

Verslag huurdersoverleg 20 februari 2023

Aanwezig; 28 huurders, 5 leden bestuur HBV en de ondersteuner/adviseur

Agenda

1. Welkom, opening en mededelingen
2. Stand van zaken HBV-voor-Zon
3. Prestatieafspraken 2023
4. Agenda regulier overleg met Alwel op 28 februari 2023
5. Huurdersbudget
6. Rondvraag/ wat verder ter tafel komt

Afsluiting met een drankje

1. Opening en welkom;

Voorzitter Henk Smits heet iedereen welkom en is blij verrast dat ondanks dat het carnaval is, er nog zoveel huurders aanwezig zijn.

Mededelingen;

Statuten zijn nu definitief gewijzigd

Jaarrekening heeft een positief saldo en de kascontrole zal plaats vinden op 22-02-2023

Er is een nieuwe huurderscommissaris benoemd, het is mevr. Coby Traas geworden. In het volgende huurdersnieuws zullen we haar voorstellen aan de leden.

Wij wijzen onze leden op een Tijdelijk Noodfonds Energie dat biedt steun aan kwetsbare huishoudens. Om te voorkomen dat mensen in de financiële problemen komen door de gestegen energieprijzen, hebben energieleveranciers en maatschappelijke organisaties het Tijdelijk Noodfonds Energie opgericht. Huishoudens die van een bepaald minimum moeten rondkomen, kunnen een beroep doen op dit noodfonds. Meer hierover kunt u lezen op onze geactualiseerde website www.hbvettenleur.nl

Mededelingen van de aanwezige leden?

Geen mededelingen

2. Stand van zaken HBV-voor-Zon

Er is eind oktober 2022 al een maximaantal van 550 aanmeldingen bereikt

Er staan nog 72 woningen op de reservelijst, 180 woningen zijn al voorzien van zonnepanelen. Voor de resterende 370 woningen is er nog tijd tot 1-1-2024 om de zonnepanelen te plaatsen. Een extra budget voor zonnepanelen is nog in onderzoek, meer informatie volgt later.

Een vraag van een huurder over of er ook zonnepanelen op de complexen komen, in ieder geval voor de stroom in de algemene ruimte. Daarover zijn we in gesprek met Alwel en volgt later nog informatie.

3. Prestatieafspraken 2023

Deze zijn getekend op: 1-2-2023, dit heeft u kunnen lezen in de nieuwsberichten.

Belangrijkste thema's zijn voor dit jaar;

- ✓ Beschikbaarheid (extra bouwen)
- ✓ Betaalbaarheid (woonlasten)
- ✓ Verduurzaming (energiebesparing)

Beschikbaarheid:

In 2023 levert Alwel 164 reguliere en ongeveer 100 tijdelijke woningen op. Daarna houdt het bouwen even op, maar wordt er druk gewerkt aan het volgende project de Hoge Haansberg. In 2024 moeten er nog wel minstens 50 (tijdelijke) woningen bijkomen.

Betaalbaarheid:

Alwel heeft een Armoedepact gesloten met de gemeente Etten-Leur, iedereen moet kunnen meedoen en gelijke kansen krijgen. Armoede mag daarbij geen belemmering zijn. Samenwerking en afstemming helpt in de strijd tegen armoede.

Er volgt vanuit Alwel een versnelde verduurzaming/ aanpak van de EFG-labels voor 2028. Per 1 juli 2023 is er een eenmalige huurverlaging naar € 575,- voor huishoudens met een inkomen tot 120% van sociaal minimum.

De HBV zet het Woonlastenfonds (ELK) voort.

Verduurzaming:

I.v.m. de hoge energierekening van huurders onderzoekt de HBV een pilot met energiedisplays.

4. Agenda regulier overleg met Alwel op 28 februari 2023

- ✓ Duurzaamheidsbeleid
- ✓ Doorstroomplan
- ✓ Bod EL: stappenplan
- ✓ Huurdersbudget 2023 en verder
- ✓ Werkplan HBV
- ✓ Adviesaanvraag Huuraanpassing 2023

Adviesaanvraag Huuraanpassing 2023;

Er komt eenmalige huurverlaging naar € 575,00 voor ca. 6000 huishoudens van Alwel met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.

