



Agenda

- 22 aug. Spreekuur Huurdershulp*
- 29 aug. 1e overleg meerjarenhuurprijnsbeleid WEL-HBV*
Aanvang 19.30 uur
- 10 sep. Vervolgoverleg "Bemiddelen in woonruimte"
Aanvang 19.30 uur
- 19 sep. Huurdersoverleg*, o.a. voorbereiding op het overleg met WEL
Aanvang 19.00 uur
- 26 sep. Spreekuur Huurdershulp*
- 26 sep. Overleg WEL-HBV
- 30 sep. Presentatie op de jaarmarkt in Etten
- 24 okt. Spreekuur Huurdershulp*
- 30 okt. 1^e cursusavond
"Invloed op onderhoud"*
- 6 nov. 2^e cursusavond
"Invloed op onderhoud"*
- 13 nov. 3^e cursusavond
"Invloed op onderhoud"*
- 28 nov. Spreekuur Huurdershulp*
- 28 nov. Huurdersconferentie
"Invloed op onderhoud"
en de ledenvergadering *
Vanaf 15.00 tot 20.30 uur

* In het Huurdershuis; spreekuur van 13.00 tot 14.00 uur

Meerjarenhuurprijnsbeleid

Op 30 mei was de ledenvergadering in het Huurdershuis. Maar liefst tien agendapunten zijn behandeld. Voor het merendeel betrof het verslagen en voorstellen. Zo zijn het verslag van de ledenvergaderingen op 3 en 9 november 2011, het jaarverslag 2011 met de jaarrekening, het contributiebeleid 2013-2020 met reductieregeling (zie pagina 4) en de samenwerkingsovereenkomst met WEL door de vergadering goedgekeurd. Meer inhoudelijke informatie vindt u op www.hbvettenleur.nl.

Verder is Cor Noordijk benoemd als lid van de Huurdersraad (zie pagina 3) en Peter Mul als lid van de geschillencommissie.

Het belangrijkste onderwerp was echter het meerjarenhuurprijnsbeleid. Er is alle reden om dat beleid te bespreken met WEL. Enkele redenen zijn: de huren stijgen veel sneller dan de inkomens, de huurtoeslag wordt steeds meer gekort, de woningmarkt zit vast enz.



De 36 aanwezigen hebben aan de hand van acht stellingen levendig gediscussieerd over belangrijke uitgangspunten voor dat huurbeleid. Zij kwamen tot de volgende punten:

- * Een koppeling tussen huur en inkomen is alleen bespreekbaar, als het met grote terughoudendheid wordt toegepast
- * Er moeten in het huurprijnsbeleid veel meer inkomensgroepen worden onderscheiden dan de huishoudens met maximaal € 34.085,- per jaar
- * De huurontwikkeling moet de inkomensontwikkeling volgen
- * (Grote) onzekerheid over toekomstige huurstijgingen is onwenselijk
- * Bij voorkeur is er een relatie tussen de kwaliteit van een woning en de huurprijs.
- * Heffingen van de overheid mogen niet leiden tot huurverhoging
- * Correcties naar streefhuren moeten zowel omhoog, als omlaag

Uitgebreidere informatie vindt u in het verslag op www.hbvettenleur.nl.

Meedenken over het meerjarenhuurbeleid?
Kom op 29 augustus naar het 1^e overleg met WEL in het Huurdershuis



“Een ontboezeming uit de Huurdersraad”

Vanaf medio 2011 heeft de HBV gewerkt aan een nieuwe organisatie, die gericht is op een betere doelmatigheid. Na overleg met de leden zijn we gekomen tot de huidige organisatievorm.

Er is een zaakvoerder aangesteld, die vanaf januari 2012 verantwoordelijk is voor de operationele gang van zaken, zoals het beleggen van vergaderingen, het geven van trainingen en het aansturen van de taakvrijwilligers.



Door het verhuren van het Huurdershuis aan maatschappelijke instellingen hebben wij een bescheiden extra bron van inkomsten aangeboord. We hebben een eigen ICT-beheerder, die onze website sterk heeft verbeterd. De administratie komt op orde, waardoor contributie-inning weer

beter wordt. We hebben een taakvrijwilliger gevonden, die samen met de zaakvoerder de nieuwsbrief verzorgt.

