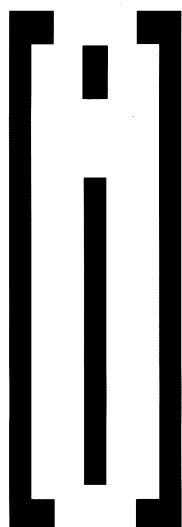




Jaarverslag 2020

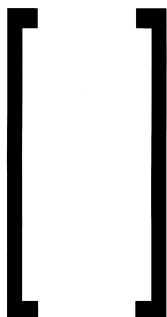
Huurders Belangen Vereniging Etten-Leur

Etten-Leur, mei 2021
Willy Exalto, financiële administratie
Betty Echten-Exalto, huurderssecretariaat
Johan van der Smissen, zaakvoerder



i n h o u d

Inleiding	3
1 Jaarverslag 2020	5
1.1 Algemeen	
1.2 Huurdersraad	
1.3 Overleg met Alwel	6
1.3.1 Voorzittersoverleg CHAB, HAR, HBV - Alwel	
1.3.2 Contact met de Raad van Commissarissen	
1.3.3 Contact tussen WEL en complex- en buurtcommissies	
1.3.4 Samenwerkingsovereenkomst	
1.3.5 Fusiebudget	
1.4 Informeren en raadplegen van en contacten met de achterban	9
1.4.1 Leden	
1.4.2 Huurdersondersteuning	
1.4.3 Huurdersnieuws	
1.4.4 Website en Facebook / Twitter / Instagram	
1.4.5 Leden- en huurdersbijeenkomsten	
1.5 Complex- en buurtcommissies	12
1.6 Kennisverrijking	13
1.6.1 Lidmaatschappen, abonnementen en literatuur	
1.7 Huisvesting	13
1.8 Maatschappelijke betekenis	13
2 Financieel jaarverslag	15
2.1 Balans per 31 december 2020	
2.2 Exploitatierkening 2020	
2.3 Toelichting op de balans en exploitatierkening	
2.4 Verklaring kascontrolecommissie	
2.5 Verslag van Bevindingen Administratiekantoor Mulders	



Inleiding

De coronacrisis heeft grote invloed gehad op ons leven het afgelopen jaar. Afstand houden, weinig tot geen contact met kinderen, kleinkinderen, familie en vrienden. Hopelijk bent u en uw naasten hiermee gevrijwaard gebleven van het virus.

Het virus en de maatregelen hebben ook invloed gehad op onze manier van werken en het leggen van contact met onze leden, maar heeft ons niet doen stilvallen. Er kan heel veel digitaal en dat hebben we ook gedaan. Dit ging niet meteen allemaal van een leien dakje maar al doende leert men. We hebben echter ook ervaren dat het fysieke contact onmisbaar is. We hebben uit telefonisch contact gemerkt dat de coronamaatregelen de eenzaamheid onder de huurders heeft vergroot. We hebben met het sturen van een kaartje naar alle huurders iedereen een hart onder de riem willen steken. Het inloopspreekuur hebben we voorlopig stopgezet. Desondanks waren we via de telefoon en mail bereikbaar om waar nodig huurdersondersteuning te bieden. Maar we hopen dat we de leden dit jaar weer gewoon kunnen ontvangen in het huurdershuis.

Ondanks de coronamaatregelen hebben we toch een aantal voornemens uit ons activiteitenplan voor 2020 kunnen realiseren. Zo hebben we vorig jaar de nieuwe website gelanceerd in de nieuwe huisstijl. Op de nieuwe website is weer meer informatie over de vereniging te vinden. Wellicht hebt u hem al gezien. Zo niet, neem even een kijkje op www.hbvettenleur.nl en laat ons weten wat u ervan vindt of wat u eventueel nog mist.

Door meer samen te werken met de twee andere huurdersorganisaties van Alwel en huurdersorganisaties in de regio is de inhoudelijke kennis binnen de vereniging wederom vergroot. Adviezen aan Alwel worden in toenemende mate gezamenlijk door de drie huurdersorganisaties CHAB, HAR en HBV uitgebracht.

De ledenwerving heeft extra aandacht gekregen. Nieuwe huurders kregen van ons persoonlijk een welkomsttas met informatie over de vereniging en een kleine attentie uitgereikt in hun nieuwe woning. Dit leverde weer meer nieuwe leden op.

We hebben het project 'Omlaag die Meter' uitgerold. Helaas maakten minder huurders dan verwacht gebruik van de mogelijkheid om een gratis energieadvies te krijgen en een voucher van € 50,- om energiebesparende artikelen te bestellen. De coronacrisis heeft hier ook negatief invloed op gehad.

Vertegenwoordigers van de HBV hebben deel uitgemaakt van een aantal werkgroepen (de wervingscommissie nieuwe leden klachtencommissie Alwel Etten-Leur, werkgroep nieuw streefhuurbeleid parkeergelegenheden appartementencomplexen en de werkgroep groot onderhoudsplan De Grient).

