

UITNODIGING voor de najaarsvergadering in het Huurdershuis

Wat vindt u van de Prestatieafspraken 2017? Die vraag staat centraal op de komende najaarsvergadering.

De HBV heeft geprobeerd met de gemeente Etten-Leur en Woonstichting Etten-Leur (WEL)

zo goed mogelijke afspraken te maken over de betaalbaarheid (lage huren) en beschikbaarheid (genoeg woningen tegen een betaalbare huur en scheiding DAEB/niet-DAEB), woningkwaliteit (onderhoud) en duurzaamheid (energiebesparing).

U beoordeelt of dat is gelukt. We bespreken wat belangrijk is voor de huurders in Etten-Leur als WEL fuseert met AlleeWonen. Als huurders de fusie niet zien zitten gaat deze niet door! Lees er meer over op de mid-den en achterpagina (s).

Tot slot leggen we ons activiteitenplan met begroting voor 2017 voor aan onze leden.

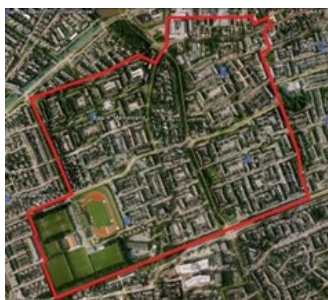
De vergadering is op 21 november om 19.30 in het Huurdershuis. De vergaderstukken vindt u vanaf 11 november op www.hbvettenleur.nl

Verduurzaming huurwoningen De Baai

De huurwoningen in de Baai worden verduurzaamd. Het idee is huurwoningen in deze wijk comfortabeler en energiezuiniger te maken, zodat de energierekening naar beneden gaat en het aangenaamer wonen is.

Dat is een van de afspraken uit de Prestatieafspraken 2016.

Om een plan te maken trekken WEL, de gemeente en de HBV



De Baai

samen op. Zij worden geholpen door organisaties als Duursaam Etten-Leur, Wonen met Gemak, WoonAdviesPunt en Buurkracht.

Een plan wordt nooit goed als de bewoners er niet bij betrokken zijn. Als eerste stap heeft Piet Kas bij 153 huurwoningen een enquêteformulier afgegeven. 68 huishoudens hebben het ingevuld. Dat leverde veel gegevens over de woningen en de ervaren ongemakken op.

Ook bleek tijdens de persoonlijke contacten dat lang niet elke bewoner vertrouwen in WEL heeft. Daarom is het eerste, bereikte resultaat mooi: vakmensen van WEL verrichten onderhoudswerkzaamheden bij mensen die gebreken hebben aangegeven.

De resultaten van de enquête



Bewoners aan de slag

zijn tijdens een bewonersavond gepresenteerd. Met 13 huishoudens is een levendige discussie gehouden, waarbij duidelijk werd dat de woningen matig worden geventileerd en veelal vochtproblemen kennen. Met bewoners is een werkgroep opgericht, die de plannen verder gaat uitwerken.

INHOUD

- Uitnodiging najaarsvergadering
- Verduurzaming in De Baai
- Fusie AlleeWonen met WEL
- Inhoud Prestatieafspraken
- Zienswijze DAEB/niet-DAEB
- Digitaal huurderspanel
- Lid worden van de HBV

Actualiteit Huurdernieuws

Een Huurdernieuws moet enkele weken voor het bij u in de bus valt worden geschreven. Er is immers tijd nodig voor het drukken en bezorgen. Dit Huurdernieuws is op 1 november drukbaar gemaakt, dus de ontwikke-

lingen na 1 november zijn niet meegenomen. Er is na 1 november nog hard gewerkt aan de prestatieafspraken en het advies over de scheiding DAEB/niet-DAEB. Op najaarsvergadering wordt u bijgepraat.

AGENDA

21 november

Najaarsvergadering HBV Etten-Leur met belangrijke huurdersraadpleging

22 november

Regulier overleg WEL-HBV in het Huurdershuis

Eind november

Afronden zienswijze DAEB/niet-DAEB en Prestatieafspraken 2017

14 december

Bijeenkomst Raad van Commissarissen WEL en Huurdersraad HBV.

