



Agenda

- 16 jan. Spreekuur Huurdershulp*
2e overleg meerjarenhuurprijnsbeleid WEL-HBV*
Aanvang 19.30 uur
- 18 feb. Huurdersoverleg*, o.a. voorbereiding op het overleg met WEL
Aanvang 19.00 uur
- 20 feb. Overleg WEL-HBV
spreekuur Huurdershulp*
- 20 mrt. spreekuur Huurdershulp*
- Week 14. Ledeneditie Huurdersnieuws met Huurwijzer naar de leden
- 17 apr. Spreekuur Huurdershulp*
Huurdersbijeenkomst en ledenvergadering*
Aanvang 19.00 uur
- 13 mei. Huurdersoverleg*, o.a. voorbereiding op het overleg met WEL
Aanvang 19.00 uur
- 15 mei. Overleg WEL-HBV
spreekuur Huurdershulp*
- 19 jun. spreekuur Huurdershulp*
- Week 26. Ledeneditie Huurdersnieuws met Huurwijzer naar de leden
- * In het Huurdershuis; spreekuur van 16.00 tot 17.00 uur

Rampenplan kabinet Rutte 2

De plannen in het regeerakkoord 'Bruggen bouwen' voor de huursector pakken zeer nadelig uit voor huurders, verhuurders, de bouwsector, de woningsector en lokale overheden. Met inkomensafhankelijke huurverhogingen, aantasting van de huurprijnsbescherming en een zeer forse verhuurdersheffing, die door huurders moet worden opgebracht. Als gevolg zal er minder worden gebouwd, gerenoveerd en verduurzaamd. De wachtlijsten voor huurwoningen zullen nog verder oplopen, de woningmarkt komt nog meer op slot te zitten. De huursector wordt om zeep geholpen.

In het regeerakkoord staan de volgende maatregelen voor de huurwoningmarkt:

- Verhuurdersheffing oplopend tot 2 miljard euro in 2017, € 900 per woning. Dit geld verdwijnt in de staatskas en wordt dus niet gebruikt voor investeringen in woningen en buurten.
- Ruimte voor forse huurverhogingen, terwijl de huren (in vergelijking met overige lidstaten van Europa) al hoog zijn.
 - ▶ Huurders met een huishoudinkomen tot € 33.000,- krijgen een huurverhoging van 1,5 % plus inflatie.
 - ▶ Huurders met een huishoudinkomen tussen de € 33.000,- en € 43.000,- krijgen een huurverhoging van 2,5 % plus inflatie.
 - ▶ Boven de € 43.000,- geldt een huurverhoging van 6,5% plus inflatie.
- Het woningwaarderingstelsel wordt afgeschaft. De maximale huur wordt gebaseerd op 4,5% van de WOZ-waarde van de woning. Omdat dan in delen van het land huren omlaag gaan, denkt minister Blok erover om daar deze grens te verhogen.
- Voor huurders met een inkomen boven de € 43.000,- wordt de maximale huurprijs tijdelijk buiten werking gesteld.
- De huurtoeslag blijft dan wel intact, maar de bezuinigingen van Rutte I gaan gewoon door en het is hoogst onzeker of de huurtoeslag voldoende blijft om de huurverhogingen voor de laagste inkomens op te vangen.



Ondanks alle protest houdt Minister Blok vast aan de verhuurdersheffing voor corporaties

De HBV Etten-Leur vindt de aangekondigde huurverhogingen onacceptabel. Huren gaan jaarlijks met 4 tot 9% omhoog. Die enorme huurstijgingen ten tijde van koopkrachtdaling leiden in veel huishoudens tot grote financiële problemen. De afschaffing van het woningwaarderingstelsel (het puntenstelsel) holt de rechtsbescherming van huurders uit, evenals het vervallen van de maximale huurgrens voor huurders met een belastbaar inkomen van meer dan 43.000 euro.

