

Liesbosweg 40c
4872 NE Etten-Leur
tel: 06-10038050
Website: www.hbvettenleur.nl



Jaarverslag 2019

HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

Etten-Leur, april 2020

Willy Exalto, financiële administratie

Betty Echten-Exalto, huurderssecretariaat

Johan van der Smissen, zaakvoerder

INHOUD

VOORWOORD

1	ALGEMEEN
1.2	Huurdersraad
1.3	Overleg met Alwel
1.3.1	Contact met de Raad van Commissarissen
1.3.2	Contacten in het kader van individuele belang behartiging
1.3.3	Contact tussen Alwel en complex- en buurtcommissies
1.3.4	Samenwerkingsovereenkomst
1.4	Informereren en raadplegen van en contacten met de achterban
	Impressie huurdersdag
1.4.1	Leden
1.4.2	Huurdershulp
1.4.3	Informereren en raadplegen huurders
1.4.4	Huurdersnieuws
1.4.5	Website en Facebook
1.4.6	Leden- en huurdersbijeenkomsten
1.5	Complex- en buurtcommissies
1.6	Kennisverrijking
1.6.1	Lidmaatschappen, abonnementen en literatuur
1.6.2	Bijeenkomsten en symposia
1.7	Huisvesting
1.8	Maatschappelijke betekenis
2	FINANCIEEL JAARVERSLAG 2019
2.1	Balans per 31 december 2019
2.2	Exploitatierekening
2.3	Toelichting op de balans en exploitatierekening
2.4	Verklaring kascontrolecommissie

VOORWOORD

Kijken we naar het afgelopen jaar dan zien we dat er mooie dingen zijn bereikt. Een paar resultaten die behaald zijn in 2019 zijn bijvoorbeeld: de verbeterde communicatie en informatieverstrekking, de toename van het aantal nieuwe leden door de nieuwe ledenwerving, de oprichting van een nieuwe bewonerscommissie voor de Juvenaataan, de geslaagde huurdersdag, de kennisvergroting binnen de huurdersraad door cursussen etc., de start van de nieuwe medewerkers bij Alwel voor de controle van uitgevoerde reparaties en het serviceonderhoud (de 'apk-keuring') van de woning.

Afgelopen jaar hebben we het huurdersspreekuur in het huurdershuis opnieuw ingesteld. De resultaten hiervan zijn goed. Steeds meer huurders weten het huurdershuis te vinden om een beroep te doen op huurdershulp, om kopieën te maken in het huurdershuis, een vraag te stellen, een praatje te maken of een kopje koffie te drinken.

We brachten onder andere adviezen uit over de huuraanpassing, het duurzaamheidsbeleid en de verkoop van de woningen in de Alwel Diensten B.V. Er is een nieuw logo en huisstijl gepresenteerd en in 2020 zal ook de nieuwe website online gaan.

En als laatste maar niet minst belangrijke resultaat, noem ik de concrete inzet van het fusiebudget Duurzaamheid waarbij alle huurders advies kunnen krijgen van een energieadviseur en voor € 50,- duurzaamheidsartikelen kunnen bestellen. Hiermee kan direct energie worden bespaard en daarmee de woonlasten verlaagd. Een belangrijk doel 'het betaalbaar houden van het huren', wordt hiermee nagestreefd.

Ook de samenwerking tussen de drie huurdersorganisaties is in de loop van het jaar verbeterd. Bij adviesaanvragen trekken we samen op. Zo brachten we een gezamenlijk advies uit over het duurzaamheidsbeleid van Alwel en ook bij de advisering over de jaarlijkse huuraanpassing is een gezamenlijk vooradvies uitgebracht en wordt volgend jaar een gezamenlijk definitief advies opgesteld.

Het Huurdershuis, onze thuisbasis aan de Liesbosweg is eind vorig jaar voorzien van nieuwe gordijnen, tafelbladen en stoelen. Ook is de geluidsinstallatie verbeterd en er is een nieuwe beamer en projectiescherm aangeschaft. Hiermee is

het huurdershuis weer perfect geschikt voor de huurdersbijeenkomsten.

Ondanks de mooie resultaten zijn er ook wel wat zorgpunten. Eind dit jaar is Theo van Os vanwege zijn drukke agenda gestopt als lid van de huurdersraad. Hij blijft zich gelukkig nog een tijdje inzetten voor de werkgroep betaal- en beschikbaarheid. Maar opnieuw zullen we ons in moeten spannen om nieuwe huurders te vinden die op een of andere manier iets willen bijdragen aan de belangenbehartiging van onze huurders. Eind vorig jaar hebben we u een uitnodiging gestuurd om mee te denken. Gelukkig mochten we begin 2020 een groepje geïnteresseerde huurders ontvangen. We hopen dat zij in de toekomst mogelijk een bijdrage willen leveren aan het vele werk dat op de vereniging afkomt.

