



Agenda

- 4 apr. Presentatie "corporatie-financiën" bij WEL
Aanvang 13.30 uur
- 11 apr. Kennismaking RvC WEL
met de Huurdersraad
- 25 apr. Spreekuur Huurdershulp*
- 25 apr. Voorbereiding overleg
met WEL met de commissies en overige leden*.
Aanvang 19.00 uur
- 9 mei Overleg WEL-HBV
- 23 mei Spreekuur Huurdershulp*
- 25 mei Stakeholderssymposium:
"Into the future" van WEL.
- 27 mei Presentie op jaarmarkt
Leurse Havenfeesten
- 30 mei Ledenvergadering*
Aanvang 19.00 uur
- 5 jun. Bijeenkomst servicekosten
voor complexcommissies*.
Aanvang 14.00 uur
- 27 jun. Spreekuur Huurdershulp*

* In het Huurdershuis; spreekuur van 13.00 tot 14.00 uur

Meerjarenhuurprijsbeleid

Alle huurders kennen het gevoel bij de jaarlijkse huurverhoging halverwege het jaar: is de huur dan nooit hoog genoeg?!

Die vraag kan vet gedrukt worden, als het inkomen van u huishouden meer dan € 43.000,- per jaar is. Van de regering mag er dan 5% extra bij. Als u in een

geliberaliseerde woning woont, komt er elk jaar een extra hoge verhoging langs. En als u een andere woning wil huren gaat u meestal veel meer betalen dan de vorige huurder (zie ook de artikelen op pagina 3).



De huren stijgen veel sneller dan de inkomens. Huurtoeslag wordt steeds meer gekort. Alle redenen voor de HBV Etten-Leur om met Woonstichting Etten-Leur (WEL) om tafel te gaan zitten om afspraken voor meerdere jaren te maken. Inzet is geen of een zeer beperkte huurverhoging.

Bij woningverbetering met energiekostenbesparende maatregelen is er wat ons betreft iets meer ruimte voor huurverhoging. Verder wil de HBV dat er voldoende huurwoningen bereikbaar zijn voor alle huishoudens met een inkomen tot € 50.000,-. Tot dat inkomen is men aangewezen op het huuraanbod, omdat de keus op de koopmarkt zeer beperkt is.



Kortom er is het nodige te bespreken. Gemakkelijk wordt het niet, want het regeringsbeleid is ons niet gunstig gezind. Om goed beslagen ten ijs te komen hebben 11 leden een cursus over huurprijsbeleid gevolgd. Dat is een goede basis om met goede argumenten WEL tegemoet te kunnen treden. Toch is dat niet voldoende. Het is belangrijk om te weten hoe u als huurder er over denkt. Daarom staat op 30 mei de ledenvergadering in het teken van het meerjarenhuurprijsbeleid.

Des te meer huurders solidariteit tonen, des te groter is de kans dat er goede afspraken met WEL kunnen worden gemaakt!

Huurverhoging is het onderwerp tijdens de ledenvergadering op 30 mei in het Huurdershuis

Alle leden krijgen rond 1 mei een uitnodiging. Nog geen lid? Meldt u dan aan op <http://www.hbvettenleur.nl/index.php/lid-worden>.



Huurdersnieuws

Woningtoewijzing

In het Huurdersnieuws van december heeft u kunnen lezen dat "woningtoewijzing" het tweede belangrijke onderwerp in de eerste helft van 2012 is. WEL noemt het "bemiddelen in woonruimte".

Er heeft zich een groep van vijftien geïnteresseerde huurders gevormd, die meedenkt over verbeteringen in de manier, waarop bij WEL een woning is te bemachtigen. Bij het schrijven van dit artikel was de eerste bijeenkomst achter de rug en als u dit artikel leest is de tweede bijeenkomst inmiddels gehouden.

