



Agenda

- 8 jan. Themagroep
meerjarenhuurprijsbeleid
- 11 feb. Huurdersoverleg*, o.a.
voorbereiding op het
overleg met WEL Aanvang
19.00 uur
- 12 feb. Overleg WEL-HBV
- 11 mrt. Provinciale vergadering
Woonbond
- mrt **Huurdersconferentie over
het huurprijsbeleid**
- eind mrt Ledeneditie Huurders-
nieuws met de Huurwijzer
naar de leden
- 10 apr. Regiosymposium
Woonbond over invloed
op grootonderhoud en
renovatie
- 20 mei. Huurdersoverleg*, o.a.
voorbereiding op het
overleg met WEL Aanvang
19.00 uur
- 21 mei. Overleg WEL-HBV
- 13 jun. Provinciale vergadering
Woonbond
- eind jun. Huurdersnieuws
- eind jun. Ledeneditie Huurders-
nieuws met de Huurwijzer
naar de leden

* In het Huurdershuis

Warmtewet niet altijd voordelig voor huurders

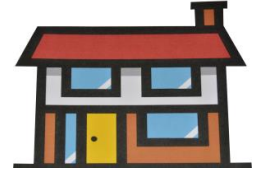
Op 1 januari 2014 wordt de Warmtewet van kracht. Deze nieuwe wet moet consumenten beschermen tegen te hoge prijzen voor collectieve verwarming. Maar dat betekent niet altijd dat huurders minder gaan betalen. Het speelt ook bij Woonstichting Etten-Leur (WEL). In een aantal complexen waar de woonstichting of haar dochter WEL Diensten B.V. energie levert moeten deze leveranties aan de warmtewet gaan voldoen.

Als u een individuele cv-ketel hebt, kunt zelf kiezen welk energiebedrijf de warmte levert. Wie de tarieven te hoog vindt of ontevreden is met de service, kan naar een ander overstappen. Gebruikers van een collectief verwarmingssysteem hebben die vrijheid niet. Ook bij WEL geldt dit voor een aantal complexen. Uit de Warmtewet volgen nieuwe verplichtingen voor deze verhuurders. Door de wet moet WEL nieuwe schriftelijke leveringsovereenkomsten sluiten met de betreffende huurders. De prijs per gigajoule mag niet hoger liggen dan wat gebruikers van individuele cv betalen, het zogenaamde maximumtarief. En ook voor het vastrecht geldt straks een maximumtarief. Deze tarieven worden naar verwachting deze maand vastgesteld door de Autoriteit Consument en Markt. Anders meten en afrekenen is een wijziging van het servicekostenbeleid. Op grond van de Overlegwet hebben huurders recht op informatie als dit beleid verandert. En huurdersorganisaties hebben instemmingsrecht.

Op dit moment zijn drie complexcommissies samen met de HBV met WEL in gesprek hoe de nieuwe energiecontracten eruit moeten zien. WEL heeft een voorstel gemaakt op basis van handreiking, die de koepel van woningcorporaties Aedes heeft geschreven. In die handreiking staat hoe de verhuurder moet omgaan met meten, afrekenen, en met zaken als compensatie bij storingen. De Woonbond heeft via een klankbordgroep meegedacht over de handreiking van Aedes, maar is het op een aantal punten niet eens met de tekst. Op grond van de handreiking kunnen verhuurders nog steeds bijkomende kosten in rekening brengen die volgens de Warmtewet niet in rekening gebracht mogen worden. Dat blijkt uit een juridische toets die de Woonbond heeft laten uitvoeren door Gaastra Advocaten. De Woonbondjuristen toetsen het door WEL voorgestelde contract met leveringsvoorwaarden.

De commissies en de HBV waarderen het enorm dat WEL zo vroeg mogelijk in overleg is gegaan over dit lastige onderwerp. Dat doet zij beter dan de meeste andere corporaties. Over de inhoud van het contract is nog geen overeenstemming. De huurders vinden het voorgestelde contract en de bijbehorende leveringsvoorwaarden veel te moeilijk te lezen. Er staan ook te veel bepalingen in die betrekking hebben op de eigenaar van de woning en die tekent niet mee, want de contractpartner wordt WEL Diensten B.V. Ook wordt de prijsvorming in de ogen van de huurders niet goed gewaarborgd. Tot slot worden voor een aantal complexen onderdelen in het contract meegenomen, die buiten de werking van de warmtewet vallen.