In april 2020 bereikt onze voorzitter Jan Kraan de 80-jarige leeftijd. Jan heeft bij zijn start aangegeven op dat moment het voorzitterschap te willen neerleggen. Hij gaat dat dan ook doen. Jan zal verder gaan als lid van de huurdersraad. De zoektocht naar een nieuwe voorzitter is inmiddels gestart. Mocht u zich geroepen voelen, meld u bij het huurderssecretariaat.

Als we kijken naar de financiële resultaten in onze jaarrekening 2019 dan kunnen we constateren dat we een mooi positief resultaat hebben bereikt. Dit zorgt er voor dat we in financiële zin met een gerust hart naar de toekomst kijken. In activiteitenplan 2020 hebt u kunnen lezen waar de HBV ook volgend jaar tijd en geld in wil investeren om de belangen van de huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk te behartigen. Hiermee zijn we inmiddels al volop aan de slag.

Op het moment dat ik dit schrijf verkeren we in spannende tijden door het coronavirus. Ik hoop dat ieder van u gezond blijft en er snel betere tijden aanbreken. En dat we er alsnog een mooi jaar van mogen maken.

Doe voorlopig voorzichtig en let een beetje op elkaar.

Etten-Leur, 20 april 2020

Johan van der Smissen, zaakvoerder HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur



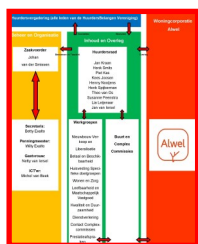
1. ALGEMEEN

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



De huurdersorganisatie is sinds de Woningwet 2015 een belangrijke partij bij het bepalen van het lokale volkshuisvestingsbeleid. Aan de ene kant is dit een heel goede ontwikkeling. Maar het betekent ook dat er steeds meer gevraagd wordt van de huurders die zich vrijwillig inzetten binnen de vereniging. Over steeds meer onderwerpen moet kennis worden opgedaan. Het aantal vergaderingen neemt toe. Er wordt niet alleen meer gesproken met de verhuurder en de gemeente maar ook met heel veel andere maatschappelijke partners. Om het allemaal bij te kunnen blijven houden moeten de taken verdeeld worden. Binnen de huurdersraad zijn daarom werkgroepen gevormd die zich met een specifiek onderwerp bezighouden, zoals bijvoorbeeld de betaalbaarheid, de kwaliteit van de woning, de dienstverlening etc. Het is belangrijk om de mening van de huurders op te halen en deze op een goede manier mee te kunnen nemen naar het overleg met de verhuurder en de gemeente. Voor de toekomst nodigen we graag alle huurders uit om voor een bepaald onderwerp deel te nemen aan een werkgroep. Of dit nu over de verduurzamingsplannen van Alwel gaat of over de opzet van de website, een huurdersdag, de huuraanpassing, de verbetering van de woning, of een cursus voor de bewonerscommissies. Alle inbreng is welkom. En als het onderwerp is afgerond staat het iedereen vrij om het daarbij te laten. Er wordt dus geen langdurige inzet gevraagd. Het mag wel, maar hoeft niet. Hiermee bieden we meer gelegenheid om wensen en meningen in te brengen.

Binnen de structuur van de vereniging zijn de organisatorische werkzaamheden gescheiden van de inhoudelijke belangenbehartiging. Het gaat om de scheiding van het werkapparaat met de belangenbehartiging en het overleg. De huurders- of ledenverga-



dering is het hoogste orgaan binnen de vereniging, die de leden van de Huurdersraad benoemt en ontslaat.

De Huurdersraad bestaat uit huurders van Alwel en is de spin in het web van de belangenbehartiging.



De organisatorische werkzaamheden worden verzorgd door een zaakvoerder, die wordt ondersteund door vrijwilligers met een specifieke taak voor onder andere het secretariaat, het penningmeesterschap, de ICT en het beheer van het huurdershuis. De Huurdersraad is in 2019 ondersteund door een zaakvoerder in de persoon van Johan van der Smissen.

De huurdersraad is uitermate tevreden over zijn inzet en heeft daarom eind 2019 besloten in 2020 deze ondersteuning voort te zetten.

