

Verslag voorjaarsvergadering HBV 22 april 2024

Maandagavond 22 april 2024 werd onze Algemene Leden Vergadering, de zogenaamde voorjaarsvergadering gehouden in het huurdershuis. De avond werd met ongeveer 35 leden goed bezocht en we mochten weer een aantal nieuwe leden ontvangen. Met toestemming van de aanwezigen zijn tijdens de avond enkele foto's gemaakt die opgenomen zijn in dit verslag en een sfeerbeeld geven van de avond.

Mededelingen

Na het welkomstwoord deed de voorzitter Henk Smits enkele mededelingen. Zo deed hij mede dat op het voorstel voor de huuraanpassing van Alwel voor 2024 door de gezamenlijke huurdersorganisaties een negatief advies is afgegeven. Ondanks verschillende gesprekken met medewerkers en directie van Alwel heeft de organisatie het advies genegeerd en aangekondigd per 1 juli 2024 een huuraanpassing van 5,3 % door te voeren voor alle zelfstandige sociale huurwoningen, parkeergelegenheden en garages. Voor alle geliberaliseerde (vrije sector) huurwoningen wordt een huurverhoging van 5,5 % gehanteerd. Uiteraard zijn we als huurdersorganisatie zeer teleurgesteld dat ons advies niet geleid heeft tot een lager percentage. Het voorstel van Alwel, ons advies en het uiteindelijke besluit van Alwel zijn te lezen op onze website www.hbvettenleur.nl



Ook werd gemeld dat het zonnepanelenproject HBV voor Zon half 2024 wordt afgerond met het plaatsen van de laatste zonnepanelen. Hiermee hebben we als HBV op totaal 934 woningen zonnepanelen gelegd. Inmiddels is Alwel zelf ook van plan om zonnepanelen aan te bieden aan huurders. Onder welke voorwaarden en tegen welk bedrag aan servicekosten zal in de komende maanden bekend worden.

Zoals bekend heeft de HBV de beschikking gekregen over een nieuw huurdersbudget. Besloten is om dit deels in te zetten voor Leefbaarheid en Veiligheid. Over de besteding van het budget is in een bijeenkomst met huurders, de zogenaamde meedenkers, van gedachten gewisseld. In mei zal nogmaals een meedenkersbijeenkomst worden gehouden om de aangedragen ideeën te bespreken en keuzes te maken. Huurders die hierover willen meedenken worden uitgenodigd om zich aan te melden als meedenker.

Er is verteld wat de stand van zaken is van de pilot energiedisplays. Met deze pilot kunnen 100 huurders een jaar lang een energiedisplay gebruiken. Hiermee krijgen ze actueel inzicht in hun energieverbruik. Door zich hiervan bewust te worden, levert dit naar verwachting automatisch een besparing op. Inmiddels is bij meer dan 50 huurders een energiedisplay

geïnstalleerd door de energicoaches van DuurSaam Etten-Leur. We verwachten dat half dit jaar we de 100 displays hebben bereikt. Tot nu ontvangt de HBV veel positieve reacties van de deelnemende huurders. Na een jaar wordt de pilot geëvalueerd. Aan de hand hiervan wordt besloten of en zo ja, hoe we hiermee verder gaan.

Verslag

Het verslag van de vorige vergadering van 20 november 2023 werd zonder op- of aanmerkingen vastgesteld.

