijn:

- Het verlagen van de wacht- en zoektijd naar een woning door te zorgen dat er voldoende nieuwbouw goedkope en middeldure sociale huurwoningen opgeleverd blijven worden;
- Het bouwen van nog een 100 tijdelijke woningen;
- Het bevorderen van de doorstroming naar beter passende woningen door onder andere belemmeringen in regelgeving weg te nemen en starters en ouderen meer kansen te bieden door onder andere loting;
- Het beperken van de energievraag door verduurzaming van de bestaande woningen en dan met name de woningen met de slechtste energielabels;
- De leefbaarheid in de wijken borgen door te investeren in vitale wijken en de inzet van een communitybuilder;
- De betaalbaarheid borgen door betaalbare huurprijzen, verduurzaming, bewustwording en verlaging energieverbruik, aanbieden van zonnepanelen en energiedisplays, betaalrisico's voorkomen en armoede bestrijden;
- Geclusterd wonen realiseren ter vervanging van het verdwenen verzorgingshuis, waar wonen en zorg zijn gegarandeerd. En hiervoor het project Zorgzame Buurten te starten samen met Surplus, Alwel en de gemeente;

Kortom, we blijven vooral oog hebben voor goed wonen, (energie)armoede en voorkomen dat huurders de rekeningen niet meer kunnen betalen. Betaalbaarheid van het wonen vraagt daarom nog steeds om extra aandacht. Hierbij beseffen we ons dat de corporatie voor grote nieuwbouw- en verduurzamingsopgaven en dus investeringen staat en dat de huur de belangrijkste inkomstenbron van Alwel is. We zijn echter van mening dat de opgaven niet over de rug van de zittende huurders gerealiseerd mogen worden. We pleiten daarom samen met de Woonbond bij de minister voor meer aandacht voor betaalbaarheid. En voor betere en hogere toeslagen.

12. Samenwerking Bewonerscommissies/ HBV

Al langere tijd hebben we de wens om de contacten met de bewonerscommissies aan te halen. Tot op heden is dit echter nog maar mondjesmaat gelukt. Wel hebben we enkele nieuwe bewonerscommissies op weg geholpen. Ondanks de beperkte bezetting blijven we ons ook volgend jaar inspannen om het contact en de samenwerking met bewonerscommissies te verbeteren.

We doen dit door:

- Een keer per jaar de bewonerscommissies te vragen hoe het gaat en of er behoefte is aan contact of ondersteuning van de HBV;
- We stimuleren de oprichting van bewonerscommissies in appartementencomplexen;

13. 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.

We zullen:

- Ons blijven inzetten om huurders waar nodig te ondersteunen als de verhuurder nalatig is in het oplossen van problemen in of aan de woning;
- We gaan meer communiceren wat de huurdersorganisatie hiermee bereikt.

14. Te verwachten adviesaanvragen Alwel

Op grond van de Wet Overleg Huurder Verhuurder en de samenwerkingsovereenkomst met Alwel heeft de HBV-adviesrecht over een aantal beleidsonderwerpen. Jaarlijks dient Alwel een aantal adviesaanvragen in bij haar drie huurdersorganisaties HBV, CHAB en HAR. Voor 2025 zijn in ieder geval de volgende adviesaanvragen te verwachten:

- Huuraanpassing 2025;

Bijlage: Begroting 2025

[2]

Begroting

2.1 Begroting 2025

Inkomsten

Contributie	€	6.096,00
Bijdragen Alwel (maximaal)	€	95.878,12
Totaal inkomsten	€	101.974,12

Uitgaven

Huurdershuis	€	11.630,00
Informatie- en communicatietechnologie (ICT)	€	4.880,00
Organisatie- en administratiekosten	€	3.960,00
Kosten Bestuur, Huurdersondersteuning huurderssecretaris en Huurdersadministratie	€	11.320,00
Vergoeding voor de adviseur/beleidsondersteuner (maximaal)	€	29.513,95
Advieskosten ondersteuning HBV	€	11.828,54
Complex- en buurtcommissies	€	1.000,00
Informeren en raadplegen leden en overige huurders	€	11.828,54
Lidmaatschap Nederlandse Woonbond	€	7.000,00
Kennisverrijking	€	7.097,14
Totaal uitgaven	€	100.058,17
Exploitatiesaldo 2024	€	1.915,95

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 2025 is € 12,00 per lid. Voor 2025 wordt uitgegaan van 508 contributie betalende leden.