1.2 De Huurdersraad

De Huurdersraad bestond bij aanvang van het jaar uit acht leden: In de loop van januari is Theo van Os daar als negende lid aan toegevoegd. Eind van het jaar heeft Theo echter vanwege zijn drukke agenda besloten om te stoppen. Theo blijft voorlopig nog wel lid van de werkgroep betaal- en beschikbaarheid.

Met regelmaat vond er een informeel koffie-uurtje plaats tussen de huurdersraad en de vestigingsmanager van Alwel.



Hierin is over en weer met elkaar gedeeld wat er speelt binnen de huurdersraad en bij Alwel. Dit overleg heeft een positieve bijdrage geleverd aan het vergroten van het wederzijds vertrouwen.

In 2019 is de Huurdersraad daarnaast ook veelvuldig bijegekomen. In deze bijeenkomsten zijn onder meer voorbereid:

Het overleg met Alwel;

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.

Buiten de bijeenkomsten heeft de Huurdersraad onderling en

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.



Het afgelopen jaar is voor het eerst een bijeenkomst georganiseerd waarbij we als

huurdersraad en het gebiedsteam van Alwel nader kennis hebben gemaakt. In het gebiedsteam werken onder andere de wijkconsulenten en de sociaal beheerders. Hierdoor kennen we elkaars taken beter en kunnen we elkaar makkelijker vinden wanneer nodig. Dit is door beide partijen als zeer prettig en goed ervaren. We zullen daarom jaarlijks een dergelijke bijeenkomst organiseren.

De inbreng van de complexcommissies is voor de HBV van grote waarde in het kader van de belangenbehartiging. De HBV wil daarom graag de interactie vergroten met de commissies. In 2019 is mede om die reden een gezamenlijke informatiebijeenkomst belegd voor de commissies over de procedure om te komen tot afrekening van servicekosten. De commissies is aangeboden om in de complexen de voorlichting over het project 'Omlaag die Meter' te organiseren.



In 2020 zullen we samen met Alwel een proberen een nieuwe bewonerscommissie op te richten voor het complex aan het Burchtplein en het complex Lumenstaete waar de commissies in het afgelopen jaar zijn gestopt. Bij complexen waar nog geen commissie bestaat, stimuleren we om er alsnog een op te richten. De HBV biedt hierbij samen met Alwel ondersteuning aan.

1.3.4. Samenwerkingsovereenkomst

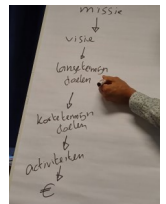
Op 13 juli 2017 werd de geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst met Alwel ondertekend. Deze vormt sinds 1 januari

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 aan de verwachtingen van zowel de HBV als Alwel. De fusie en het feit dat Alwel hiermee drie afzonderlijke huurdersbelangenorganisaties kent, heeft hierin geen verandering gebracht. Vooralsnog blijft dus de huidige samenwerkingsovereenkomst de basis voor het overleg op vestigingsniveau Etten-Leur. Om de onderlinge samenwerking tussen de drie huurdersorganisaties vorm te geven, wordt bezien of hiervoor een aanvullende overeenkomst wenselijk is.

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.

Het afgelopen jaar heeft de vereniging zich met name beziggehouden met het intern verbeteren van de organisatiestructuur, het versterken van de huurdersraad door kennisuitbreiding en taakverdeling.



Hiervoor werd onder andere de Woonbondcursus 'Een Stap Vooruit' gevolgd om te komen tot een professionelere organisatie.



Daarnaast heeft de huurdersraad een training gevolgd bij Marion Muller van het bureau Visa. Hierin is aandacht geschonken aan teambuilding en het samenwerken als team.

Tot slot is bij de Woonbond een training 'Effectief vergaderen' gevolgd.



Hiernaast is er aandacht geschonken aan communicatie en het beter betrekken van de achterban. Hiervoor hebben leden van de huurdersraad de training bij de Woonbond 'Toolkit achterban' gevolgd.

Verder heeft Thea de Feijter van het bureau De Nieuwe Wind een verkennende workshop georganiseerd voor de huurdersraad over de visie op huurdersparticipatie. Dit heeft onder

andere eind dit jaar geleid tot een uitnodiging aan alle huurders om met ons “Met ons mee te denken!” Begin 2020 resulteerde dit in een bijeenkomst waar een tiental huurders met ons meedachten



over het betrekken van de huurders. Een aantal van de deelnemers heeft aangegeven in de toekomst vaker mee te willen denken. In de loop van 2020 pakten we dit verder op en ronden we het af met een concreet Participatie- en actieplan. Hiermee worden huurders vaker op verschillende manieren en momenten uitgenodigd om mee te denken en een mening te geven.

