

Jaarverslag 2021

Inleiding

Ook in 2021 heeft de coronacrisis grote invloed gehad op ons leven en ook op de werkzaamheden van onze vereniging. We konden maar weinig fysiek bij elkaar komen. Hierdoor hebben we een deel van onze voorgenomen activiteiten niet op kunnen pakken. Desondanks hebben we weer een druk jaar achter de rug waarin veel is gedaan.

Er moest nog steeds heel veel digitaal en dat hebben we ook gedaan. Sommige activiteiten kunnen echter alleen in de vorm van een fysieke bijeenkomst. Die hebben we vanwege de coronamaatregelen nauwelijks kunnen organiseren. Ook het inloopspreekuur kon nog niet worden gehouden. Via de telefoon en mail bleven we bereikbaar om waar nodig huurdersondersteuning te bieden. Gelukkig zijn op dit moment de coronarichtlijnen bijna allemaal afgeschaft en hebben we de vrije inloop in het huurdershuis weer gepland staan. U bent elke eerste donderdagmiddag van de maand weer van harte welkom in ons huurdershuis voor een antwoord op uw vragen, huurdersondersteuning of gewoon een praatje met een kopje koffie. We zijn er van 13:30 tot 15:30 uur. Ook fijn dat we de bijeenkomsten en vergaderingen weer fysiek kunnen gaan houden in het Huurdershuis.

We hebben u zo goed mogelijk op de hoogte gehouden van de actualiteiten

Ondanks de coronamaatregelen hebben we toch een aantal voornemens uit ons activiteitenplan voor 2021 kunnen realiseren. We zijn gestart met het aanhalen van de contacten met de bewonerscommissies. We ondersteunden de huurders in het groot onderhoudsplan De Grient. En hebben weer nieuwe prestatieafspraken met de gemeente en Alwel gemaakt. Met de verhuurder zijn we het gesprek gestart over een nieuw ondernemingsplan. Ook hebben we vorig jaar weer een aantal adviezen aan Alwel uitgebracht. Voorbeelden hiervan zijn de adviezen over de Stedelijke omgangscodes, het WMO convenant en het Scootmobielbeleid. Met de Centrale Huurders Adviesraad Breda (CHAB) en de Huurders Advies Raad (HAR) uit Roosendaal hebben we adviezen aan Alwel gegeven over de Visie op Leefbaarheid en het Tweehurenbeleid.

Via de website, de social media en onze nieuwsbrieven hebben we u zo goed mogelijk op de hoogte gehouden van de actualiteiten. Door onze actieve ledenwerving hebben we ons ledenbestand redelijk op peil kunnen houden. Maar nieuwe leden blijven welkom.

Betaalbaarheid blijft belangrijk aandachtspunt, ook in 2022

Een lichtpuntje in 2021 was de Wet eenmalige huurverlaging. Hiermee is voor een aanzienlijk aantal huurders met een laag inkomen de huurprijs verlaagd. Ook de huurbevrozing was een welkome verrassing. Maar de betaalbaarheid blijft een belangrijk aandachtspunt. Op dit moment zien we de woonlasten weer toenemen door de stijging van de energieprijzen. De compensatie die door de overheid in het vooruitzicht is gesteld is lang niet voldoende. De verschrikkelijke oorlogssituatie in de Oekraïne zal de energieprijzen nog verder opdrijven. Een reden te meer om extra aandacht te vragen voor woonlastenverlaging. Onlangs zijn we mede daarom ook gestart met ons zonnepanelenproject HBV voor Zon www.hbv-voor-zon.nl.

We kijken met een tevreden gevoel terug op 2021 en zijn al volop aan de slag met ons activiteitenplan voor 2022. De oorlogscrisis in de Oekraïne en de aanhoudende vluchtelingenstroom baart ons echter ook zorgen. Laten we hopen dat de vredesonderhandelingen resultaat hebben en deze humanitaire ramp snel wordt beëindigd.

Etten-Leur, maart 2022

Met vriendelijke groet,

Johan van der Smissen
Zaakvoerder HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

Inhoudsopgave

Algemeen	5
Huurdersraad	5
Overleg	6
Overleg met de vestigingsmanager Alwel Etten-Leur	6
Voorzittersoverleg huurdersorganisaties – Alwel	6
Contact met de Raad van Commissarissen (RvC)	6
Provinciale vergaderingen Woonbond	7
Kennismaking leden klachtencommissie Alwel Etten-Leur	7
Kennismaking wijkteam en HBV	7
Overleg met de gemeente	7
Perscontacten met BN De Stem/ Communicatie	7
Uitgebrachte adviezen	8
Huurbevrozing/ Wet Eenmalige Huurverlaging	8
Scootmobielbeleid	8
Tweehurenbeleid	8
Visie op leefbaarheid	8
Afspraken woningaanpassingen Wet Maatschappelijke Ondersteuning/ huisvesting medisch urgenten (WMO-convenant)	9
Stedelijke Omgangscode	9
Realisatie Activiteitenplan 2021	10
Meer betrekken huurders	10
Contact met bewonerscommissies	10
Huurdersondersteuning	10
Nieuw fusiebudget	10
Werkgroep Transitievisie Warmte	10
Meedenkgroep renovatieplan De Grient fase 1 en 2	11
Zonnepanelenproject HBV voor Zon	11
Prestatieafspraken 2022	12
Bespaar Etten-Leur / Regeling Reductie Energieverbruik Woningen (RREW)	13
Tiny Houses	13
Financieel verslag	14
Balans per 31 december 2021	14
Exploitatierkening	15
Toelichting op balans en exploitatierkening	16
Verklaring kascontrolecommissie	21
Verklaring bevindingen financiële administratie	22