Ondertekening Prestatieafspraken

19 december tot 9 januari

Verminderde bereikbaarheid van de HBV vanwege het kerstreces

Januari / februari

Basiscursus volkshuisvesting voor actieve HBV-leden

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



Fusie AlleeWonen en Woonstichting Etten-Leur

Het zal u niet ontgaan zijn dat AlleeWonen en Woonstichting Etten-Leur (WEL) de krachten willen bundelen. Ze hebben laten onderzoeken hoe ze dat het beste kunnen doen en hun eigen conclusie is de meest extreme: fusie!

Huurders moeten instemmen

Na zo'n fusie verandert er altijd veel voor huurders. Voor de HBV is een fusie alleen zinvol, als het gegarandeerd voordelen voor de huurders oplevert. En de positie voor huurders bij fusies is sinds de Woningwet 2015 sterk verbeterd; de fusie gaat alleen door als de huurders het goed vinden. Uw stem is dus van groot belang.



Huurdersraadpleging in Sprengeland

De Kracht van 2500 huurders

Samenwerking huurdersorganisaties

Bij AlleeWonen zijn er twee huurderorganisaties: de Huurderadviesraad (HAR) in Roosendaal en de Centrale Huurdersvereniging AlleeWonen Breda (CHAB) in Breda. Met deze twee wil de HBV Etten-Leur optrekken bij het beoordelen van de fusie. Op dit moment wordt besproken hoe dat te organiseren en welke ondersteuning passend is.

Voordelen volgens bestuurders AlleeWonen en WEL

Er is een eerste bestuurlijk overleg geweest tussen de bestuurders en de drie huurdersorganisaties uit Roosendaal, Breda en Etten-Leur. Namens de bestuurders vertelde Tonnie van der Ven van AlleeWonen wat de fusie moet opbrengen: "Matiging van woonlasten, kwaliteit van de huizen, bouwen van meer goedkope huizen, versnelde aanpak duurzaamheid en een continue verbetering van de dienstverlening". De organisatiekosten kunnen omlaag, doordat de corporaties goedkoper kunnen organiseren door hetzelfde werk voor een grotere hoeveelheid huizen en bewoners uit te voeren. De kostenbesparing kan tussen de 5 en 6 miljoen euro per jaar opleveren.



De vraag is natuurlijk wat matig van woonlasten, woningkwaliteit, meer goedkope huizen, versneld duurzaam en verbeteren

dienstverlening precies betekent. Hoe wordt dat vertaald in meetbare prestaties? Voor de HBV moet de te leveren prestaties worden vastgelegd in een overeenkomst met de huurders. Compleet met de gevolgen als de prestaties niet worden gehaald.

Beoordeling fusievoorstel

Op onze najaarsvergadering bespreken we wat belangrijk vinden voor huurders bij de voorgenomen fusie. U kunt allen meepraten. Uiteindelijk wordt het resultaat tijdens een huurdersraadpleging beoordeeld door de huurders. Uw stem telt!

Prestatieafspraken 2017

Woonstichting Etten-Leur (WEL) moet elk jaar afspraken maken met de gemeente en de HBV over de prestaties die ze gaat leveren. Dit is zo geregeld in de Woningwet. Het zijn afspraken over nieuwbouw van sociale huurwoningen, betaalbaarheid van de woningen, huisvesting van specifieke doelgroepen, kwaliteit en duurzaamheid van de woningen.

Het gaat om een overeenkomst tussen drie partijen, waarbij de HBV evenveel te vertellen heeft als de gemeente of WEL. Gelet op de belangrijke onderwerpen hebben de huurders dus werkelijk invloed op wat WEL gaat presteren.

Toch is het in de praktijk lastig. Partijen hebben wel goede intenties, maar om echt harde, meetbare afspraken te maken is een hele stap verder. Dat zorgt ervoor dat name WEL en de HBV stevige posities innemen en dat het tussen hen schuurt.

Dat zijn de momenten dat de



Prestatieafspraken 2016

HBV haar achterban nodig heeft. Uw steun helpt om WEL te overtuigen, dat zaken als betaalbaarheid echt belangrijk zijn en dat WEL daadwerkelijk afspraken moet maken over huurprijzen en aantal woningen per prijs categorie.