2013 zal in het teken staan van het verzet tegen deze kabinetsplannen. De HBV heeft uw steun daarbij nodig en rekent er op dat ook WEL meedoet.

Kom in actie en protesteer!



Dat kan heel gemakkelijk. Ga naar www.huuralarm.petities.nl en teken de petitie. Tijdens de Huurdersconferentie gingen al meer dan 100 huurders u voor.



1^e Huurdersconferentie was een groot succes

Thema: "Invloed op onderhoud en woningverbetering"

De conferentie zou starten woensdagmiddag 28 november om 15.00 uur, maar vanaf 14.30 uur liepen de gasten binnen. Al snel was er een toeloop van gasten, die zowel het Huurdershuis als de grote tent geheel vulden. Sommigen moesten buiten wachten voordat ze binnen konden.



Naar schatting zijn er meer dan 200 huurders geweest en circa vijftig andere genodigden, zoals gemeenteraadsleden, bestuurders van andere huurdersorganisaties en journalisten. De koffie, thee en Sinterklaasversnaperingen waren niet aan te slepen. In de gezellige en ontspannen sfeer was er veel informatie te krijgen tijdens de presentaties in de tent en bij de kraampjes. Ook kon men bij de medewerkers van WEL en leden van de Huurdersraad klachten en meningen kwijt. Daar kon ook het enquêteformulier voor worden gebruikt. Veel gasten hebben de moeite genomen om het enquêteformulier in te vullen.

HUUR ALARM

Bijna iedereen die van de kabinetsplannen hoorde, tekende op de computer de petitie van de Woonbond (zie de voorpagina).

De Huurdersconferentie leverde ruim twintig nieuwe leden op. Kortom het succes van de eerste keer smaakt naar meer.

Presentaties "Invloed op onderhoud"

In de tent werd vier maal een serie van vijf kernachtige presentaties gehouden. Leidraad waren de manieren om invloed op onderhoud uit te oefenen.



Peter Pennings opende de rij met presentaties en gaf aan, dat zowel de verhuurder, als de huurder een taak hebben in het onderhoud. Hij presenteerde de manieren, waarop een huurder invloed op het onderhoud kan uitoefenen:

1. Zelf aanpassingen in de woning aanbrengen (ZAV)
2. Reparatieverzoek indienen
3. Groot onderhoud / renovatie
4. Initiatief voor woningverbetering

Veel huurders weten niet dat zij samen met medebewoners een verzoek bij WEL kunnen indienen voor onderhoud of een verbetering van hun woning. Als 70% van de huurders het verzoek steunt moet WEL een passend voorstel doen.



Rob van Son vertelde wat de regels zijn voor huurders die zelf in hun woning aan de slag willen. Met voorbeelden gaf hij aan hoe wordt omgegaan met zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) bij verhuizing. Ook had hij bruikbare tips. Voor meer informatie kunt u de ZAV -brochure van WEL raadplegen.



Jos Muijs had een presentatie over de inbreng van bewoners bij het maken van plannen voor groot onderhoud of renovatie. Hij haalde het voorbeeld van de Pianohof aan, waar pas geleden naar tevredenheid van de huurders een onderhoudsplan is gemaakt. Het plan is nu in uitvoering.



Jan van Baal neemt het initiatiefrecht voor woningverbetering serieus. Hij is de animator achter het HBV initiatief voor zonnepanelen op elke huurwoning, waardoor de huurder geld en het milieu bespaart.

Hij toonde aan dat zonnepanelen een goede mogelijkheid zijn om een deel van het elektragebruik in te vullen. Jan wekte veel enthousiasme op. Een werkgroep met huurders en medewerkers van WEL gaat aan de slag om binnen een half jaar een haalbaar plan te presenteren. Als het meezit, kunnen eind 2013 de eerste panelen worden gemonteerd.



Karo van Dongen onderbouwde dat de energielasten een steeds groter deel van de woonlasten vormen. Energiebesparing is een goede mogelijkheid om de woonlasten te beperken. Als een besparingsvoorziening extra huur kost, zal dat altijd minder zijn dan de energiebesparing verzekerde Karo.

