



Agenda

- 20 aug. Huurdersoverleg*, o.a. voorbereiding op het overleg met WEL
Aanvang 19.00 uur
- 21 aug. Overleg WEL-HBV
- 10 sep. Provinciale vergadering
Woonbond
- wk 39 Ledeneditie Huurders-
nieuws met de Huurwijzer
naar de leden
- 9 okt. Regiosymposium
Woonbond over het
huurbeleid
- 19 nov. Huurdersoverleg*, o.a.
voorbereiding op het
overleg met WEL
Aanvang 19.00 uur
- 20 nov. Overleg WEL-HBV
- wk 51 Huurdersnieuws
- wk 51 Ledeneditie Huurders-
nieuws met de Huurwijzer
naar de leden

Huurdershulp alleen nog op afspraak. Het spreekuur vervalt!

T 06-37441525
E huurdershulp@hbvettenleur.nl



* In het Huurdershuis

Huurprijsbeleid 2014 e.v.

Het huurprijsbeleid domineert het openingsartikel van het Huurdersnieuws al een reeks van uitgaven. Dat is niet verwonderlijk. Het kabinetsbeleid bevordert hoge huurverhogingen en voor 2013 volgt WEL dat beleid. Er zijn (nog) geen tekenen dat de komende jaren anders zal zijn.

Door de voorgenomen verhuurderheffing dreigt WEL elk jaar miljoenen euro's aan het rijk te moeten afdragen. Op basis van de huidige stand van zaken ruim 2 miljoen in 2014 en oplopend naar 3,5 miljoen in 2017. Praktisch gesproken is dat een belastingheffing van twee maanden huur voor rekening van elke huurder in de sociale sector.

In een tijd dat de koopkracht, maar vaak ook de inkomens dalen is dat onverteerbaar. Er is dus veel te bespreken over de huurbeleid voor de komende jaren. WEL en de HBV hebben afgesproken om in het najaar het onderwerp weer op te pakken. De start kan een themabijeenkomst op 18 september zijn. De minister zal dan hopelijk zijn plannen voor de komende jaren hebben ontvouwd.

De HBV heeft alle steun nodig bij dit moeilijke en taai onderwerp. Hopelijk wilt u actief meedoen in de themagroep meerjarenhuurprijsbeleid. Alleen bundeling van krachten maakt een goed resultaat mogelijk!

Meedenken over het meerjarenhuurbeleid?
Meldt u bij onze zaakvoerder. Hij is bereikbaar op 077-3240812 of zaakvoerder@hbvettenleur.nl

Protest Lumenstaete tegen huurstijgingen

Ruim op tijd vielen de huurverhogingen in de brievenbussen van Lumenstaete. Met trillende handen openden de bewoners de enveloppen. En jawel, voor het vierde opeenvolgende jaar een opslag op de inflatiecorrectie van 2,5%. De huurverhoging betekent dat op 1 juli 2013 de huren maar liefst met 18,45% zijn gestegen vanaf januari 2010.

De huurders besloten tot actie. Eén van hen stelde een protestbrief op, die door alle huurders van Lumenstaete is ondertekend. Op verzoek van de Complexcommissie Lumenstaete heeft WEL de bewoners uitgenodigd om uitleg te geven over de huurverhogingen. De opkomst heeft WEL overdonderd. Er stonden 30 stoelen klaar, terwijl er 60 bewoners uit de 47 appartementen van hun ongenoegen over het huurbeleid blij wilden geven.

De uitstekende opkomst, samen met de 100% ondersteuning van de protestbrief, maakte een forse indruk op WEL. WEL heeft toegezegd in 2014 bij het vaststellen van de huurverhoging rekening te houden met dit protest.





Liftonderhoud

In de voorgaande jaren is het meermaals voorgekomen dat het dagen tot enkele weken duurde, voordat een liftstoring werd opgelost. Voor de oudere, slecht ter been zijnde bewoners betekende dat aan huis zijn gekluisterd, met alle gevolgen van dien. Complexcommissies en de HBV spraken daar WEL telkens op aan. Eind vorig jaar is de oplossing gevonden door een contract met een ander onderhoudsbedrijf voor de liften.



Voortaan is **KONE** verantwoordelijk voor het goed functioneren van de liften. De start is veelbelovend. Alle liften zijn gecheckt. Ook zijn alle liften op het gebied van veiligheid goedgekeurd en is dit op de stickers in de liften zichtbaar.

WEL heeft de nieuwe afspraken rond het onderhoud van de liften aan de complexcommissies en de Huurdersraad toegelicht. Zij hebben er vertrouwen in.

Onderhoud verwarming en ventilatie

De HBV kreeg steeds meer vragen over het onderhoud van de verwarming en de ventilatie. Sommige huurders gaven aan al jaren geen monteur te hebben gezien. Aanleiding om het onderwerp op de agenda voor het overleg met WEL te zetten.