Jaarverslag 2021

Algemeen

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

De organisatorische werkzaamheden worden verzorgd door een zaakvoerder, die wordt ondersteund door vrijwilligers met een specifieke taak voor onder andere het secretariaat, het penningmeesterschap, de informatie- en communicatietechnologie (ICT) en het beheer van het huurdershuis. Daarnaast kent de huurdersraad 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 HBV. Als bedankje daarvoor ontvingen zij rond de Kerst een heerlijke kerststol.

Huurdersraad

De vereniging bestond in 2021 uit de volgende acht leden van de Huurdersraad en vijf taakvrijwilligers, ondersteund door een zaakvoerder.

Leden Huurdersraad

Henk Smits	: voorzitter
Susanne Feenstra	: huurdersondersteuning
Kees Joosen	: huurdersondersteuning
Lia Leijenaar	: lid
Henny Nooijens	: lid
Jan van Iersel	: lid
Jan Kraan	: lid
Johan van der Smissen	: zaakvoerder

Taakvrijwilligers

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

De huurdersraad kwam 10 keer voor een vergadering bijeen.

Overleg

Overleg met de vestigingsmanager Alwel Etten-Leur

In 2021 hebben we vijf 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:

- De huuraanpassing/ huurbevrozing;
- De Wet Eenmalige Huurverlaging;
- Het aftopbeleid;
- De Wet Tijdelijke Huurkorting;
- Het streefhuurbeleid;
- Het nieuwe WMO-convenant (Wet maatschappelijke ondersteuning);
- De Stedelijke Omgangscodes bij onderhoud, renovatie en herstructurering;
- Het scootmobielbeleid;
- De onderhoudscontracten voor de liften;
- Het jaarverslag en de jaarrekening HBV;
- Het activiteitenplan en de begroting van de HBV;
- De nieuwbouw- en onderhoudsprojecten;
- De prestatieafspraken 2022;
- Besteding fusiebudget (Etten-Leurse Kracht (ELK), het service-onderhoud, de kwaliteitscontroles, het zonnepanelenproject HBV-voor-Zon)
- De klantwaardering van de dienstverlening Alwel (KWH-cijfers);
- Het nieuwe ondernemingsplan van Alwel;
- De visie op leefbaarheid;
- Het tweehurenbeleid;
- De aanpassing van de woonruimteverdeling (afschaffen sociale urgentie);
- Portefeuillestrategie van Alwel voor Etten-Leur;
- Ondermijnende criminaliteit en Woonfraude in woningbezit Alwel
- Jaarrapport Klik voor Wonen;
- Gevolgen Corona;

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

Voorzittersoverleg huurdersorganisaties – Alwel

In 2021 hebben zes 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)

Eén keer is overleg gevoerd met onze huurderscommissaris mevr. Katinka Timmermans.

Provinciale vergaderingen Woonbond

In de vergaderingen met de Woonbond worden de meningen opgehaald van de huurdersorganisaties. Deze gebruikt de Woonbond voor de belangenbehartiging van de huurders op landelijk niveau. Afgelopen jaar werd twee keer digitaal via Teams en één keer fysiek in het huurdershuis vergaderd. Op de agenda stonden onder andere het Verenigingsplan van de Woonbond en hun jaarplan en begroting. Daarnaast werden de actuele onderwerpen besproken, waaronder de druk op de woningmarkt en de betaalbaarheid van het wonen. Ook namen we deel aan een groot aantal webinars van de Woonbond om onze kennis te vergroten over wetwijzigingen en diverse onderwerpen waar we overleg over hebben met de corporatie. Tot slot hebben we samen met de Woonbond een Samenwerkingsplatform Huurdersorganisatie in West-Brabant opgestart en een geslaagde eerste bijeenkomst gehouden in het huurdershuis.



Kennismaking leden klachtencommissie Alwel Etten-Leur

Enkele leden van de huurdersraad waren betrokken bij de werving van een nieuwe voorzitter en een nieuw lid van de klachtencommissie. Als voltallige huurdersraad hebben we kennisgemaakt met de nieuwe leden.

Kennismaking wijkteam en HBV

Om de samenwerking beter op elkaar af te stemmen organiseerden we een kennismakingsbijeenkomst van de huurdersraad met de woonconsulenten, sociaal beheerders en de wijkteammanager in het huurdershuis. In 2022 zal dit een vervolg krijgen waarbij we de rolverdeling bij de ondersteuning van de bewonerscommissies met elkaar gaan bespreken.

