

Beste huurder,

Het eerste Huurdersnieuws van 2025!

Een nieuwsbrief vol belangrijke informatie voor u als huurder. Een terugkerend onderwerp in dit Huurdersnieuws is **betalbaarheid**. Een belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken die wij eind 2024 ondertekenden samen met Alwel en de gemeente Etten-Leur.

Er komt weer een huurverhoging aan. Daarover zijn wij in gesprek met Alwel. Zij vroegen ons om advies. *Er is landelijk veel te doen over de huurverhoging*. Daarom leest u hier in dit Huurdersnieuws meerdere artikelen over. Ook ontving u in februari het aanslagbiljet voor de gemeentelijke heffingen. **Wist u dat de WOZ-waarde van uw woning ook op u als huurder van toepassing is?** Een te hoge WOZ-waarde kan ervoor zorgen dat u onterecht te veel betaalt. Daarover vertellen we meer op bladzijde 3. Ook hebben we een *update over de pilot Energiedisplays*, welke inmiddels een jaar loopt, en een **update van alle afgeronde, lopende en geplande onderhoudsprojecten**.

Zoals u in ons DigiNieuws al kunt lezen, zijn wij bij HBV Etten-Leur achter de schermen druk bezig. Vooral het vertrek van Johan en Henk vraagt veel van het bestuur.

Taken en werkzaamheden moeten opnieuw worden (her)verdeeld. Terwijl alle dagelijkse werkzaamheden gewoon doorgaan. Dat kost veel tijd en energie en aan vrijwilligers is geen overschot. We kunnen alle hulp momenteel goed gebruiken. Dus bent of kent u iemand die zich (tijdelijk) in wil zetten voor zowel het eigen wooncomfort als huurders in het algemeen? Een plek waar u écht verschil kunt maken en van waarde kunt zijn? Neem dan contact met ons op via huurderssecretariaat@hbvettenleur.nl.

Voor nu wensen wij u veel leesplezier en hopelijk tot de 14de!

Voorjaars vergadering

Maandag 14 april
Welkom vanaf 19.00 uur.
Start om 19.30 uur.
Locatie: Huurdershuis

Onze nieuwsbrief liever

Ontvang onze nieuwsbrief ook digitaal. Stuur een e-mail naar huurdersnieuws@hbvettenleur.nl en ontvang het huurdersnieuws voortaan digitaal in je postbus.

digitaal

ontvangen?

Agenda & inloop Huurdershuis

Agenda HBV Etten-Leur

- | | |
|-------------------------------|--|
| 08 apr | Bestuursvergadering |
| 14 apr
Huurdershuis | Voorjaarsvergadering
aanvang 19.30, zaal open om 19.00 uur |
| 03 jun | Regulier overleg HBV / Alwel |
| 10 jun | Voorzittersoverleg met HBV, CHAB en HAR |

Je kunt jezelf aanmelden voor de bijeenkomst klankbord-/meedenkgroep. Je bent van harte welkom. Stuur een e-mail naar huurderssecretariaat@hbvettenleur.nl en wij nodigen je uit!

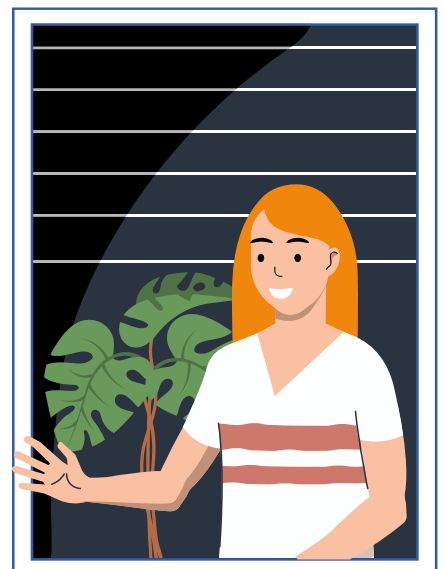
Save the date

Links tref je de agenda van het bestuur van HBV Etten-Leur. Je bent van harte welkom om op de **vetgedrukte gele data** langs te komen bij ons Huurdershuis op Liesbosweg 40C in Etten-Leur.