Op deze pagina's vindt u kort samengevat voor de belangrijkste onderwerpen wat er in de prestatieafspraken komt te staan. Op de najaarsvergadering kunt u meebeslissen of de HBV mag ondertekenen.

Urgenten

Er zijn bijzondere groepen die snel een dak boven het hoofd moeten krijgen. Deze krijgen dan voorrang op andere woningzoekenden. Voor 2016 was afgesproken dat maximaal 20% van de vrijkomende woningen beschikbaar zijn voor urgenten.

Er worden de volgende urgente groepen onderscheiden: sociaal urgenten, medisch urgenten,

GGz cliënten, verblijfgerechtigden (asielzoekers) en tot slot is er ruimte voor maatwerk voor hele bijzondere gevallen.

De 20% bood in 2016 voldoende ruimte om urgenten te huisvesten. Naar verwachting zal dat ook zo zijn in 2017. 80% van de vrijkomende woningen zijn beschikbaar via "Klik voor Wonen" beschikbaar. De afspraak blijft voor 2017 hetzelfde.

Agenda en stukken najaarsvergadering

Alle huurders zijn welkom op onze najaarsvergadering op 21 november in het Huurdershuis aan de Liesbosweg 40c. Vanaf 19.00 uur heet onze gastheer u welkom. De vergadering begint om 19.30 uur.

De agenda en de bijbehorende documenten kunt u vanaf 11 november vinden op www.hbvettenleur.nl. Als u geen toegang tot internet heeft, kunt u bellen met Betty Exalto (06-44851181). De stukken worden u dan toegestuurd.

Betaal- en beschikbaarheid

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen zijn voor de huurders de belangrijkste onderwerpen. Het zijn ook de onderwerpen die het lastigste blijken te zijn om tot afspraken te komen.

WEL en de HBV onderkennen allebei het belang van deze onderwerpen. Toch lukt het telkens maar niet om (meerjaren)afspraken te komen. Ook nu is dat weer aan de hand. De HBV wil dat er vervolgens een verfijnde indeling van prijsklassen in elke prijsklasse hetzelfde aantallen woningen blijven als nu het geval

is. WEL stelt voor om bij mutatie de huren in de meeste gevallen te laten stijgen.



Tussen nu en 21 november zal druk worden gewerkt om tot overeenstemming te komen.

De Huurdersraad stelt zich op het standpunt dat het resultaat voor dit onderwerp voor haar cruciaal is.

Woningkwaliteit en duurzaamheid

Dit onderwerp komt voor huurders op de tweede plaats. Daarmee zijn onderhoud, binnenklimaat en energiebesparing belangrijk.

Partijen vinden het verduurzamen van de woningvoorraad belangrijk, waarbij WEL zich verbonden heeft aan het landelijk Energieconvenant. De ambitie is de komende jaren 400 woningen de verduurzamen met grootonderhoud en 600 zonder grootonderhoud. Verder worden er 400 tot 500 energiezuinige

woningen nieuw gebouwd.

In 2017 loopt het project in de Baai door en wordt de planvorming voor Banakker opgestart.

Over de toekomst van de woningen aan de Van 't Hoffstraat, de Kapelstraat, A.M. de Jongstraat en Nieuwe Kerkstraat wordt in 2017 nagedacht en een besluit genomen.

De HBV vindt dat bewoners altijd moeten kunnen meedelen en meebeslissen.

Wonen en zorg

Het scheiden van wonen en zorg heeft beleidsmatige, maatschappelijke en praktische effecten. Daarom overleggen de drie partijen minimaal twee keer per jaar met de lokale aanbieders van wonen, zorg en welzijn.

WEL, HBV en gemeente hebben inmiddels enige gezamenlij-

ke ervaring met projecten als 'Woon morgen zonder zorgen' en 'Wonen met Gemak'. Projecten die een appel doen op de verantwoordelijk van vooral oudere inwoners voor zijn of haar woonsituatie. Partijen zijn ook tevreden over de praktische betekenis en opbrengst van het Wmo-convenant, waarin afspraken zijn vastgelegd over ieders verantwoordelijkheid en rol bij onder andere woningaanpassingen.

Voor 2017 worden de bestaande afspraken met enige aanpassingen gecontinueerd.