Overleg met de gemeente

Drie keer hebben we bestuurlijk overleg gevoerd met de wethouder over de voortgang van de lopende prestatieafspraken en de te maken nieuwe afspraken. Samen met Alwel hebben we onze jaarlijkse bijeenkomst gehad met de gemeenteraad. Hierin hebben we met elkaar van gedachten gewisseld over de notitie over de huurwoningmarkt, de afschaffing van de sociale urgentieregeling en de prestatieafspraken.

Vertegenwoordigers van de huurdersraad namen ook deel aan een aantal informatiebijeenkomsten vanuit de gemeente Etten-Leur over onder andere de huisvesting van arbeidsmigranten, het bestrijden van eenzaamheid en de omgevingsvisie.

Perscontacten met BN De Stem/ Communicatie

Om de bekendheid van de HBV te vergroten en ons eigen geluid beter te kunnen laten horen, hebben we met een lokale verslaggever van BN De Stem een 3-maandelijks koffiemoment afgesproken. Aan de hand van het gesprek dat we dan hebben wordt er over een actueel onderwerp een artikel uit onze naam in de krant gepubliceerd. Er zijn ook verschillende interviews gegeven voor BN/de stem. Daarnaast communiceren we een aantal keer via onze vernieuwde nieuwsbrieven naar onze leden en één keer per jaar naar alle huurders van Alwel in Etten-Leur.

Uitgebrachte adviezen

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

Huurbevrozing/ Wet Eenmalige Huurverlaging

Jaarlijks wordt advies gevraagd over het voorstel tot huuraanpassing per 1 juli. Samen met de CHAB en de HAR brachten we een vooradvies uit over de uitgangspunten van Alwel voor de huuraanpassing 2021. Intussen werd door de minister besloten om de huren te bevrozen van de sociale huurwoningen. Omdat Alwel de geliberaliseerde woningen wel een inflatievolgende huurverhoging wilde geven van 1,4 % werd hierover een adviesaanvraag gedaan. In een gezamenlijk definitief advies van de CHAB, HAR en HBV adviseerden we positief over dit voornemen. Naast de huurbevrozing werd de Wet Eenmalige Huurverlaging ingevoerd. Huurders waarvan het inkomen bekend was bij de belastingdienst kregen automatisch een huurverlaging. Met Alwel hebben we veel energie gestoken in de informatie aan de huurders die zelf een aanvraag moesten doen omdat hun inkomen niet bekend was bij de belastingdienst of omdat zij pas later een inkomensterugval hadden gehad. Dit heeft ertoe geleid dat meer dan 500 huurders een huurverlaging kregen.

Scootmobielbeleid

In de appartementencomplexen maken steeds meer huurders gebruik van een scootmobiel of ander elektrisch oplaadbaar vervoermiddel. Dit leidt in de praktijk naast gevaarlijke situaties vaak tot vragen en discussie over het stallen en opladen van deze voertuigen. Om dit te voorkomen heeft Alwel hier een beleid voor opgesteld. Hierover hebben we positief geadviseerd. Hierbij hebben we aandacht gevraagd voor de relatie met de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en geadviseerd met de gemeente hierover afspraken te maken. Over de praktische uitwerking van het beleid zijn we nog met Alwel in gesprek. Dit gaat onder andere over de (hoogte van de) doorbelasting van de kosten van een (extra) scootmobielstalling aan de huurder.

Tweehurenbeleid

Het argument van Alwel om een tweehurenbeleid in te voeren is tweeledig. Enerzijds kan dit een bijdrage leveren aan de betaalbaarheid. Een nieuwe huurder met een laag inkomen kan met dit beleid namelijk een iets lagere huurprijs krijgen aangeboden. Hiermee sluit de huurprijs beter aan bij het inkomen van de huurder. Anderzijds heeft het voor Alwel als doel: het optimaliseren van de huuropbrengsten. Dit zijn in principe twee tegenstrijdige doelen, waarbij voor de HBV de 'betaalbaarheid voor de primaire doelgroep' voorop staat. Hanteren van een tweehurenbeleid is een ingewikkelde materie. De consequenties van het beleid voor de huurders en woningzoekenden en de prijsopbouw van de woningvoorraad zijn lastig in te schatten. Om die reden hebben we een positief advies afgegeven voor een proefperiode van twee jaar waarbij jaarlijks de effecten van het tweehurenbeleid worden gemonitord en gedeeld met de huurdersorganisaties. Inmiddels maken we deel uit van een werkgroep die bezig is met de voorbereidingen om het tweehurenbeleid in te kunnen voeren. De planning is om dit per 1 april 2022 te doen.

Visie op leefbaarheid

De gezamenlijke huurdersorganisaties CHAB, HAR en HBV hebben een positief advies uitgebracht over de opgestelde visie op leefbaarheid. Omdat de visie staat of valt met de operationalisering c.q. uitvoering hiervan, zijn door de huurdersorganisaties aandacht gevraagd voor een goede samenwerking met de maatschappelijke partners zoals de

gemeente en de zorg- en welzijnspartijen. Daarnaast is aangegeven dat we verwachten dat Alwel zich positief opstelt bij initiatieven van bewoners en bewonerscommissies die gericht zijn op verbetering van de leefbaarheid.