Goede buur award

Wij vroegen afgelopen jaar aandacht voor de 'Buur van het Jaar' award. De meest ontroerende inschrijving ontving tweemaal een dinerbon ter waarde van €50 om een goede buur in het zonnetje te zetten.

Inmiddels hebben we meerdere, ontroerende inschrijvingen ontvangen! Ze waren stuk voor stuk mooi, waardoor wij hier niet 1 winnaar uit konden kiezen. Daarom hebben we besloten alle aanmeldingen van een dubbele dinerbon te voorzien. Wanneer deze nieuwsbrief uitkomt, hebben de aanmelders deze bonnen net wel of niet ontvangen. In het volgende DigiNieuws hopen we een mooie foto mee te kunnen nemen van de overhandiging.



Waarom is de WOZ-waarde belangrijk voor u als huurder?

Veel huurders weten niet dat de WOZ-waarde van hun woning invloed heeft op de maximale huurprijs. De gemeente bepaalt deze waarde elk jaar, en hoe hoger de WOZ-waarde, hoe hoger uw huur kan worden. Dit komt doordat de WOZ-waarde meetelt in het puntensysteem dat bepaalt hoeveel een verhuurder maximaal mag vragen voor een sociale huurwoning.

Daarom is het belangrijk om te controleren of de WOZ-waarde van uw woning klopt. Als deze te hoog is vastgesteld, kan dat leiden tot een hogere huur dan nodig. In sommige gevallen kan bezwaar maken tegen de WOZ-waarde ervoor zorgen dat uw huurprijs omlaaggaat.

Waar vindt u de WOZ-waarde?

In februari heeft u het aanslagbiljet gemeentelijke heffingen ontvangen. Hier vindt u, als het goed is, ook de WOZ-waarde van uw woning. Heeft u deze brief niet ontvangen of staat de WOZ-waarde hier niet op? Zoek deze dan op via het WOZ-waardeloket (www.wozwaardeloket.nl) door uw postcode en huisnummer in te vullen.

Let op: op het WOZ-waardeloket ziet u alleen de waarde, maar niet hoe deze berekend is. Wilt u weten hoe de gemeente tot deze waardering is gekomen? Dan kunt u bij de gemeente een taxatieverslag opvragen.

Wanneer heeft bezwaar maken zin?

Niet voor elke huurder is het nodig om bezwaar te maken. Maar betaalt u (bijna) de maximale huurprijs? Dan kan een te hoge WOZ-waarde ervoor zorgen dat u onterecht te veel betaalt.

Controleer of de gegevens van uw woning kloppen.

Let op de volgende punten:

- Is het juiste adres vermeld?
- Kloppen de afmetingen en het aantal kamers?
- Zijn er vergelijkbare woningen in de buurt die een lagere WOZ-waarde hebben?
- Heeft uw woning nadelen, zoals achterstallig onderhoud of geluidsoverlast, waar geen rekening mee is gehouden?

Als een van deze gegevens niet klopt, kan het zinvol zijn om bezwaar te maken.

Hoe maakt u bezwaar?

Bezwaar maken tegen de WOZ-waarde kan binnen zes weken na ontvangst van de brief van de gemeente. In deze brief staat hoe u bezwaar kunt indienen, meestal online of schriftelijk.

De Woonbond (www.woonbond.nl) biedt een modelbrief die u kunt gebruiken. Daarin kunt u aangeven waarom de WOZ-waarde volgens u te hoog is vastgesteld en bewijs toevoegen, zoals foto's of een vergelijking met andere woningen.

Wat als de WOZ-waarde wordt verlaagd?

Als uw bezwaar wordt goedgekeurd, stelt de gemeente een lagere WOZ-waarde vast. Dit kan betekenen dat de maximale huurprijs van uw woning daalt. U kunt dan bij uw verhuurder een huurverlaging aanvragen.

Gaat Alwel hier niet in mee?

Dan kunt u een verzoek indienen bij de Huurcommissie. Zij beoordelen of de huur inderdaad te hoog is en kunnen een huurverlaging afdwingen.

Heeft u contact gezocht met Alwel en hier vragen over? Neem dan contact met onze huurdersondersteuning. Kees helpt u graag.

Controleer uw WOZ-waarde!

