



Beknopt verslag najaarsvergadering

Maandagvond 21 november 2016 om 19.30 uur.

Aanwezig: 64 personen

Afgemeld: de dames van Berkel, Andrea, van Beek, de Jong, Polane en de heren Krijnen, Mathijssen, Kooijman, Noordijk en Pot.

1. Welkom, opening en mededelingen

Jan v. Baal (voorzitter HBV) heet iedereen welkom
Er zijn alleen huishoudelijke mededelingen.

2. Verslag voorjaarsvergadering 2016

Het beknopt verslag van de vorige huurders- c.q. ledenvergadering op 11 april 2016 wordt behandeld. Het verslag is kunt u vinden op www.hbvettenleur.nl.
Het verslag wordt door de vergadering goedgekeurd.

3. Prestatieafspraken 2017

De prestatieafspraken worden gepresenteerd door Jos Aal (zaakvoerder).

Het gaat om belangrijke onderwerpen als de betaalbaarheid (huurprijzen) en beschikbaarheid van huurwoningen, onderhoud en energiebesparende maatregelen, nieuwbouw, leefbaarheid enz.

Het was afgelopen jaar een rommelige start met de prestatieafspraken, er werd te veel gefocust op eigen inbreng en men stond niet open voor de inbreng van de andere partijen. Vandaar dat er tot op het laatst is gesproken over de inhoud. Er is een nieuwe versie, waarvan de wijzigingen in vergelijking met de vorige versie worden doorgenomen.

De HBV heeft ingezet op 3 hoofdpunten:

1. Bestaande voorraad en nieuwbouw (incl. Woningkwaliteit en duurzaamheid)

De vergadering deelt de zorg voor voldoende betaalbare woningen en vindt dat er geen sociale huurwoningen mogen worden gesloopt of verkocht zolang er een stijgende vraag is naar deze woningen. Pas als er een dalende vraag is of een groter aanbod kan er worden verkocht of gesloopt. Op basis van de huidige cijfers kan dat pas na 2021. De tekst bij de voorgenomen verkoop van woningen met een slecht label moet worden aangepast.

Bij beslissingen over de toekomst van woningen moet eerst worden gekeken naar de optie om door te exploiteren, mogelijk opknappen, dus eerst kijken wat je er mee kan en pas als dat geen goede mogelijkheid geeft mag slopen worden overwogen. Conform de afspraak in de samenwerkingsovereenkomst kunnen bewoners zich laten professioneel laten ondersteunen. Het is aan hen om een ondersteuner aan te stellen.

2. Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

Op de vraag over de huurverhoging volgend jaar wordt geantwoord dat WEL bij monde van Rob van Son heeft aangegeven dat de huurverhoging op 1 juli inflatievolgend zal zijn en dat wordt verwacht dat huurverhogingen bij mutatie een effect van $\pm 0,3\%$ zullen hebben. De huursomstijging is naar verwachting in 2017 $0,5\%$.

Er moet voor 1 april 2017 een nieuw meerjarenhuurbeleid worden opgesteld. Aandachtspunt is ondermeer het dure scheefwonen (te hoge huur t.o.v. het inkomen), effecten van wisselende en dalende inkomens. WEL en de gemeente zien als een mogelijke oplossing een woonlastenwaarborgfonds.

De vergadering geeft aan dat voldoende goed onderhouden, betaalbare woningen het uitgangspunt moet zijn.

3. Urgenten en bijzondere doelgroepen

Het ziet er naar uit dat ook in 2017 er voldoende ruimte is voor de huisvesting van urgente groepen als 20% van de vrijkomende woningen daarvoor beschikbaar zijn. De vergadering vraagt aandacht voor de begeleiding van mensen die overlast (kunnen) geven.

Op www.hbvettenleur.nl staan de definitieve prestatieafspraken 2017.

De drie partijen willen het proces voor 2018 efficiënter inrichten, waarbij beschikbare gegevens aan de werkgroepen worden aangereikt en beter de inbreng van de partijen op een rij wordt gezet.

Vergadering gaat akkoord en geeft toestemming om de Prestatieafspraken 2017 te tekenen, met de opmerking dat bij de tekst bij de te verkopen woningen moet worden aangepast.