Verder is ter bevordering van de leefbaarheid, aandacht gevraagd voor de 'veiligheid' in de buurt, een groene omgeving en het behoud of creëren van een ontmoetingsplek in de buurt. Tot slot is in het advies verzocht om oog te hebben voor het onderhoud van voor- en achtertuinen. En hebben we aangeboden een bijdrage te willen leveren aan de uitwerking van de visie in concrete acties gericht op behoud of verbetering van de leefbaarheid.

Afspraken woningaanpassingen Wet Maatschappelijke Ondersteuning/ huisvesting medisch urgenten (WMO-convenant)

Op 24 augustus 2021 ontvingen wij uw adviesaanvraag over het geactualiseerde convenant WMO-voorzieningen met de bijlagen waarin de verantwoordelijkheidsverdeling voor de woonvoorzieningen is vastgelegd en het protocol huisvesting medische urgenten. We waren betrokken bij het maken van deze afspraken tussen de gemeente en Alwel. De HBV heeft een positief advies uitgebracht over de gemaakte afspraken waarin is vastgelegd wie de kosten betaalt van een woonvoorziening of een woningaanpassing. Daarnaast is vastgelegd hoe Alwel en de gemeente samenwerken bij de huisvesting van medisch urgenten. We hebben hierbij ook aandacht gevraagd voor voldoende veilige stallingsruimte en oplaadmogelijkheden voor (deel)scootmobielen en elektrische fietsen.

Stedelijke Omgangscode

De Stedelijke Omgangscode Etten-Leur omvat de rechten en plichten van huurders bij herstructurering, renovatie en groot onderhoud. De regeling is van toepassing voor de jaren 2021 tot en met 31 december 2024. De doelstelling van deze regeling is om huurders in een vroeg stadium van een project duidelijkheid te bieden over hun eventuele betrokkenheid bij het proces en hun eventuele rechten voor wat betreft begeleiding, financiële vergoedingen en faciliteiten. Naar onze mening is het goed om deze afspraken vast te leggen. Wij hebben dan ook ingestemd met de Stedelijke Omgangscode Etten-Leur en hebben Alwel verzocht deze code als basis te hanteren voor de opzet van het sociaal plan voor het renovatieplan De Grient fase 1 en 2.

Realisatie Activiteitenplan 2021

Meer betrekken huurders

Vorig jaar hadden we ons opnieuw voorgenomen huurders meer te betrekken bij onze vereniging en onze activiteiten. Het zal duidelijk zijn dat dit door de coronamaatregelen nog onvoldoende is gelukt. We hebben ons best gedaan om de huurders op de hoogte te houden via de website en het Huurdersnieuws. Geplande themabijeenkomsten moesten we uitstellen. Alleen de Algemene Leden Vergadering kon gelukkig eind vorig jaar fysiek doorgaan. De theaterzaal was met inachtneming van de anderhalve meter afstand aardig gevuld. De vergadering stemde in met de Jaarrekening en het Jaarverslag 2020 en we inventariseerden de ideeën voor het activiteitenplan van 2022. Ook werd de heer Van Ham gekozen als nieuw lid van de kascontrolecommissie en geschillencommissie. Tevens werd In deze vergadering door Maurice Theeuwes van Alwel een presentatie gegeven van de nieuwbouwplannen. Nu de coronamaatregelen nagenoeg volledig zijn afgeschaft, hopen we weer meer fysieke bijeenkomsten te kunnen organiseren om de mening van de huurders op te halen.

Contact met bewonerscommissies

De HBV heeft een werkgroep die zich bezighoudt met de belangen van complexcommissies. Het afgelopen jaar heeft de werkgroep met enkele bewonerscommissies contact gehad om te horen wat er speelt in de complexen en hoe het overleg met Alwel verloopt. Eventuele vragen werden beantwoord en waar nodig is informatie en ondersteuning gegeven aan de commissie.

Huurdersondersteuning

Gedurende het jaar kregen we ongeveer 50 aanvragen van huurders en bewonerscommissies om ondersteuning. Het ging hierbij veelal om de dienstverlening van Alwel die naar de mening van de huurders te kort schoot. In een aantal gevallen was het voldoende om de juiste weg te wijzen naar de klachtenprocedure van Alwel. Soms was onze bemiddeling en overleg met Alwel nodig om tot een oplossing te komen.

Nieuw fusiebudget

In 2017 maakten we fusieafspraken met Alwel voor de periode 2018-2022. Een belangrijk onderdeel van de afspraken was het fusiebudget. In de afgelopen jaren hebben we dit budget deels al ingezet voor bijvoorbeeld een maatwerkadviseur, de woonlastenaanpak extra serviceonderhoud, controles op uitgevoerde reparatieverzoeken en duurzaamheid. In 2021 zijn we met Alwel de gesprekken gestart over een nieuw ondernemingsplan. Hierbij hebben we onderwerpen ingebracht die de komende jaren vooral aandacht verdienen en waarin vooral geïnvesteerd moet worden. Voorbeelden hiervan zijn (tijdelijke) nieuwbouw, betaalbaarheid, onderhoud en verduurzaming, leefbaarheid en wonen en zorg. Inmiddels hebben we een evaluatiegesprek gehad met het adviesbureau Fraey over de fusie en de fusiebudgetten. Als HBV hebben we gepleit voor het handhaven van het fusiebudget voor de HBV en we beschikken graag ook voor de komende jaren over een nieuw fusiebudget. Eind maart 2022 vindt een vervolgesprek plaats met Alwel hierover.