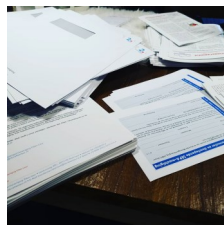
Op zaterdag 7 september organiseerden we een Huurdersdag in en rond het huurdershuis. Naast leuke activiteiten voor de kinderen werd er door een groot aantal netwerkpartners informatie gegeven over goed, zelfstandig en veilig wonen. Alle huurders zijn hiervoor uitgenodigd. Helaas toonde maar een beperkte groep belangstelling. Desondanks was het een geslaagde dag en we hopen dat volgend jaar dan ook de opkomst groter zal zijn.

IMPRESSIE HUURDERSDAG 2019 HBV ETTEN-LEUR



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 2019 was de contributie € 12,00.

De incasso van de contributie verliep goed. Per 31 december 2019 hebben we een ledenaantal van 549

Dit is zijn er 16 meer als eind 2018

In ons activiteitenplan was de ledenwerving één van de aandachtspunten. Elke maand krijgt de HBV nu ongeveer 30 adressen door van Alwel. In 2019 kregen vervolgens de nieuwe huurders van deze woningen een informatiepakket over de HBV in de bus. Gemiddeld levert dit vier nieuwe leden op. Helaas daalt het aantal leden ook door overlijden. Per saldo groeit de vereniging voor het eerst sinds jaren weer. Dit is een mooi resultaat. Ook al is de groei nog beperkt.

1.4.2. Huurdershulp

In § 1.3.2 is aangegeven dat leden een beroep kunnen doen op Huurdershulp en dat de informatie over de inhoud van Huurdershulp is verbeterd.

In 2019 kwamen ruim 200 telefonische hulp- en informatieverzoeken binnen bij Huurdershulp. Uiteindelijk zijn 24 huurders ondersteund bij het voorleggen van hun klacht bij Alwel of de externe klachtencommissie.



Het aantal klachten is aanleiding geweest om de dienstverlening en de klachtenafhandeling structureel te blijven volgen en op de agenda te houden van het regulier overleg met Alwel. Ook in de toekomst zal de waardering van de dienstverlening van Alwel gevolgd worden. Dit omdat bij de fusie is beloofd dat de dienstverlening minstens gelijk zou blijven maar wellicht zou verbeteren.

1.4.3. Informeren en raadplegen huurders

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

In het activiteitenplan 2019 was de vernieuwing van de website aangekondigd om hiermee de huurders beter te kunnen informeren. De nieuwe website gaat begin 2020 definitief de lucht in.

Naast het vernieuwen van de website is inmiddels gestart met het digitaal versturen van mailingen. Het blijkt dat we hiermee een aantal huurders beter en sneller bereiken. Een goed voorbeeld hiervan is de informatieverstrekking aan de huurders over het project 'Omlaag die Meter'.



In vervolg hierop zal in de toekomst op meer verschillende manieren en momenten de huurder geïnformeerd worden en uitgenodigd om mee te denken en een mening in te brengen.

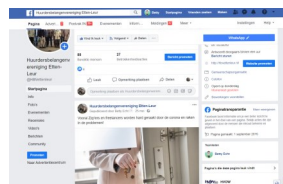
1.4.4. Huurdersnieuws

De ledeneditie met de Huurwijzer (tijdschrift van de Woonbond, gericht op individuele huurders) is driemaal verzonden. De redactie streeft ernaar zoveel mogelijk actuele onderwerpen te behandelen. Daarnaast worden de activiteiten van de HBV geagendeerd. De laatste editie van december heeft veel reacties opgeleverd. Daaruit mogen we concluderen dat het huurdersnieuws goed wordt gelezen! We werken aan het digitaal versturen van de Nieuwsbrief naar de leden. De wens is om daarnaast twee keer per jaar een editie naar alle huurders te sturen.



1.4.5. Website en Facebook

In 2019 is de website bijgehouden door Betty Echten-Exalto in samenwerking met Michel van Beek. Op de website is een nieuwsrubriek die regelmatig wordt verversd. Verder zijn er de reglementen, verslagen, adviezen en publicaties van de HBV te vinden. Ook is er een agenda met de activiteiten opgenomen. Voor de grotere activiteiten zijn op of via de openingspagina telkens alle belangrijke gegevens te vinden.



Betty heeft voor de HBV een Facebook-pagina beheerd, en is daarbij ondersteund door Marie-Louise Polane die pagina wordt veelvuldig bezocht. Alle actuele onderwerpen

die ook op de website een rol spelen, komen ook op de Facebook-pagina terecht. Ook worden actuele onderwerpen over huren vanuit de kranten en de Woonbond gedeeld op de facebook-pagina. Op facebook plaatsen en promoten we veel berichten. We krijgen daar veel reacties op. Overwegend zijn deze positief. Soms ook heel negatief gericht aan Alwel. Daarnaast beheert zij het Twitteraccount en Instagramaccount van de HBV.