Naast digitale overleggen met Alwel en de gemeente werd ook een aantal keren digitaal deelgenomen aan de Provinciale Vergaderingen van de Woonbond. Dit heeft onder andere opgeleverd dat op initiatief van de HBV de samenwerking tussen de huurdersorganisaties in de regio geïntensiveerd gaat worden.

Uiteraard gaan we ons in de komende tijd opnieuw sterk maken voor het behoud van voldoende betaalbare woningen. De woonlasten moeten minder stijgen. Verduurzaming van de woning kan energiebesparing opleveren en daarmee een besparing op woonlasten. De HBV gaat een deel van het fusiebudget Duurzaamheid inzetten voor een zonnepanelenproject. Een groot aantal huurders kan hier gebruik van gaan maken. Daarnaast moeten er meer woningen gebouwd worden om de wachttijden voor een woning te verlagen. Naast reguliere woningen zetten we in op tijdelijke woningen oftewel Tiny Houses. Het bouwproces vergt nu veel te veel voorbereidingstijd waardoor start bouw en de oplevering van nieuwe woningen te lang duurt. Er moeten snel nieuwe plannen gemaakt worden om te voorkomen dat de oplevering van nieuwe woningen over een paar jaar stilvalt.

Genoeg te doen dus. Ik hoop dat we snel van het coronavirus zijn verlost en we elkaar weer kunnen ontmoeten zodat we als vereniging weer optimaal op kunnen komen voor uw belangen.

Etten-Leur, mei 2021

Johan van der Smissen
zaakvoerder HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur



Jaarverslag 2020

1.1 Algemeen

Huurdersbelangenvereniging Etten-Leur (HBV Etten-Leur) bestaat uit de Huurdersraad en een aantal taakvrijwilligers, en is het overkoepelende orgaan voor 19 actieve bewonerscommissies van Alwel Etten-Leur. De Huurdersraad houdt zich bezig met inhoudelijk (advies)werk. Ook verzorgt de raad het inhoudelijke overleg met de corporatie en eventueel andere instanties zoals de gemeente. De raad informeert, raadpleegt, adviseert en ondersteunt de bewonerscommissies en huurders, geeft adviezen aan Alwel, de gemeente en (indien nodig) andere instanties.

De organisatorische werkzaamheden worden verzorgd door een zaakvoerder, die wordt ondersteund door vrijwilligers met een specifieke taak voor onder andere het secretariaat, het penningmeesterschap, de informatie- en communicatietechnologie (ICT) en het beheer van het huurdershuis.

1.2 Huurdersraad

De Huurdersraad bestond bij aanvang van het jaar uit negen leden. In de loop van het jaar is Theo van Os vanwege andere drukke werkzaamheden gestopt. We zijn hem dankbaar voor zijn inzet binnen de vereniging in de afgelopen twee jaar. Twee huurders hebben belangstelling getoond voor het huurderswerk en hebben nog in overweging of ze zich voldoende in kunnen zetten en toe willen treden tot de huurdersraad. Jan Kraan heeft bij het bereiken van de 80-jarige leeftijd de voorzittershamer overgedragen aan Henk Smits.

De vereniging bestaat uit de volgende personen:

Henk Smits : voorzitter

Taakvrijwilligers

Betty Echten-Exalto : secretaris
Willy Exalto : financiële administratie
Michel van Beek : Informatie en communicatietechnologie (ICT)
Netty van Iersel : beheer huurdershuis
Lysenka Rogiers : schoonmaak

Leden Huurdersraad

Susanne Feenstra : huurdersondersteuning

Piet Kas	: huurdersondersteuning
Lia Leijenaar	: lid
Henny Nooijens	: lid
Jan van Iersel	: lid
Jan Kraan	: lid
Kees Joosen	: lid
Johan van der Smissen	: zaakvoerder

In 2020 is de Huurdersraad minder fysiek bijeengekomen. Overleggen vonden merendeels digitaal plaats. In deze bijeenkomsten zijn onder meer voorbereid:

- Het overleg met Alwel;
- Definitie urgenten en bijzondere doelgroepen
- Het jaarplan en de begroting van Alwel
- Instroom nieuwe huurders bij de corporaties
- Hoe kunnen we de KWH-cijfers (waardering klantdienstverlening) verhogen
- Ondernijende criminaliteit en Woonfraude in woningbezit Alwel
- Stedelijke omgangscodes (betrekken en rechten en plichten van huurders bij herstructurering, sloop- en renovatieplannen van Alwel)
- Huurdersparticipatie
- Jaarrapport Klik voor Wonen.
- De bijeenkomsten met de Raad van Commissarissen van Alwel;
- De adviezen aan Alwel;
- Besprekingen in het kader van de prestatieafspraken;
- De voor- en najaarsvergadering;
- Het Huurdersoverleg en de thema- c.q. werkgroep bijeenkomsten.

Verder hebben leden van de huurdersraad c.q. werkgroepen deelgenomen aan vele informatiebijeenkomsten en vergaderingen van Alwel, de gemeente en andere partijen waar huurdersbelangen een rol speelden.