4. Voorgenomen fusie AlleeWonen en WEL

AlleeWonen en Woonstichting Etten-Leur (WEL) willen hun krachten bundelen door te fuseren. Ze worden hierin ondersteund door KPMG. Huurders moeten instemmen met een dergelijke fusie. We staan voor een proces dat kan uitmonden in een fusievoorstel. Bij AlleeWonen zijn op corporatieniveau twee huurdersorganisaties actief, waar tijdens het fusieproces mee kan worden opgetrokken.

Er wordt ingestemd met de vorming van een werkgroep voor de fusie.

De opmerkingen van standpunten van de vergadering zijn verwerkt in de notitie "Inzet van de HBV Etten-Leur bij de voorgenomen fusie AlleeWonen en WEL". De notitie is bijlage 1 bij dit verslag.

5. Zienswijze DAEB/niet-DAEB

Corporaties, dus ook WEL, moeten hun DAEB- en niet-DAEB-activiteiten scheiden. DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang. WEL heeft een scheidingsvoorstel gemaakt en de HBV verzocht om daarover te adviseren en een zienswijze te geven. Wij doen dat in één document, waarvan het concept voorligt.

Het gesprek over het scheidingsvoorstel was een lastig proces. De beschikbaarheid van voldoende huurwoningen in het sociale segment, met een goede spreiding van huurprijzen om aan de groeiende vraag te voldoen, was het zwaarste onderwerp. Lastig voor deze raadpleging waren de voorwaarden die WEL stelde aan de ter inzage geven van haar scheidingsvoorstel.

Uit de bespreking kwamen enkele kleine aanpassingswensen voor de zienswijze/het advies. De vergadering stemde in met het uitbrengen van het "advies c.q. zienswijze over scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB". Het document is bijlage 2 bij dit verslag.

6. Activiteitenplan met begroting 2017 van de HBV

Voor 2017 heeft de HBV een activiteitenplan met begroting opgesteld. Tijdens de vergadering wordt het toegelicht en besproken.

Zorg is er over het negatieve resultaat dat wordt begroot. Aangedrongen wordt op maatregelen om dat te voorkomen. Er worden suggesties voor gedaan: leden werven,



betere facilitering door WEL vanwege de toegenomen taken en behoefte aan kennisverrijking en meer inzet van vrijwilligers.

De vergadering stemt in met het activiteitenplan en de begroting voor 2017. Het vastgestelde document is te vinden op onze website.

7. Regulier overleg HBV – WEL op 22 november 2016

De vergadering bespreekt de belangrijkste onderwerpen:

- De vergadering benadrukt dat de instemming met de stichtingsvorm voor “Klik voor Wonen” alleen geldt als er echt niets veranderd voor de woningzoekenden.
- Er is veel discussie over de aanpassingen voor het Huurcomfort. Beoogd wordt met voorbeelden dat de voordelen voor WEL niet opwegen tegen de nadelen voor de huurder. De inzet van de huurdersraad die is verwoord in het (concept) “advies c.q. instemming met aanpassingen Huurcomfort” moet worden aangepast op het onderwerp glasbreuk. Het resultaat vindt u terug in het uitgebrachte “advies c.q. instemming met aanpassingen Huurcomfort”, zie bijlage 3 bij dit verslag.
- De vergadering deelt het oordeel dat op dit moment de mutatieprocedure niet altijd goed gaat. Er worden voorbeelden geïnventariseerd, die samen met andere voorbeelden onder de aandacht van WEL worden gebracht. Inzet wordt de procedure te verbeteren en dat bij elke inspectie bij verlaten en aanvaarden van een woning, zowel de huurder als WEL is vertegenwoordigd. Bevindingen moeten schriftelijk worden vastgelegd.
- Ook voorbeelden van (niet goed verlopen) reparatieverzoeken en de afhandelingen van klachten worden geïnventariseerd. Verbetering van de registratie en afhandeling moeten met WEL worden besproken.
- Naast de onderwerpen uit de prestatieafspraken vinden de deelnemers aan de vergadering dat er in 2017 aandacht moet zijn voor de dienstverlening en de inbreng van huurder bij de toekomstplannen voor woningcomplexen en renovatie- en verduurzamingsprojecten.

8. Rondvraag / wat verder ter tafel komt

Er wordt geïnformeerd naar een functieomschrijving is van de huismeesters. Het antwoord is dat elke complexcommissie dat kan opvragen bij WEL.

9. Vervolgafpraak en sluiting

Er is een huurdersoverleg op maandagavond 13 februari en de voorjaarsvergadering is op maandagavond 10 april.

De voorzitter bedankt iedereen voor de inbreng, nodigt iedereen uit voor de borrel en wenst allen een behouden thuiskomst.