Een generieke huurverhoging van 2,6% voor alle zelfstandige sociale huurwoningen (daeb), parkeergelegenheden en garages;

Alwel kan geen lager percentage hanteren dan door de overheid is aangegeven omdat ze een grote opgave heeft op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming die ze ook moet nakomen.

Een generieke huurverhoging van 4,1% voor alle vrijesectorwoningen (niet-daeb).

Geen inkomensafhankelijke huurverhoging.

Woningen die tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2023 worden opgeleverd krijgen geen huurverhoging evenals complexen waar in deze periode grootschalige renovatie, groot onderhoud of herstructurering plaatsvindt.

Voorstel Advies HBV

- Akkoord met voorstel huuraanpassing met daarbij:
- Voorstel om EFG-labels géén of een lagere huurverhoging te geven.
- Inzicht in hoeveel woningen met EFG label er verduurzaamd moeten worden voor uiterlijk 2028? De HBV wil graag hiervan een (gedetailleerde) planning.
- Z.s.m. overleg met HBV over planning verduurzaming woningvoorraad.
- Wat betekent de huurverhoging voor de betaalbaarheid/ betaalrisico's van de huurders?
- Wat is het gevolg van de huuraanpassing (verlaging en verhoging) voor de opbouw in prijsklassen van de woningvoorraad en hoe verhoudt zich dat tot de wensportefeuille?

Opgemerkt wordt dat het ook niet gewenst is om de huren van de parkeerplaatsen te verhogen waarvoor eerder tussen de HBV en Alwel maatwerkafspraken zijn gemaakt.

Vraag van een huurder; De huurverlaging is eenmalig, gaat er dus in volgende jaren voor deze huurders toch weer de gebruikelijke huuraanpassing gelden? Ja, deze huurders krijgen in 2024 weer de gebruikelijke huuraanpassing net als alle andere huurders.

Er wordt een vraag gesteld over de afrekening servicekosten van de Rozengaard en met name of de energieopbrengst van de zonnepanelen worden verrekend bij de afrekening van het energieverbruik voor de algemene ruimten. Deze vraag kan rechtstreeks gesteld worden aan Alwel. We zullen in het regulier overleg met Alwel aandacht vragen voor de toelichting op de afrekening servicekosten bij appartementencomplexen.

Er worden ook vragen gesteld bij het 'doorstroomplan' van Alwel. Zodra we meer duidelijkheid hebben van Alwel over dit plan, zullen we de informatie hierover delen.

Tevens wordt er een vraag gesteld over de energievergoeding voor de appartementencomplexen met blokverwarming. Er zijn door het ministerie al bedragen hiervoor naar buiten gebracht. Zodra bekend is of deze definitief zijn, zal Alwel hierover communiceren en hoe deze verrekend worden met de bewoners.

Huurdersbudget 2023 en verder;

Wij hebben in 2019 een Fusiebudget gekregen van 4 miljoen Euro. Dit hebben we ingezet voor;



Het restant fusiebudget wat we overhouden moeten we eerst opmaken (extra project HBV voor Zon en.....)

Nu krijgen we een nieuw budget, dit gaan we nu in het vervolg ons huurdersbudget noemen. Dit budget wordt in totaal 6 miljoen voor 2023-2026 en wordt verdeeld naar rato van het aantal woningen in Breda, Roosendaal en Etten-Leur.



Dit betekent dat wij in Etten-Leur ongeveer een huurdersbudget krijgen van 1.3 miljoen euro voor 4 jaar.

Onze vraag aan deze vergadering was;

Waarvoor zou u dit budget van 1,3 miljoen de komende jaren inzetten?

- (Tijdelijke) nieuwbouw
- Betaalbaarheid
- Onderhoud en verduurzaming
- Leefbaarheid
- Wonen en zorg
- Andere zaken?