1.3 Overleg met Alwel.

In 2020 vonden vanwege het coronavirus slechts drie reguliere overleggen tussen de HBV Etten-Leur en Alwel plaats. Tijdens de reguliere overleggen en gesprekken kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan de orde: de huurverhoging (het aftoppingsproces), het streefhuurbeleid parkeergelegenheden, het jaarverslag en de jaarrekening HBV, de verkoop van de woningen van Alwel Diensten B.V., de nieuwbouw –en onderhoudsprojecten, de prestatieafspraken 2020, de klachtenregeling, Etten-Leurse Kracht (ELK), het service-onderhoud, de kwaliteitscontroles, het project 'Omlaag die meter', de zonnepanelen, de nieuwbouw, de KWH-cijfers, en de bewonersparticipatie in het proces van planvorming bij projecten.

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

Dit heeft geleid tot onder andere de volgende formele adviezen:

- Vooradvies en definitief advies Huurprijsaanpassing 2020
- Advies Streefhuurbeleid parkeergelegenheden
- Advies plan van aanpak verkoop duurdere appartementen Alwel Diensten BV

1.3.1 Voorzittersoverleg CHAB, HAR, HBV – Alwel

Verder hebben in 2020 drie overleggen plaatsgevonden van de voorzitters van de drie huurdersorganisaties met de bestuurder Tonny van de Ven en vestigingsmanager Jos Hendrickx van Alwel Breda. Hierbij zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- Corona
- Voortgang fusieafspraken
- Huurverhoging 2020 en 2021
- Duurzaamheid
- Criminaliteit en woonfraude in woningbezit Alwel
- Actualiteiten met betrekking tot de volkshuisvesting
- Proces begroting en jaarplan 2022
- Nieuwe Stedelijke Omgangscodes bij renovatie en herstructurering
- Portefeuillestrategie en ontwikkeltraject Dagelijks Onderhoud.

1.3.2 Contact met de Raad van Commissarissen

In 2020 is er geen overleg gevoerd met de huurderscommissarissen uit de Raad van Commissarissen van Alwel.

1.3.3 Contact tussen Alwel en complex- en buurtcommissies

De contacten tussen de woonconsulenten van Alwel en de complexcommissies hebben zoals gebruikelijk plaatsgevonden. De HBV is hierbij niet aanwezig. Deze overleggen verlopen overwegend naar tevredenheid.

De HBV heeft een werkgroep die zich bezighoudt met de belangen van complexcommissies. Op verzoek vindt er overleg plaats met de commissies.

De inbreng van de complexcommissies is voor de HBV van grote waarde in het kader van de belangenbehartiging. Hun deelname aan de ledenvergaderingen wordt daarom gestimuleerd en erg gewaardeerd.

Door de verkoop van de duurdere appartementencomplexen Lumenstaete, Rosea, Azurea, Viridea en Havenzicht maken de bewonerscommissies van deze complexen geen onderdeel meer uit van de participatiestructuur van Alwel. We bedanken de leden van deze complexen voor hun inbreng in de afgelopen jaren en hopen dat de nieuwe eigenaar de commissies in staat zal stellen hun belangenbehartiging van de bewoners van de complexen voort te zetten.

1.3.4 Samenwerkingsovereenkomst

Op 13 juli 2017 werd een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen Alwel en de HBV ondertekend. Deze vormt sinds 1 januari 2018 de basis voor de financiering van de huurdersparticipatie. Tevens zijn hierin verschillende procedures vastgelegd en is duidelijk waarover de huurdersorganisatie informatie-, advies- en instemmingsrecht heeft. De samenwerkingsovereenkomst voldoet nog steeds aan de verwachtingen van zowel de HBV als Alwel. Er is dus nog geen aanleiding om deze aan te passen.

Door de fusie kent de corporatie Alwel drie zelfstandige huurdersbelangenorganisaties, namelijk de Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda (CHAB), de Huurders Adviesraad Roosendaal (HAR) en de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur. Iedere organisatie heeft een eigen samenwerkingsovereenkomst met Alwel. Op initiatief van de HBV brengen de drie huurdersorganisaties waar mogelijk een gezamenlijk advies uit aan Alwel over onderwerpen die alle huurders in de drie vestigingen van Alwel raken. Zo is in het afgelopen jaar bijvoorbeeld een gezamenlijk advies uitgebracht over de jaarlijkse huuraanpassing. Vooralsnog zijn hierover geen schriftelijke afspraken gemaakt maar wordt er afhankelijk van het onderwerp bezien of een gezamenlijk advies mogelijk en gewenst is.

1.3.5 Fusiebudget

In Etten-Leur is in 2017 een 'Kader Prestatieafspraken 2018-2022' vastgesteld. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over voldoende aanbod voor de doelgroepen, (versnelde) nieuwbouw, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van het bezit, wonen en zorg, leefbaarheid en dienstverlening. Ook is hierin de verdeling van het fusiebudget van € 4,- miljoen voor de jaren 2018-2022 opgenomen.

