

# Jaarverslag 2024

## Inleiding

Dit is het jaarverslag 2024 van de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur. Het was weer een druk jaar. Een jaar waarin we weer mooie resultaten hebben geboekt. Hieronder een samenvatting van enkele activiteiten en ontwikkelingen van het afgelopen jaar.

### **Zonnepanelenproject HBV voor Zon**

Ons HBV voor Zon project hebben we afgerond met een geweldig aantal van meer dan 900 woningen wat is voorzien van een set van 6 zonnepanelen.

### **Huurdersondersteuning**

We mochten weer veel huurders ondersteunen om samen met Alwel tot goede oplossingen te komen voor hun ervaren problemen en klachten. Steeds meer huurders weten ons te vinden. Veel 'klachten' van huurders ontstaan door een gebrekkige communicatie en het niet nakomen van afspraken. De verschillende verzoeken om ondersteuning gebruiken we om met Alwel te overleggen over de verbetering van de dienstverlening.

### **Meedengroep renovatie- en verduurzamingplannen**

We namen deel aan meedengroepen ter voorbereiding van verschillende renovatie- en verduurzamingsprojecten zoals in de wijk Grauwe Polder en Centrum West en de appartementencomplexen voor één en tweepersoonshuishoudens aan de Wildbaan in de wijk de Grient en Lange Schoor in Banakkers.

### **Pilot energiedisplays**

We rolden onze pilot energiedisplays uit. De eerste display installeerden we in januari. In totaal hebben we net geen 100 energiedisplays kunnen installeren bij huurders. We hebben nog vier displays beschikbaar. Die installeren we binnenkort bij nog enkele belangstellende huurders. Met de pilot richten we ons primair op bewustwording bij huurders van hun energieverbruik. En daarnaast hopen we dat dit leidt tot energiebesparing door kleine energiebesparende maatregelen te treffen. En door aanpassing van het woongedrag.

### **Samenwerking drie huurdersorganisaties Alwel**

Het afgelopen jaar is veel tijd gestoken in een intensievere samenwerking tussen de HBV Etten-Leur, de Huurdersadviesraad Rosendaal (HAR) en de Centrale Huurdersadviesraad Alwel Breda (CHAB). Komend jaar wordt gezien hoe de samenwerking nog verder vergroot kan worden. Daarbij wordt onderzocht of er één gezamenlijke samenwerkingsovereenkomst met Alwel gesloten kan worden.

### **Wijzigingen bestuur**

De voorzitter en de ondersteuner/adviseur hebben gemeld, dat zij hun huidige werkzaamheden binnen de HBV per medio april 2025 beëindigen. De vertrekkende voorzitter blijft nog als bestuurslid aan de HBV verbonden. Daarnaast hebben we eind december afscheid genomen van Netty van Iersel als beheerster van het Huurdershuis. En ook haar man Jan van Iersel heeft eind december afscheid genomen als bestuurslid. Beiden hebben zich vele jaren ingezet voor de HBV. Hiervoor zijn wij ze veel dank verschuldigd. We mochten ook een bekend gezicht opnieuw verwelkomen als kandidaat-bestuurslid. Theo van Os gaf namelijk te kennen dat hij weer iets wil betekenen voor de HBV. Hij gaat een bijdrage leveren aan de redactie van het Huurdersnieuws en het actueel houden van de website. Theo heeft zich

opnieuw kandidaat gesteld voor het bestuur. In de algemene ledenvergadering van 14 april 2025 zal hij voorgedragen worden voor benoeming als bestuurslid.

### **Werving ondersteuner/adviseur**

Met de Woonbond is de werving van een nieuwe beleidsondersteuner gestart die zowel voor de HBV als de CHAB kan worden ingezet. We hopen begin 2025 een nieuwe ondersteuner te vinden.

### **Huuraanpassing**

Na een huurverlaging voor een groot aantal huurders in 2023 werd er afgelopen jaar een forse huurverhoging van 5,3% doorgevoerd. Dit ondanks ons negatieve advies.

Door de HBV, de CHAB en de HAR is de nadrukkelijke wens uitgesproken om eerder betrokken te worden bij de voorbereiding van de jaarlijkse huuraanpassing. Daarom werden bij de vaststelling van de begroting dit jaar de huurdersorganisaties in enkele bijeenkomsten in het proces meegenomen. Zo werd inzicht gegeven in de voorgenomen investeringen en de daarbij benodigde inkomsten(stijging). Helaas bleef Alwel op haar standpunt dat voor de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave een percentage huursomstijging van 6,1% noodzakelijk was. Dit was voor de gezamenlijke huurdersorganisaties van Alwel niet acceptabel. Om die reden hebben we daarom een negatief advies uitgebracht over de begroting 2025 van Alwel. Eind van het jaar werden de landelijke prestatieafspraken opnieuw vastgesteld door onder andere Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Minister. Hierbij werd de maximale huurstijging voor de sociale huurwoningen naar beneden bijgesteld op 4,5%. Hoewel dit een lager percentage is, waren de huurdersorganisaties van Alwel van mening dat dit geen recht doet aan de betaalbaarheid van het wonen voor de minima. Als Alwel een voorstel doet voor een huurverhoging van 4,5% in 2025 dan zal naar alle verwachting volgend jaar opnieuw een negatief advies worden uitgebracht.

### **Prestatieafspraken 2025**

Eind 2024 ondertekenden we samen met Alwel en de gemeente Etten-Leur de prestatieafspraken voor 2025. Dit als mooi eindresultaat van wederom een hechte en effectieve samenwerking.

Ik wil iedereen bedanken voor de bijdrage die op wat voor manier dan ook, geleverd is aan de activiteiten en prestaties van de HBV in 2024. Tevens spreek ik de hoop uit dat we u ook volgend jaar weer mogen ontmoeten om uw mening op te halen over de actuele onderwerpen die ons als huurders bezighouden.

Veel leesplezier!

Met vriendelijke groet,  
Namens het bestuur,

Henk Smits

Voorzitter  
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

## Inhoudsopgave

Inleiding	2
Jaarverslag 2024	6
Algemeen	6
Bestuur	6
Overleg	7
Overleg met de vestigingsmanager Alwel Etten-Leur	7
Voorzittersoverleg huurdersorganisaties – Alwel	7
Contact met de Raad van Commissarissen (RvC)	7
Provinciale vergaderingen Woonbond	8
Klachtencommissie Alwel Etten-Leur	8
Overleg met de gemeente	9
Uitgebrachte adviezen	10
Jaarplan en Begroting Alwel 2024	10
Huuraanpassing 2024	10
Begroting Alwel 2025	11
Benoeming nieuwe huurderscommissaris	12
Advies tweehurenbeleid	12
Realisatie Werkplan 2024	13
Raadplegen achterban	13
Verduurzaming (zonnepanelen, isolatie, ventilatie, schimmel en vocht)	13
Leefbaarheid en veiligheid	14
Bestemming reservehuurdersbudget € 500.000, -	15
Versterken van de samenwerking bewonerscommissies/HBV	15
Huurdersondersteuning	15
Contact met de achterban	16
Prestatieafspraken 2025	18
Beschikbaarheid	18
Betaalbaarheid	18
Duurzaamheid	18
Urgenten en bijzondere doelgroepen	19
Wonen en zorg	19
Leefbaarheid/wijken	19
Financiën	19
Samenwerking	20
Uitwerking en voortgang	20
Financieel verslag	21