Bijlage 1 Notitie “Inzet van de HBV Etten-Leur bij de voorgenomen fusie AlleeWonen en WEL”

Aan : Gesprekspartners in kader van voorgenomen fusie AlleeWonen en WEL
Van : HBV Etten-Leur
Betreft : **Inzet van de HBV Etten-Leur bij de voorgenomen fusie AlleeWonen en WEL**
Datum : 12 december 2016

AlleeWonen en Woonstichting Etten-Leur (WEL) willen de krachten willen bundelen. Ze hebben laten onderzoeken hoe ze dat het beste kunnen doen en hun eigen conclusie is de meest extreme vorm van samenwerken: fusie!

De huurdersorganisaties hebben instemmingsrecht bij een fusievoornemen. Voor zij een standpunt innemen over de wenselijkheid van een fusie, dienen zij hun achterban te raadplegen. In deze notitie geeft de HBV Etten-Leur aan wat haar inzet is bij het proces naar een fusievoorstel en hetgeen zij belangrijk vindt dat de fusiecorporatie gaat waarmaken (inhoud fusievoorstel). Op 21 november heeft de najaarsvergadering van de HBV het fusievoornemen besproken.

Fusieproces

De HBV vindt dat het proces om te komen tot een fusiebesluit zorgvuldig moet worden doorlopen. Voor haar is voldoende tijd en rust om over onderwerpen na te denken en de achterban daarbij te betrekken belangrijk. Ook moet informatie tijdig en begrijpelijk worden aangereikt. Snelheid is ondergeschikt aan zorgvuldigheid. Als een embargo op informatie betekent dat deze niet of moeilijk met de achterban kan worden gedeeld, dan wordt de informatie als niet verstrekt beschouwd. Het proces moet volledig transparant zijn.

Samenwerking huurdersorganisaties

Bij AlleeWonen zijn er twee huurderorganisaties: de Huurderadviesraad (HAR) in Roosendaal en de Centrale Huurdersvereniging AlleeWonen Breda (CHAB) in Breda. Het heeft de voorkeur dat de drie organisaties samen optrekken. Voorwaarde is dat men elkaars inbreng respecteert door er mee aan de slag te gaan. Argumenten staan centraal en de meerderheid van het getal is onbelangrijk.

Als de drie gezamenlijk optrekken, dan is ondersteuning waar alle drie de partijen vertrouwen in hebben onontbeerlijk. Voor de HBV Etten-Leur geldt dat bij de ondersteuning “het huurdersbelang door de aderen moet stromen”.

Ook als er sprake is van samenwerking vindt de vergadering dat de zelfstandige, onafhankelijke positie van de HBV moet blijven gewaarborgd.

Betrekken achterban

Binnen de HBV is sprake van een fusiewerkgroep. Deze werkgroep neemt deel aan het fusieproces met de gesprekspartners, maar informeert en raadpleegt ook de Huurdersraad en de leden van de HBV en de huurders van WEL. De najaarsvergadering heeft uitgesproken dat de huurders geregeld op de hoogte gebracht moeten worden over de ontwikkelingen en dat zij de gelegenheid krijgen daar een oordeel over uit te spreken.

Als er om een eindoordeel wordt gevraagd gaat dat bij voorkeur gepaard met een onderbouwd oordeel van de Huurdersraad. De mogelijkheid om per referendum een oordeel te vragen aan alle huurders is een serieuze optie. Wel moet de informatie en vraagstelling het mogelijk maken een afgewogen oordeel te geven.

In ieder geval wordt op de voorjaarsvergadering op 10 april een tussenbalans opgemaakt.

Prestaties fusiecorporatie



Voor de huurders in Etten-Leur is een fusie alleen zinvol, als het gegarandeerd voordelen voor de huurders oplevert. Het moet niet een fusie worden gebaseerd op goede voornemens, maar op aantoonbare voordelen. De bestuurders en Raden van Commissarissen moeten bereid zijn om te leveren prestaties vast te leggen in prestatieafspraken, compleet met de consequenties van het niet nakomen van de afspraken.

Het principe van “best practices” moet leidend zijn bij het bepalen van het beleid en regelingen voor de uitvoering daarvan voor de fusiecorporatie. Dat geldt ook voor de facilitering van de huurdersorganisaties.