In 2017 kozen we ervoor om het fusiebudget in te zetten voor:

Maatwerkadviseur en maatwerkfonds (Calamiteitenpot voor huurders in de knel)	€ 1.500.000
Periodiek klein-onderhoud voor alle woningen	€ 812.500
Controle op afhandeling en kwaliteit reparatieverzoeken	€ 325.000
Verduurzaming	€ 962.500
Regionale time-out voorziening *	€ 100.000
Inflatievolgend huurbeleid	€ 300.000

** alleen i.c.m. Breda en Roosendaal. Een time-outvoorziening is voor mensen die tijdelijk niet zelfstandig kunnen wonen of om een andere reden acuut, tijdelijke huisvesting nodig hebben.*

Het nog te besteden budget bedroeg eind 2020 ongeveer 3,5 miljoen euro. In de komende jaren zal dit bedrag nog besteed worden aan de genoemde onderwerpen waarbij behoud van de maatwerkadviseur en de medewerkers serviceonderhoud en kwaliteitscontrole reparaties de inzet is. Daarnaast zal er extra worden geïnvesteerd in duurzaamheid. Met een

zonnepanelenproject willen we zowel bijdragen aan verlaging van de woonlasten als aan de verduurzamingsopgave.

In 2021 wordt door Alwel een nieuw ondernemingsplan opgesteld. Hierbij zal ook bezien worden of de HBV voor de jaren na 2022 opnieuw zeggenschap krijgt over de besteding van een budget voor door de huurders gewenste investeringen.

1.3.6 Prestatieafspraken 2020

In aansluiting op de Kader Prestatieafspraken 2018-2022 zijn de afspraken in de jaarschijf 2020 verder uitgewerkt. De belangrijkste speerpunten hierbij zijn: (versnelde) nieuwbouw, betaalbaarheid/huurprijs, bijzondere doelgroepen, wonen en zorg, en verduurzaming. Alle afspraken zijn in een constructief overleg tussen gemeente, huurdersorganisatie en Alwel tot stand gekomen. Elk trimester wordt door de partijen een voortgangsrapportage gemaakt om de nakoming van de afspraken te monitoren en waar nodig bij te sturen. De prestatieafspraken zijn in te zien op de website www.hbvettenleur.nl

1.4 Informeren en raadplegen van en contacten met de achterban

Informeren en raadplegen van de achterban is naast het overleg met Alwel de belangrijkste activiteit. Daar spelen het Huurdersnieuws met Huurwijzer, de website, het Huurdersoverleg, inclusief de voor- en najaarsvergadering een belangrijke rol bij.

Door de coronamaatregelen zijn de voor- en najaarsvergadering niet doorgegaan. Ook de gebruikelijke Huurdersoverleggen (gebruikelijk 4 keer per jaar) zijn niet doorgegaan. Hierdoor is het contact met de achterban in het afgelopen jaar minder geweest dan gewenst. Volgend jaar hopen we weer fysieke vergaderingen te kunnen houden. Als dat niet kan dan zal een digitaal overleg worden georganiseerd.

Het afgelopen jaar heeft de vereniging voornamelijk de leden geïnformeerd via de website en de nieuwsbrieven en social media. Ook is aan alle huurders twee keer een kaartje gezonden om ze een hart onder de riem te steken in de moeilijke coronatijd. Contact was wel steeds mogelijk via telefoon en e-mail.

In samenwerking met de Nieuwe Wind en een aantal meedenkende huurders is een Huurdersparticipatieplan gemaakt. Het oppakken van het bijbehorende actieplan om meer contact te leggen met jongeren en huurders uit grondgebonden woningen is helaas nog onvoldoende gelukt. De coronacrisis heeft hier ook een negatieve invloed op gehad.

De Huurdersdag is dit jaar geannuleerd. De reden hiervan was niet alleen gelegen in de coronamaatregelen. Ook de teleurstellende opkomst in 2019 was mede reden om deze dag dit jaar niet in die opzet te organiseren. Voor volgend jaar onderzoeken we eerst of een Huurdersdag (activiteit waaraan alle huurders deel moeten kunnen nemen) gewenst is en zo ja, in welke vorm.

Het Huurdersnieuws en de website zijn inhoudelijk verbeterd en uitgebreid en hiermee worden de contactmogelijkheden extra gecommuniceerd.

Er is inmiddels ook gewerkt aan een digitale 'eigen omgeving' voor alle leden. Hiermee kan het contact met de leden worden vergroot. In de 'eigen omgeving' kunnen leden onder andere hun persoonlijke (contact)gegevens inzien en eventueel aanpassen, dossiers en stukken inkijken en deelnemen aan enquêtes die de HuurdersBelangenVereniging uitzet. Hiermee kan sneller een mening van de leden worden opgehaald. Naar verwachting kan deze dienst volgend jaar worden aangeboden aan alle leden.

1.4.1 Leden

De vereniging behartigt de belangen van alle huurders van Alwel, vestiging Etten-Leur, dus ook de belangen van huurders die geen lid zijn. Maar het aantal huurders dat lid is en contributie betaalt, is een indicatie van het draagvlak van de HuurdersBelangenVereniging.