<b>2.1 Balans per 31 december 2024</b>	<b>21</b>
<b>2.2 Exploitatierekening</b>	<b>22</b>
<b>2.3 Toelichting op balans en exploitatierekening</b>	<b>23</b>

## Jaarverslag 2024

### Algemeen

HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV Etten-Leur) bestaat eind 2024 uit 5 bestuursleden, een kandidaat-bestuurslid en een aantal taakvrijwilligers. Het bestuur houdt zich bezig met het behartigen van de belangen van de huurders waar het gaat om algemeen beleid van Alwel. De HBV heeft ook een meedenkgroep die met het bestuur meedenkt over de besteding van het huurdersbudget en allerlei onderwerpen zoals bijvoorbeeld zorg, duurzaamheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid. Het bestuur voert structureel inhoudelijk overleg met de corporatie en vele andere instanties, zoals de gemeente en de Woonbond. Het bestuur informeert, raadpleegt, adviseert en ondersteunt de bewonerscommissies en huurders, geeft gevraagd en ongevraagd adviezen aan Alwel en de gemeente, en (indien nodig) aan andere instanties.

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

### Bestuur

De vereniging bestond in 2024 bij aanvang uit de volgende zes leden en taakvrijwilligers, ondersteund door een ondersteuner/adviseur.

#### *Bestuursleden*

Henk Smits	: voorzitter
Betty Echten-Exalto	: secretaris
Willy Exalto	: penningmeester
Kees Joosen	: huurdersondersteuning
Henny Nooijens	: lid
Jan van Iersel	: lid (tot 31-12-2024)
Theo van Os	: kandidaat-bestuurslid (voordracht 14-04-2025)

Johan van der Smissen : ondersteuner/adviseur

#### *Taakvrijwilligers*

Michel van Beek	: informatie en communicatietechnologie (ICT)
Netty van Iersel	: beheer huurdershuis (tot 31-12-2024)
Bertus Echten	: technisch beheer/onderhoud huurdershuis
Lysenka Rogiers	: interieur verzorging

Het bestuur kwam 9 keer bijeen voor een vergadering.

## Overleg

### Overleg met de vestigingsmanager Alwel Etten-Leur

In 2024 hebben we vier keer zogenaamd regulier overleg gehad met de vestigingsmanager van Alwel. Tijdens de reguliere overleggen en gesprekken kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan de orde:

- Het jaarverslag en de jaarrekening HBV;
- Het werkplan en de begroting van de HBV;
- Jaarplan Alwel, en begroting Alwel.
- Jaarrapport Klik voor Wonen;
- Evaluatie Pilot tweehurenbeleid in Etten-Leur;
- Warmte en koude tarieven voor de Warmte-koude installaties (WKO's);
- Huuraanpassing 2024;
- Klantdienstverlening en verbeterpunten communicatie Alwel;
- Verduurzaming woningen met energielabel E,F en G (N=1-woningen);
- De voortgang prestatieafspraken 2024 en proces prestatieafspraken 2025;
- Tijdelijke woningen en overige nieuwbouwplannen;
- Vocht- en schimmelproblematiek in woningen;
- Basiskwaliteit woningen;
- De overname twee appartementencomplexen van corporatie Mooliland aan de Emmalaan;
- Reparatieproces;
- Pilot telefonische openingstijden Alwel;
- Aanpassen samenwerkingsovereenkomst Alwel;
- Doorstroomplan;
- Kwartaalrapportages besteding huurdersbudget (maatwerkadviseur, Etten-Leurse Kracht (ELK), het service-onderhoud, de kwaliteitscontroles, het zonnepanelenproject HBV-voor-Zon, pilot Energiedisplays)

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

### Voorzittersoverleg huurdersorganisaties – Alwel

In 2024 hebben vier overleggen plaatsgevonden van de voorzitters van de drie huurdersorganisaties met de bestuurder Tonny van de Ven en vestigingsmanager Jos Hendrickx van Alwel Breda.

### Contact met de Raad van Commissarissen (RvC)

Op 18 november hadden we als HBV, samen met vertegenwoordigers van de CHAB en de HAR ons jaarlijks overleg met een delegatie van de RvC. Namens de RvC namen hieraan deel de nieuwe huurderscommissaris Barry Jacobs die benoemd werd op voordracht van de HAR (tevens kennismaking), Coby Traas en Martijn Cornelis. We hebben met elkaar gesproken over het voor de huurders(organisaties) teleurstellende proces huuraanpassing 2024 en de reden van ons negatief advies. De toekomst van de huurdersorganisaties en die van de HBV in het bijzonder. De manier waarop de huurdersorganisaties de achterban betrekken en de onderlinge samenwerking van de CHAB, HAR en HBV. Daarnaast is ook gesproken over de ontwikkelingen in de organisatie Alwel en hoe de samenwerking van de huurdersorganisaties

met de bestuurder en de vestigingsmanager verloopt. Ondanks dat we het zeker niet altijd met elkaar eens zijn, hebben we geconcludeerd dat de samenwerking goed is en er over en weer respect is voor elkaar en elkaars positie.

### **Provinciale vergaderingen Woonbond**

Wederom vertrok onze consulent Lukas Fikken bij de Woonbond. Gelukkig hebben we inmiddels een nieuwe consulent Rob van Hout als onze contactpersoon bij de Woonbond. Hij is verantwoordelijk voor de ondersteuning van de huurdersorganisaties in de regio West-Brabant / Zeeland en het organiseren van de Woonbondvergaderingen met de leden.

In de provinciale vergaderingen met de Woonbond worden de meningen opgehaald van de huurdersorganisaties die lid zijn van de Woonbond. Afgelopen jaar werden drie provinciale vergaderingen gehouden. Deze gebruikt de Woonbond voor de standpuntbepaling in de landelijke Verenigingsraad. Dit standpunt wordt ingebracht als input voor het Plan voor de Volkshuisvesting van de Woonbond. Hiermee behartigen zij de belangen van de huurders op landelijk niveau in het overleg met Aedes en de Minister.

Ook namen we deel aan een groot aantal webinars en online colleges van de Woonbond om onze kennis te vergroten over wetswijzigingen en diverse onderwerpen waar we overleg over hebben met de corporatie.

### **Klachtencommissie Alwel Etten-Leur**

De klachtencommissie Alwel Etten-Leur bestaat uit vier onafhankelijke leden waarvan er één op voordracht van de HBV is benoemd. Na het doorlopen van de interne klachtenprocedure bij Alwel kan de huurder eventueel een klacht indienen bij de klachtencommissie Alwel Etten-Leur. De commissie brengt een advies uit aan de vestigingsmanager van Alwel die vervolgens een besluit neemt. Het advies wordt in de meeste gevallen opgevolgd. Slechts incidenteel kan hiervan beargumenteerd worden afgeweken. Op 8 april 2024 hebben we een overleg gehad met de leden van de klachtencommissie, de ambtelijk secretaris en de vestigingsmanager van Alwel. Hierin hebben we gesproken over de ervaringen met de afhandeling van klachten. Geconcludeerd is dat er weinig klachten worden ingediend. De meeste klachten worden teruggelegd in de organisatie omdat deze vaak nog niet behandeld zijn door de verantwoordelijk leidinggevende. Deze klachten komen dan vaak niet meer terug bij de klachtencommissie omdat ze alsnog naar tevredenheid van de huurder worden afgehandeld door de organisatie. Uit het klachtenoverzicht van 2023 blijkt dat er twee klachten zijn behandeld in een hoorzitting van de klachtencommissie. In deze procedures hebben de huurders gelijk gekregen en is Alwel geadviseerd een huurcompensatie aan te bieden. Eén klacht is teruggelegd in de organisatie en daar opgelost. Eén klacht was binnen de organisatie eind 2023 nog in behandeling. Twee klachten zijn niet in behandeling genomen door de commissie.