WEL wil energiezuinig woongedrag stimuleren. Een middel is de energielasten voor elke woning inzichtelijk te maken. WEL heeft jarenlang aan een betrouwbaar systeem gewerkt en kan naar verwachting vanaf maart 2013 bij het woningaanbod de energielasten inzichtelijk maken. Een woningzoekende hoeft dan niet alleen op de huur te selecteren, maar kan dat doen op de totale woonlasten.



Informatiemarkt

In het Huurdershuis was een informatiemarkt. Medewerkers van WEL gaven informatie over het dagelijkse en planmatige onderhoud. Huurders konden hun reparatieverzoeken en onderhoudsklachten kwijt. Twee afstudeerders van Avans Hogeschool onderzoeken alternatieven voor het onderhoudsABC. Zij interviewden bezoekers om informatie te krijgen. Bij de kraam van VACpunt Wonen werd enthousiast voorgelicht over de mogelijkheden om een huis aan te passen, als een van de bewoners lichamelijke of geestelijke beperkingen heeft of krijgt. In de kraam waren veel voorbeelden van aanpassingsmogelijkheden te zien.

Solarpanels uit Etten-Leur had twee typen zonnepanelen en een omvormer meegenomen, waarmee zij samen met hun documentatie goed konden laten zien hoe een installatie met zonnepanelen werkt.

Energieconsulent Jaap van Leeuwen van www.bespaarenergiedewoonbond.nl gaf voorlichting over de vele manieren, waarop energiebesparing in een woning mogelijk is.



Er was ook een onderwerp dat los stond van onderhoud of woningverbetering: Klik voor Wonen. Dat is het

nieuwe woningaanbodstelsel van WEL. Op 12 december is de officiële introductie, maar tijdens de Huurdersconferentie kregen de bezoekers al uitleg over het nieuwe aanbodstelsel en de overgang vanaf het oude optiemodel.

Enquête

De vele informatie die beschikbaar was gebruikten 75 bezoekers om het enquêteformulier in te vullen.



De opzet van de enquête (tijdens de Huurdersconferentie) en het feit dat 75 van de 4700 huurders de enquête invulden, maakt de uitslag niet representatief voor alle huurders. Het is wel een indicatie hoe over de onderwerpen wordt gedacht. De vragen op het formulier zijn te verdelen in drie categorieën en de opvallendste zaken zijn:

1. Invloed op onderhoud en woningverbetering
64% heeft in 2011 of 2012 een reparatieverzoek

ingediend, waarvan 75% tevreden over de afhandeling is. Het duurt veel te lang of het wordt niet opgelost vinden de meesten die niet tevreden zijn. Ruim 60% vindt de regeling met het onderhoudsABC een prima service.

2. Energiebesparing

De meesten weten niet hoeveel gas zij verbruiken. Isolatie en zuinigere installaties zijn veruit de meest gewenste, besparende maatregelen. 27 van de 75 huurders willen meer huur betalen voor energiebesparende maatregelen, maar 39 niet. 34 huurders zijn geïnteresseerd in zonnepanelen, waarvan er 30 willen meedenken over een aanbod.

3. Raadpleging

80% of meer die de vraag heeft ingevuld stemt in met de samenwerkingsovereenkomst en het activiteitenplan met begroting 2013 van de HBV.

Ondertekening Samenwerkingsovereenkomst

In 2009 is de oude samenwerkingsovereenkomst tussen WEL en de HBV getoetst op nieuwe wetgeving en geëvalueerd op bruikbaarheid. De rapportage is om allerlei redenen een tijd blijven liggen en in 2011 is begonnen met de nodige aanpassingen. Meest in het oog springende verandering is dat een deel van het budget van de HBV afhankelijk is geworden van de prestaties die de HBV levert. De belangrijkste prestatie is het goed informeren en raadplegen van de huurders.