De website is toe aan een facelift. De werkgroep heeft de opdracht om zowel de lay-out als de inhoud te vernieuwen. De vernieuwde website moet hierdoor makkelijker leesbaar worden.



1.4.6. Leden en Huurdersbijeenkomsten

In 2019 is er naast het Huurdersoverleg een voor- en najaarsvergadering gehouden. De bijeenkomsten worden aangekondigd in de agenda in het Huurdersnieuws en op de website. Verder ontvangen de leden waarvan een e-mailadres beschikbaar is een uitnodiging per e-mail. Ook de complexcommissies worden per e-mail uitgenodigd.



1.5 Complex en buurt-commissies

Medio 2019 waren er 23 complexcommissies actief, die regelmatig bericht ontvingen van de HBV. Eind 2019 zijn er nog 21 actieve bewonerscommissies over. De bewonerscommissies van het complex aan het Burchtplein en het complex Lumenstaete zijn gestopt wegens gebrek aan commissieleden.

In de loop van 2020 zal Alwel samen met de HBV bij deze complexen de behoefte peilen om tot de oprichting van een nieuwe bewonerscommissie te komen.

Niet alle commissies maken even intensief gebruik van de faciliteiten, die de HBV biedt.

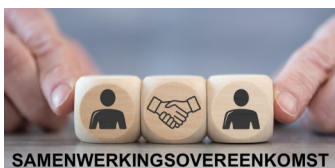
De complexcommissies kunnen een voorschot krijgen voor de door hen te maken kosten. Vervolgens kunnen zij de kosten die zij maken in het kader van de belangenbehartiging declareren bij de HBV. In de toelichting op de balans en resultatenrekening (§ 2.3) staat in welke mate van deze faciliteiten is gebruik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

Het blijkt dat nog niet bij alle bewonerscommissies duidelijk is wat wel en niet gedeclareerd kan worden. Ook binnen de drie vestigingen van Alwel is er verschil in bijdragen aan bewonerscommissies. Daarom wordt met Alwel bezien of hierin meer duidelijkheid en eenheid kan komen. In 2020 ronden we dit af.

Het overleg met Alwel is samen met de buurt- en complexcommissies in het Huurdersoverleg of de voor- en najaarsvergadering voor-



bereid. Daar waar er behoefte aan is wordt individueel met de commissies overlegd. Omdat veel onduidelijkheid bestond over de te declareren kosten is in het afgelopen jaar nogmaals bij de commissies aangegeven welke kosten wel en niet gedeclareerd kunnen worden. Ook is nogmaals ge-



wezen op de voorwaarden waaraan de commissie moet voldoen om voor vergoeding van kosten in aanmerking te komen. Deze

zijn ook vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst die gesloten is tussen de HBV en Alwel

1.6 Kennisverrijking

Om goed beargumenteerd te kunnen overleggen en adviseren zal de HuurdersBelangenVereniging over de nodige kennis moeten beschikken. Middelen die zij daarvoor kan inzetten zijn abonnementen op en aanschaffen van vaklitera-

tuur. De financiële bijdrage van Alwel is onder meer bedoeld voor scholingen en symposia, die nodig zijn om de kennis van de leden van de HuurdersBelangenVereniging op peil te brengen en te houden, zodat deze op een gelijkwaardig niveau met de medewerkers van de verhuurder kunnen overleggen.

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



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

De kennis van de leden van de huurdersraad is vergroot door de afspraak met Alwel om meer informatie en kennis te delen met de HBV. Zo is er een groot aantal bijeenkomsten gehouden waarin de volgende informatie is gedeeld en met elkaar van gedachten is gewisseld:



In 2019 is er aan meerdere cursussen en symposia deelgenomen. Doordat deelname gratis of tegen een zeer gering bedrag was, zijn de kosten beperkt gebleven.

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

Regio symposium Zorg en Wonen

- Communicatie
- Duurzaamheid
- Toolkit raadplegen achterban
- Warmtewet



Ook zijn bijeenkomsten van het Centrum voor Wonen bezocht over het langer zelfstandig thuis wonen.

1.6.1 Lidmaatschappen, abonnementen en literatuur



De HBV is lid van de Vereniging Nederlandse Woonbond. Bij het lidmaatschap horen enkele abonnementen, onder meer 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 consultant en de Huurderslijn. Er is ook een abonnement op het Aedes-magazine.