Als advies heeft de klachtencommissie het bestuur van Alwel meegegeven om binnen de organisatie aandacht te besteden aan verbetering van de communicatie richting huurders, in geval er sprake is van een opdracht aan een externe partij voor herstellende werkzaamheden. Te denken valt aan communicatie over de strekking van de opdracht, de tussentijdse communicatie over voortgang, communicatie over de te verwachten datum van herstellende werkzaamheden, en eventuele nazorg of evaluatie van de uitvoering van de opdracht.



### Overleg met de gemeente

Zowel de ambtelijke als de bestuurlijke contacten met de gemeente zijn goed. In verschillende werkgroepen hebben bestuursleden van de HBV meegewerkt aan de nieuwe prestatieafspraken en de voortgang van de lopende afspraken. Drie keer hebben we bestuurlijk overleg gevoerd met de wethouder en de bestuurder van Alwel over de voortgang van de lopende prestatieafspraken en de te maken nieuwe afspraken. Eind vorig jaar waren de prestatieafspraken 2025 gereed voor ondertekening. Op 18 december 2024 hebben wethouder Jean Pierre Schouw, vestigingsmanager Corrina Pistorius en voorzitter Henk Smits hier een handtekening onder gezet.

Op 2 december 2024 hebben we ons jaarlijks overleg gehad met de fractievoorzitters van de gemeenteraad. Zoals gebruikelijk hebben we dit samen met de wethouder en de bestuurder van Alwel georganiseerd. Onze voorzitter heeft de gemeenteraad geïnformeerd over de ontwikkelingen bij de HBV. Zoals het dalend aantal bestuursleden en de zoektocht naar een nieuwe voorzitter. Ook het aankomend vertrek van de ondersteuner per april 2025 werd meld. En we hebben de samenwerking van de drie huurdersorganisaties (HBV, CHAB, HAR) besproken, de pilot energiedisplays en de samenwerking van de HBV met DuurSaam Etten-Leur. Ook ons werkplan 2025 hebben we toegelicht. Door Alwel en de gemeente zijn onder andere de meerjarige kaderafspraken en de prestatieafspraken 2025 toegelicht en de actualiteiten op het gebied van Wonen en de Woonzorgvisie.

Zowel door de organiserende bestuurders van de gemeente, Alwel en HBV als de gemeenteraad wordt deze jaarlijkse informele bijeenkomst als waardevol gewaardeerd. Ook in de toekomst zullen we deze bijeenkomsten daarom voortzetten.

## Uitgebrachte adviezen

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

### Jaarplan en Begroting Alwel 2024

In februari 2024 brachten wij een positief advies uit over het jaarplan en de begroting 2024. De thema's in het jaarplan waren voor ons heel herkenbaar. De woningnood en betaalbaarheid zouden ook in 2024 aandacht krijgen. Nieuwbouw, doorstroming en verduurzaming krijgen de aandacht. Het terugdringen van de energiebehoefte om daarmee een bijdrage te leveren aan de betaalbaarheid van het wonen is een activiteit die ook de huurdersorganisaties van harte ondersteunen. Ook wonen met zorg, samenwerking met zorgpartijen en de inzet op veerkrachtige wijken herkennen we als een belangrijke opgave.

In de begroting zijn de voorgenomen activiteiten uit het jaarplan verwerkt. Voor de uitvoering van het jaarplan en een sluitende begroting was naar de mening van Alwel een huurverhoging van 5,3 % nodig. Nog steeds één op de vijf huishoudens leeft in armoede. En ook een groep middeninkomens zal moeite hebben met een huurverhoging.

Wij hebben daarom als gezamenlijke huurdersorganisaties een positief advies uitgebracht over het jaarplan en de begroting 2024, met de mededeling dat we over de voorgenomen huurstijging voor 2024 de adviesaanvraag en het overleg graag tegemoet zien.

Met de inzet van onze huurdersbudgetten voor onder andere zonnepanelen, energiedisplays, leefbaarheids- en veiligheidsprojecten dragen we als huurdersorganisaties bij aan het bereiken van de doelen uit het jaarplan van Alwel.

### Huuraanpassing 2024

Jaarlijks wordt advies gevraagd over het voorstel tot huuraanpassing per 1 juli. In december 2023 hebben we met Alwel gesproken over de uitgangspunten voor de huuraanpassing 2024. Daarbij hebben we gevraagd om de mogelijkheid te onderzoeken van een uitruil van de "extra" huuropbrengsten bij de geliberaliseerde huurwoningen en een bevrozing van de woningen met een EFG-label gesproken. In het definitieve voorstel geeft Alwel aan dat zij daar voor niet kiest. Alwel stelde voor om voor de huuraanpassing per 1 juli 2024 uit te gaan van het percentage wat in de nationale prestatieafspraken is overeengekomen. Daarin is afgesproken dat de huurverhoging in de jaren 2023-2024-2025 niet inflatievolgend zal zijn voor sociale huurwoningen, maar de CAO-loonstijging volgt minus 0,5%. Voor 2024 komt dat uit op een percentage van  $5,8\% - 0,5\% = 5,3\%$ . Voor de geliberaliseerde woningen gold dat het laagste percentage (inflatie of CAO-loonstijging) plus 1% leidend was voor de huuraanpassing. Dat was in 2024 de inflatie, namelijk  $4,5\% + 1\% = 5,5\%$ .

Het voorstel van Alwel was:

- 5,3% voor alle zelfstandige en onzelfstandige woningen, parkeergelegenheden en garages, inclusief de woningen met een EFG-label.
- 5,5% voor alle geliberaliseerde woningen.

Belangrijkste argument van Alwel hierbij was dat de inkomsten van deze huuraanpassing nodig zijn om de grote opgave op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud te kunnen voldoen.

Als gezamenlijke huurdersorganisaties hebben we een negatief advies gegeven over dit voorstel. Uiteraard herkennen wij de grote opgave waarvoor vele corporaties staan. En de prijsstijgingen waar we mee geconfronteerd worden.

Maar naar onze mening was er geen goed overleg mogelijk geweest om te komen tot een goede balans tussen investeringen en betaalbaarheid.

Alwel gaat er vanuit dat in de Nationale Prestatieafspraken een huurverhogingspercentage wordt afgesproken en dat overleg hierover met de huurdersorganisaties hiermee is uitgesloten. Wij delen die mening niet omdat een wettelijk recht op overleg (Overlegwet) niet zomaar door afspraken kan worden beperkt.

Naar onze mening ging het voorstel te veel uit van inkomstoptimalisatie en te weinig vanuit betaalbaarheid. Een gedegen onderbouwing van het voorstel en overleg om te komen tot een goede balans tussen investeringen en betaalbaarheid hebben we gemist. Daardoor was het voor ons niet mogelijk om te beoordelen of de voorgestelde huurverhoging financieel noodzakelijk was. We hebben mede daarom een negatief advies uitgebracht.