Voordelen volgens bestuurders AlleeWonen en WEL

Tijdens een eerste bestuurlijk overleg geweest tussen de bestuurders en de drie huurdersorganisaties uit Roosendaal, Breda en Etten-Leur. Namens de bestuurders gaven aan wat de fusie moet opbrengen: “Matiging van woonlasten, kwaliteit van de huizen, bouwen van meer goedkope huizen, versnelde aanpak duurzaamheid en een continue verbetering van de dienstverlening”. De organisatiekosten kunnen omlaag, doordat de corporaties goedkoper kunnen organiseren door hetzelfde werk voor een grotere hoeveelheid huizen en bewoners uit te voeren. De kostenbesparing kan tussen de 5 en 6 miljoen euro per jaar opleveren.

De vraag die opkomt bij bovenstaande opsomming is: wat moet worden verstaan onder matiging van woonlasten, woningkwaliteit, meer goedkope huizen, versneld verduurzamen en verbeteren dienstverlening enz.? Hoe wordt dat vertaald in meetbare prestaties? Tijdens het fusieproces moet duidelijk worden wat de fusiecorporatie als antwoord heeft.

Belangrijk is dat de fusie meer oplevert dan de som van delen. Op de korte termijn, maar vooral op de lange termijn. Er moet worden aangegeven welke waarborgen er zijn dat deze fusie wel een succes wordt, omdat te vaak blijkt dat fusies weinig of niets opleveren of zelfs een achteruitgang betekenen.

Voor de huurders in Etten-Leur is het belangrijk om te kunnen bepalen wat zij erop vooruit gaan en waar zij na de fusie op kunnen rekenen. Zij kunnen zich voorstellen, dat het ook geldt voor de huurders in Breda en Roosendaal. Een heldere verdeling (verdeelsleutel?) van de middelen en inzet over de drie gemeenten, waar het bezit zich concerteert, is dus een voorwaarde.

De corporatie moet zich focussen op de sociale huisvesting. In het fusievoorstel moet het beleid van de nieuwe corporatie zijn vastgelegd voor alle belangrijke beleids- en uitvoeringsvelden:

1. Liberalisatie en verkoop.
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid (beschikbaarheid) voor de doelgroepen
4. Huisvesting van specifieke groepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
6. Wonen en zorg
7. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
8. Dienstverlening

Bij de invulling van deze onderwerpen wordt bij voorkeur aangegeven wat er nu bij beide corporaties geldt, wat de corporaties willen verbeteren en wat elke huurdersorganisatie en gemeente op de terreinen graag willen zien. Op basis daarvan kan een te leveren prestatie c.q. te voeren beleid van de fusiecorporatie worden besproken. Duidelijk moeten prioriteiten worden aangegeven.

Huurdersparticipatie

Voor de huurders in Etten-Leur is het belangrijk hoe hun invloed wordt geregeld. Is er straks nog sprake van gelijkwaardigheid, als zij een minderheid van de woningen vertegenwoordigen?

Er staat in Etten-Leur al een tijdje de evaluatie en de daaruit volgende aanpassing van de samenwerkingsovereenkomst op het programma. De leden van de HBV geven aan op de voorjaarsvergadering op 10 april nieuwe afspraken, die gaan gelden, te willen beoordelen. Hierbij moet voldoende ruimte zijn om het informeren en betrekken van de achterban verder uit te bouwen, gelden voor professionele ondersteuning en de mogelijkheid om inspanningen van vrijwilligers voldoende te belonen.

Bijlage 2 “Advies c.q. zienswijze over scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB”

Woonstichting Etten-Leur
t.a.v. K.M.A. van Dongen, directeur/bestuurder

Bredaseweg 1
Postbus 140

4870 AC Etten-Leur

Onderwerp: **advies c.q. zienswijze over scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB**

Etten-Leur, 28 november 2016

Geachte heer van Dongen,

Op 20 oktober heeft Woonstichting Etten-Leur (WEL) een verzoek aan de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV) gestuurd om een advies en zienswijze op het bijgevoegde “Scheidingsvoorstel Woonstichting Etten-Leur” te geven. Graag voldoen wij aan uw verzoek.

Halverwege dit jaar is het overleg over de scheiding DAEB/niet-DAEB opgestart. In enkele rondes hebben de gemeente Etten-Leur, WEL en de HBV overlegd over de mogelijkheden en gevolgen van de scheiding. Dat heeft geleid tot aanvullende afspraken, waar we verder in dit advies c.q. zienswijze op ingaan.