Wel heeft haar onderhoudsbeleid toegelicht en hieronder vindt u een kernachtige samenvatting.



Centrale Verwarming (CV) installatie

Moderne combiketels vereisen tegenwoordig een gemiddelde onderhoudstermijn van ruim 2 jaar en de gemiddelde levensduur is 20 jaar.

Bij storing kan de huurder het telefoonnummer van het onderhoudsbedrijf vinden op de sticker op de ketel.

Mechanische Ventilatie (MV) installatie

Bacol Ventilaties zorgt eens per vier jaar voor het meten van de afzuigcapaciteit en reinigen van de ventielen in de woning. Eens per acht jaar worden de kanalen gereinigd. Bij storingen kan de huurders hen bereiken door 0800-641 200 te bellen.

De gemiddelde levensduur van een installatie voor mechanische ventilatie is 18 jaar.

WEL moet adviezen serieus nemen

De HBV heeft adviesrecht. Daar wordt meerdere malen per jaar gebruik van gemaakt. Op verzoek van Woonstichting Etten-Leur (WEL) of op eigen initiatief. Over de adviezen is afgesproken dat WEL deze over neemt of motiveert waarom zij er van af wilt wijken. Als WEL dus niet reageert op een advies wordt zij geacht het advies over te nemen.

Dat is zo geregeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder en in de samenwerkingsovereenkomst tussen WEL en de HBV.

Advies over "KlikvoorWonen"

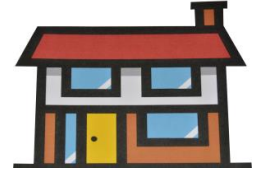
In de tweede helft van vorig jaar heeft de HBV een advies voor het nieuwe woonruimteverdelingsbeleid "KlikvoorWonen" uitgebracht.



De HBV vond dat in het kader van de overgang van het eigen woonruimteverdelingssysteem naar "KlikvoorWonen" Niet alleen geen inschrijfgeld moet worden gevraagd, maar ook de voor de eerste verlegging moest geen bijdragen worden gevraagd. WEL voerde als bezwaar aan dat op die manier iedereen blijft ingeschreven en er geen opschoning plaats vindt, die er wel is als er geld moet worden betaald.

In ons advies hebben wij dat opgelost door te adviseren om voor het eerste jaar de bijdrage op € 1,- vast te stellen. WEL heeft met dat advies niets gedaan. De HBV heeft WEL erop gewezen dat zij geacht wordt het advies over te nemen, omdat zij niet binnen 6 weken heeft laten weten er van te willen afwijken. WEL weigert het advies uit te voeren omdat hierover geen afspraken zijn gemaakt met "KlikvoorWonen" en dat de niet geïnde bijdrage dan voor haar rekening komt. Dat vindt WEL te duur worden.

Tijdens het Huurderoverleg op 14 mei is dit onderwerp besproken en de deelnemers vinden dat de HBV het er niet moet bij laten zitten. Er moet een zaak van worden gemaakt bij de Klachtencommissie of de Huurcommissie. Op 15 mei heeft de Huurdersraad besloten om het voor te leggen aan de Klachtencommissie. Dat gaat binnenkort gebeuren.



Huurdersnieuws

Advies over Huurverhoging 2013

Het is veel rumoer geweest over de huurverhoging die per 1 juli ingaat. De HBV heeft op verzoek van WEL versnelt advies uitgebracht. Toch hebben we dat heel zorgvuldig gedaan, met als hoogtepunt de jaarvergadering, waar een overvol Huurdershuis heeft ingestemd met het advies.

WEL heeft op ons advies snel gereageert. Er is nauwelijks iets van het advies overgenomen. De huurders hebben tijdens het Huurdersoverleg op 14 mei aangegeven de reactie inhoudelijk veel te mager te vinden. Dat werd nog als veel teleurstellender ervaren, dan en resultaat. Velen gaven aan dat het zo niet de moeite loont om energie in een advies te steken. De Huurderraad heeft dit naar WEL over gebracht en hoopt dat WEL dit zich zal aantrekken.

Meer informatie vindt u op www.hbvettenleur.nl

N i e u w e Complexcommissies

Er zijn enkele nieuwe complexen opgeleverd. WEL en de HBV hebben afgesproken zich gezamenlijk in te zetten om in deze complexen voor de oprichting van complexcommissies.

De HBV is aanwezig geweest bij de oprichtingsvergaderingen en verkiezingen van een nieuwe commissie voor het appartementencomplex Magnolia & Meidoorn en De Smidse.

Tijdens de bijeenkomsten heeft de woonconsulente vertelt wat WEL verwacht van een commissie en wat de commissie van WEL mag verwachten. De afvaardiging van de HBV heeft uitgelegt welke faciliteiten de HBV een complexcommissie te bieden heeft.



Tijdens de bijeenkomst van Magnolia & Meidoorn is de taakverdeling van de commissie vastgelegd en hebben de bewoners de leden van de commissie benoemd.