### **Begroting Alwel 2025**

We hebben in drie bijeenkomsten met Alwel de begroting besproken. Dit was op verzoek van de huurdersorganisaties omdat bij de opstelling van de begroting beslissingen genomen worden over welke investeringen gedaan moeten en kunnen worden. Dat bepaalt mede de huursomstijging voor het volgende jaar. De uitkomst van de bijeenkomsten was dat Alwel zich bleef conformeren aan de landelijke prestatieafspraken en in de begroting bleef uitgaan van het daar afgesproken percentage huurverhoging van 6,1%.

Op 26 november 2024 brachten we daarom een negatief advies uit over de begroting 2025. Uiteraard herkennen wij de grote opgave waarvoor Alwel en vele andere corporaties staan. Wij zagen echter in de begroting onvoldoende balans tussen investeringen en betaalbaarheid. In de begroting 2025 van Alwel was een huurverhoging van 6,1% ingerekend. Dit percentage is echter een uitkomst van een landelijk afgesproken methodiek van een CAO-loonontwikkeling minus 0,5% en niet gebaseerd op noodzakelijke en feitelijk geplande investeringen. Daarom konden wij niet anders dan negatief adviseren. Een positief advies zou namelijk inhouden dat we in zouden stemmen met een generieke huurverhoging van 6,1% voor de DAEB-woningen. En dat was en is voor ons niet acceptabel. Een dit zou de adviesprocedure over de huuraanpassing die begin 2025 nog moest volgen, tot een wassen neus maken.

Het negatief advies heeft niet geleid tot aanpassing van de begroting. Eind van het jaar werden de landelijke prestatieafspraken herzien en werd een lager percentage maximale huurverhoging overeengekomen van 4,5%. Ook dit percentage was voor de Woonbond, die instak op inflatie van 3,1% niet acceptabel. Zij mede-ondertekenden daarom de landelijke afspraken niet. Ten tijde van het schrijven van dit jaarverslag ligt er een adviesaanvraag bij de huurdersorganisaties met het voorstel om 4,5% huurverhoging door te voeren voor de sociale huurwoningen per 1 juli 2025. Het advies van de huurdersorganisaties is in voorbereiding maar zal naar alle verwachting wederom negatief zijn. Naar onze mening

wordt de rekening van de wooncrisis te veel bij de sociale huurders gelegd en te weinig bij het rijk.

#### **Benoeming nieuwe huurderscommissaris**

Eind 2023 zijn wij geïnformeerd over de vacature die is ontstaan binnen de Raad van Commissarissen op bindende voordracht van de huurdersorganisaties. De wervings-procedure is gezamenlijk opgepakt daarbij ondersteund door het adviesbureau Whyz Executive Search uit Leiden. Bezien vanuit de RvC samenstelling is een profielschets opgesteld voor een commissaris met een algemeen bestuurlijk aandachtsveld. Omdat het hier een vacature betreft van een huurderscommissaris in Roosendaal is de HAR betrokken bij de werving en heeft een afvaardiging deel uitgemaakt van de selectiecommissie.

Aan de hand hiervan heeft de selectiecommissie unaniem als eindkandidaat gekozen voor de heer B. (Barry) Jacobs. De heer Jacobs heeft binding met de regio. Daarnaast heeft hij kennis en inzicht van het openbaar bestuur. En heeft hij interesse in belangen van huurders en bewonersparticipatie. Als huurdersorganisaties hebben we een gezamenlijke bindende voordracht gedaan voor zijn benoeming als huurderscommissaris/ lid van de Raad van Commissarissen van Alwel, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties. De heer Jacobs is na instemming van de autoriteit in het voorjaar van 2024 door de RvC benoemd.

#### **Advies tweehurenbeleid**

In mei ontvingen wij de uitkomst van de evaluatie van de pilot tweehurenbeleid die Alwel samen met de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur heeft uitgevoerd in Etten-Leur. Samenvattend hebben de HBV Etten-Leur en Alwel in de evaluatie van de pilot geconcludeerd dat de doelstelling, om via het tweehurenbeleid een meer gevarieerde instroom van inkomens uit primaire, secundaire doelgroep en middeninkomens te krijgen, is geslaagd. Dat de doelstelling, om de kansen voor de secundaire doelgroep en middeninkomens te verhogen, is geslaagd. Dat de doelstelling, om woningen niet onnodig af te toppen bij een aanbieding aan de secundaire doelgroep en middeninkomens, is geslaagd.

De HBV Etten-Leur is met Alwel van mening dat de pilot in meerdere opzichten is geslaagd. In juni brachten we ons positief advies uit om met het tweehurenbeleid door te gaan. En in Etten-Leur het tweehurenbeleid voor een groter deel van de woningvoorraad voort te zetten. De effecten hiervan voor de doelgroepen blijven we jaarlijks volgen.

## Realisatie Werkplan 2024

Jaarlijks maken we als HBV een werkplan en een begroting. Hiervoor vragen we aan de achterban input. In de huurdersbijeenkomsten werden de aandachtspunten voor 2024 besproken. Deze zijn opgenomen in het werkplan en verwerkt in de begroting. Het werkplan vormde onze leidraad voor onze werkzaamheden voor 2024.

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

We hebben te maken met een afnemend aantal bestuursleden en hebben daarom prioriteiten gesteld in ons werkplan 2024. Prioriteit 1 was ook het afgelopen jaar het zorgen voor de continuïteit van de vereniging. Het was en blijft een hele opgave om als vereniging overeind te blijven en te blijven doen waar we voor zijn. Het afgelopen jaar hebben we Jan van Iersel als bestuurslid zien vertrekken. Ook de voorzitter kondigde aan zijn functie vanwege gezondheidsredenen te moeten neerleggen. Daarbij komt dat de ondersteuner heeft aangekondigd in april definitief te stoppen. Gelukkig konden we een vertrouwd gezicht in de persoon van Theo van Os, opnieuw verwelkomen als kandidaat-bestuurslid. En de werving van een nieuwe ondersteuner is gestart. Hoewel de basis nog zwak is met slechts zes bestuursleden en wat taakvrijwilligers, is het voortbestaan van de vereniging op dit moment niet in gevaar. De samenwerking met de andere huurdersorganisaties CHAB en HAR die is vergroot, biedt perspectief voor de toekomst. Door meer samen op te trekken kan er meer gedaan worden met meer mensen kan het werk beter verdeeld worden.

## Raadplegen achterban

Het bestuur had in het werkplan opgenomen om vaker de achterban te raadplegen over beleidsvoornemens en dienstverlening van Alwel. Dit 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.

We zijn ons er van bewust dat dit in 2024 nog niet voldoende resultaat heeft gehad. Het blijft daarom een punt van aandacht voor de toekomst.