Werkgroep Transitievisie Warmte

De HBV heeft deel uitgemaakt van de gemeentelijke werkgroep voor de opstelling van de Transitievisie Warmte. In 2022 zal de HBV een bijdrage leveren aan de uitwerking van deze visie in activiteiten om de verduurzamingsopgave te realiseren. Deze houdt in dat de CO₂-uitstoot aanzienlijk moet worden teruggedrongen. In eerste instantie zullen de activiteiten

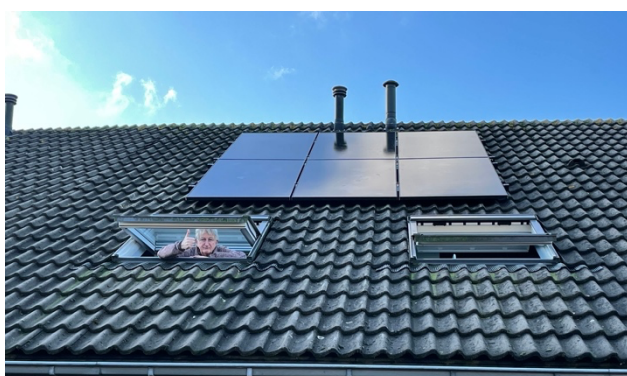
vooral gericht zijn op het isoleren en ventileren van de woningen. Hiermee wordt het gasverbruik verminderd. De uiteindelijke doelstelling is om in 2050 de woningen gasloos te maken. De tijd zal uitwijzen of deze ambitieuze doelstelling gehaald kan worden. Als HBV vinden we het vooral belangrijk dat de woningen met de slechtste energie labels en dus het hoogste energieverbruik zo snel mogelijk worden geïsoleerd en gerenoveerd.

Meedenkgroep renovatieplan De Grient fase 1 en 2

Ook hebben vertegenwoordigers van de HBV deel uitgemaakt van een aantal werkgroepen, waaronder de meedenkgroepen voor het renovatieplan De Grient fase 1 en 2. Samen met Alwel is er een projectgroep ingericht voor de uitwerking van het aanbod van de HBV om op alle woningen in het renovatieplan De Grient zonnepanelen aan te brengen ten laste van het fusiebudget Duurzaamheid.

Zonnepanelenproject HBV voor Zon

De projectgroep heeft ook een zonnepanelenproject 'HBV voor Zon' ontwikkeld. Hiermee kunnen ongeveer 550 grondgebonden huurwoningen worden voorzien van zonnepanelen. De huurders betalen hiervoor slechts een vast bedrag van €4,50 aan servicekosten voor verzekering, onderhoud en vervanging op termijn. Eind 2021 zijn de eerste vijf woningen als pilot voorzien van zonnepanelen. Dit project wordt gefinancierd uit het fusiebudget. Op het moment dat ik dit schrijf hebben al ruim 300 huurders zich aangemeld. We gaan ervanuit dat iedere huurder die belangstelling heeft voor dit project mee kan doen. Mocht er onvoldoende budget beschikbaar zijn dan zullen we pleiten voor extra financiële middelen. De zonnepanelen worden verspreid over twee jaren aangebracht. Voor het project hebben we een speciale website gemaakt www.hbv-voor-zon.nl.



HBV voor  zon

Prestatieafspraken 2022

Evenals voorgaande jaren hebben we in verschillende werkgroepen met medewerkers van de gemeente en van Alwel gesproken over onderwerpen voor de prestatieafspraken voor 2022. Het afgelopen jaar hebben we samen kritisch en met ambitie gekeken naar de huurmarkt in Etten-Leur. We hebben in grote lijnen voor ogen wat er op korte en langere termijn nodig is. Onze gemeenschappelijke visie, uitgangspunten en inzet hebben we vastgelegd in de bij de afspraken gevoegde notitie 'Huurmarkt Etten-Leur: tijd voor impulsen en afgewogen keuzes'. Belangrijk uitgangspunt is dat we er ook in 2022 weer voor zorgen dat we veel regulier woningzoekenden en urgenten goed kunnen helpen. Op basis van de notitie is besloten om de urgentieregeling voor sociaal urgenten af te schaffen. In plaats hiervan hebben we goede afspraken gemaakt om te zorgen dat de wachttijden voor een woning binnen aanvaardbare grenen blijven. Betaalbaarheid en nieuwbouw blijven onze aandacht houden. Afgesproken is dat er een Armoedepact wordt gesloten. Dit is intussen getekend. Daarmee gaan we gericht aan de slag met voorkomen en aanpak van armoede. Een op te stellen 'voorzieningswijzer' moet inwoners informatie bieden over de mogelijkheden van extra financiële ondersteuning. Ons project Etten-Leurse Kracht zetten we voort. Hiermee kunnen we huurders in nood een financieel steuntje in de rug geven. In het kader van de betaalbaarheid, het beperken van de energielasten en verduurzaming hebben we als HBV een zonnepanelenproject opgezet waarmee we ongeveer 550 woningen van zonnepanelen kunnen voorzien. Op het gebied van Wonen en Zorg gaan we samen met de gemeente, Alwel, Avoord en Surplus verder met het opzetten van een pilot voor geclusterd wonen. We gaan er alles aan doen om de leefbaarheid op een acceptabel niveau te houden. Uiterlijk medio 2022 presenteren we wijkplannen voor de wijken Etten-Leur Noord, Hooghuis en Grauwe Polder en wijkagenda's voor alle andere wijken.