Leefbaarheid

Bij leefbaarheid gaat het om hoe bewoners de sociale aspecten in eigen omgeving ervaren. De bedoeling is ervoor te zorgen dat mensen zich veilig en goed voelen op de plek waar ze wonen.

Uitgangspunt voor de drie partijen is goed te luisteren naar bewoners en ze waar nodig te stimuleren om met elkaar aan de slag te gaan om de leefbaarheid in hun wijk en buurt(en) zo goed mogelijk te maken en houden. Zij kunnen daarbij professionele ondersteuning krijgen. In 2017 wordt verder gegaan met het werken met wijkagenda's.



Buitenspeeldag

De intentie is in 2017 samen met bewoners en anderen tot afspraken en acties te komen voor de wijken De Keen, Schoenmakershoek en Hoge Neerstraat.

Bewonersinitiatieven willen HBV, WEL en gemeente meer tot een gezamenlijk succes maken. Praktisch pakken woonconsultanten, wijkwerkers (en zo nodig andere disciplines) van Surplus en de wijkmanagers van de gemeente dit samen op.



Straatfeest

In het eerste kwartaal van 2017 worden praktische werkafspraken gemaakt.

Verder onderzoeken partijen de mogelijkheid om voor Etten-Leur een buurtcultuurfonds op te richten.

In de Prestatieafspraken worden de beschikbare budgetten vermeld.

KORTE BERICHTEN

Basicursus volkshuisvesting

Op vier dinsdagochtenden in januari en februari wordt in het Huurdershuis de basicursus volkshuisvesting gegeven. Alle aspecten van de sociale huursector komen aan bod. Interessant voor alle mensen die actief zijn of willen worden bij de HBV. Interesse? Neem contact op met Betty Exalto. Zij is bereikbaar op 06-44851181 of huurderssecretariaat@hbvettenleur.nl



Meer vergoeding voor actieve huurders

In de najaarsvergadering komt het voorstel om meer vergoedingen te verstrekken aan actieve leden aan de orde. Het idee is om vergoedingen aan deelname aan vergaderingen te koppelen. Het voorstel is opgenomen in het activiteitenplan met begroting 2017.

Nieuwe aspirantleden Huurdersraad

An van Rijckevorsel, Aad van Stratum en Cor Noordijk hebben afscheid genomen van de Huurdersraad. Gelukkig hebben we anderen bereid gevonden om te proeven aan het werk van de Huurdersraad. Sinds kort zijn Marijke Voorbrood, Henny Nooijens, Susanne Feenstra en Jan van Iersel aspirantlid. Voor de voorjaarsvergadering in 2017 beslissen zij of ze zich kandideren voor het lidmaatschap van de Huurdersraad.

Netty van Iersel verlaat op 1 januari de Huurdersraad om samen met Ab Exalto het Huurdershuis te beheren.

Zienswijze HBV op scheiding DAEB/niet-DAEB

Woningcorporaties moeten zich concentreren op hun kerntaken. Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (DAEB): sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid.

Het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed behoort daar niet toe. Dat zijn zogenaamde niet-DAEB activiteiten.

Corporaties, dus ook WEL,

moeten hun DAEB- en niet-DAEB-activiteiten scheiden. WEL heeft een scheidingsvoorstel gemaakt en moet dat indienen bij de Autoriteit Woningcorporaties. Daarbij moet de mening (zienswijze) van zowel de gemeente als de HBV zijn bijgevoegd.

Scheiden betekent in het voorstel van WEL dat haar de administratie in twee delen wordt opgesplitst: een deel met DAEB-bezit en een deel voor het niet-DAEB-bezit. Beide delen moeten zelfstandig levensvatbaar zijn en uitwisseling tussen die

twee delen is heel lastig, want aan strikte regels gebonden.

De HBV vindt het belangrijk dat er aanbod is op alle prijsniveaus binnen het sociale segment, dus zowel aanbod rond € 400, € 450, € 500, € 550, € 600, € 650, als rond € 700. Pas dan kunnen huishoudens een huurwoning vinden bij een prijs die past bij hun inkomen, zonder in financiële problemen te komen. Verder vindt de HBV dat er zoveel mogelijk geld in de DAEB-tak moet blijven om de nodige investeringen te kunnen blijven doen.

