



UITNODIGING: huurdersoverleg op 10 juli

Voor het regulier overleg met WEL bespreken we tijdens het huurdersoverleg met alle belangstellende huurders de agenda. U bepaalt dan samen wat de inbreng van de Huurdersraad zal zijn.

De belangrijkste onderwerpen zullen de vaststelling van de uitslag van de huurdersraadpleging over de fusie (als definitief fusievoorstel op 22 juni niet beschikbaar is, wordt het september) en de vernieuwde sa-



menwerkingsovereenkomst met de corporatie zijn.

Alle leden en andere huurders zijn vanaf 19.00 uur welkom in het Huurdershuis. De agenda en stukken kunt u vanaf 5 juli vinden op www.hbvettenleur.nl.

Positief beeld met zorgpunten woningmarkt

Onderzoeksinstituut RIGO heeft gerapporteerd over de woningmarkt in Etten-Leur. Dat levert een rooskleurig beeld op, maar er zijn wel kanttekeningen. Zeker voor huurders zijn er zorgpunten.



RIGO heeft in opdracht van de gemeente Etten-Leur, WEL en de HBV onderzoek gedaan naar de woningmarkt in Etten-Leur.

Daarbij is specifieke aandacht gegeven aan (de ontwikkelingen in) de omvang en samenstelling van doelgroepen en de woonlasten onder huurders.

Huursector

Er is in Etten-Leur een vrij evenwichtige woningmarkt met een gezonde spanning. De huurprijsniveaus in de sociale sector zijn gegeven de kwaliteit (in termen van oppervlakte, bouwjaar en duurzaamheid) ook echt 'sociaal'.

Ten opzichte van Breda, Roosendaal en het gemiddelde in het land springt Etten-Leur er gunstig uit.

Zorgpunten

Ondanks het positieve beeld geeft RIGO ook aan:

Een deel van de huurders is sprake van een betaal(baarheids)risico. Het gaat om 20%

tot 24% van de huurders; onder de primaire doelgroep gaat het om 36% tot 41%. Ongeveer 43% van de doelgroep tot bijstandsniveau is meer dan 45% van het inkomen kwijt aan woonlasten en een vijfde zelfs meer dan 55%.

Binnen de groep met een betaalrisico lopen de mogelijke tekorten uiteen. Circa de helft van de huurders met een betaalrisico komt mogelijk meer dan € 100 per maand tekort (rond de 500 huishoudens), de andere helft komt tot € 100 per maand tekort.

De HBV zet in op een woonlastenaanpak die de betaalbaarheid voor de genoemde groepen ruimhartig verbeterd.

Het volledige rapport en de bijbehorende gespreksnotitie vindt u op www.hbvettenleur.nl

AGENDA

30 juni t/m 9 juli

Huurdersraadpleging over fusievoornemen AlleeWonen en WEL (onder voorbehoud)

10 juli

Huurdersoverleg HBV Etten-Leur in het Huurdershuis

11 juli

Regulier overleg WEL-HBV in het Huurdershuis
Jaarlijkse barbecue voor actieve leden en medewerkers van WEL en de gemeente in het Huurdershuis (deze krijgen een uitnodiging)

15 juli t/m 27 augustus

Vakantieperiode HBV

23 september

Landelijke ledendag Woonbond in Utrecht

September en oktober

Uitwerking woonlastenaanpak met WEL en de gemeente

INHOUD HUURWIJZER 2

- Afrekening servicekosten
- Bewonerszorginitiatieven
- In beeld: veiligheid in huis
- Huisraad: tips voor in en om huis
- Ongewoon wonen
- Beste buurtjes: rubriek over mooie buurten

Incasso contributie 2017

In juli wordt bij de leden, die een incasso-machtiging hebben gegeven aan de HBV Etten-Leur, de contributie voor 2017 van de bankrekening afgeschreven.

De contributie bedraagt € 12,—.



E-mailberichten van de HBV ontvangen?

Als u onze e-mailberichten nog niet ontvangt, maar dat wel wil, mail dan uw e-mailadres naar: huurdersadministratie@hbvettenleur.nl

Afrekening servicekosten

Als het goed is heeft WEL de afrekening servicekosten voor 2016 aan u gestuurd en heeft uw complexcommissie de afrekening gecontroleerd.