We hebben de ruimte verdeeld in 5 tafels met ongeveer 6 personen per tafel, we hebben elke tafel 13 fiches gegeven met de fictieve waarde van 100.000 per fiche. We willen graag weten waar de huurders per tafel deze 1.3 miljoen aan zouden willen besteden.

Uitslag per tafel;

Tafel 1; 1 fiche voor een klussendienst, 1 fiche voor het ondersteunen van bewoners initiatieven, 1 fiche voor een geclusterde woonvorm, 1 fiche voor het beperken van de huurverhoging, 1 fiche voor het Woonlastenfonds ELK, 1 fiche voor extra nieuwbouwwoningen, 1 fiche voor het realiseren van meer tijdelijke woningen. 1 fiche voor versneld verduurzamen. 1 fiche voor het verlagen van het energielabel., 1 fiche voor zonnepanelen op woningen en appartementen en 1 fiche voor noodgevallen.

Tafel 2; 1 fiche voor een klussendienst, 1 fiche voor extra veiligheid zoals een videodeurbel, 1 fiche voor meer huizen beschikbaar maken van doelgroepen, 1 fiche voor voortzetten tweehurenbeleid, 1 fiche voor extra nieuwbouwwoningen, 1 fiche voor het realiseren van kleinere en/of meer flexibele woningen, 1 fiche voor het investeren in extra ontmoetingsruimte, 1 fiche voor geclusterde woningen, 1 fiche voor huizen duurzamer en energiezuiniger maken, 1 fiche voor versneld verduurzamen naar lager energielabel, 1 fiche voor zonnepanelen op woningen en appartementen, en 1 fiche om met extra klein onderhoud alle huurwoningen op een basiskwaliteit te brengen.

Tafel 3; 2 fiches voor extra ontmoetingsruimte, 2 fiches voor extra nieuwbouw, 1 fiche voor kleinere of meer flexibelere woningen, 1 fiche om voor meer woningen de huur te verlagen, 1 fiche om het tweehurenbeleid voort te zetten, 1 fiche voor huizen duurzamer en energiezuiniger maken, 1 fiche voor versneld verduurzamen naar lager energielabel, 1 fiche voor zonnepanelen op woningen en appartementen, 1 fiche om met extra klein onderhoud alle huurwoningen op een basiskwaliteit te brengen en 2 fiches voor een klussendienst.

Tafel 4; 1 fiche om voor meer woningen de huur te verlagen, 1 fiche voor verdere beperking van huurverhogingen, 1 fiche voor een klussendienst, 1 fiche voor extra ontmoetingsruimte, 1 fiche voor geclusterde woningen, 3 fiches voor huizen duurzamer en energiezuiniger maken, 2 fiches voor extra nieuwbouw, 2 fiches voor kleinere of meer flexibelere woningen en 1 fiche voor het realiseren van meer tijdelijke woningen.

Tafel 5; 1 fiche voor een klussendienst, 1 fiche voor extra veiligheid zoals een videodeurbel, 1 fiche voor meer huizen beschikbaar maken van doelgroepen, 2 fiches voor het beperken van de huurverhoging, 2 fiches voor het Woonlastenfonds ELK, 2 fiches voor huizen duurzamer en energiezuiniger maken, 2 fiches voor versneld verduurzamen naar lager energielabel en 2 fiches voor zonnepanelen op woningen en appartementen.

Alle aanwezigen hebben enthousiast meegedaan en het leverde heel veel gespreksstof op wat uiteindelijk ook onze bedoeling was.

We kunnen alles bij elkaar optellen maar dat is niet realistisch, 1 fiche vertegenwoordigd 100.000 euro en als we 1 fiche voor verduurzaming in zouden zetten kunnen we 1 huis verduurzamen. We hebben wel een goed idee gekregen waar de prioriteiten van de huurders liggen en gaan daar verder mee aan de slag. Later komen we hier nog zeker op terug.

De vergadering wordt gesloten en we nodigen iedereen nog uit om een drankje te blijven drinken.

Het volgende huurdersoverleg staat gepland op 23 mei 2023 om 19.30 in het Huurdershuis.