Kortom er is nog een hoop te bespreken. **De complexcommissies en de HBV adviseren de huurders niets te tekenen tot er een goed contract met leveringsvoorwaarden ligt.**



Een jaar voorzitter van de Huurdersraad

Voor mijn gevoel ben ik al jaren voorzitter van de Huurdersraad, maar het is toch echt pas één jaar. Een functie die door mij niet was voorzien toen ik toetrad tot de Huurdersraad. Maar zoals bekend ging de vorige voorzitter Etten-Leur verlaten en moest derhalve al in een vroeg stadium de HBV de rug toe keren.



Terugkijkend op het jaar 2013 wil ik wel kwijt dat ik tevreden ben over de samenwerking binnen de Huurdersraad en met de zaakvoerder. Het is mooi om te zien dat de HBV de huurders van de verhuurder, de Woonstichting Etten-Leur, steeds meer weet te bereiken en te interesseren, hetgeen is af te leiden aan de bezoeken aan de overlegavonden met de Bewonerscommissies (het Huurdersoverleg). Begonnen we het jaar met 5 aanwezigen de laatste 2 vergaderingen waren er steeds meer dan 30 leden aanwezig die positief met de HBV meedenken. De HBV is dit jaar weer op vele fronten actief geweest, denk met name aan: de huurdersconferentie, de adviezen omtrent de huurverhoging en de warmtewet, het overleg met betrekking tot het huurprijsbeleid en niet te vergeten de jaarvergadering die door een kleine 100 leden werd bezocht. Huurders, met Uw steun willen wij ook in 2014 een vuist maken.

Gezien de berg werk die er op een goed functionerende Huurdersvereniging af komt doet de Huurdersraad bij deze een dringend beroep op haar leden en de overige huurders om te kijken of zij ook wat vrije tijd willen inzetten voor de huurders in Etten-Leur. Wij zijn op zoek naar een 4-tal leden voor de Huurdersraad om de onderwerpen zo optimaal mogelijk te kunnen aanpakken.



Verder wil ik namens de HBV alle huurders mooie feestdagen en alle goeds voor het jaar 2014 toe wensen. Ook het komende jaar willen wij graag voor u klaar staan.

Onderhoud en renovatie zijn een thema in 2014

Naast de huur is ook de staat van onderhoud van de woning belangrijk voor een huurder. Een woning die door slijtage minder comfortabel is geworden is menigeen een doorn in het oog. Terwijl de woning verslechtert stijgt de huur.

Een bijkomend punt is dat WEL de huur niet los ziet van de energielasten van een woning. Huur en energielasten worden samen woonlasten genoemd. Van een woning mag dus een bepaalde energiezuinigheid worden verwacht.

De HBV wil in 2014 inventariseren welke complexen aan onderhoud toe zijn en/of een hoog energieverbruik hebben. Graag wil zij met de bewoners in gesprek over de wijze, waarop dit samen bij WEL kan worden aangekaart.

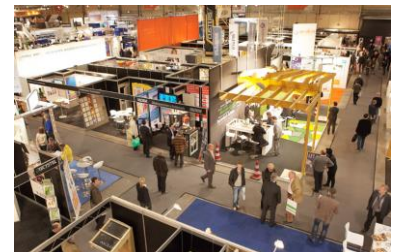
Meldt achterstallig onderhoud en hoge energierekeningen door een e-mail te sturen naar huurdershulp@hbvettenleur.nl



Op 10 april is het regiosymposium van de Woonbond (de overkoepelende huurdersorganisatie, waar de HBV lid van is), dat als onderwerp heeft hoe bewoners invloed op (groot)onderhoud en renovatie kunnen uitoefenen.

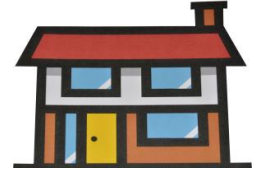
De HBV heeft het voornemen om leden, die vinden dat hun woning toe is aan onderhoud en energiebesparende maatregelen, de gelegenheid te geven aan het symposium deel te nemen. Ook de leden van de complexcommissies kunnen meegaan. We denken eraan om ook WEL uit te nodigen, waardoor er meteen overleg kan ontstaan tussen de huurders en de medewerkers van WEL.