Jaarverslag en Jaarrekening 2023

Op de agenda stond als belangrijk onderwerp het Jaarverslag en de Jaarrekening 2023. Het Jaarverslag is een weergave van de activiteiten die de huurdersvereniging in het afgelopen jaar heeft opgepakt. Hierbij is teruggekeken naar de voorgenomen activiteiten in het Werkplan 2023. Er is kort stilgestaan bij enkele gebeurtenissen uit het afgelopen jaar. Zo moesten we helaas Susanne Feenstra als gewaardeerd bestuurslid zien vertrekken. Het blijft een punt van aandacht voor het bestuur om nieuwe huurders te vinden die zich willen inzetten voor de vereniging. Verder is in het verslag te lezen dat we een nieuw huurdersbudget voor de periode 2023-2026 hebben gekregen van afgerond 1,3 miljoen. En ook waarvoor we dat gaan inzetten. Dat we in Etten-Leur een experiment met Alwel hebben uitgevoerd met een Tweehurenbeleid om de slaagkansen voor woningzoekenden te vergroten. Ook zijn de ervaringen met de zonnepanelenprojecten HBV voor Zon opgetekend.



De jaarrekening 2023 sluit met een negatief exploitatieresultaat van - € 5.792,53. Het eigen vermogen van de vereniging bedraagt € 49.735,04 per 31 december 2023. In overleg met Alwel wordt volgend jaar bezien tot welk bedrag de vereniging een reserve (eigen vermogen) mag opbouwen. Het meerdere bedrag zal dan jaarlijks worden verrekend met de financiële bijdrage voor het volgende jaar. Dit om te voorkomen dat het vermogen onnodig hoog oploopt.

De jaarrekening is gecontroleerd door de kascontrolecommissie. Door de commissie aangetroffen foutjes zijn gecorrigeerd. In een bijeenkomst met de penningmeester en de adviseur/ondersteuner zijn de overige vragen van de commissie beantwoord. Het ondertekende verslag van de commissie is toegevoegd aan de jaarrekening. De commissie heeft geen ongeregelheden geconstateerd en heeft vastgesteld dat de financiële administratie een waarheidsgetrouw beeld geeft.

Er werden door de vergadering verder geen vragen gesteld over het jaarverslag en de jaarrekening. De vergadering heeft haar goedkeuring gegeven aan beide stukken waarmee het bestuur en de penningmeester décharge is verleend.

Het volledige jaarverslag en de jaarrekening is te lezen op onze website www.hbvettenleur.nl Leden die hierom gevraagd hebben, ontvangen een papieren versie met de post.

Nieuw lid kascontrolecommissie

De zittingstermijn van drie jaar zit er voor de heer M. van Ham op. De heer B. van der Aa stelt zich kandidaat. De vergadering stemt hiermee in en benoemt de heer Van der Aa tot nieuw lid van de kascontrolecommissie voor de periode van drie jaar.

Presentatie Leefbaarheid & Veiligheid

Na de pauze werd een presentatie gegeven door mevrouw Winnie van Steenis, woonfraudespecialist en de heer Cas van de Ven, adviseur woonfraude en veiligheid. Beiden van Alwel. In de presentatie werd aandacht geschonken aan de verschillende vormen van woonfraude en hoe verdachte situaties herkend kunnen worden. Ook de verschillende mogelijkheden om verdachte situaties (anoniem) te melden werden gedeeld. Het gebruiken van de woning waarvoor deze niet bedoeld is, is niet toegestaan. Dit tast ook de leefbaarheid en soms de (brand)veiligheid aan. Hierdoor moeten woningzoekenden vaak ook langer wachten op een woning. Dit alles is voldoende reden om dit misbruik aan te pakken. Van de huurders wordt gevraagd om te melden wanneer ze verdachte situaties tegenkomen. De presentatie werd goed gewaardeerd. Enkele huurders hadden bij het thema Leefbaarheid & Veiligheid verwacht dat het ook zou gaan over onderwerpen als overlast, verkeerssnelheid, eenzaamheid, ontmoeting etc. Deze onderwerpen kwamen minder aan bod. Deze zullen in de meedenkersgroep aandacht krijgen bij het maken van keuzes voor de inzet van het huurdersbudget voor de verbetering van de leefbaarheid en veiligheid.



Rondvraag

Er werd geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

Sluiting

De voorzitter sloot hierna de vergadering en nodigde de aanwezigen uit om onder het genot van een drankje nog gezellig na te praten.