Bij de eerste bewonersbijeenkomst van het complex De Smidse is met de bewoners o.a. gesproken over de wenselijkheid van een huishoudelijk reglement. Ook is tijdens deze vergadering de bewonerscommissie gekozen, waarvoor zeven bewoners (van de 26 appartementen) zich beschikbaar stelden en allen gekozen werden. De taakverdeling binnen de commissie is tijdens deze vergadering niet afgerond, maar wel is een voorzitter gekozen om een aanspreekpunt te hebben.

Bij de officiële ingebruikname van het "wijkje" Schildershof is wel informeel gesproken over de oprichting van een commissie, maar nog niets besloten.

Huurdershuis te klein

Op 17 april heeft de HBV haar jaarvergadering gehouden. Het huurbeleid stond centraal tijdens de bijeenkomst. Er was veel publiciteit geweest en dat was te merken. Het huurderhuis was te klein. Er zijn belangstellenden weer naar huis gegaan, omdat ze er in het Huurderhuis niet bij pasten. Zelfs inschikken heeft z'n grenzen.



De notulen van de vorige Huurdersbijeenkomst en het jaarverslag van de HBV werden vastgesteld. Beide documenten vindt u op www.hbvettenleur.nl.

Daarna is het advies over de huurverhoging 2013 uitgebreid doorgenomen. Op enkele puntjes heeft de vergadering het advies aangescherpt om het vervolgens unaniem vast te stellen.



Voor het afsluiten heeft de vergadering aangegeven dat de HBV moet blijven inzetten op afspraken over het huurbeleid, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de draagkracht van de huurders.





H u u d e r s h u l p

Huurdershulp is de naam voor de ondersteuning van individuele huurders. De dienst is exclusief voor leden. Als u er met Woonstichting Etten-Leur (WEL) er niet uitkomt kunt u een beroep doen op de Huurdershulp van de HBV.

Huurdershulp inschakelen

De eerste stap is altijd dat u zelf een reparatieverzoek of klacht indient bij WEL. Als WEL uw verzoek of klacht niet naar behoren afwerkt kunt u zich melden bij Huurdershulp.

U belt naar 06-37441525 of mailt naar huurdershulp@hbvettenleur.nl. Henk Smits is degene die u dan verder helpt.

Spreekuur vervalt per 1 juli



Tot halverwege 2013 hadden we een maandelijks spreekuur. Daar werd echter zeer weinig gebruik van gemaakt. Het spreekuur werd bemest door vrijwilligers. Om hen niet tevergeefs te laten wachten op hulpzoekers is besloten om het spreekuur per 1 juli op te heffen. Voortaan is de hulp op afspraak beschikbaar: 06-37441525 of huurdershulp@hbvettenleur.nl.

Voorbeelden van verzoek om ondersteuning

Het is niet zo dat het storm loopt bij Huurdershulp. Maar het afgelopen jaar hebben toch een aantal huurders om ondersteuning voor uiteenlopende onderwerpen gevraagd. Twee willekeurige voorbeelden uit de ondersteuningsverzoeken ter illustratie.

Wateroverlast in kelderkast

Een huurder meldt zich keurig gedocumenteerd meteen klacht over wateroverlast in de kelderkast onder de trap. De begeleidende foto's laten de ernst zien. Een voorbeeld van de foto's staat hiernaast afgebeeld.

De huurder had echter slechte ervaringen met WEL in het verleden opgedaan, zodat hij het niet zinvol achtte om zelf over de klacht met WEL in gesprek te gaan. Toch is het de eerste stap om eerst zelf naar WEL te stappen met de klacht.

Pas als dat geen of onvoldoende resultaat oplevert, kan er een beroep op Huurdershulp worden gedaan. Als u het lastig vindt om uw klacht goed onder woorden te brengen helpen we uiteraard daar wel meteen mee.

Onverwacht hoge servicekosten

Over de servicekosten komen elk jaar wel vragen binnen. Ook dit jaar. In een complex zijn er onverwacht hoge servicekosten omdat Essent voor het eerst sinds jaren afrekenet op basis van de werkelijke meterstand. In de jaren ervoor was er telkens een te lage inschatting gemaakt. De servicekosten zijn daardoor ruim 3x zo hoog als voorgaande jaren. Daardoor vraagt WEL een forse bijbetaling. Als doekje voor het bloeden biedt WEL een betalingsregeling aan.

WEL is in het verleden tekort geschoten bij het controleren van de afrekeningen. De HBV zal het betreffende lid ondersteunen in de gesprekken met WEL om de komen tot een redelijker voorstel voor deze servicekostenpost.

Ook de zekerheid van Huurderhulp? Wordt dan lid!

Ga naar www.hbvettenleur.nl en vul het lidmaatschapformulier in of bel 06-37442959. Cocky Timmers helpt u graag.



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 eind 2013