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

### *HBV voor Zon (zonnepanelen voor 250 extra woningen)*

Gezien het succes van het project hebben we besloten om in 2024 een restant fusiebudget van € 700.000 in te zetten voor een extra project van 250 woningen. Hiermee konden alle huurders die op de reservelijst stonden tegen betaling van slechts € 4,50 aan servicekosten, maximaal 6 zonnepanelen op hun dak krijgen. De laatste sets panelen zijn eind 2024 gelegd waarmee we ons voornemen hebben gerealiseerd. In totaal hebben we als HBV dan 550 +250 + 134 woningen van het renovatieplan De Grient = 934 woningen voorzien van zonnepanelen. Ook hebben we de subsidie die ontvangen was voor het renovatieplan De

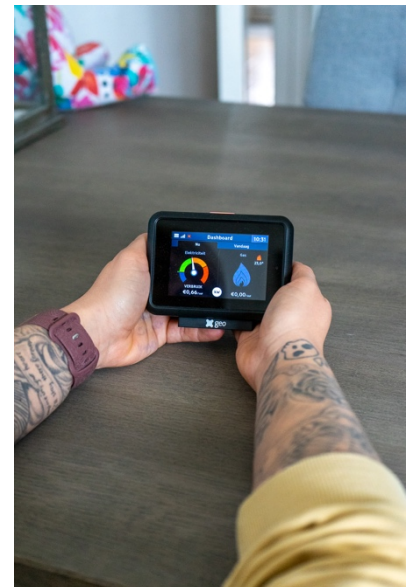
Grient ingezet als korting op de zonnepanelen die Alwel heeft aangeboden in het renovatieplan van 50+5 woningen in de wijk Grauwe Polder. Hiermee leveren we een mooie bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen.

### **Pilot energiedisplays**

Ook het bewonersgedrag is van invloed op het energieverbruik. Niet iedere bewoner is zich bewust van zijn energieverbruik. Om dit te bevorderen zijn we begin 2024 gestart met de installatie van de eerste energiedisplays. Met dit display, dat aan 100 huurders wordt 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 het aanbrengen van tochtstrips en radiatorfolie. En goed ventileren kan schimmel- en vochtproblemen voorkomen en bespaart op gasverbruik voor verwarming van de woning.



We hebben met een enquête onder de deelnemers de eerste ervaringen opgehaald. Om van meer deelnemers ervaringen te ontvangen, gaan we begin 2025 een fysieke bijeenkomst organiseren. Eind 2024 hebben we 96 displays geplaatst. We hebben nog vier exemplaren beschikbaar die we gaan aanbieden aan belangstellende huurders. De samenwerking in de werkgroep van deze pilot tussen de HBV, twee belangstellende huurders, Alwel, DuurSaam Etten-Leur en de gemeente is als zeer positief ervaren. In 2025 gaan we de pilot evalueren. Aan de hand hiervan zal een besluit genomen worden om de pilot wel of niet voort te zetten.



### **Leefbaarheid en veiligheid**

In de huurdersbijeenkomsten is dit jaar besloten om een deel van het nieuwe Huurdersbudget in te zetten voor Leefbaarheid en Veiligheid. Hiervoor hebben we een bedrag van € 500.000 gereserveerd. We hadden ons voorgenomen om samen met de achterban minimaal één project uit te werken om de leefbaarheid en of veiligheid te verbeteren in een wijk, buurt of complex.

In enkele meedenkersbijeenkomsten zijn verschillende ideeën besproken die ingediend waren om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. Enkele daarvan worden op dit moment nader uitgewerkt of onderzocht. Zo wordt in overleg met Alwel en vertegenwoordigers van enkele bewonerscommissies gekeken naar het vergroten van het veiligheidsgevoel in appartementencomplexen. In de praktijk blijkt dat ongewenst bezoek vrij eenvoudig de complexen kan binnentreden. Dit leidt tot gevoelens van onveiligheid bij met name veel

oudere bewoners. Er werd verzocht om in appartementencomplexen videodeurbellen te plaatsen waar die nog niet aanwezig zijn. Alwel heeft echter het beleid om deze te plaatsen op het moment dat het huidige bellentableau met spreek-luisterverbinding is afgeschreven. Besloten is om hiervan niet af te wijken. Om toch ongewenste toegang te bemoeilijken wordt bezien of, al dan niet tijdelijk, camera's geplaatst kunnen worden in de toegangshal van complexen. Mocht dit om bijvoorbeeld privacy redenen niet kunnen, dan wordt gedacht aan het plaatsen van stickers op de deuren om bewoners erop te wijzen dat ze moeten wachten tot de deur gesloten is voor ze verder gaan. Dit om de kans op meelopen van ongewenste bezoekers te verkleinen. Er zijn verschillende stickers ontworpen en in overleg met de vertegenwoordigers van de bewoners zal er in 2025 een keuze gemaakt worden.

Er is ook een idee ingediend om te onderzoeken of de stroomopwekking van de zonnepanelen op een appartementencomplex opgeslagen kan worden zodat die gebruikt kan worden in geval van een calamiteit, bijvoorbeeld stroomuitval voor een wat langere tijd. In samenwerking met DuurSaam Etten-Leur en twee huurders uit de meedenkgroep worden de mogelijkheden van het toepassen van een batterij voor energieopslag nader onderzocht. Ook wordt bekeken welke andere voorzorgsmaatregelen getroffen kunnen worden voor het geval er een noodsituatie ontstaat. Denk aan een soort noodpakket.

Hoewel er enkele ideeën zijn ingediend, zal hiermee het beschikbare budget niet volledig worden besteed. Daarom is besloten om in het Huurdersnieuws van december 2024 een kleine enquête op te nemen hoe de huurder de leefbaarheid en veiligheid in zijn wijk en buurt ervaart. Daarnaast is ook een oproep gedaan om nieuwe ideeën aan te dragen. Hierop hebben we enkele reacties ontvangen met voorstellen om de leefbaarheid te verbeteren. Deze gaan we begin 2025 bespreken met de meedenkers. Ook Alwel en de gemeente zullen hierbij worden betrokken als er concrete plannen gemaakt moeten worden om de leefbaarheid te verbeteren.

#### **Bestemming reservehuurdersbudget € 500.000, -**

Van het huurdersbudget van afgerond 1,3 miljoen euro voor de jaren 2023-2026 hebben we een bedrag van € 500.000, - gereserveerd. In het Huurdersnieuws van december 2024 hebben we de huurders gevraagd om ideeën aan te dragen voor de besteding van dit budget. Aan de hand van de ingediende reacties maken we begin 2025 hiervoor een keuze.

#### **Versterken van de samenwerking bewonerscommissies/HBV**

Bewonerscommissies behartigen de belangen van huurders van een appartementencomplex. Hiermee vormen zij een waardevolle bron van informatie over een belangrijk deel van de achterban. In ons werkplan hadden we ons voorgenomen om de contacten tussen de HuurdersBelangenVereniging en de bewonerscommissies aan te halen. Helaas is dit echter ook in 2024 onvoldoende van de grond gekomen. Samenwerking met de bewonerscommissies heeft meerwaarde voor de huurdersparticipatie en belangenbehartiging. Daarom zal het bestuur zich in 2025 opnieuw inspannen om het contact en de samenwerking met bewonerscommissies te verbeteren. Twee bestuursleden hebben toegezegd om zich hiervoor nadrukkelijk in te spannen.

#### **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 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 huurderondersteuning is de HBV zowel telefonisch als via de mail bereikbaar.

In 2024 deden 42 (22 in 2023) huurders een verzoek om ondersteuning van de HBV. Dit betekent bijna een verdubbeling van het aantal verzoeken. Deze zijn binnengekomen per mail, telefonisch, via de app en via de website;

- 19 daarvan zijn afgerond nadat we deze hebben gemeld bij Alwel. Of omdat we geen terugkoppeling meer kregen van huurder.
- 12 daarvan hebben we telefonisch afgewikkeld
- 11 daarvan lopen nog.