Net als u vindt de HBV, dat mensen in Etten-Leur die een woning willen huren een goede en betaalbare huurwoning moeten kunnen vinden, passend bij hun huishoudsamenstelling en levensfase. Het moet fijn wonen zijn in de woning, maar ook in de woonomgeving. U geeft aan dat u vindt dat de sociale huursector toegankelijk moet zijn voor huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Daar denken wij iets ruimer over: de HBV vindt dat huishoudens met een inkomen tot € 39.874 een woning in de sociale sector moeten kunnen vinden. Binnen de regelgeving zijn er mogelijkheden om sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874 toe te wijzen; wij adviseren u om uw beleid overeenkomstig aan te passen. Huishoudens met een hoger inkomen kunnen niet altijd in de koopsector terecht en ook wij vinden dat deze een voor hen betaalbare huurwoning moeten kunnen vinden in het geliberaliseerde segment.

In Etten-Leur is de komende jaren een groeiende vraag naar sociale huurwoningen. Dat gegeven wordt ondersteund door Tabel 5 uit de rapportage van RIGO gedateerd op 31 mei 2016:

Tabel 5 Huishoudens Etten-Leur naar inkomen: absolute ontwikkeling vanaf 2015

	2015	2015 - 2020	2020 - 2025	2020 - 2030	2015 - 2030
primaire doelgroep	4.230	300	80	40	420
secundaire doelgroep	2.660	310	140	130	590
middeninkomens < €39.874	990	50	20	30	100
middeninkomens > €39.874	1.330	60	40	30	120
hogere inkomens	8.700	270	110	30	410
totaal	17.910	980	400	260	1.640

In uw scheidingsvoorstel haalt u deze gegevens ook aan.

Opvallend is dat de stijging het grootst is in de komende jaren. Het aantal huishoudens met toegang tot de sociale huursector stijgt met 660 ofwel 8,4%. Ook in de jaren daarna stijgt het aantal huishoudens met 240 ofwel 3%. Voor het huidige aanbod aan huurwoningen is er al een wachttijd, voordat een passende woning kan worden betrokken. Om stijging van wachttijd te voorkomen lijkt het logisch om het aanbod te vergroten.

Om het aanbod gelijke tred te laten houden met de groei van het aantal huishoudens zijn er tot 2025 in totaal 11,4% meer woningen nodig, waarbij in de eerste jaren de groei groter moet zijn dan in de latere jaren.

Verder constateren wij dat de afgelopen jaren de inkomensontwikkeling voor veel huishoudens stagneerde of dat er zelf sprake was van inkomensdaling. Ook is er een groeiend aantal huishoudens met inkomensonzekerheid, bijvoorbeeld door het ontbreken van een dienstverband voor onbepaalde tijd of werkzaam als zelfstandige.



Alles bij elkaar genomen is er de komende jaren behoefte een groter aantal huurwoningen, met name in het goedkope en betaalbare huursegment (tot de aftoppingsgrenzen in de huurtoeslageregeling). Temeer omdat niet alleen huurtoeslaggerechtigden op deze woningen zijn aangewezen, maar ook veel huishoudens met een hoger inkomen kunnen zich eigenlijk geen duurdere huurwoning veroorloven. Om deze groep beter in beeld te krijgen hebben de gemeente Etten-Leur, WEL en de HBV afgesproken hier onderzoek naar te laten doen. De afspraak wordt in de prestatieafspraken 2017 vastgelegd.

Voor de goede orde melden wij, dat de HBV zich niet kan vinden in de indeling, zoals aangegeven in de matrix toewijzingsbeleid op pagina 24 van uw scheidingsvoorstel.

De HBV hecht eraan om te vermelden, dat zij een wensportefeuille anders ingevuld wilt zien, dan u in het scheidingsvoorstel heeft opgenomen. De streefhuren zorgen voor een stijgend huurniveau, dat wij te ver uit de pas vinden lopen met de inkomensontwikkeling van de huishoudens in Etten-Leur. Afgesproken is dat dit een onderwerp is tijdens de bespreking van het meerjarenhuurbeleid, dat voor 1 april 2017 moet zijn afgerond.