1.6.2 Bijeenkomsten en symposia

Leden van de Huurdersraad hebben deelgenomen aan de provinciale vergaderingen van de Woonbond, regio West-Brabant. De Provinciale Vergaderingen kiezen leden van de verenigingsraad en adviseren hen over beleid en standpunten van de Woonbond. Een Provinciale Vergadering bestaat uit vertegenwoordigers van huurdersorganisaties die lid zijn van de Woonbond



1.7 Huisvesting

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

In 2019 zijn alle bijeenkomsten van de HBV in het Huurdershuis gehouden. Ook maken complexcommissies gebruik van de vergader- en andere faciliteiten.



Het Huurdershuis is opengesteld voor maatschappelijke organisaties. Naast de complexcommissies, themagroepen en de Huurdersraad hebben externe gebruikers van de faciliteiten gebruik gemaakt. Voorbeelden zijn Fysiopraktijk van Broekhoven, Buurtbusvereniging VRE, thuiszorgorganisatie TWB.

De opbrengsten maken het mogelijk de huisvestingskosten te drukken en leveren een bijdrage aan het verbeteren van de faciliteiten. Het Huurdershuis, onze thuisbasis aan de Liesbosweg is eind vorig jaar voorzien van nieuwe gordijnen, tafelbladen en stoelen.

Ook is de geluidsinstallatie verbeterd en er is een nieuwe beamer en projectiescherm aangeschaft. Hiermee is het huurdershuis weer perfect geschikt voor de huurdersbijeenkomsten.



1.8 Maatschappelijke betekenis

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

De HBV stelt het Huurdershuis beschikbaar aan maatschappelijke organisaties (zie § 1.7) Afvaardigingen van de HBV hebben deelgenomen aan enkele door de gemeente georganiseerde activiteiten. Samen met Alwel en de gemeente is de opdracht geformuleerd voor een nieuw onderzoek naar Woonlasten en Doelgroepen. In het kader van relatiebeheer was de HBV ook aanwezig bij het afscheid van de wethouders en werd kennisgemaakt met de nieuwe wethouders. Ook de gemeenteraadsvergadering werd bezocht. En was er



een informeel overleg met het voltallige college van Burgemeester en Wethouders

Ook in 2020 zal de HBV het Huurdershuis beschikbaar stellen en deelnemen aan activiteiten van maatschappelijke organisaties.

2. FINANCIEEL JAARVERSLAG 2019

2.1 Balans per 31 december 2019

Activa

		31-12-2019		31-12-2018
Inboedel huurdershuis	€	1,00	€	1,00
Voorschotten complexcommissies		2.100,00		2.100,00
Kortlopende vordering		22,80		70,20
Regiobank algemeen		21.199,88		15.133,51
Regiobank huurdershuis		924,20		1.273,35
		-----		-----
Totaal activa	€	24.247,88	€	18.578,06

Passiva

Eigen vermogen	€	16.790,74	€	16.611,51
Overige verschuldigde bedragen		7.457,14		1.966,55
Totaal passiva	€	24.247,88	€	18.578,06

2.2 Exploitatierekening

		2019		2018
Inkomsten				
Contributieopbrengsten	€	6.570,00	€	6.378,00
1 lid heeft 50% reductie gekregen				
Overige contributie opbrengsten		30,00		46,50
Bijdragen Alwel basis en prestatieafhankelijke		67.014,50		66.909,00
Bijdrage t.b.v. de inzet van een Zaakvoerder 2019		25.000		
voor de maanden juli t/m december 2018				12.500,00
		-----		-----
Totaal inkomsten	€	98.614,50	€	85.833,50
Uitgaven				
		31-12-2019		31-12-2018
Huurdershuis	€	18.817,00	€	15.485,89
Informatie- en CommunicatieTechnologie (ITC)		4.098,89		3.134,34
Organisatie- en administratiekosten		35.184,88		15.391,67
Kosten Huurdersraad		8.409,53		9.800,55
Complex- en buurtcommissies		2.530,09		2.807,71
Informeren en raadplegen huurder		10.468,37		3.473,13
Lidmaatschap Nederlandse Woonbond		7.066,91		7.066,91
Deskundigheidsondersteuning		1.136,50		0,00
Kennisverrijking		10.722,88		1.696,42
		-----		-----
Totaal uitgaven	€	98.435,27	€	58.856,62
Exploitatiesaldo	€	179,23	€	26.976,88

2.3 Toelichting op de 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, Juvenaataan, Magnolia- Meidoorn, Rozengaard, st. Martinuspark, en Viridea.