Tijdens de eerste bijeenkomst stonden drie vragen centraal, waarbij de reactie van de deelnemers wordt samengevat:

1. *Moeten we bij bemiddeling uitgaan van een woning of van een woningzoekende?*

Een woningzoekende heeft zelf de verantwoordelijkheid om zich op de hoogte te stellen van de huisvestingsmogelijkheden. WEL moet er voor zorgen dat het woningaanbod op een duidelijke, overzichtelijke manier wordt getoond. De mogelijkheden voor woningzoekenden moeten helder zijn.

2. *Verloopt de actie vanuit woningzoekenden of vanuit WEL?*

WEL moet zorgen voor een "goede etalage", waarin alles duidelijk wordt weergegeven. De woningzoekende moet een "actieve zoekhouding" aannemen. Een website kan hiervoor heel goed voldoen, maar moet niet de enige mogelijkheid zijn.

3. *Is het aanbod lokaal of regionaal gericht?*

De conclusie was bij deze vraag dat een lokaal aanbod zonder meer van groot belang is. Toch kan het ook interessant zijn te onderzoeken of aansluiting bij regionale initiatieven, zoals in Breda, ook tot de mogelijkheden behoort.

Voor de tweede bijeenkomst is afgesproken dat het onderwerp vanuit een breder perspectief wordt opgepakt. Zo moet worden nadacht over de positie van huishoudens een inkomen nét boven de € 34.085, die door regelgeving buiten de boot dreigen te vallen.

In het volgende Huurdersnieuws komt het vervolg door aandacht te besteden aan het advies dat de HBV aan WEL geeft.

"Een ontboezeming uit de Huurdersraad"

Als leden van de Huurdersraad van de HBV zijn we al weer vier maanden samen op de ingeslagen weg. Verschillende malen mochten we, gezamenlijk of in kleiner verband, ons inzetten voor de huurders van Etten-Leur. Er zijn verschillende gelegenheden en onderwerpen. Wat is er veel nieuw en wat krijgen we goede handvatten om die ook weer door te kunnen geven.

Om voor mezelf te spreken, ik vond het wervelend begin. Het is inderdaad "leuk en nuttig", zoals de slagzin in het Huurdersnieuws van december beloofde.

Er komen allerlei gegevens binnen, die ook mijn eigen situatie van toepassing kunnen worden, want ik ben zelf nog maar 4 jaar een "huurder"!



Van de "Kerkwerve"-werkgroep en huurders zijn nog heel wat gesprekken blijven hangen. Zij kregen in januari de uitkomst van de sloop/nieuwbouwafweging. Inmiddels zijn alle bewoners op zoek naar een nieuwe woning. Vanaf deze kant wil ik ze dan ook een mooie toekomst wensen in een "sweet home"!

De besprekingen met WEL en de Gemeente Etten-Leur, waar ik bij betrokken mocht zijn, waren zeker nuttig. Met zo'n onderwerp merk je, dat je gezichtsveld veel breder wordt.

Als ik deze kolom schrijf zitten we midden in een cursus "meerjarenhuurprijsbeleid", heel pittig en verhelderend. Dat gaat in de nabije toekomst voor ons allemaal heel belangrijk worden.

Straks moet ik even afscheid nemen om met mijn man onze taak op de Duiventil in Hongarije te vervullen. Daar runnen wij in de zomer een kleine camping. De opbrengst is voor pleegkinderen in Brazilië. Gelukkig hebben we internet, dus via de mail blijf ik tóch van alle dingen op de hoogte en dan is alles weer zo dichtbij.

Ik wens u een mooi voorjaar toe!

Lia Leijenaar
Lid van de Huurdersraad.

Heeft u tips voor de HBV over het woningtoewijzingsbeleid?

Bel 076-5018066 of mail hbv@hbvettenleur.nl



Berichten uit Huurdersland

Op dit moment is Huurdersland best een roerig wereldje. Er is veel te doen en op deze pagina vindt u aan de hand van enkele Woonbond-berichten een paar voorbeelden, die aansluiten op het artikel op de voorpagina. Zie voor meer nieuws <http://www.woonbond.nl/nieuws>.