Hoewel u als huurder geen onroerendezaakbelasting (OZB) betaalt, is de WOZ-waarde wél van invloed op uw huurprijs. Een te hoge WOZ-waarde kan ervoor zorgen dat u onterecht te veel betaalt. Controleer daarom goed of de gegevens over uw woning kloppen en maak bezwaar als de waarde onterecht te hoog is. Dit kan u honderden euro's per jaar schelen!



Pilot energiedisplays

De pilot Energiedisplays is goed verlopen. In totaal hebben we 1200 huurders benaderd en 96 displays uitgezet. Er zijn nog vier displays beschikbaar. Deze willen we graag nog onder huurders verspreiden. Daarom hangen we een oproep in 't Groene Hoekske. De nieuwe, duurzame locatie van DuurSaam Etten-Leur, tegenover de Hema.

Gebruik en evaluatie

Deelnemers hebben een overeenkomst getekend waarin staat dat de display na een jaar wordt ingeleverd. We overwegen nu of het efficiënter is om de deelnemers de display te laten houden. Ook onderzoeken we of zij deze tijdelijk aan familie of burens willen uitlenen, zodat meer mensen kunnen profiteren.

We hebben eerder een enquête gehouden onder gebruikers. Daarvan heeft ongeveer 30% gereageerd. De meeste deelnemers vinden de display nuttig, al gaf een klein aantal aan dat de werking niet duidelijk was. Op basis van deze input gaan we de pilot verder evalueren.

Bijeenkomst voor gebruikers

Op 24 maart vond er een bijeenkomst plaats voor gebruikers in 't Groene Hoekske. Dit is een kans om ervaringen te delen en vragen te stellen. De uitkomsten nemen we mee in de eindevaluatie. Door middel van een bingo hebben deelnemers vragen beantwoord en konden zij prijzen winnen.

Eindevaluatie

Na de bijeenkomst met gebruikers voeren de deelnemende organisaties hun eigen evaluatie uit. We kijken onder andere naar het resultaat, de kosten en hoe we de pilot kunnen verbeteren. We zijn vooral benieuwd of huurders bewuster met energie omgaan en besparen.

Subsidie op zonnepanelen voor huurders

Er is nog steeds budget beschikbaar vanuit de gemeente voor zonnepanelen. Huurders kunnen €150,- subsidie aanvragen wanneer er zonnepanelen geplaatst zijn door Alwel. Hiermee zijn de servicekosten voor het eerste jaar nagenoeg gedekt. Let op: als u al eerder meedeed met ons project HBV voor Zon komt u niet in aanmerking voor de subsidie.

Wilt u hier meer over weten? Bekijk dan de website van Alwel (www.alwel.nl) of de gemeente (www.etten-leur.nl) en zoek op zonnepanelen.

150 euro
subsidie

Aankomende projecten



Lange Schoor en Wildbaan: Groot onderhoud

Alwel bereidt zich voor op groot onderhoud aan 78 appartementen, verspreid over de Lange Schoor (30 appartementen) en de Wildbaan (48 appartementen). Enkele enthousiaste bewoners, inclusief twee bestuursleden van de HBV, zijn betrokken bij dit project. Zij denken mee over de invulling en hebben al de eerste gesprekken gehad. Als 70% van de bewoners akkoord gaat met het plan, worden de werkzaamheden medio maart/ april 2025 gestart in de Lange Schoor. In augustus 2025 beginnen de werkzaamheden in de Wildbaan. Bewoners kunnen rekenen op frisse, veilige, comfortabele en energiezuinige woningen, zonder extra kosten.

Wijk Banakkers: Onderhoud en Verduurzaming

In de wijk Banakkers worden 222 eengezinswoningen opgeknapt. Bewoners gaven in een vragenlijst aan dat ze tevreden zijn met de wijk, maar dat er onderhoud nodig is. Verbeterpunten zoals tocht, vocht, kou en schimmel werden genoemd, evenals wensen voor isolatie, dubbel glas, nieuwe kozijnen, elektrisch koken en zonnepanelen. De aannemer heeft de technische staat van 182 woningen bekeken, zodat een goed plan van aanpak kan worden gemaakt, ondersteund door gevel-, dak- en spouwmuuronderzoek. Een meedenkgroep, bestaande uit bewoners, helpt mee met het onderhoudsplan en de organisatie van informatiebijeenkomsten. De meedenkgroep is nog op zoek naar nieuwe leden. Wilt u ook meedenken over de plannen, stuur dan een e-mail naar f.dejong@alwel.nl.