Aan de hand van deze plannen en agenda's gaan we in 2022 samen met diverse partijen aan de slag. Tot slot hebben we eenzaamheid als belangrijk thema benoemd en afgesproken dat we trainingen opzetten om tijdig signalen van eenzaamheid te kunnen herkennen en vervolgens door te kunnen verwijzen naar de juiste partijen. Het thema eenzaamheid heeft ook de aandacht van de HBV. Wij zullen diverse kleinschalige initiatieven nemen op dit gebied. Zo hebben we het huurdershuis in de week van de eenzaamheid opengesteld. De afspraken zijn in december 2021 ondertekend. Het volledige document is te lezen op onze website www.hbvettenleur.nl.



Samen werken aan
wonen en wijken



Bespaar Etten-Leur / Regeling Reductie Energieverbruik Woningen (RREW)

Ons project 'Omlaag die Meter' hebben we gestopt omdat de gemeente Etten-Leur een subsidie heeft ontvangen voor de uitvoering van de Regeling Reductie Energieverbruik Woningen (RREW). Net zoals bij ons project kunnen hiermee huurders gebruik maken van een voucher (€ 90,-) om energiebesparende artikelen aan te schaffen. Om het gebruik hiervan te stimuleren hebben we hierover veel gecommuniceerd op onze website en in het Huurdersnieuws. Daarnaast hebben we samen met DuurSaam Etten-Leur appartementencomplexen bezocht om bewoners te informeren en adviseren over het gebruik van de voucher en de mogelijkheden om energie te besparen. Dit heeft er mede toe geleid dat de helft van de huurders gebruik heeft gemaakt van de voucher.

Tiny Houses

Gelet op de druk op de woningmarkt hebben we ons als HBV sterk gemaakt voor de realisatie van tiny houses. Hiermee kunnen met name spoedzoekers sneller aan een kleine woning geholpen. In de tussentijd kunnen ze op zoek naar een definitieve huurwoning. Omdat de gesprekken tussen Alwel en de gemeente vastliepen op de financiën, heeft de HBV aangeboden om vanuit het fusiebudget zo nodig een bijdrage te leveren. Door dit aanbod zijn de gesprekken opnieuw gestart. De locatie achter de kinderopvang DoReMi aan de Tamboerijn is aangewezen. Hier kunnen ongeveer 21 tiny houses gerealiseerd worden. Een tweede locatie moet de gemeente nog aanwijzen.

De HBV heeft Alwel in contact gebracht met een particuliere ontwikkelaar voor een klein project tiny houses van 5 sociale huur en 3 koop in het centrum van Etten-Leur. De gesprekken lopen hierover nog met de gemeente.

Financieel verslag

2.1 Balans per 31 december 2021

Activa

	31-12-2021	31-12-2020
Inboedel huurdershuis	€ 1,00	€ 1,00
Voorschotten Complexcommissies	1.800,00	1.800,00
Kortlopende vorderingen	2.378,26	0,00
Regiobank algemeen	55.565,75	44.977,90
Regiobank huurdershuis	2.115,80	2.302,14
Totaal activa	€ 61.860,81	€ 49.081,04

Passiva

	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen	€ 46.443,30	€ 41.027,55
Overige verschuldigde bedragen	15.417,51	8.053,49
Totaal passiva	€ 61.860,81	€ 49.081,04

2.2 Exploitatierkening

Inkomsten	2021	2020
Contributieopbrengsten	€ 6.277,00	€ 6.342,00
Overige contributieopbrengsten	- 55,00	-24,00
Bijdrage Alwel basis en prestatieafhankelijke	68.239,21	67.729,93
Bijdrage t.b.v. de inzet van de zaakvoerder	26.373,95	25.705,60
Bijdrage projectkosten	2.378,26	
Totaal inkomsten	€ 103.213,42	€ 99.753,53
Uitgaven	2021	2020
Huurdershuis	€ 10.347,50	€ 8.557,85
Informatie- en Communicatietechnologie (ICT)	3.267,31	3.576,25
Organisatie en administratiekosten	44.725,54	30.780,96
Kosten huurdersraad	8.329,15	6.156,65
Complex en buurtcommissies	3.138,87	3.561,91
Informeren en raadplegen huurders	10.448,85	6.573,55
Lidmaatschap Nederlandse Woonbond	7.357,67	7.515,40
Deskundigheidsondersteuning	7.160,91	7.743,70
Project ondersteuning	2.378,26	0,00
Kennisverrijking	643,62	1.050,45
Totaal uitgaven	€ 97.797,68	€ 75.516,72
Exploitatiesaldo	€ 5.415,75	€ 24.236,81

2.3 Toelichting op balans en exploitatierekening

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

Inboedel Huurdershuis

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

Voorschotten Complexcommissies

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

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

De volgende Complexcommissies hebben een voorschot ontvangen: Albatros, Antoniushof, Beiaardflats, de Dahlia, Schakel 3 en 4, de Schipper en de Molenaar, de Wachter-Torenpad, Juvenaatlan, Magnolia- Meidoorn, Rozengaard, st. Martinuspark, en Kapelstraat.