Het symposium wordt op een heel toepasselijke locatie georganiseerd, namelijk in het hart van de Renovatiebeurs in de Brabanthallen in 's-Hertogenbosch.



Interesse? Reserveer dan 10 april in uw agenda.





Huurdersnieuws

N i e u w e complexcommissies

Meestal komen er complexcommissies bij door de oplevering van nieuwbouw. Maar in het afgelopen half jaar is er een commissie opgericht en een commissie in de maak in bestaande complexen.

Kapelstraat



De bewoners van de (voormalige) seniorenwoningen zijn in november bijeen geweest. Bijzonder aan het complex is, dat de woningen van een slooplijst zijn afgehaald en weer regulier

worden verhuurd.

De meeste bewoners vinden het fijn wonen. Vooral de saamhorigheid wordt gewaardeerd. Wel geven zij aan dat de sobere woningen aan onderhoud toe zijn.

De deelnemers aan de bijeenkomst gaan waarschijnlijk een complexcommissie oprichten om met WEL hun wensen te bespreken en om gezellige activiteiten te organiseren.

De Wachter-Valpoort

Enkele jaren geleden waren er twee commissies, die beiden om soortgelijke redenen zijn opgeheven.

Een aantal bewoners vonden het inmiddels een te groot gemis.

Vooraf het feit dat er niet meer met WEL werd overlegd bleek een groot nadeel. Zeven bewoners vormen nu samen één complexcommissie, die het overleg met WEL heeft hervat.



Wilt u opkomen voor uw eigen belang? Wordt lid!

De leden vormen de ruggengraat van de HBV Etten-Leur. Daarom hebben zij een streepje voor. De voordelen van het lidmaatschap zijn onder andere:

- ondersteuning bij problemen met WEL in de vorm van Huurdershulp;
- leden mogen gebruik maken van verenigingsfaciliteiten, zoals het Huurdershuis, de bibliotheek en de ict-faciliteiten ;
- vier maal per jaar ontvangen zij de ledeneditie van het Huurdersnieuws met het tijdschrift de Huurwijzer in de bus;
- voor leden worden themabijeenkomsten georganiseerd en zij mogen deelnemen aan scholingen;
- leden hebben zeggenschap over verenigingszaken en het recht om deel te nemen aan het Huurdersoverleg, waarin het overleg met WEL wordt voorbereid.
- leden die hun e-mailadres opgeven ontvangen extra nieuwsberichten, uitnodigingen en kunnen meedoen aan raadplegingen.

Contributie

Voor 2014 is de contributie € 9,00 met incassomachtiging. Zonder machtiging wordt € 2,50 extra berekend.

Lid worden?

Vul de bon in en stop hem bij de HBV in de bus of stuur de bon naar Liesbosweg 40C, 4872 NE Etten-Leur. De andere mogelijkheid is naar www.hbvettenleur.nl gaan en klik in de linkerkolom "hoofdmenu" "lid worden?" aan. Vul het lidmaatschapsformulier in en klik op "verzenden".

Lidmaatschapsformulier

Ondergetekende wil tot wederopzegging lid worden van de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur. Na inschrijving in de ledenadministratie wordt een bevestiging toegezonden.

Naam : _____ m / v

Straatnaam : _____ Huisnummer : _____

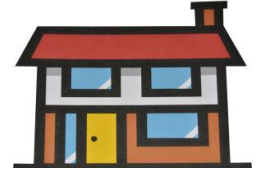
Postcode : _____ Woonplaats : _____

Telefoonnr. : _____ E-mailadres : _____

Ik machtig de HBV Etten-Leur om jaarlijks de contributie van mijn bankrekening af te schrijven.

Mijn bankrekeningnummer is _____

Ik betaal de contributie na ontvangst van de rekening en accepteer € 2,50 extra kosten



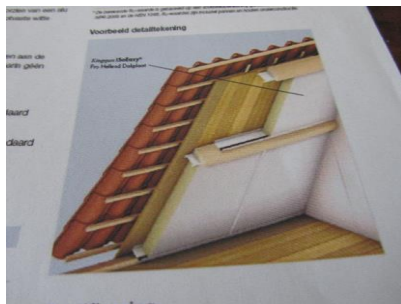
Geslaagde renovatie Pianohof

Eén van de vrijwilligers van de HBV in de persoon van Cocky Timmers is gaan kijken in het Pianohof om te horen hoe de bewoners de uitgebreide renovatie hebben ervaren. De renovatie vond plaats in de, qua weersomstandigheden, toch wel lastige winter- en voorjaarsperiode aan het begin van dit jaar.