Eigen vermogen

Eigen vermogen per 31-12-2018	€	16.611,51
Exploitatiewinst 2019		179,23
Eigen vermogen per 31-12- 2019	€	16.790,74

Crediteuren en overige verschuldigde bedragen

De Smis, Wonen & Verbinden	€	2.178,00
Drukkerij Hendriks		75,32
Complexcommissie De Beiaard		86,14
Telfort		37,68
Woonbond (huurdersnieuws)		5.080,00

Totaal verschuldigd per 31-12-2019	€	7.457,14

Debiteuren

Christen unie	€	22,80
Totaal tegoed per 31-12-2019	€	22,80

Contributie

Over 2019 hebben 548 leden contributie betaald. Dit zijn er 16 meer dan eind 2018. Per maand zijn er ongeveer 30 mutaties waar we het infopakket naar opsturen en gemiddeld levert dat 4 nieuwe leden op per maand, maar helaas overlijden en verhuizen er ook leden. Het goede nieuws is dat er sinds jaren weer groei zit in het ledenbestand i.p.v. verlies van leden.

548 leden betaalden de contributie voor 2019	€	6.570,00
Er was een betalingsverschil van *		30,00
Totaal in 2019 betaalde contributie	€	6.600,00

Bijdragen 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 2019 uit de volgende onderdelen opgebouwd:

Basisbijdrage	€	25.350,00
Prestatieafhankelijke bijdrage		32.788,50
Eenentwintig actieve complexcommissies* á € 406,00		8.526,00
Bijdrage t.b.v. de inzet van een Zaakvoerder		25.350,00
Ontvangen bijdrage 2019 van Alwel	€	92.014,50

De eenentwintig actieve complexcommissies zijn

De eenentwintig complexcommissies zijn:

* Albatros, Azurea, BAG bewoners adviesgroep, Beiaardflats, Contrefort, de Dahlia, de schipper en de Mole naar, de Wachter en de Valpoort, de Pauw, Juvenaatalaan, Kapelstraat, Magnolia en de Meidoorn, Oederkerk Park & van Kuykflat, Rosea, Rozengaard, Schakel 3 en 4, Schakel2 en 7, st. Martinuspark, 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 verkeer zijn in mindering van de kosten gebracht.

Huur, inclusief energie, water en beveiliging	€	5.540,56
Gemeentelijke lasten		145,20
Verbouwing en herinrichting		9.200,73
Kleine aankopen huurdershuis		1.569,16
Onderhoud en schoonmaak		1.285,41
Gastvrouw		1.500,00
Inkoop Huurdershuis		1.121,86
Opbrengst Huurdershuis		- 1.545,70

Totaal huisvesting		€ 18.817,22

Informatie en communicatie technologie (ICT)

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

Kopiëren en printen	€	1.657,52
Overige software en licenties		473,51
Internet en telefonie		767,86
ICT-beheerder		1.200,00

Totaal ICT	€	4.098,89

Organisatie en administratiekosten

Algemene kantoor kosten	€	3.546,72
Kantoorartikelen		1.111,65
Portokosten		457,10
Bankkosten		353,26
Representatie		428,04
Aansprakelijkheidsverzekering		245,25
Huurderssecretaris		1.200,00
Administrateur		1.200,00
Zaakvoerder		25.652,00
Leden- en boekhoudpakket		990,86

Totaal organisatie- en administratiekosten	€	35.184,88

Kosten huurdersraad

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

Algemene Kosten	€	262,68
Groepsbindingactiviteit (met taakvrijwilligers)		1.396,85
Vergoeding Huurdershulp		1.200,00
Vergoedingen Huurdersraad		5.500,00
Totaal kosten Huurdersraad	€	8.409,53

Complex en buurtcommissies

Algemene kosten complex en buurtcommissie	€	802,65
Er is aan 12 complexcommissies een bijdrage in hun kosten betaald:		
Albatros		132,85
Azurea		41,95
Beiaardflatjes		86,14
Contrefort		325,35
de Dahlia		111,99
Lumenstaete		415,08
de Wachter en Valpoort		328,80
Rosea		181,70
de Pauw		42,92
Magnolia en Meidoorn		17,40
Juvenaatalaan		43,26
Totaal kosten complex-en buurtcommissies	€	2.530,09

Informeren en raadplegen huurders

Huurdersnieuws met Huurwijzer	€	7.596,39
Leden- c.q. huurdersbijeenkomsten		152,82
Website en Facebookpagina		250,00
Huurdersdag 2019		2.496,16
Totaal informeren en raadplegen huurders	€	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