Huurverhoging per 1 juli 2012

09-02-2012

De prijzen van huurwoningen stijgen per 1 juli 2012 met maximaal 2,3 procent. Dat staat in de circulaire van BZK-minister Spies aan onder meer gemeenten en verhuurders. De maximale huurverhoging van de kale huurprijs met 2,3 procent volgt zoals afgesproken in het regeerakkoord het niveau van de inflatie.

Als verhuurders de huur per 1 juli 2012 willen verhogen, zijn ze verplicht hun huurders voor 1 mei 2012 schriftelijk op de hoogte te stellen van de huurverhoging. De maximale huur-verhoging van 2,3 procent geldt voor sociale huur-woningen met een huurprijs volgens het puntenstelsel onder de € 664,66. Sinds 1 januari 2012 is dat de 'liberalisatiegrens'.

'Geliberaliseerd' houdt in dat er minder regels zijn voor de huurprijs van woningen. Voor 'geliberaliseerde' huurwoningen of ook wel 'vrije sector' woningen geldt het puntenstelsel niet en zijn er geen maximale huurprijzen. Verhuurders in de vrije sector kunnen daardoor zelf bepalen hoeveel de huurprijs bedraagt en hoeveel die omhoog gaat.



Bezwaar maken

In een aantal gevallen is het mogelijk om bezwaar te maken tegen de huurverhoging, bijvoorbeeld als de huurverhoging niet correct is aangekondigd, als de huurprijs door de huurverhoging boven de maximale huurprijs uitkomt die volgens het puntenstelsel is toegestaan, als het percentage van 2,3 wordt overschreden, als de huur een all-in prijs is, of als de Huurcommissie de huur heeft verlaagd vanwege onderhoudsgebreken.

Extra huurverhoging 5 procent

In de circulaire kondigt Spies ook aan dat verhuurders de mogelijkheid krijgen om de huur met maximaal 5 procent extra te verhogen bij huishoudens met een gezamenlijk inkomen boven de €43.000,-. Daarmee zou de jaarlijkse huurverhoging voor deze huurders dus kunnen oplopen tot 7,3 procent.

Wetsvoorstel nog niet van kracht

Maar deze '5 procent'- maatregel is nog niet beklonken. Het is een wetsvoorstel waar de Tweede en Eerste Kamer zich nog over moeten buigen en waar ze mee moeten instemmen, wil het per 1 juli 2012 van kracht worden. Zie het artikel in de volgende kolom.

Leden krijgen rond 1 mei met de Huurwijzer extra informatie in de bus
De Huurwijzer bevat veel informatie over het huurbeleid en de huurverhoging 2012

Minister Spies ontkent schending van privacy

08-03-2012

Minister Spies van BZK ontkent dat ze met haar wetsvoorstel voor een extra huurverhoging voor 'scheefhuurders' de privacy van huurders schendt. Ze is niet bereid het wetsvoorstel in te trekken of de voorbereiding ervan stop te zetten. Ze zei dit tijdens een Algemeen Overleg op 7 maart met de Tweede Kamer over het huurbeleid.

Gisteren kwam advocatenkantoor Kennedy Van der Laan met een adviesrapport aan de Woonbond waaruit blijkt dat het wetsvoorstel strijdig is met wetgeving op het gebied van de privacybescherming. De Woonbond heeft op grond hiervan huurders opgeroepen dit te melden bij het College Bescherming Persoonsgegevens, die zich al eerder zich kritisch over het wetsvoorstel had uitgelaten.

Op grond van het wetsvoorstel kunnen huishoudens met een belastbaar inkomen boven € 43.000 een extra huurverhoging van 5 procent krijgen. Hoewel deze wet nog in het Parlement moet worden behandeld, kunnen verhuurders nu al sinds vorige maand bij de Belastingdienst de inkomensgegevens opvragen. Huurders zijn hier niet over geïnformeerd.



Tijdens het Kamerdebat bleek dat de oppositiepartijen PvdA, SP, D66 en GroenLinks grote problemen hadden met deze inbreuk op de privacy van huurders. Zij willen dat de minister het wetsvoorstel intrekt of stopt met het laten verstrekken van

inkomensgegevens. 'Ik voel me te kakken gezet', zei SP-Tweede Kamerlid Sadet Karabulut.