De verzoeken om ondersteuning gaan onder andere over de volgende onderwerpen:

- Communicatie met Alwel / aannemer (van het kastje naar de muur gestuurd worden)
- Terugbelverzoeken niet nakomen
- Aannemers die de gemaakte afspraak op datum en tijd niet nakomen. Huurder zit voor niets thuis.
- Huurders vinden dat er niet naar hun geluisterd wordt. Hebben het gevoel dat ze worden afgescheept.
- Afrekening servicekosten
- Vragen i.v.m. renovatieprojecten

De verzoeken om ondersteuning worden in onderling overleg met Alwel en de huurder opgepakt en leiden in de meeste gevallen tot een bevredigende oplossing. Aan de hand van de gesprekken wordt bezien waar de dienstverlening van Alwel tekort schiet en waar deze eventueel verbeterd kan worden.

### Contact met de achterban

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

### Ledenwerving

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

### Meedenkers

Het is een gegeven dat de invloed en daarmee de werkzaamheden van de HBV nog steeds toenemen. Op zich een hele goede ontwikkeling. We zijn blij dat we een groep huurders hebben die regelmatig met ons meedenkt. We hebben vorig jaar meer bijeenkomsten van de meedenkers gehouden. Deze werden goed bezocht. En ook de huurdersbijeenkomsten en



vergaderingen zijn afgelopen jaar goed bezocht. Hiermee is de relatie met de achterban goed op orde.

### **Huurdersoverleg**

In dit overleg bespreken we de onderwerpen die op de agenda staan van het regulier bestuurlijk overleg met de vestigingsmanager van Alwel. Het huurdersoverleg is in 2024 slechts één keer gehouden en werd redelijk bezocht. Het is nog de vraag of we in de toekomst het huurdersoverleg moeten/ kunnen handhaven.

### **Algemene Leden Vergaderingen**

De Algemene Leden Vergaderingen (voorjaarsvergadering) werd gehouden op 22 april 2024 en de najaarsvergadering op 18 november 2024. In april stond op de agenda het Jaarverslag en Financieel verslag 2023. En in het najaar stond het Werkplan en de Begroting 2025 op de agenda. Beiden kregen de instemming van de vergadering. In april werd na de pauze een presentatie over Leefbaarheid & Veiligheid gegeven door Winnie van Steenis, woonfraudespecialist bij Alwel en gingen we met haar het gesprek aan. In november werd met de leden ook gesproken over de toekomst van de HBV, het huurdersbudget Leefbaarheid en Veiligheid en de enquête voor de pilot energiedisplays.

### **Meedenkgroep renovatie- en verduurzamingsplannen Grauwe Polder, Centrum West, De Grient en Banakkers**

Vertegenwoordigers van de HBV maakten deel uit van de meedenkgroepen die zijn samengesteld voor de renovatie- en verduurzamingsplannen van Alwel. In de meedenkgroep hebben naast bewoners en twee bestuursleden van de HBV, de sociaal en technisch projectleider van Alwel en de aannemer zitting. Samen overleggen ze over het technisch onderhoudsplan en het sociaal plan waarin de rechten en plichten van de huurders worden vastgelegd.

In 2024 werden de volgende groot onderhoudsplannen uitgevoerd:

- Fase 1 in de wijk Grauwe Polder betreft groot onderhoud aan 69 HAT-woningen in de Cellostraat, Orgelhof en Klaroenring.
- Fase 2 in de wijk Grauwe Polder betreft groot onderhoud uitgevoerd aan 50 eengezinswoningen en 5 begane grond woningen in de omgeving Klaroenring en Orgelhof.

In de wijk Centrum West is groot onderhoud in uitvoering aan 133 eengezinswoningen. Dit project wordt medio april/mei 2025 afgerond. Daarnaast zijn eind 2024 de voorbereidingen gestart voor groot onderhoud aan 48 woningen (flatjes) aan de Wildbaan in de wijk de Grient en 30 woningen (flatjes) aan de Lange Schoor in de wijk Banakkers. Omdat de twee gebouwen op elkaar lijken worden deze 78 woningen gecombineerd in een project. De uitvoering start medio april 2025 in de Lange Schoor.

### **Prestatieafspraken 2025**

In 2024 hebben we samen met Alwel en de gemeente weer nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor 2025. Op 18 december ondertekenden de wethouder Jean-Pierre Schouw, vestigingsmanager Corrina Pistorius en onze voorzitter Henk Smits de nieuwe set afspraken.

Hieronder een samenvatting van de prestatieafspraken voor 2025:



### **Beschikbaarheid**

In 2025 start de bouw van 30 sociale huurappartementen op de locatie Van Bergencamp en 32 KoopGarant appartementen aan de Spoorlaan. Alwel en gemeente gaan aan de slag met een volgend project flexwoningen en maken afspraken over een project sloop-nieuwbouw in de Kerkstraat en te realiseren woonwagendplaatsen in Haansberg. Het jaar staat verder in het teken van afspraken maken met de partijen die gaan bouwen in het winkelcentrum, Haansberg (Oost) en de Lage Vaartkant. Alwel verkoopt in 2025 geen sociale huurwoningen. Woningruil is in 2025 weer mogelijk. Alwel gaat in aanvulling op woningdelen via het project Onder de Pannen ook werken met zogeheten 'friendscontracten'.

Elke drie maanden bespreken we of afspraken over aanbieden van woningen aan diverse groepen woningzoekenden worden nagekomen en het gewenste effect sorteren.

### **Betaalbaarheid**

Het landelijke beeld is dat we de kosten voor levensonderhoud zien stabiliseren. Wel op een fors hoger niveau dan enkele jaren geleden. Hoewel een groot deel van de huurders dit met een loonstijging en verhoogde uitkeringen kan opvangen, zien we ook dat een vijfde van de huurders te maken heeft met armoede. In wijken met veel huurwoningen is dit zelfs een kwart. In Etten-Leur zagen we dat er in 2024 minder huurders waren met een huurachterstand. Wel was te zien dat deze huurders over het algemeen een hoger bedrag aan achterstand hadden. Het aantal betalingsregelingen bleef voor Etten-Leur in heel 2024 behoorlijk stabiel. Wat betreft de huuraanpassing in 2025 conformeren partijen zich aan de uitkomst van de onderhandelingen over de maximale huuraanpassing welke in de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) een plaats zullen krijgen. Daarnaast zetten partijen zich allemaal in via de respectievelijke koepelorganisaties, zoals Aedes (corporaties), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten VNG (gemeenten) en de Woonbond (huurdersorganisaties), om de betaalbaarheid van het wonen onder de aandacht te brengen bij de landelijke politiek.

Verder continueert Alwel het tweehurenbeleid. Dit beleid zorgt voor een passende huurprijs bij het inkomen van de primaire en secundaire doelgroep, en de middeninkomens. Ook wordt hiermee een positief effect beoogd op de differentiatie in wijken en buurten door meer instroom van de secundaire doelgroep in de wijken. Andere belangrijke initiatieven die de betaalbaarheid ten goede moeten komen blijven we ook in 2025 voortzetten, zoals het gebruik van de Voorzieningswijzer, het project 'Vroeg erop af' en het Woonlastenfonds ELK.