Door dit alles kan de Huurdersraad zich volledig richten op haar belangrijkste taak: de belangenbehartiging voor haar doelgroep, namelijk de huurders van WEL.

Het zal voor iedereen duidelijk zijn dat wat hier in enkele zinnen is neergeschreven veel tijd en voorbereiding heeft gekost. Ik wil U echter niet lastig vallen met verslagen van overleg met WEL, haar Raad van Commissarissen en het onderlinge overleg.

Door leden van de Huurdersraad worden cursussen gevolgd. Ook nemen zij deel aan het provinciale en regionale overleg. Hierdoor leren wij leden van andere huurdersorganisaties kennen, die op hun beurt ook weer zeer geïnteresseerd zijn in onze werkwijze.

Als uw voorzitter ben ik er trots op dat het traject, waaraan we midden 2011 aan begonnen zijn, inmiddels zijn eerste vruchten begint af te werpen. Onze doelstelling om ons activiteitenplan uit te voeren, lijken wij in 2012 vrijwel geheel te realiseren. Ook de samenwerking met WEL is sterk verbeterd. Inmiddels werken wij aan een nieuwe jaarplanning voor 2013.

Het ziet er naar uit dat we ons motto: huurderswerk moet leuk en nuttig zijn, volledig waarmaken. Wellicht wordt ook u aangestoken door ons enthousiasme om meer betrokken te worden. U wordt warm ontvangen als u lid wilt worden of een andere bijdrage wil leveren.

Jan van Moorsel
voorzitter van de Huurdersraad.

Woningtoewijzing

In het Huurdersnieuws van december en maart heeft u kunnen lezen dat er in werkgroepverband nagedacht wordt over een betere oplossing voor de woningtoewijzing.

Op dit moment wordt door WEL de mogelijkheid onderzocht om samen met Bernardus Wonen uit Oudenbosch en Brabantse Waard uit Zevenbergen aan te sluiten bij “Klik voor Wonen” uit Breda of gezamenlijk een eigen “Klik voor Wonen” te ontwikkelen.



Nieuwsgierig? Ga naar www.klikvoorwonen.nl of bezoek de volgende bijeenkomst van de werkgroep op 10 september om 19.30 uur in het kantoor van WEL.

WONEN 4.0

De Nederlandse Woonbond -de koepelorganisatie van de HBV Etten-Leur- heeft vorige maand een onderhandelaarsakkoord gesloten met Aedes vereniging van woningcorporaties, Vereniging Eigen Huis en de makelaarsorganisaties. In het akkoord worden maatregelen gepresenteerd om de woningmarkt integraal te hervormen. WONEN 4.0 biedt alle consumenten grotere kansen op een bij hun situatie passend koop- of huurhuis. Het hervormingsplan is goed voor de doorstroming op de woningmarkt, goed voor de bouw en goed voor de economie.



Integrale hervorming van koop- en huursector

WONEN 4.0 is het integrale plan om de woningmarkt los te trekken, te hervormen en perspectief te bieden. De tijd van losstaande ingrepen en lapmiddelen is voorbij; het plan bevat samenhangende maatregelen die zich vanaf



Huurdersnieuws

startjaar 2015 over een lange periode uitstrekken. Daardoor kan iedereen zich tijdens de overgangperiode aanpassen aan de nieuwe situatie.