In uw scheidingsvoorstel geeft u aan per saldo 434 woningen van het DAEB- naar het niet-DAEB-segment te verplaatsen. Dat past in het streven om voldoende woningen in het geliberaliseerde prijssegment van € 711 tot € 875 te kunnen aanbieden. De HBV steunt dat streven om ook in dat prijssegment een goed aanbod te hebben, maar vindt niet dat dit ten koste mag gaan van het aanbod in het sociale segment. Wij zijn dan ook verheugd dat wij met u hebben kunnen afspreken, dat de betreffende woningen tot 2021 voor de huurprijsbepaling hetzelfde worden behandeld, als de woningen in het sociale of DAEB-segment. Ook deze afspraak wordt vastgelegd in de prestatieafspraken 2017.

Daarnaast heeft u toegezegd dat, rekening houdend met enkele criteria die worden vastgelegd in de prestatieafspraken, 100 woningen extra te bouwen voor 2020 in het prijssegment tot de tot de aftoppingsgrenzen in de huurtoeslageregeling. Dat aantal komt bovenop de genoemde aantallen nieuwbouwwoningen in het scheidingsvoorstel.

Met inachtneming van de genoemde twee punten: de over te hevelen woningen blijven prijstechnisch tot 2021 in het DAEB-segment en in dat segment worden 100 extra woningen gebouwd, kan de HBV instemmen met de overheveling naar het niet-DAEB-segment.

De over te hevelen woningen zijn de betere woningen uit het bezit van WEL. Zij hebben een lagere onderhoudsbehoefte, dan de woningen die achterblijven in het DAEB-segment. Er zijn dus relatief minder investeringen in het niet-DAEB segment nodig, dan in het DAEB-segment. Toch constateren wij dat de investeringscapaciteit juist in het DAEB-segment verminderd door de scheiding. De kengetallen tonen dat aan. De HBV vindt dat onwenselijk en vindt dat de gelden die nu naar het niet-DAEB-segment stromen zo snel mogelijk moeten terugvloeien.

De HBV adviseert de 100 woningen met een streefhuurprijs boven de € 875 per maand versneld te verkopen en wel met gemiddeld 20 woningen per jaar tot en met 2021. De opbrengsten kunnen dan leiden tot een versnelde aflossing van de interne lening en tot verhoging van de investeringsmogelijkheden in het DAEB-segment.

Gelet op de groeiende vraag naar woningen in het DAEB-segment adviseert de HBV tot 2021 geen woningen uit dit segment te verkopen. Dat geldt ook voor woningen met een slecht energielabel (E,F of G). Hoewel met de verkoop van deze woningen het makkelijker wordt om in 2021 gemiddeld label B te halen, vindt de HBV dat er voorrang moet worden gegeven aan voldoende woningen beschikbaar te hebben. Verkoop van woningen met slechte energielabels kan altijd nog als de vraag verminderd, alhoewel zelf opknappen volkshuisvestelijk verantwoord is. Kortom: elke woning zal nodig zijn om aan de groeiende vraag tegemoet te komen. Pas als de vraag afneemt of er voldoende aanwas van woningen is, kan er aan verkoop van DAEB-bezit worden gedacht.

In het scheidingsvoorstel gaan voorzieningen voor de DAEB-woningen, zoals parkeerplaatsen en mogelijk ook collectieve stookinstallaties, naar het niet-DAEB-segment. Dat mag niet leiden tot hogere prijzen voor deze voorzieningen, met andere woorden prijsstijgingen moeten gelijk zijn aan prijsstijgingen in het DAEB-segment. Ook mogen huurders aan de dienstverlening niet merken, dat een woning zich in het DAEB- of het niet-DAEB-segment bevindt.

Met in achtneming van het bovenstaande kan de HBV Etten-Leur instemmen met het scheidingsvoorstel. Dit mag overigens niet zo worden opgevat, dat de HBV instemt met de hoogte van alle parameters die gebruikt zijn voor de doorrekeningen.

Met vriendelijke groet,
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur,

Jan van Baal
voorzitter Huurdersraad

Kees Joosen
lid Huurdersraad



Bijlage 3 “Advies c.q. instemming met aanpassingen Huurcomfort”

Woonstichting Etten-Leur
t.a.v. K.M.A. van Dongen, directeur/bestuurder
R. van Son, directeur wonen

Bredaseweg 1
Postbus 140

4870 AC Etten-Leur

Onderwerp: **advies c.q. instemming met aanpassingen Huurcomfort**

Etten-Leur, 28 november 2016

Geachte heren van Dongen en van Son,

Op 3 november heeft de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV) van Woonstichting Etten-Leur (WEL) een bericht e-mail ontvangen met de volgende inhoud:

In het regulier overleg van 7 september hebben we afgesproken nog terug te komen op de aanpassingen met betrekking tot het Huurcomfort.