### **Duurzaamheid**

Alwel zet zich in om steeds meer woningen te verduurzamen, mede ingegeven door de landelijke verplichting. Daarbij heeft Alwel zich gecommitteerd aan het meer toepassen van

biobased isolatiematerialen. Zonnepanelen zijn in navolging van het project van de HBV en Alwel aantrekkelijk gemaakt met een eenmalige subsidie van de gemeente. Door de groenplannen van de gemeente én Alwel, is er gerichte aandacht voor een groene omgeving en klimaatadaptatie. De mens blijft ook centraal staan door aandacht voor gedrag, energiearmoede en gespikkeld bezit, waar alle partijen zich voor inzetten. De gemeente vervult hierbij een stimulerende rol, in 2025 nadrukkelijk in delen van de wijk Banakkers.

### **Urgenten en bijzondere doelgroepen**

Naast een toenemende opgave voor het huisvesten van reguliere woningzoekenden hebben we ook een opgave om urgenten en zogenaamde bijzondere doelgroepen een dak boven hun hoofd te bieden. Deze laatste groep helpen we grotendeels buiten het woonruimte-verdeelsysteem om aan een (tijdelijke)woning. In 2025 wijzen we maximaal 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan bijzondere doelgroepen. Hiermee zorgen we dat ook reguliere woningzoekenden voldoende slaagkansen behouden. Voor het beter kunnen huisvesten van bijzondere doelgroepen zet Alwel een maatwerkadviseur in. Deze brengt indien nodig huurders in contact met de juiste hulpverlener en vervult ook een belangrijke rol in het vinden van een passende woning.

### **Wonen en zorg**

In 2025 gaan Alwel en gemeente samen met Avoord en Surplus aan de slag met het project 'Zorgzame buurten'. Het project kent veel invalshoeken en geeft invulling aan veel opgaven en doelen van de Woonzorgvisie. Dat laatste geldt ook voor een vervolg op het project Wonen op Maat, waarmee we ouderen voorzien van de nodige informatie om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Alwel en gemeente gaan ook verder met het project 'Samen leven in de wijk', waarmee we kwetsbare mensen een warm welkom heten in onze wijken en buurten.

### **Leefbaarheid/wijken**

Etten-Leur als geheel is een behoorlijk veerkrachtige gemeente. Toch zijn er wijken die in dit opzicht nog extra aandacht nodig hebben. In 2025 willen we met diverse partijen voor Etten-Leur Noord daadwerkelijk stappen voorwaarts gaan maken. Dit aan de hand van het vastgestelde meerjarig wijkplan inclusief wijkagenda dat door diverse partijen gedragen wordt. Na 2025 kan Etten-Leur Noord vervolgens als voorbeeld dienen voor meerjarige wijkplannen en agenda's van andere gebieden, zoals Hooghuis en Grauwe Polder. Naast Etten-Leur Noord hebben we in 2024 ook al aandacht voor de toekomstige veerkracht van Haansberg. Door aan de voorkant met diverse partijen hier al over na te denken, zorgen we dat dit de veerkrachtige wijk van de toekomst wordt. Naast de wijkaanpak willen we voor een aantal complexen een gezamenlijke aanpak ontwikkelen om de leefbaarheid te bevorderen.

### **Financiën**

Elke partij draagt onder andere financieel bij aan te realiseren opgaven en praktische uitwerking van afspraken. Voor zover aan de voorkant geen concrete afspraken zijn gemaakt en vastgelegd, gebeurt dat op een later moment. Dat kan leiden tot enige bijstelling van de nu gemaakte afspraken en te bereiken doelen.

### Samenwerking

We zijn tevreden over huidige vormen van lokale samenwerking, continueren dit in 2025 en zoeken steeds naar realistische versterking. Daarbij beperken we ons overigens niet alleen tot onze drie partijen. Diverse afspraken en opgaven vragen, zeker lokaal en met name op het gebied van wonen-welzijn-zorg, om andere coalities. In 2025 is de samenwerking met de HBV, gelet op haar bemensing en diverse praktische onderwerpen en ontwikkelingen, een belangrijk aandachtspunt. Alwel en gemeente werken ook regionaal actief samen aan diverse opgaven. De belangrijkste opgave is om tot goede afspraken te komen over een eerlijke verdeling voor huisvesting van diverse aandacht groepen. In 2025 dragen we ook actief bij aan de door het rijk gewenste update van de regionale Woondeal.

### Uitwerking en voortgang

De uitwerking en voortgang van deze prestatieafspraken wordt regelmatig in 2025 bestuurlijk besproken. We laten via monitoring en een halfjaarlijkse voortgangsrapportage zien of we erin slagen alle afspraken op tijd en volledig na te komen. Aan de hand van de monitoring en rapportage worden waar nodig aanvullende of nieuwe afspraken gemaakt om de nakoming van de gemaakte afspraken te borgen. Indien afspraken niet kunnen worden nagekomen, overleggen partijen over de gevolgen hiervan voor de individuele partners en de inwoners.



Samen werken aan  
wonen en wijken



De afspraken zijn op 18 december 2024 ondertekend. Het volledige document is te lezen op onze website [www.hbvettenleur.nl](http://www.hbvettenleur.nl).

Hierna is de jaarrekening 2024 opgenomen.

## Financieel verslag

### 2.1 Balans per 31 december 2024

#### Activa

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Inboedel huurdershuis	€ 1,00	€ 1,00
Voorschotten Complexcommissies	€ 211,40	€ 592,95
Kortlopende vorderingen	€ 20.156,14	€ 56.715,40
Regiobank algemeen	€ 2.239,74	€ 2.283,16
Regiobank huurdershuis		
<b>Totaal activa</b>	<b>€ 22.608,28</b>	<b>€ 59.592,51</b>

#### Passiva

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Eigen vermogen	€ 10.088,74	€ 49.735,04
Overige verschuldigde bedragen	12.519,54	9.857,47
<b>Totaal passiva</b>	<b>€ 22.608,28</b>	<b>€ 59.592,51</b>

## 2.2 Exploitatierekening

<b>Inkomsten</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Contributieopbrengsten	€ 6.120,00	€ 6.024,00
Bijdrage Alwel basis en prestatieafhankelijke	28.028,44	62.144,33
Bijdrage t.b.v. de inzet van de beleidsondersteuner	28.028,44	27.318,17
Bijdrage projectkosten	20.652,29	6.971,35
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>€ 82.829,17</b>	<b>€ 102.457,85</b>
<b>Uitgaven</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Huurdershuis	€ 6.927,81	€ 11.452,88
Informatie- en Communicatietechnologie (ICT)	3.462,56	4.349,71
Organisatie en administratiekosten	50.938,11	50.762,77
Bestuurkosten	10.219,46	6.765,81
Oninbare debiteuren	0,00	1.500,00
Informeren en raadplegen huurders	13.176,36	11.870,24
Lidmaatschap Nederlandse Woonbond	6.159,05	5.623,00
Deskundigheidsondersteuning	8.991,10	8.273,09
Fusiebudget/Huurdersbudget*	20.652,29	6.971,35
Kennisverrijking	1.948,73	681,53
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>€ 122.475,47</b>	<b>€ 108.250,38</b>
<b>Exploitatiesaldo</b>	<b>€ -39.646,30</b>	<b>€ -5.792,53</b>

\* De fusiekosten zijn kosten die door de HuurdersBelangenVereniging worden voorgesloten en deze worden gedeclareerd bij Alwel en worden geboekt op het fusiebudget van de HuurdersBelangenVereniging. Samen met de projectondersteuningskosten worden ze vergoed door Alwel, deze kosten staan onder de post 'Bijdrage projecten Alwel'. Het fusiebudget is volledig uitgegeven en vervangen door het nieuwe huurdersbudget.