Belastingverlaging compenseert afbouw hypotheekrenteaftrek en huurtoeslag

De overheid probeert al jarenlang de woningmarkt op gang te houden met subsidies en fiscale voordelen. Nu hierop moet worden bezuinigd, loopt het systeem vast. Niets doen is in de huidige situatie geen optie meer, daarvan zijn alle betrokken partijen overtuigd. Om de woningmarkt te hervormen zijn drie ingrijpende maatregelen noodzakelijk:

- * De **hypotheekrenteaftrek** wordt over een periode van dertig jaar geleidelijk afgebouwd. De hogere hypotheeklasten voor huishoudens worden gecompenseerd met geleidelijk lagere tarieven voor de inkomstenbelasting per belastingschijf. Het eigenwoningforfait wordt afgebouwd en de overdrachtsbelasting wordt geheel afgeschaft.
- * De **huren** van woningen die onder marktniveau liggen worden geleidelijk verhoogd. De jaarlijkse huurinkomsten van een corporatie mogen stijgen met het inflatiepercentage plus 2%, daarbinnen kunnen corporaties de stijging variëren volgens de zogeheten huursombenadering. Hierdoor ontstaat een betere relatie tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit en waarde van de woning. De hogere huren worden ook hier gecompenseerd met geleidelijk lagere tarieven voor de inkomstenbelasting per belastingschijf.
- * Introductie van een **Woontoeslag** als steun voor lagere en bescheiden middeninkomens in zowel de huur- als de koopsector.

Betaalbaarheid van het wonen staat voorop

Betaalbaar wonen is het uitgangspunt van het plan en dat kan ook. Huishoudens die de lasten van een passende huur- of koopwoning niet zelfstandig kunnen opbrengen komen in aanmerking voor overheidssteun via een woontoeslag. Huishoudens in de koop- en de huursector die nu worden 'overbedeeld' door de hypotheekrenteaftrek of relatief lage huur zullen wat van deze voordelen moeten inleveren.

Integraliteit noodzakelijk

De bij het plan betrokken organisaties zijn ervan overtuigd dat WONEN 4.0 niet alleen goed is voor de woningmarkt, maar ook dat het grotere kansen biedt voor met name nieuwkomers en middeninkomens. Het hervormingsplan gaat uit van gelijke behandeling van alle huishoudens waardoor de diepe kloof tussen huurders en kopers verdwijnt. De kracht van WONEN 4.0 is het brede draagvlak en de integraliteit: alleen in samenhang en met steun van alle woningmarktpartijen kunnen echte veranderingen op de woningmarkt worden gerealiseerd. Als de politiek het plan omarmt, wordt Nederland er als geheel beter van.

De corporaties (Aedes) hebben ingestemd met WONEN 4.0. Op dit moment peilen de Woonbond en Eigen Huis de meningen van hun achterban.

Meer informatie vindt u op www.hbvettenleur.nl

“Ik wil er voor Etten-Leur zijn..... en in het bijzonder voor de Leur”

Hij is een gemakkelijke prater, deze Cor Noordijk. Cor is geboren onder de Kuip in Rotterdam-Zuid. Hij is met pensioen, na met plezier gewerkt te hebben in de grafische sector. Hij is vader van vier kinderen en een kleinkind.

“Ik voelde me als oudste van een gezin altijd verantwoordelijk voor mijn jongere broers en zusjes. Misschien is het dat waarom ik me in wil zetten voor de “zwakkere broeder”. Momenteel ben ik me aan het inlezen en wil nog zien wat er bij me past, maar de Leur is nog niet sterk vertegenwoordigd in de HBV. Voor de grondgebonden woningen is er niemand. Dus dat is wel iets voor mij.



Jammer dat er in mijn omgeving zo weinig interesse voor het huurderswerk is. In mijn ogen bepaalt WEL nog steeds alles. Ik wil daar een draai in de goede richting aan geven, samen met de andere Huurdersraadleden. Ik heb in ondernemersraden vergaderd en wil graag als het moet de discussie aanzwengelen. Ik zeg soms iets te snel en ben niet altijd diplomatiek, maar ik probeer altijd duidelijk te zijn in begrijpbare taal. “Ik heb er zin in”... en met jongensachtige grijns en een zwaai verlaat hij het vertrek.

Prikkertje



Op de website van WEL staat deze foto van het binnenterrein van het complex Lumenstaete. WEL biedt de parkeerplaatsen te huur aan. Tot zo ver vinden de bewoners het niets bijzonders. Dat wordt anders, als WEL de parkeerplaats op de afrekening servicekosten een binnentuin noemt en het onderhoud van de “tuin” in rekening brengt. Bewoners krijgen wel de lasten, maar niet de lusten.