Ik heb gepraat met Nella Bakx, die al 26 jaar een huis huurt in het Pianohof, om haar mening over de renovatie te horen. De renovatie was goed voorbereid en ook de voorlichting naar de bewoners was goed en duidelijk.

Er zijn nieuwe deuren (men kon kiezen uit 4 verschillende deuren) geplaatst. De nieuwe kozijnen zijn van kunststof en hebben dubbele ramen, waarin nieuwe ventilatieroosters zitten. De dakpannen en hemelwaterafvoeren zijn vervangen. Sommige huurders hebben gekozen voor een zonnecollector met een zonneboiler, waardoor zij extra energiezuinig warm water krijgen.

De opbouw van de isolatie die onder het dak op zolder is aangebracht kunt u op het onderstaande plaatje zien.



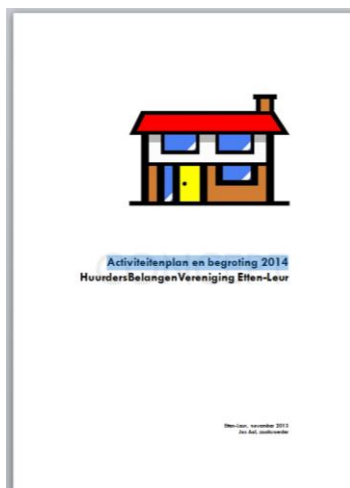
De verbeterde isolatie was vanaf de eerste week te merken, de temperatuur op zolder doet veel aangenamer aan, zeker tijdens de "hete periode" afgelopen zomer. Ook de was droogt sneller.

De renovatie heeft wel aardig wat overlast gegeven. In het huis van mevrouw Bakx heeft de renovatie in de winter plaats gevonden, met sneeuw en vorst, wat meer rommel gaf.

Ondanks de overlast is mevrouw Bakx alles bij elkaar heel tevreden met het resultaat en naar wat ze hoort van andere inwoners, zijn die dat ook.

De huren zijn wel extra verhoogd met bedragen tussen de 30 en de 50 euro. Of de toegezegde energiebesparing wordt gerealiseerd moet (de komende winter) nog blijken.

Activiteitenplan en begroting 2014



Zoals elk jaar is er ook voor 2014 een activiteitenplan met begroting opgesteld. Op 19 november is het plan met de begroting besproken in het Huurderoverleg. Ook in het overleg met WEL is het ter sprake geweest. Er is in november en december echter geen algemene huurdersbijeenkomst, waar de activiteiten voor 2014 kunnen worden besproken.

Toch willen wij alle huurders de gelegenheid geven om de plannen te beoordelen en er iets van te vinden. Op onze website (www.hbvettenleur.nl) vindt u het plan. U kunt ook bellen met gastheer Ab Exalto (06-37195221) voor een afspraak om een exemplaar in het Huurdershuis op te halen.

Reacties voor 10 januari naar hbv@hbvettenleur.nl

Bereikbaarheid HBV Etten-Leur

T zie onder bij de verschillende diensten
E hbv@hbvettenleur.nl
P Liesbosweg 40C
4872 NE Etten-Leur
W www.hbvettenleur.nl

Huurdershulp

Ondersteuning exclusief voor leden. Maak een afspraak.

Henk Smits

T 06-37441525
E huurdershulp@hbvettenleur.nl



Huurdershuis

Gastvrij voor huurders en maatschappelijke organisaties

Liesbosweg 40C, Etten-Leur

Gastheer is Ab Exalto

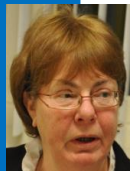
T 06-37195221
E huurdershuis@hbvettenleur.nl



Huurderssecretariaat

Cocky Timmers

T 06-37442959
E huurderssecretariaat@hbvettenleur.nl



Huurdersnieuws

Peter Pennings

T 06-37448747
E huurdersnieuws@hbvettenleur.nl



ICT-beheer

Michel van Beek

E ictbeheer@hbvettenleur.nl



Zaakvoerder

Jos Aal

T 077-3240812
E zaakvoerder@hbvettenleur.nl



Het volgende Huurdersnieuws verschijnt half 2014