Dit doen we in deze mail.

Hierin schetsen we kort een terugblik en vervolgens hoe het Huurcomfort er uit komt te zien.

Jullie opmerkingen waren met name gericht op de communicatie bij ontstoppingen, ook dit lichten we toe.

Terugblik

Hierbij een korte terugblik op wat we op een aangename manier met elkaar besproken hebben. Sinds 13 jaar doet WEL al meer dan wettelijk is vereist, onder de naam ‘Huurcomfort’. Dit zijn onderhoudstaken die huurders eigenlijk volgens de wet, Besluit Kleine Herstellingen, zelf dienen uit te voeren, maar die wij graag voor onze rekening nemen. Denk aan het ontluchten van een cv-installatie, het smeren van hang- en sluitwerk etc. Deze onderhoudsservice wordt door de huurders goed gewaardeerd! Huurders geven een dikke 8+ aan onze onderhoudsdienst. Hier zijn wij best trots op én een teken dat wij ons werk goed doen. Dit willen we dan ook graag zo houden.

Huurcomfort blijft

Door stijgende onderhoudskosten hebben wij dit jaar onze extra onderhoudsservice ‘Huurcomfort’ moeten evalueren. We zijn, samen met de HBV, tot de conclusie gekomen dat we hier toch gewoon mee doorgaan.

Waar andere corporaties dit niet verzorgen of er gemiddeld zo'n € 5 per maand extra voor vragen, blijven wij dit kosteloos uitvoeren.

Dit besluit is in gezamenlijk overleg met het MT van WEL en de HBV genomen. WEL blijft een hoog serviceniveau hanteren naar haar huurders.

Communicatie

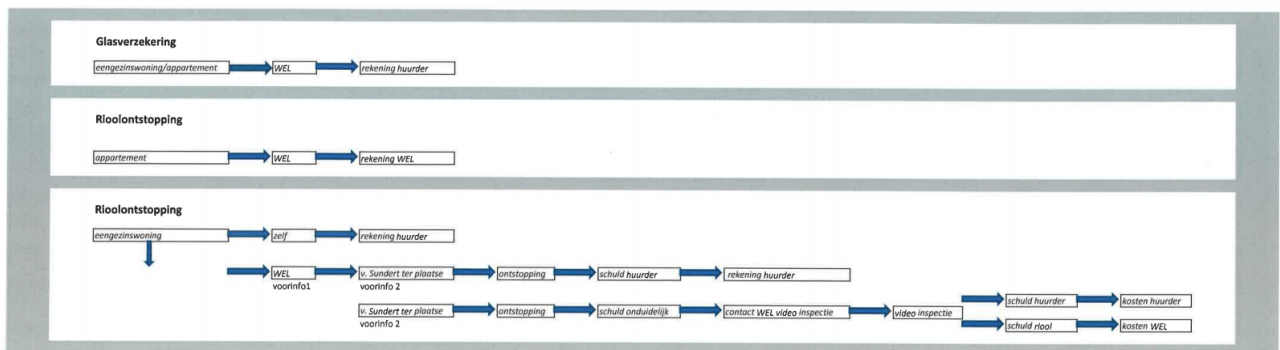
Voor huurders blijft het huurcomfort dus bestaan met hierbij een tweetal wijzigingen per 1 januari 2017.

Het herstellen van glas sluiten we uit en het riool ontstoppen wordt niet meer standaard meegenomen binnen ons onderhoud.

In onze communicatie aan de huurders bieden wij in 2017 een service afspraak aan met Van Sundert. Tegen een tarief van € 60 all-in staan zij voor onze huurders klaar. Het staat huurders uiteraard vrij zelf een ontstoppingsbedrijf te kiezen. Ook op het afsluiten van een glasverzekering wijzen wij onze huurders, vaak voor een klein bedrag af te sluiten bij een bestaande inboedelverzekering. Door ons besluit van een goede communicatie te voorzien leggen wij de (reden) tot wijziging uit en de gevolgen en hoe WEL deze ondervangt met service afspraken.

Tot slot

In onderstaand schema is stapsgewijs weergegeven hoe het gehandhaafde Huurcomfort eruit komt te zien voor de



klant.