Karo van Dongen van WEL en Henk Smits en Peter Pennings van de HBV tekenden de samenwerkingsovereenkomst en klonken op de gemaakte afspraken.

Afscheid Jan van Moorsel

Jan van Moorsel was de eerste voorzitter van de Huurdersraad. Zoals de nieuwe voorzitter Henk Smits het graag omschrijft ontmoette Jan op vakantie een "leuk snoetje" en blijft eraan plakken. Dat betekende verhuizen naar Vianen en afscheid nemen van de HBV.



Rob van Son loofde in zijn afscheidwoord de wijze waarop Jan de verschillende aspecten van zijn persoonlijkheid inzette om op te komen voor de huurdersbelangen. Eerst als voorzitter van de Complexcommissie Torenpad en later als voorzitter van de Huurdersraad. Vooral de charmante manier waarop Jan vasthoudend kon zijn blijft een voorbeeld.



Cursus "Invloed op onderhoud"

In oktober en november hebben de meeste leden van de Huurdersraad als voorbereiding op de Huurdersconferentie de Cursus "Invloed op onderhoud" gevolgd. Deze Woonbondcursus werd gegeven door Henk Stegink, opleider bij het de Woonbond Kennis-en Adviescentrum.

De drie cursusavonden werden bijgewoond door leden van meerdere huurdersbelangenverenigingen uit West-Brabant, te weten de HV Raamsdonk & Raamsdonksveer, HV Gemeente Rucphen, de HV Oosterhout, de HBV Etten-Leur en HBV Bernardus Wonen.



De 17 deelnemers leerden dat er veel rechten en plichten zijn in het wetboek vastgelegd. Zo is uitgebreid doorgenomen welk onderhoud voor de verhuurder is en welk onderhoud voor de huurder. Van de wettelijke regeling mag alleen in het voordeel van de Huurder worden afgeweken. Bij WEL is de voor huurders gunstige regeling vastgelegd in het onderhoudABC.

Tijdens de cursus zijn de onderhoudsinspanningen van de verschillende corporaties vergeleken aan de hand van de cijfers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Dat is de instantie die financieel toezicht houdt op de corporaties. De onderhoudscijfers van WEL liggen ver onder het gemiddelde en roepen de nodige vragen op. De Huurdersraadleden gaan die zeker stellen.

De cursus sloeg goed aan en was de inspiratie voor Peter Pennings om een presentatie over het onderwerp te houden op de Huurdersconferentie.

Nieuwe tijd voor spreekuur Huurdershulp

Huurdershulp is de naam voor de ondersteuning van de HBV, exclusief voor haar leden. Als u er met de Woonstichting Etten-Leur (WEL) niet uitkomt, kunt u op ons rekenen.

Anders dan in 2012 zijn in 2013 de spreekuren op de derde woensdag van de maand. U kunt dan in het Huurdershuis terecht van 16.00 uur tot 17.00 uur. Maar als het u beter uitkomt, kunt u ook een afspraak maken door 076-5018066 te bellen (voice-mail inspreken) of te e-mailen naar huurdershulp@hbvettenleur.nl.



Dien uw eigen belang en wordt lid van de HBV Etten-Leur!

De contributie voor heel 2013 is acht euro en daar krijgt u veel voor terug.

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.



Hele fijne feestdagen
en een fantastische start in 2013



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 derde woensdag van de maand van 16.00 tot 17.00 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

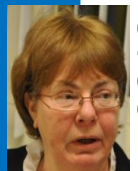
T 06-37195221
E huurdershuis@hbvettenleur.nl



Huurderssecretariaat

Cocky Timmers

T 076-5018066
E huurderssecretariaat@hbvettenleur.nl



Huurdersnieuws

Redactie

E huurdersnieuws@hbvettenleur.nl



ICT-beheer

Michel van Beek

E ictbeheer@hbvettenleur.nl



Zaakvoerder

Jos Aal

T 077-3240812
E zaakvoerder@hbvettenleur.nl