'Grote woorden'

Minister Spies reageerde geprikkeld. 'Er worden hier grote woorden gebruikt die de feiten geen recht doen.' Ze hield de Kamerleden voor dat een dergelijk voorbereidingstraject niet ongebruikelijk is en dat ze zorgvuldig heeft gehandeld. Zo heeft de staatssecretaris van Financiën de belastingdienst ontheffing verleend. Spies vindt niet dat 'de inkomensgegevens van huurders op straat liggen'. 'Er worden geen feitelijke inkomensgegevens aan verhuurders verstrekt. Alleen ja, nee of onbekend op de vraag of het inkomen boven de 43.000 euro ligt.' Ze vindt ook niet dat huurders geïnformeerd hadden hoeven te worden. 'Er is gekozen voor een manier die voor huurders het minst belastend is. Bovendien had het veel administratieve lasten met zich meegebracht.'

Minister komt snel met reactie

De minister kondigde aan op korte termijn met een officiële reactie te komen op het rapport van Kennedy Van der Laan. Onduidelijk is nog wanneer het wetsvoorstel zal worden behandeld en of de wet per 1 juli kan worden ingevoerd.



Gastvrijheid in het Huurdershuis

In het vorige Huurdersnieuws is aangekondigd dat het Huurdershuis open staat voor maatschappelijke organisaties. Het is leuk om te constateren dat er al een paar gebruik maken van ons Huurdershuis. De gebruikers geven aan zeer tevreden te zijn met de geboden faciliteiten, die beschikbaar zijn tegen een schappelijke prijs.



Er is nog volop ruimte voor andere organisaties. U kunt bij ons uw vergaderingen, repetities, lezingen, presentaties, cursussen enz. houden. De ruimte is niet beschikbaar voor feesten en partijen.

**Interesse: bel of mail gastheer Ab Exalto
(06-37195221 en huurdershuis@hbvettenleur.nl)**

Zonnepanelen op huurhuizen?

De koepel van woningcorporaties, Aedes, onderzoekt serieus de mogelijkheid om alle 2,4 miljoen huurhuizen van Nederland te voorzien van zonnepanelen. Daartoe wordt nu eerst bij 22 woningcorporaties met samen 360.000 woningen gekeken of het mogelijk is om zonnepanelen grootschalig in te kopen. Het doel is het energieverbruik naar beneden te brengen en daardoor de vaste woonlasten van huurders te verminderen.



Er zijn nog wel de nodige vragen die beantwoord moeten worden. Hoe zit het met de financiering? Is er voldoende draagvlak bij huurders? Hoe kunnen sommige juridische belemmeringen opgeheven worden?

Wat betreft het draagvlak wijst Aedes erop dat huurders het ook kunnen weigeren. Voor woningverbetering kunnen corporaties een huurverhoging doorvoeren. Maar daaruit vloeit voort dat een huurder wel met de maatregel moet instemmen.



Toch verwacht Aedes dat de meerderheid ermee akkoord zal gaan. De huurverhoging zal namelijk minder zijn dan het bedrag dat de huurder bespaart op zijn energierekening. Naar verwachting zal het de huurder 5 tot 10 euro netto per maand opleveren. Dit bedrag kan in de toekomst hoger worden als de energieprijzen verder stijgen.

Als Klimaatcorporatie heeft WEL energiebesparing en duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Toch zit WEL niet bij de 22 corporaties. AlleeWonen (Roosendaal en Breda) en Breburg (Breda en Tilburg) doen wel mee. Mogelijk zijn deze ontwikkelingen een goed onderwerp om meningen te peilen via een internetpanel.

Bereikbaarheid HBV Etten-Leur

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

Huurdershulp

Ondersteuning exclusief voor leden.

Spreekuur elke vierde donderdag van de maand van 13.00 tot 14.00 uur

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

vacature

E huurderssecretariaat@hbvettenleur.nl



Huurdersnieuws

Redactie Maria Manders

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 medio juni 2012

Huurdersnieuws