In 2020 is de contributie gehandhaafd op een bedrag van € 12,00 per jaar. De incasso van de contributie verliep goed.

Per 31 december 2020 hebben we 529 betalende leden. In 2020 zijn er 28 nieuwe leden aangemeld, maar helaas zijn er ook 48 leden die hebben opgezegd door verhuizing naar elders of overlijden of door de verkoop van de duurdere woningen van Alwel Diensten B.V. Netto betekent dit een daling van het ledenaantal met 20 leden ten opzichte van 2019. (549)

In 2020 hebben we besloten om de informatie over de huurdersvereniging niet meer per post naar de nieuwe huurders te sturen maar persoonlijk aan de deur van de nieuwe woning aan te bieden. Dit levert in de toekomst naar verwachting extra nieuwe aanmeldingen op.

1.4.2 Huurdersondersteuning

Huurders die lid zijn van de vereniging kunnen een beroep doen op huurdersondersteuning van de HuurdersBelangenVereniging wanneer naar hun mening de verhuurder tekortschiet in de individuele dienstverlening. Voor ondersteuning bij het indienen van een klacht over de dienstverlening van Alwel kan men hiervoor een beroep doen op Huurdersondersteuning. Elke eerste donderdag van de maand is er een inloopspreekuur in het huurdershuis. Vanwege de coronamaatregelen is het spreekuur in 2020 tijdelijk gestopt. Telefonisch en via de mail bleef het mogelijk om contact te leggen met de leden voor huurdersondersteuning. In 2020 deden 20 huurders een beroep op deze dienst.

In 2020 kwamen ruim 50 telefonische hulp- en informatieverzoeken binnen bij Huurdersondersteuning. Het merendeel van de vragen of klachten is in onderling overleg tussen de huurder en Alwel opgelost. Uiteindelijk zijn 2 huurders ondersteund bij het voorleggen van een formele klacht bij Alwel of de externe klachtencommissie.

Huurdersondersteuning kent twee leden uit de huurdersraad als aanspreekpunt. Dit zijn Susanne Feenstra en Piet Kas.

1.4.3 Huurdersnieuws

Het Huurdersnieuws is het blad dat alle leden drie tot vier keer per jaar ontvangen. Het Huurdersnieuws wordt gelijk met de Huurwijzer (tijdschrift van de Woonbond gericht op individuele huurders) verstuurd naar alle leden. In 2020 is het Huurdersnieuws van december naar alle huurders gestuurd. In het Huurdersnieuws worden actuele onderwerpen behandeld die spelen bij Alwel of in het land en lokaal van belang zijn voor de huurders. Daarnaast worden de activiteiten van de HuurdersBelangenVereniging geagendeerd.

De nieuwsbrief heeft een nieuwe uitstraling gekregen met de nieuwe huisstijl. Leden kunnen er ook voor kiezen om het Huurdersnieuws digitaal te ontvangen. Een toenemend aantal huurders kiest voor deze mogelijkheid.

Het huurdersnieuws wordt goed gelezen gezien het aantal reacties dat wordt ontvangen op de inhoud van de nieuwsbrief.

1.4.4 Website en Facebook/ Twitter/ Instagram

Afgelopen jaar hebben we onze vernieuwde website gelanceerd. De huisstijl is aangepast en de structuur. Hierdoor ziet de site er aantrekkelijker uit en is informatie gemakkelijker te vinden. Ook in 2020 is de website bijgehouden door de secretaris Betty Echten-Exalto in samenwerking met onze ICT-taakvrijwilliger Michel van Beek. Op de website staat een nieuwsrubriek die regelmatig wordt ververs. Verder zijn er de reglementen, verslagen, adviezen en publicaties van de HuurdersBelangenVereniging te vinden. Ook de agenda van de verenigingsactiviteiten is opgenomen. Voor de grotere activiteiten zijn op of via de openingspagina telkens alle belangrijke gegevens te vinden.

De secretaris beheert ook de facebook-pagina van de vereniging die veelvuldig wordt bezocht. Alle actuele onderwerpen die ook op de website staan, komen ook op de facebook-pagina terecht. Ook worden actuele onderwerpen over huren vanuit de kranten en de Woonbond gedeeld op de facebook-pagina.

Tot slot beheert de secretaris ook het Twitteraccount en Instagramaccount van de HuurdersBelangenVereniging. Met bijeenkomsten, de website, het huurdersnieuws en de social media beoogt de vereniging de huurders zo goed mogelijk te informeren en meningen op te halen.

1.4.5 Leden- en huurdersbijeenkomsten

In 2020 zijn er vanwege de coronamaatregelen geen fysieke voor- en najaarsvergadering gehouden. In 2021 hopen we deze weer fysiek te kunnen organiseren. Mocht dit onverhoopt nog niet zijn toegestaan dan zullen deze digitaal worden georganiseerd.