De HBV heeft een conceptadvies/zienswijze geschreven, waarbij zij enkele aanpassingen adviseert. Tijdens de najaarsvergadering wordt gevraagd of het advies zo uitgebracht mag worden. U vindt het advies op www.hbvettenleur.nl.

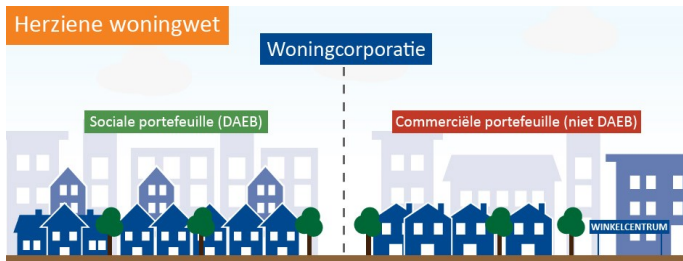
Digitaal huurderspanel

De HBV Etten-Leur wil graag weten wat haar leden en andere huurders vinden. Daarom zoekt zij huurders die 3 of 4 keer per jaar een korte vragenlijst willen beantwoorden.



Om mee te doen ontvangt u een e-mail met een link naar een vragenlijst, die u in ongeveer 10 minuten kunt beantwoorden.

Als u bereid bent om ons hiermee te helpen verzoeken wij uw naam en adresgegevens te mailen naar ons secretariaat: huurderssecretariaat@hbvettenleur.nl



Steun de HBV, wordt lid en betaal pas in 2017 contributie

De HBV Etten-Leur komt op voor de belangen van alle huurders van WEL. Het lidmaatschap geeft de HBV een stevig steuntje in de rug. Maar u heeft er zelf ook extra voordeel van, want leden krijgen vier keer per

jaar de ledeneditie van het Huurdersnieuws met het tijdschrift de Huurwijzer in de bus, hebben recht op individuele ondersteuning via Huurdershulp, hebben toegang tot veel informatie en kunnen cursussen

volgen, hebben zeggenschap over alle verenigingszaken en het recht om deel te nemen aan werkgroepen met WEL en de gemeente Etten-Leur enz.

De HBV staat sterker met veel

leden en kan dan beter voor uw belang opkomen.

De contributie is in 2017 € 12,00 voor het hele jaar. Dat is een euro per maand, waarvoor wij opkomen voor uw belangen en u veel voordelen geniet.



Liesbosweg 40c
4872 NE Etten-Leur
www.hbvettenleur.nl
www.facebook.com/HBVettenleur

Huurdershuis
06 - 37 19 52 21
huurdershuis@hbvettenleur.nl

Huurdershulp
06 - 37 44 15 25
huurdershulp@hbvettenleur.nl

Huurderssecretariaat
06 - 44 85 11 81
hbv@hbvettenleur.nl

Dit formulier invullen en verzenden naar de HBV Etten-Leur, Liesbosweg 40C, 4872 NE Etten-Leur

Lidmaatschapsformulier en doorlopende SEPA-machtiging

Ondergetekende wil tot wederopzegging lid worden van de HuurdersBelangenVereniging (HBV) Etten-Leur, Liesbosweg 40C, NL 4872 NE Etten-Leur.

Naam : _____ m / v

Straatnaam : _____ Huisnummer : _____

Postcode : _____ Woonplaats : _____

Telefoonnr. : _____ E-mailadres : _____

Door ondertekening van dit formulier geeft u toestemming aan de HBV Etten-Leur om doorlopende incasso-opdrachten te sturen naar uw bank om de contributie van uw rekening af te schrijven en aan uw bank om de verschuldigde contributie van uw rekening af te schrijven overeenkomstig de opdracht van de HBV Etten-Leur.

Als u het niet eens bent met deze afschrijving kunt u deze laten terugboeken. Neem hiervoor binnen 8 weken na afschrijving contact op met uw bank. Vraag uw bank naar de voorwaarden.

Incassant ID: NL06ZZZ4028461700 Kenmerk machtiging*: _____

IBAN:

Plaats en datum : _____ Handtekening : _____

*In te vullen door de ledenadministratie