Voorinfo 1: WEL informeert huurder over service afspraak met van Sundert. € 60 inclusief

Voorinfo 2: Van Sundert informeert dat in geval van een onduidelijke verstoppingsoorzaak er een video inspectie kan plaatsvinden. De uitkomst van de video inspectie geeft duidelijkheid in de reden van de verstopping en daarmee wie de video inspectie betaald. De uitkomst is bindend voor de huurder en WEL.

Wij gaan ervan uit dat we met deze communicatie handen en voeten kunnen geven aan het Huurcomfort per 1 januari 2017.

Laat even weten of we op deze wijze verder kunnen. We willen graag onze huurders tijdig informeren circa medio november.

Een reactie van jullie zijde voor deze tijd zou fijn zijn. En natuurlijk staan wij open voor vragen.

De HBV beschouwt de e-mail als een adviesaanvraag en verzoek tot instemming.

Wij delen de mening van WEL dat Huurcomfort een fijne service is, waar de huurder blij mee zijn. Anders dan WEL zien wij dit niet als een extra, maar als onderdeel van de huurovereenkomst, waarvan de kosten in de huur zijn verdisconteerd. Grondslag daarvoor is de wijze waarop Huurcomfort is geïntroduceerd en daarna is gepresenteerd bij het aangaan van een huurovereenkomst.

WEL wil op twee onderwerpen Huurcomfort aanpassen: het herstellen van glas wordt uitgesloten en het riool ontstoppen wordt niet meer standaard meegenomen.

Herstellen van glas

WEL heeft aangeven dat het merendeel van de claims voor glasherstel komt door het moedwillig breken van ruiten. Veelal om na buitensluiting toch weer de woning binnen te komen. Op basis van dat gegeven heeft de Huurdersraad haar achterban voorgelegd met het voornemen van WEL in te stemmen, dat glasbreuk voortaan voor rekening van de huurders is. Alle andere gebreken aan ruiten blijven voor rekening van WEL.

Onze achterban heeft tijdens de najaarsvergadering op 21 november aangegeven niet te kunnen instemmen met het voornemen, dat glasbreuk voortaan voor rekening is voor de huurder. Twee redenen noemen we hier:

1. Het verzekeren van glasbreuk verhoogd de premie van de inboedelverzekering 30 tot 40 euro. Bij sommige verzekeringsmaatschappijen zelfs meer (bron: www.independ.nl). Overigens dekken de polissen meer dan enkel glasbreuk. De kosten voor de huurder zijn veel hoger dan de besparing van WEL. Volgens opgave spendeert WEL per jaar ± € 60.000,- aan glasherstel (meer dan enkel breuk), wat neerkomt op minder dan € 12,- per woning.
2. De kwaliteit van het vervangende glas is niet meer in handen van WEL. Zij is immers geen opdrachtgever meer. Dat geeft het risico dat volgende huurders een woning krijgen toegewezen met ruiten van mindere kwaliteit.

De HBV stemt niet in met wijziging van de regeling, maar vindt wel dat glasbreuk dat aantoonbaar door schuld of nalatigheid van de huurder is veroorzaakt in rekening mag worden gebracht.

Ontstoppen riool

De HBV vindt dat de verantwoordelijkheid van een goed functionerend riool op het gehuurde perceel primair bij WEL ligt. Daarom vindt de HBV dat het ontstoppen van het riool wel standaard door WEL moet gebeuren. Echter als de oorzaak van de verstopping ligt aan foutief handelen van de huurder, dan moet deze voor de kosten van het ontstoppen opdraaien. Ongeacht of het de huurder van een appartement of een grondgebonden woning betreft.



Het is aan WEL om aan te tonen dat de oorzaak van de verstopping door de huurder is veroorzaakt. Bij een melding van verstopping kan de huurder worden gevraagd wat hij denkt dat de oorzaak is. Als dit wijst op het zelf veroorzaken dan kan worden gewezen op het aanbod om voor € 60,- (prijspeil 2017) te ontstoppen. Anders wordt in opdracht van WEL ontstopt en als na inspectie blijkt dat de oorzaak bij de huurder ligt dan kan tegen een van te voren vaststaand tarief ontstopping en inspectie in rekening worden gebracht. Overigens vindt de HBV dat tegen het oordeel op basis van de inspectie er altijd de mogelijkheid zijn om het voor te leggen aan de Klachtencommissie of de rechter.

De HBV kan pas instemmen met het voorstel, als de procedure bij een verstopt riool wordt aangepast,

Met vriendelijke groet,
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur,

Jan van Baal
voorzitter Huurdersraad

Kees Joosen
lid Huurdersraad