Ledenvoordeel en contributie

De HBV is een vereniging, dus vormen de leden haar ruggengraat. Het is al vaker gezegd, net zoals "leden hebben een streepje voor". Dat maakt het niet minder waar. De voordelen van het lidmaatschap nog even op een rij gezet:

- * Huurdershulp, ondersteuning bij problemen met WEL, zo nodig inclusief een juridisch advies
 - * Het gebruik van de verenigingsfaciliteiten
 - * Medezeggenschap over verenigingszaken
 - * Recht op deelname aan het Huurdersoverleg, ondermeer met de voorbereiding van het overleg met WEL
 - * Digitale ledenraadpleging, mits de HBV over uw e-mailadres beschikt
 - * Ontvangst van het "huurverhogingsnummer" van de Huurwijzer en vanaf 2013 nog drie extra nummers van de Huurwijzer in de bus*
 - * Vanaf 2013 vier maal per jaar de ledeneditie van het Huurdersnieuws in de bus*
 - * Bij belangrijke actualiteiten een digitaal Huurdersnieuws
 - * De mogelijkheid om aan door de HBV georganiseerde cursussen deel te nemen.
- Mits de ledenvergadering hier met het vaststellen van het activiteitenplan en de begroting voor 2013 mee akkoord gaat.



Door onze nieuwe huurderssecretaris wordt al hard gewerkt om de ledenadministratie weer helemaal in orde te krijgen. Alle leden zullen in de tweede helft van 2012 het verzoek krijgen de geregistreerde gegevens te controleren en zo nodig te corrigeren.

Lid worden?

Ga naar www.hbvettenleur.nl en vul het lidmaatschapformulier in of bel 076-5018066. Spreek uw naam en adres in en wij sturen u het formulier toe.

U ziet dat de HBV haar leden steeds meer biedt. Om het allemaal mogelijk te maken, vormt de contributie de basisfinanciering. Daar is in de ledenvergaderingen in november 2011 en mei 2012 over gesproken. De vergadering heeft voor de periode van 2013 t/m 2020 het contributiebeleid vastgesteld. In 2013 is de contributie € 8,-, waarna de contributie in jaarlijkse stapjes van € 1,- doorgroeit tot in 2017 € 12,- is bereikt. Tot 2020 blijft het dan € 12,- per jaar. Nieuw is de reductieregeling voor leden met een laag inkomen. U vindt het contributiebeleid op onze website: www.hbvettenleur.nl.

Inning contributie 2011 en 2012

Ruim 280 leden hebben de HBV een machtiging gegeven om de contributie van hun bankrekening af te schrijven. Sinds 2010 is dat om meerdere redenen niet gelukt om van deze machtigingen gebruik te maken. Het ziet er naar uit dat eind juni alle problemen opgelost zijn. Nu het kan wordt de contributie voor 2011 eind juni begin juli geïncasseerd. Het bedrag is € 6,-. De contributie voor 2012 bedraagt € 7,50 en wordt eind augustus/begin september geïncasseerd.

Zo'n 80 leden hebben ondanks twee verzoeken de contributie voor 2011 nog niet betaald. Zij krijgen een brief met het verzoek de contributie voor 2011 en 2012, samen € 13,50, in één keer over te maken.

Alle andere leden krijgen het betalingsverzoek voor de contributie 2012 in augustus.

Bereikbaarheid HBV Etten-Leur

T 076-5018066
E hbv@hbvettenleur.nl
P Liesbosweg 40C
4872 NE Etten-Leur
W www.hbvettenleur.nl

Huurdershulp

Ondersteuning exclusief voor leden.

Spreekuur elke vierde donderdag van de maand van 13.00 tot 14.00 uur, behalve in juli en december

T 076-5018066
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



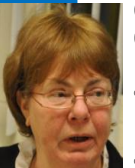
Huurderssecretariaat

Martin Malestein
T 076-5018066
E huurderssecretariaat@hbvettenleur.nl



Huurdersnieuws

Redactie Cocky Timmers
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 2012

Nieuwsbrief juni 2012