Met name in de appartementen-gebouwen betalen de huurders naast huur ook servicekosten. Daar gelden duidelijke regels voor. In de Huurwijzer staat daar informatie over.

Afspraak is dat voor de afrekeningen worden verstuurd WEL de complexcommissies de gelegenheid geeft de afrekening te controleren. De commissie moet daarna haar bevindingen met alle bewoners delen, liefst tijdens een bewonersbijeenkomst.

Om de commissies te steunen hebben ze allemaal een boekje over servicekosten van de HBV ontvangen.



Betere inbreng bewoners bij woningprojecten

De HBV Etten-Leur staat een bijgestelde aanpak voor bij projecten die bepalend zijn voor de toekomst van woningcomplexen. Doel is dat bewoners een betere inbreng krijgen als het gaat om de toekomst en aanpak van hun woning. Na de start volgt de HBV de projecten op gepaste afstand.

Als er sprake is van herstructurerings-, renovatie- en/of groot onderhoudsprojecten of een oriëntatie op de toekomst van woningen vindt de HBV de betrokkenheid van de bewoners essentieel. In dergelijke gevallen zal de HBV de oprichting van een commissie initiëren en ondersteunen. Ook zal zij de mogelijkheid van professionele ondersteuning naar keuze van de bewoners onder de aandacht brengen. Dat staat geregeld in de samenwerkingsovereenkomst met WEL.

In 2017 spelen er vier projecten. Aan het project de Baai hebben we al eerder aandacht gegeven, nu lichten we kort de andere drie toe.

Orgelhof

Dit betreft een onderhouds- en verduurzamingsproject. Vanuit de bewoners is een Bewonersadviesgroep opgericht, die zelf professionele ondersteuning hebben uitgezocht.



Woningen Orgelhof, foto Betty Exalto

Bewoners zijn nu in staat vanuit een gelijkwaardige positie samen met WEL een plan te ma-

ken, waarmee uiteindelijk tenminste 70% van de bewoners moet instemmen.

Van 't Hoffstraat e.o.

Het project Van 't Hoffstraat is van een andere orde. Opknappen en verbeteren is slechts een van de opties. Geheel of gedeeltelijke sloop en nieuwbouw kan ook. Bewoners en WEL maken samen een afweging die in november tot een conclusie moet komen. Ook hier geldt dat tenminste 70% van de bewoners moeten instemmen.



Woningen Van 't Hoffstr, foto Betty Exalto

Een enquête onder de bewoners levert het beeld op van verouderde woningen. Verbetering vragen de ventilatie, de isolatie, de installaties, het toilet,

de keuken en de badkamer. Toch wonen de meeste bewoners er graag.

Er heeft zich inmiddels een bewonerswerkgroep gevormd, die zich oriënteert op de wijze, waarop zij aan het project wil deelnemen.

Kapelstraat

Weer een ander verhaal. Ooit een slooppromotie, waar onder invloed van de gemeente op terug is gekomen. Toen is besloten om de bewoners een lange periode rustig te laten wonen.

Nu hebben bewoners te kennen gegeven behoefte te hebben aan aanpak van hun complex, maar met behoud van de saamhorigheid. Ook WEL en de gemeente hebben ideeën over de toekomst van de Kapelstraat en omgeving.

De eerste opgave is een proces in te richten, waarbij bewoners, WEL en de gemeente samen tot een gedragen plan kunnen komen.



Impressie Kapelstraat, foto Betty Exalto



Huurdershuis
Liesbosweg 40c
4872 NE Etten-Leur
hbv@hbvettenleur.nl
www.hbvettenleur.nl



Huurdershulp

Piet Kas
T 06-37441525
E huurdershulp@hbvettenleur.nl



Huurdershulp

Susanne Feenstra
T 06-37441525
E huurdershulp@hbvettenleur.nl



Huurdershuis

Netty van Iersel
T 06-37195221
E huurdershuis@hbvettenleur.nl



Huurdersnieuws

Betty Echten-Exalto
T 06-44851181
E huurdersnieuws@hbvettenleur.nl



Zaakvoerder

Jos Aal
T 040-2323196
E zaakvoerder@hbvettenleur.nl



ICT-beheer

Michel van Beek
E ictbeheer@hbvettenleur.nl