1.5 Complex- en buurtcommissies

In 2020 waren er aanvankelijk 21 complexcommissies actief. Door de verkoop van de duurdere appartementencomplexen hebben we eind van het jaar afscheid genomen van drie commissies (Azurea, Rosea en Viridea).

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 staat in welke mate van deze faciliteiten is gebruik gemaakt.

De bewonerscommissies voeren zelfstandig overleg met Alwel over onderwerpen die de bewoners van hun complex aangaan. Over onderwerpen die alle huurders van Alwel aangaan, kunnen bewonerscommissies naast alle individuele huurders hun mening kenbaar maken tijdens de overleggen of de voor- en najaarsvergadering. Als 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. Om kennis op peil te houden, hebben we abonnementen op vakliteratuur, schaffen we boeken en materialen aan over volkshuisvestelijke onderwerpen en wet- en regelgeving. De financiële bijdrage van Alwel is ook 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.

De inhoudelijke bijeenkomsten met Alwel vonden dit jaar hoofdzakelijk digitaal plaats. Nieuwe wetgeving en beleid werd zo gedeeld. In het coronajaar werden door de Woonbond heel veel trainingen en cursussen digitaal en veelal gratis georganiseerd. Aan het merendeel van de Webinars en themabijeenkomsten is door meerdere leden van de vereniging deelgenomen.

Voor alle leden zijn de tijdschriften van de Woonbond en Aedes beschikbaar. Ook de brochures van de Woonbond over allerlei onderwerpen die van belang zijn voor huurders, liggen ter inzage in het Huurdershuis.

In het kader van kennisverrijking is onder andere deelgenomen aan de volgende opleidingen/ cursussen/ trainingen:

- Maken van een werkplan en begroting
- Communiceren in tijden van Corona
- Laatste ontwikkelingen in Den Haag op het gebied van wonen
- Woonlastenneutraliteit
- Terugblikken en vooruitkijken
- Huurverhoging in 2021

1.6.1 Lidmaatschappen, abonnementen en literatuur

De HuurdersBelangenVereniging 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 ook een abonnement op het Aedesmagazine en op BN/DeStem om lokale actualiteiten en ontwikkelingen in de sector bij te kunnen houden.

1.7 Huisvesting

De HuurdersBelangenVereniging is alweer een fors aantal jaren prima gehuisvest aan de Liesbosweg 40c. Het is vooral een vergaderruimte en de locatie voor de spreekuren.

In 2020 zijn vanwege de corona maar weinig bijeenkomsten van de HuurdersBelangenVereniging in het Huurdershuis gehouden. Onder normale omstandigheden kunnen ook complexcommissies gebruik maken van de vergader- en andere faciliteiten van het huurdershuis als ze daar behoefte aan hebben.

Het Huurdershuis is daarnaast ook opengesteld voor maatschappelijke organisaties. Voorbeelden zijn Fysiopraktijk van Broekhoven, Buurtbusvereniging VRE, thuiszorgorganisatie TWB en de ChristenUnie ". Deze hebben echter ook nauwelijks van de faciliteiten gebruik gemaakt vanwege de bekende omstandigheden.

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

1.8 Maatschappelijk betekenis

De maatschappelijke betekenis van de HuurdersBelangenVereniging wordt mede 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 in dit licht het Huurdershuis beschikbaar aan maatschappelijke organisaties. Daarnaast namen vertegenwoordigers van de HuurdersBelangenVereniging deel aan enkele door de gemeente georganiseerde participatietrajecten. Zo maakten we deel uit van de meedenkgroep voor de opstelling van de Transitievisie Warmte van de gemeente Etten-Leur en werd een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Regelmatig wordt samen met Alwel en de gemeente een onderzoek opgedragen naar Woonlasten en Doelgroepen. Dit om de woningbehoefte en de betaalbaarheid in Etten-Leur te monitoren. Ook de gemeenteraadsvergadering werd bezocht.

De HuurdersBelangenVereniging organiseerde een bijeenkomst met de gemeenteraad om met elkaar de opgaven voor Etten-Leur op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, woonlasten en leefbaarheid te bespreken.

Ook het bestuur van Alwel en het college van burgemeester en wethouders werd hierbij betrokken.

[2]

Financieel jaarverslag 2020

2.1 Balans per 31 december 2020

Activa

	31-12-2020	31-12-2019
Inboedel huurdershuis	€ 1,00	€ 1,00
Voorschotten complexcommissies	1.800,00	2.100,00
Kortlopende vorderingen	0,00	22,80
Regiobank algemeen	44.977,90	21.199,88
Regiobank huurdershuis	2.302,14	924,20
Totaal activa	€ 49.081,04	€ 24.247,88

Passiva

Eigen vermogen	€ 41.027,55	€ 16.790,74
Overige verschuldigde bedragen	8.053,49	7.457,14
Totaal passiva	€ 49.081,04	€ 24.247,88