## 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.

### Eigen vermogen

Eigen vermogen 2022 per 31-12-2022		€ 55.527,57
Exploitatiewinst 2023		-5.792,53
Eigen vermogen per 31-12-2023	€	49.735,04
Exploitatiewinst 2024	€	-39.646,30
<b>Eigen vermogen per 31-12-2024</b>	<b>€</b>	<b>10.088,74</b>

### Crediteuren en overige verschuldigde bedragen

	2024	2023
B-Press (250 extra Huurdersnieuws promotie) €	627,31	1.061,97
B-Press (te veel betaald)	0,38	0,38
B-Press werkzaam duurzaamheid	81,68	0,00
B-Press werkzaam duurzaamheid	272,25	0,00
Woonbond (huurdersnieuws)	6.887,40	6.245,65
Woonbond (drukwerk en verzending huurdersnieuws)	2.133,72	1.949,79
Kerstpresentje voor rond brengen tasje	0,00	20,00
Bert Echten voor div. werkzaamheden	0,00	165,00
Sligro inkopen	0,00	608,28
De Smis ondersteuning en advisering bestuur december	2.516,80	0,00
<b>Totaal verschuldigd per 31-12-2023</b>		<b>€ 10.051,07</b>
<b>Totaal verschuldigd per 31-12-2024</b>	<b>€</b>	<b>12.519,54</b>

<b>Debiteuren</b>		<b>2024</b>		<b>2023</b>
Alwel Etten-Leur bijdrage voor diverse werkzaamheden HBV voor Zon	€	0,00	€	387,96
Alwel Etten-Leur bijdrage voor postzegels voor de energiedisplays Van Broekhoven		0,00		204,99
TWB		25,00		0,00
Buurtbusvereniging ZEZ		36,60		0,00
Stichting Taalideaal		59,80		0,00
		90,00		0,00
<b>Totaal</b>	<b>€</b>	<b>211,40</b>	<b>€</b>	<b>592,95</b>

### Contributie

Over 2024 zijn er 510 leden die contributie betaald hebben.

502 leden betaalden de contributie voor 2023		€	6.024,00
510 leden betaalden de contributie voor 2024	€	6.120,00	

### 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 beleidsondersteuner 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 2024 uit de volgende onderdelen opgebouwd:

		<b>2024</b>		<b>2023</b>
Basisbijdrage	€	28.028,44	€	27.318,17
Bijdrage t.b.v. de inzet van een beleidsondersteuner		28.028,44		27.318,27
Prestatieafhankelijke bijdrage		0,00		34.826,16
Bijdrage Projecten Alwel		20.652,29		6.971,35
<b>Ontvangen bijdrage van Alwel</b>	<b>€</b>	<b>76.709,17</b>	<b>€</b>	<b>96.433,85</b>



### 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.

		<b>2024</b>		<b>2023</b>
Huur, inclusief energie, water en beveiliging	€	6.601,48	€	6.307,20
Gemeentelijke lasten		209,88		155,80
Kleine aankopen huurdershuis		55,98		1.826,66
Onderhoud en schoonmaak		1.345,62		1.232,41
Gastvrouw		1.620,00		1.500,00
Verbouwing en herinrichting Huurdershuis		0,00		1.811,37
Inkoop huurdershuis		601,55		873,90
Opbrengst verbruik huurdershuis	-	1.076,70	-	1.834,47
Opbrengst gebruik huurdershuis derden	-	2.430,00	-	420,00
<b>Totaal huisvesting</b>	€	<b>6.927,81</b>	€	<b>11.452,88</b>

### 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.

		<b>2024</b>		<b>2023</b>
Kopiëren en printen	€	1.292,20	€	400,10
Overige software en licenties		339,72		906,55
Computers en netwerk (hardware)		0,00		1.375,95
ICT-beheerder		1.320,00		1.200,00
Internet & telefonie		510,64		467,11
<b>Totaal ICT</b>	€	<b>3.462,56</b>	€	<b>4.349,71</b>

<b>Organisatie en administratiekosten</b>		<b>2024</b>		<b>2023</b>
Algemene kantoorkosten	€	247,82	€	529,27
Bankkosten		444,46		444,46
Portokosten		600,00		530,50
Representatie		387,08		285,86
Aansprakelijkheid/inventarisverzekering		303,68		284,59
Promotiekosten (Marketing)		627,31		4.915,47
Huurderssecretaris		0,00		1.500,00
Administrateur		0,00		1.500,00
Ondersteuner/Adviseur		48.012,80		39.300,80
Ledenboekhouderpakket		181,56		151,30
Complexcommissies		133,40		360,52
Onvoorziene uitgave		0,00		960,00
<b>Totaal kantoor en administratiekosten</b>	<b>€</b>	<b>50.938,11</b>	<b>€</b>	<b>50.762,77</b>

<b>Kosten bestuur</b>		<b>2024</b>		<b>2023</b>
Algemene kosten	€	492,91	€	196,15
Groepsbindingactiviteit (met taakvrijwilligers)		1.262,55		1.504,66
Vergoeding huurdersondersteuning		900,00		950,00
Vergoedingen bestuur		7.144,00		4.115,00
Vergoeding meedenkgroep		420,00		0,00
<b>Totaal kosten bestuur</b>	<b>€</b>	<b>10.219,46</b>	<b>€</b>	<b>6.765,81</b>

<b>Informereren en raadplegen huurders</b>		<b>2024</b>		<b>2023</b>
Huurdersnieuws met Huurwijzer	€	12.298,07	€	11.433,35
Leden c.q. huurdersbijeenkomsten		291,90		436,89
Website en Facebook		586,39		0,00
<b>Totaal informeren en raadplegen huurders</b>	<b>€</b>	<b>13.176,36</b>	<b>€</b>	<b>11.870,24</b>

#### **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. De daling van de contributie is te verklaren vanwege het aangaan van het gezamenlijk lidmaatschap met de CHAB Breda.

		<b>2024</b>		<b>2023</b>
Contributie Nederlandse Woonbond	€	<b>6.159,05</b>	€	<b>5.623,00</b>

<b>Deskundigheidondersteuning</b>		<b>2024</b>		<b>2023</b>
B-Press	€	8.991,10	€	8.273,09
<b>Totaal kosten deskundigheidondersteuning</b>	<b>€</b>	<b>8.991,10</b>	<b>€</b>	<b>8.273,09</b>
<b>Fusiebudget / Huurdersbudget</b>		<b>2024</b>		<b>2023</b>
B-Press voor HBV voor Zon website	€	292,67	€	1.029,18
B-Press energiedisplays		1.617,05		0,00
ECO-Groothandel CEO Trio energiedisplays		5.624,69		5.942,17
Postzegels voor brieven energiedisplays		1.318,00		0,00
Heggemus		192,96		0,00
HKS Home Pannensets		11.606,92		0,00
<b>Totaal kosten fusiebudget / huurdersbudget</b>	<b>€</b>	<b>20.652,29</b>	<b>€</b>	<b>6.971,35</b>
<b>Kennisverrijking</b>		<b>2024</b>		<b>2023</b>
Abonnementen, boeken en brochures	€	760,91		681,53
Cursussen en trainingen		1.187,82		0,00
<b>Totaal kosten kennisverrijking</b>	<b>€</b>	<b>1.948,73</b>	<b>€</b>	<b>681,53</b>