Deskundigheidsondersteuning

Gezamenlijk advies drie huurdersorganisaties HBV, HAR en CHAB inzake duurzaamheidsbeleid en plan van aanpak Alwel.	€	290,40
Advies inzake voorgenomen verkoop van de duurdere huurwoningen		652,50
Advies verkoop duurdere huurwoningen Alwel Diensten BV		193,60
 Totaal aan deskundigheidsondersteuning en adviezen	€	 1.136,50

Kennisverrijking

Abonnementen, boeken en brochures	€	114,50
Symposia e.d.		
Cursussen		10.608,38
 Totaal aan kennisverrijking	€	 10.722,88

2.4 Verklaring kascontrolecommissie

Volgens artikel 34 lid 3 van de statuten fungeert de geschillencommissie ook als kascontrolecommissie. Tijdens de najaarsvergadering op 10 december 2019 zijn de leden mevrouw Andreae, de heer Noordijk en de heer Mul als lid van de kascontrolecommissie benoemd.

Zij hebben de financiële administratie over de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 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.

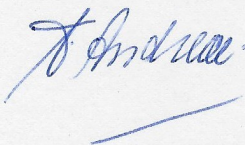
De kascontrolecommissie heeft de financiële administratie over de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 in orde bevonden en verklaart dat de financiële jaarrekening 2019 een betrouwbaar beeld geeft.

De kascontrolecommissie stelt aan de ledenvergadering voor om de zaakvoerder decharge te verlenen voor het gevoerde financieel beheer in 2019.

De financiële administratie en jaarverslag 2019 is tevens gecontroleerd door een onafhankelijke administratiekantoor MK-Administraties, Velletriweg28, 4731DN Oudenbosch. De bevindingen zijn vastgelegd in een verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit financieel verslag.

Etten-Leur, 20-07-2020

Mevr. Andreae



dh. Noordijk



dh. Mul



HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur
T.a.v. het bestuur
Liesbosweg 40 C
4872 NE Etten-Leur

Oudenbosch, 16 juli 2020

Betreft: Bevindingen financiële administratie 2019 en jaarverslag 2019

Geachte bestuur,

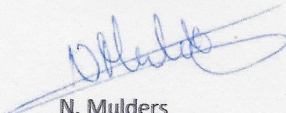
U heeft mij opdracht gegeven de opzet van de financiële administratie 2019 en het financiële hoofdstuk in het jaarverslag 2019 van HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur nader te bekijken. Mijn werkzaamheden brengen met zich mee dat deze niet kunnen resulteren in zekerheid omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.

Voor niet-commerciële verenigingen gelden geen wettelijk jaarrekening vereisten. Omdat deze wettelijk jaarrekening vereisten ontbreken kunt u eigen waarderingsgrondslagen hanteren. Middels dit schrijven breng ik u op de hoogte van mijn bevindingen.

1. Het vermelde exploitatiesaldo in het jaarverslag 2019 van het vergelijkend jaar 2018 sluit niet aan op het exploitatiesaldo 2018 zoals in Lasso (boekhoudpakket) staat vermeld. Het verschil betreft de afschrijvingskosten. In 2018 heeft u er voor gekozen om alleen in het jaarverslag de afschrijvingskosten rechtstreeks te muteren in het eigen vermogen en dus niet zichtbaar te maken op de exploitatierekening. Voor een beter inzicht in de kosten adviseer ik u voortaan alle kosten in de exploitatierekening op te nemen en enkel het eigen vermogen met het exploitatiesaldo van dat jaar te muteren.
2. Eind 2019 zijn er diverse investeringen gedaan (bijv. stoelen, tafelbladen en een beamer). Normaliter zegt de wetgeving dat grote uitgaven geactiveerd dienen te worden (opgenomen te worden als bezit op de balans) indien deze meerdere jaren meegaan. U heeft er echter voor gekozen de investeringen in 1 jaar als kosten te verwerken. Door investeringen niet te activeren ontstaat er op de balans geen reëel beeld van de activa/bezittingen en het eigen vermogen. Voor een beter inzicht in de activa/bezittingen en eigen vermogen adviseer ik u investeringen te activeren en af te schrijven over meerdere jaren.
3. In het jaarverslag is in de balans en exploitatierekening met een vergelijkend cijfer opgenomen. Mijn advies is om ook in de toelichting op de balans en exploitatierekening een vergelijkend cijfer op te nemen. Dit geeft een beter inzicht in de mutatie of eventuele verschuiving van kosten en/of balansposten.

Mocht u na aanleiding van bovenstaand vragen hebben hoor ik dat graag. Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
MK administraties



N. Mulders