€ **6.096,00**

Bijdragen Alwel

De opgenomen bijdrage van Alwel is gebaseerd op de afspraken uit onder andere de samenwerkingsovereenkomst en is voor 2025 uit de volgende onderdelen opgebouwd:

1. Basisbijdrage	€	29.513,95
2. Vergoeding voor de adviseur/Beleidsondersteuner (maximaal)	€	29.513,95
3. Bijdrage op basis voorgaand jaar ontvangen contributies	€	6.096,00
4. Bijdrage voor advieskosten	€	11.828,54
5. Bijdrage voor kennisverrijking	€	7.097,14
6. Bijdrage voor het informeren en raadplegen van de achterban	€	11.828,54
7. Projectkosten: afhankelijk van behoefte		p.m.

Maximaal te ontvangen bijdrage van Alwel

€ **95.878,12**

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	€	7.000,00
Gemeentelijke belastingen	€	250,00
Verzekeringen	€	300,00
Kleine aanschaffingen Huurdershuis	€	500,00
Onderhoud en schoonmaak	€	1.700,00
Gastvrouw	€	1.680,00
Inkoop Huurdershuis	€	1.200,00
Opbrengst Huurdershuis	€	-1.000,00
Totaal huisvesting	€	11.630,00

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	€	1.200,00
Computers en netwerk, software en licenties	€	1.500,00
Internet/telefoon	€	800,00
ICT/Website beheerder	€	1.380,00
Totaal ICT	€	4.880,00

Organisatie- en administratiekosten

Leden- en boekhoudpakket	€	500,00
Drukwerk en kantoorartikelen	€	800,00
Portokosten	€	660,00
Bankkosten	€	800,00
Representatie	€	1.200,00
Totaal organisatie- en administratiekosten	€	3.960,00

Kosten Adviseur/Beleidsondersteuner

Adviseur/Beleidsondersteuner (maximaal) € 29.513,95

Kosten bestuur,huurdersondersteuning,Huurderssecretaris en Huurdersadministrateur

Onkosten vergoeding Bestuur	€	4.000,00
Onkosten vergoeding Huurdersondersteuning	€	960,00
Huurdersadministrateur	€	1.680,00
Huurderssecretaris	€	1.680,00
Meedenkbijeenkomsten	€	500,00
Overige Kosten	€	500,00
Groepsbindingsactiviteit	€	2.000,00

Totaal Bestuur en Huurdersondersteuning,Huurderssecretaris en Huurdersadministratie € 11.320,00

Complex- en buurtcommissies

Complexcommissies voor papier, inktcartridges, kopiëren, nieuwsbrievenen gebruik maken van het Huurdershuis op afspraak € 1.000,00

Informereren en raadplegen leden en overige huurders

Promotie voor werven nieuw leden	€	1.078,54
Activiteit voor alle huurders (kerstborrel)	€	500,00
Ledeneditie Huurdersnieuws met Huurwijzer (4x) waarvan 1x voor alle huurders van Alwel, inclusief bezorgen	€	10.000,00
Leden- c.q. huurdersbijeenkomsten	€	250,00

Totaal informeren en raadplegen huurders € 11.828,54

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 2023 5.263 woningen.

Contributie Nederlandse Woonbond	€	7.000,00
---	---	-----------------

Advieskosten en Ondersteuning HBV

Advies en Ondersteuning HBV
daar valt B-press (naomi) onder.
Projectondersteuning

€	11.828,54
	P.M.

Totaal Advies kosten en ondersteuning	€	11.828,54
--	---	------------------

Kennisverrijking

Abonnementen, boeken en brochures
Symposia e.d.
Cursussen

€	2.000,00
€	1.150,00
€	3.947,14

Totaal kennisverrijking	€	7.097,14
--------------------------------	---	-----------------