2.2 Exploitatierkening

Inkomsten		2020		2019
Contributieopbrengsten	€	6.342,00	€	6.570,00
Overige contributieopbrengsten		- 24,00		+ 30,00
Bijdrage Alwel basis en prestatieafhankelijke		67.729,93		67.014,50
Bijdrage t.b.v. de inzet van de zaakvoerder		25.705,60		25.000,00
Totaal inkomsten	€	99.753,53	€	98.614,50
Uitgaven		31-12-2020		31-12-2019
Huurdershuis	€	8.557,85	€	18.817,22
Informatie- en CommunicatieTechnologie (ITC)		3.576,25		4.098,98
Organisatie en administratiekosten		30.780,96		35.184,88
Kosten huurdersraad		6.156,65		8.409,53
Complex en buurtcommissies		3.561,91		2.530,09
Informeren en raadplegen huurders		6.573,55		10.468,37
Lidmaatschap Nederlandse Woonbond		7.515,40		7.066,91
Deskundigheidsondersteuning		7.743,70		1.136,50
Kennisverrijking		1.050,45		10.722,88
Totaal uitgaven	€	75.516,72	€	98.435,27
Exploitatiesaldo	€	24.236,81	€	179,23

2.3 Toelichting op balans en exploitatierekening

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

Inboedel Huurdershuis

Investerings in inventaris en apparatuur worden niet geactiveerd, maar in één keer ten laste van de exploitatierekening gebracht.

Voorschotten Complexcommissies

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

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, Antoniushof, Azurea, Beiaardflats, de Dahlia, Schakel 3 en 4, de Schipper en de Molenaar, de Smidse, de Wachter-Valpoort, Juvenaatlan, Magnolia-Meidoorn, Rozengaard, st. Martinuspark, en Viridea. *

Eigen vermogen	2020	2019
Eigen vermogen per 31-12-2019	€ 16.790,74	0,00
Eigen vermogen per 31-12-2018	0,00	16.611,51
Exploitatiewinst 2020	24.236,81	0,00
Exploitatiewinst 2019	0,00	179,23
Eigen vermogen per 31-12-2020	€ 41.027,55	€ 16.790,74
Crediteuren en overige verschuldigde bedragen		
De Smis wonen & verbinden	€ 1.355,20	€ 2.178,00
B-Press Corona kaartjes	2.690,79	
Drukkerij Hendrickx		75,32
Complexcommissie de Beiaard		86,14
Telfort		37,68
Woonbond (huurdersnieuws)	507,40	
Woonbond (huurdersnieuws)	3.500,10	5.080,00
Totaal verschuldigd per 31-12-2020	€ 8.053,49	€ 7.457,14
Debiteuren	2020	2019
Christen Unie		€ 22,80

Contributie

Over 2020 zijn er 529 leden die contributie betaald hebben. In 2020 zijn er 29 nieuwe leden aangemeld, maar helaas zijn er ook 48 leden die hebben opgezegd door verhuizing naar elders of overlijden.

	2020	2019
529 leden betaalden de contributie voor 2020	€ 6.342,00	€ 6.570,00
Het verschil is een gevolg van gegeven korting op de contributie	-24,00	+ 30,00
Totaal in 2020 betaalde contributie	€ 6.318,00	€ 6.600,00

Bijdrage Alwel

De bijdrage van Alwel wordt vastgesteld volgens de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst van 13 juli 2017. De basisbijdrage, de bijdrage voor de inzet van een zaakvoerder en de prestatieafhankelijke bijdrage worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met het door de verhuurder gehanteerde gemiddelde huurverhogingspercentage in het voorafgaande jaar.

De bijdrage van Alwel is voor 2020 uit de volgende onderdelen opgebouwd

	2020	2019
Basisbijdrage	€ 25.705,60	€ 25.350,00
Bijdrage t.b.v. de inzet van de zaakvoerder	25.705,60	25.350,00
Prestatieafhankelijke bijdrage	33.361,83	32.788,50
21 actieve bewonerscommissies á 412,50	8.662,50	8.526,00
Ontvangen bijdrage van Alwel	€ 93.435,53	€ 92.014,50

De eenentwintig actieve complexcommissies zijn :

* Albatros, Azurea, BAG bewoners adviesgroep, Beiaardflats, Contrefort, de Dahlia, de Schipper en de Molenaar, de Wachter en de Valpoort, de Pauw, Juvenaatlan, Kapelstraat, Magnolia en de Meidoorn, OderkerkPark & van Kuykflat, Rosea, Rozengaard, Schakel 3 en 4, Schakel2 en 7, st. Martinuspark, st. Martinushof, van 't Hoffstraat en Viridea

Huurdershuis

Het Huurdershuis bevindt zich aan de Liesbosweg 40c te Etten-Leur.

Onder deze post zijn zowel de investeringen, als de gebruikskosten opgenomen. De opbrengsten van het gebruik door derden en vergoedingen voor het verteer zijn in mindering van de kosten gebracht

	2020		2019
Huur, inclusief energie, water en beveiliging	€ 5.651,96	€	5.540,56
Verbouwing en herinrichting huurdershuis			9.200,73
Gemeentelijke lasten	250,80		145,20
Kleine aankopen huurdershuis	10,00		1.569,16
Onderhoud en schoonmaak	1.304,49		1.285,41
Gastvrouw	1.500,00		1.500,00
Inkoop huurdershuis	283,20		1.121,86
Opbrengst huurdershuis	- 442,60	-	1.545,70
Totaal huisvesting	€ 8.557,85	€	18.817,22

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.