Eigen vermogen

Eigen vermogen per 31-12-2019	€	16.790,74
Exploitatiewinst 2020		24.236,81
Eigen vermogen per 31-12-2020	€	41.027,55
Exploitatiewinst 2021		5.415,75

Eigen vermogen per 31-12-2021 € 46.443,30

Crediteuren en overige verschuldigde bedragen

	2021	2020
De Smis wonen & verbinden	€ 1.537,60	€ 1.355,20
De Smis wonen & verbinden	387,20	
B-Press (drukkosten, extra Huurdersnieuws en Kerstkaarten)	1.206,73	2.690,79
B-Press (Goodiebags en promotie)	4.915,08	
Woonbond (huurdersnieuws)	1.367,45	507,40
Woonbond (huurdersnieuws)	3.595,39	3.500,10
Woonbond S.Goede ondersteuning	1.415,63	
WKO Wachter en Torenpad		
Woonbond S.Goede, ondersteuning WKO	962,63	
Wachter en Torenpad		
Woonbond (Brochures)	29,80	
Totaal verschuldigd per 31-12-2020		€ 8.053,49
Totaal verschuldigd per 31-12-2021	€ 15.417,51	

Debiteuren		2021		2020
Alwel Etten-Leur bijdrage	€	1.415,63	€	0,00
Project WKO de Wachter - Torenpad				
Alwel Etten-Leur bijdrage		962,63		0,00
Project WKO de Wachter - Torenpad				
Totaal	€	2.378,26	€	0,00

Contributie

Over 2021 zijn er 527 leden die contributie betaald hebben. In 2021 zijn er 25 nieuwe leden aangemeld, maar helaas zijn er ook 27 leden die hebben opgezegd door verhuizing naar elders of overlijden.

527 leden betaalden de contributie voor 2021	€	6.277,00		
Het verschil is een gevolg van gegeven korting op de contributie.		-55,00		
Totaal in 2021 betaalde contributie	€	6.222,00		

Bijdrage Alwel

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

De bijdrage van Alwel is voor 2021 uit de volgende onderdelen opgebouwd:

		2021		2020
Basisbijdrage	€	26.373,95	€	25.705,60
Bijdrage t.b.v. de inzet van de zaakvoerder		26.373,95		25.705,60
Prestatieafhankelijke bijdrage		33.824,27		33.361,83
19 actieve Bewonerscommissies á € 423,21		8.040,99		8.662,50
Bijdrage Projecten Alwel		2.378,26		
Ontvangen bijdrage van Alwel	€	96.991,42	€	93.435,53

De negentien actieve Complexcommissies zijn :

Albatros, BAG bewoners adviesgroep, Beiaardflats, Contrefort, de Dahlia, de Schipper en de Molenaar, de Wachter en Torenpad, de Pauw, Juvenaatlan, Kapelstraat, Magnolia en de Meidoorn, OderkerkPark & van Kuykflat, Rozengaard, Schakel 3 en 4, Schakel 2 en 7, st. Martinushof, st. Martinushof, de Grient fase 1 en de Grient fase 2

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.

		2021		2020
Huur, inclusief energie, water en beveiliging	€	5.736,44	€	5.651,96
Gemeentelijke lasten		243,32		250,80
Kleine aankopen huurdershuis		1.515,06		10,00
Onderhoud en schoonmaak		1.320,38		1.304,49
Gastvrouw		1.500,00		1.500,00
Inkoop huurdershuis		364,90		283,20
Opbrengst huurdershuis		- 332,60		- 442,60
Totaal huisvesting	€	10.347,50	€	8.557,85

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.

		2021		2020
Kopiëren en printen	€	727,60	€	635,00
Overige software en licenties		941,74		1.126,16
Computers en netwerk (hardware)		38,45		102,00
ICT-beheerder		1.200,00		1.200,00
Internet		359,52		513,09
Totaal ICT	€	3.267,31	€	3.576,25

Organisatie en administratiekosten

		2021		2020
Algemene kantoorkosten	€	397,25	€	741,06
Kantoorartikelen		0,00		470,02
Bankkosten		416,64		374,15
Portokosten		499,60		3.978,22
Representatie		326,83		215,65
Aansprakelijkheid/inventarisverzekering		263,86		254,03
Kosten boekhouder		623,15		665,50
Promotiekosten (Marketing)		6.066,57		7.373,45
Huurderssecretaris		1.300,00		1.200,00
Administrateur		1.200,00		1.200,00
Zaakvoerder		32.464,76		13.164,80
Ledenboekhouderpakket		1.166,88		1.144,08
Totaal kantoor en administratiekosten	€	44.725,54	€	30.780,96