	2020		2019
Kopiëren en printen	€ 635,00	€	1.657,52
Overige software en licenties	1.126,16		473,51
Computers en netwerk (hardware)	102,00		
Internet en telefonie (tot 10 mei 2020 daarna opgeheven)	513,09		767,86
ICT beheerder	1.200,00		1.200,00
Totaal ICT	€ 3.576,25	€	4.098,89

Organisatie en administratiekosten

	2020		2019	
Algemene kantoorkosten	€	741,06	€	3.546,72
Kantoorartikelen		470,02		1.111,65
Portokosten		3.978,22		457,10
Bankkosten		374,15		353,26
Representatie		215,65		428,04
Aansprakelijkheid en inventaris verzekering		254,03		245,25
Kosten Boekhouder		665,50		
Promotie kosten (marketing)		7.373,45		
Huurderssecretaris		1.200,00		1.200,00
Administrateur		1.200,00		1.200,00
Zaakvoerder		13.164,80		25.652,00
Leden en boekhoudpakket		1.144,08		990,86
Totaal organisatie en administratiekosten	€	30.780,96		35.184,88

Kosten huurdersraad

De kosten zijn dit jaar minder omdat door Corona er in 2020 geen groepsbinding-activiteiten zijn geweest.

	2020		2019	
Algemene kosten	€	156,65	€	262,68
Groepsbindingactiviteit (met taakvrijwilligers)		0,00		1.396,85
Vergoeding huurdersondersteuning		1.200,00		1.200,00
Vergoedingen huurdersraad		4.800,00		5.550,00
Totaal kosten huurdersraad	€	6.156,65	€	8.409,53

Complex en buurtcommissies		2020		2019
Algemene kosten buurt en complexcommissies	€	812,50	€	802,65
Oninbare debiteuren		300,00		0,00
Complexen waaraan een bijdrage in hun kosten is betaald:				
Albatros		105,60		132,85
Azurea		470,65		41,95
Contrefort		658,27		325,35
Dahlia		87,99		111,09
Wachter en Valpoort		381,82		328,80
Pauw		139,11		42,92
Juvenaataan		283,80		43,26
Schakel 3&4		322,17		
Lumenstaete				415,08
Rosea				181,70
Magnolia en Meidoorn				17,40
Beiaard				86,14
Totaal kosten complex en buurtcommissies	€	3.561,91	€	2.530,09
Informeren en raadplegen huurders		2020		2019
Huurdersnieuws met Huurwijzer	€	6.373,55	€	7.596,39
Leden c.q. huurdersbijeenkomsten		0,00		152,82
Website en Facebookpagina		200,00		250,00
Huurdersdag 2020 (n.v.t. dit jaar i.v.m. Corona)		0,00		2.469,16
Totaal informeren en raadplegen huurders	€	6.573,55	€	10.468,37

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

		2020		2019
Contributie Nederlandse Woonbond	€	7.515,40	€	7.066,91

Deskundigheidondersteuning

		2020		2019
Woningmarkt onderzoek RIGO	€	6.969,30		N.v.t.
Advies huuraanpassing 2020		387,20		N.v.t.
Advies en streefhuurbeleid parkeergelegenheden maart 2020		387,20		N.v.t.
Gezamenlijk advies drie huurdersorganisaties HBV, HAR en CHAB inzake duurzaamheidsbeleid en plan van aanpak Alwel.		N.v.t.	€	290,40
Advies inzake voorgenomen verkoop van de duurdere huurwoningen		N.v.t.		652,50
Advies verkoop duurdere huurwoningen Alwel Diensten BV		N.v.t.		193,60
Totaal aan deskundigheid ondersteuning en adviezen	en €	7.743,70	€	1.136,50

Kennisverrijking

		2020		2019
Abonnementen, boeken en brochures	€	201,50	€	114,50
Cursussen en trainingen		848,95		10.608,38
Totaal aan kennisverrijking	€	1.050,45	€	10.722,88

2.4 Verklaring kascontrolecommissie

Volgens artikel 34 lid 3 van de statuten fungeert de geschillencommissie ook als kascontrolecommissie. Op 10 december 2019 zijn de heren Mul en Noordijk en mevr. Andreae als lid van de geschillencommissie benoemd.

Zij hebbende de financiële administratie over de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 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 2020 tot en met 31 december 2020 in orde bevonden en verklaart dat de financiële jaarrekening 2020 een betrouwbaar beeld geeft.

De kascontrolecommissie stelt aan de ledenvergadering voor om de zaakvoerder decharge te verlenen voor het gevoerde financieel beheer in 2020

Etten-Leur, 31 mei 2021

mevr. Andreae



Leden geschillencommissie