Kosten Huurdersraad	2021	2020
Algemene kosten	€ 178,72	€ 156,65
Groepsbindingactiviteit (met taakvrijwilligers)	1.850,43	0,00
Vergoeding huurdersondersteuning	1.200,00	1.200,00
Vergoedingen huurdersraad	5.100,00	4.800,00
Totaal kosten huurdersraad	€ 8.329,15	€ 6.156,65

Complex en buurtcommissies	2021	2020
Algemene kosten buurt en complexcommissies	€ 1.076,12	€ 812,50
Oninbare debiteuren	150,00	300,00
Complexen waaraan een bijdrage in hun kosten is betaald:		
Albatros	140,64	105,60
Azurea	0,00	470,65
Contrefort	175,63	658,27
Dahlia	67,99	87,99
Wachter en Torenpad	889,74	381,82
Pauw	0,00	139,11
Juvenaataan	201,67	283,80
Schakel 3 & 4	323,33	322,17
Rosea	91,55	0,00
Magnolia en Meidoorn	7,20	0,00
Kapelstraat	15,00	0,00
Beiaard	0,00	0,00

Informeren en raadplegen huurders	2021	2020
Huurdersnieuws met Huurwijzer	€ 9.020,18	€ 6.373,55
Leden c.q. huurdersbijeenkomsten	1.325,95	0,00
Website en Facebookpagina	102,72	200,00
Huurders dag 2020 (n.v.t. dit jaar i.v.m. Corona)	0,00	0,00
Totaal informeren en raadplegen huurders	€ 10.448,85	€ 6.573,55

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.

	2021	2020
Contributie Nederlandse Woonbond	€ 7.357,67	€ 7.515,40

Deskundigheidondersteuning

		2021		2020
Woningmarkt onderzoek RIGO	€	0.00	€	6.969,30
De Smis (advieskosten huurdersraad)		3.484,80		774,40
B-Press		3.079,58		
De nieuwe wind		596,53		
Totaal kosten deskundigheidondersteuning	€	7.160,91	€	7.743,70

Project deskundigheidondersteuning

		2021		2020
Adviesing met betrekking tot de WKO installatie voor de Wachter/Torenpad		€ 2.378,26	€	0,00

Kennisverrijking

		2021		2020
Abonnementen, boeken en brochures	€	535,62	€	201,50
Cursussen en trainingen		108,00		848,95

2.4 Verklaring kascontrolecommissie

Volgens artikel 34 lid 3 van de statuten fungeert de kascontrolecommissie ook als geschillencommissie. Op 10 december 2019 zijn de heer Noordijk en mevr. Andreae als lid van de kascontrolecommissie benoemd en op 06-09-2021 is de heer van Ham als lid van de kascontrolecommissie benoemd.

Zij hebbende de financiële administratie over de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 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 2021 tot en met 31 december 2021 in orde bevonden en verklaart dat de financiële jaarrekening 2021 een betrouwbaar beeld geeft.

De kascontrolecommissie stelt aan de ledenvergadering voor om de zaakvoerder decharge te verlenen voor het gevoerde financieel beheer in 2021

Etten-Leur, 28-02-2022

Mevrouw Andreae

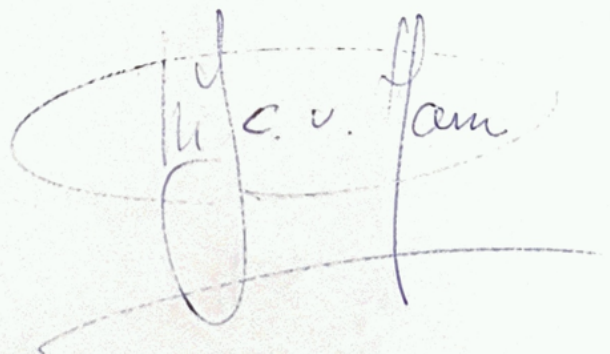


Leden geschillencommissie

Heer Noordijk



Heer van Ham



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

Oudenbosch, 14 maart 2022

Betreft: Bevindingen financiële administratie 2021 en jaarverslag 2021

Geachte bestuur,

U heeft mij opdracht gegeven de opzet van de financiële administratie 2021 en het financiële hoofdstuk in het jaarverslag 2021 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 er geen wettelijk jaarrekening vereisten. Omdat deze wettelijk jaarrekening vereisten ontbreken kunt u eigen waarderingsgrondslagen toepassen. Middels dit schrijven breng ik u op de hoogte van mijn bevindingen.

1. In het verleden zijn er diverse investeringen gedaan. 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 het jaar van aanschaf 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.
2. In 2021 is er een uitgaven van € 1.300 gepind. Van deze aankoop was geen inkoopfacturen gekoppeld in het boekhoudpakket Lasso. Deze uitgave is verwerkt onder de Uitgaven Huurdershuis sub Kleine aankopen huurdershuis. Uit navraag bij de zaakvoerder bleek dat de uitgaven de aankoop van een nieuwe koelkast en vriezer betrof. De uitgaven zijn derhalve correct verwerkt.
3. De verwerking van een bankmutatie in boekhoudpakket Lasso zonder er een inkoopfactuur aan te koppelen (zoals bij punt 3 staat vermeld) is niet wenselijk.

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