Afgerond en lopend project



Grauwe Polder, 50+5

Het groot onderhoud in de Grauwe Polder, waaronder de Klaroenring en Orgelhof, is succesvol afgerond in februari 2025. Alwel en Zwaluwe Bouw voerden dit project uit. Bewoners die elektrisch koken, of dat willen gaan doen, ontvingen een gratis pannenset van de HBV. Daarnaast kregen ze de kans om zonnepanelen aan te schaffen met korting via het HBV voor Zon project. Ongeveer 30 bewoners maakten gebruik van dit aanbod.



Centrum West

In Centrum West heeft Alwel, in samenwerking met Koen Hagendoorn Bouw, gewerkt aan het onderhoud van 133 woningen tussen de Duinkerkeleen en Rochussenlaan. Hoewel het project aanvankelijk vertraging opliep, werden er extra werklieden ingezet, waardoor een derde van de woningen voor kerst 2024 werd opgeleverd. Sinds januari 2025 verloopt het project weer volgens planning en de verwachting is dat het in de zomer van 2025 afgerond zal zijn. In dit project moesten veel rolluiken worden verwijderd en opnieuw geplaatst, maar dit werd goed opgelost voor de bewoners. Ook hier ontvangen huurders die elektrisch koken een pannenset van de HBV.



Investeren in de stad, investeren in de wijk: jaarplan 2025



Betaalbaar wonen en investeren in de wijk: wat staat ons te wachten?

Iedereen heeft recht op een betaalbare woning. Daarom is afgesproken tussen de Rijksoverheid en gemeenten dat bij nieuwbouw 30% sociale huur moet zijn. Toch wordt deze norm vaak niet gehaald. Projectontwikkelaars vinden sociale huurwoningen financieel minder aantrekkelijk en onderhandelen met gemeenten om dit percentage te verlagen. Sommige gemeenten gaan hiermee akkoord, terwijl andere vasthouden aan de afspraak. In dat geval trekken projectontwikkelaars zich soms terug en zoeken ze een gemeente die wel bereid is om minder sociale huur toe te staan.

Minister Mona Keijzer wil dit probleem aanpakken met een nieuwe wet. In plaats van dat elke gemeente apart 30% sociale huur moet bouwen, wordt dit op regionaal niveau geregeld. Gemeenten mogen zelf bepalen in welke buurten sociale huurwoningen komen, terwijl de provincie controleert of de totale 30% per regio wordt gehaald.

Alwel presenteerde in februari haar jaarplan. Daarin investeert Alwel naast nieuwbouw ook veel in bestaande woningen. In 2025 worden 1.000 nieuwe woningen gebouwd en 660 woningen gerenoveerd. Dit is belangrijk, want goed onderhoud en verduurzaming zorgen ervoor dat woningen prettig en energiezuinig blijven. Tegelijkertijd zien we in sommige wijken achteruitgang en criminaliteit toenemen. In Breda en Roosendaal wordt daarom gestart met een speciale aanpak binnen het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid om deze problemen aan te pakken.

Een belangrijk punt voor huurders is de stijging van de huurprijzen. Deze zijn opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken, welke worden gesloten tussen de diverse koepels van woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. Dit jaar spraken zij af dat de huur voor sociale huurwoningen in 2025 gemiddeld met 4,5% stijgt. De Woonbond tekende hier niet voor, maar onder andere Aedas (vereniging van woningcorporaties), de VNG en de minister tekenden wel. Alwel gaat ook uit van deze 4,5% huurverhoging. Dit is veel, maar de lonen en uitkeringen stijgen gemiddeld met 6,5%, en ook de huurtoeslag gaat omhoog. Toch blijven wij als huurdersorganisatie kritisch. Investeren in woningen en wijken zijn noodzakelijk, maar huren moeten betaalbaar blijven. We volgen de ontwikkelingen en zetten ons in voor eerlijke afspraken.

We zijn met Alwel in gesprek en geven hen advies over de gewenste huurverhoging. Dit advies brengen wij samen met de huurdersorganisaties uit Breda (CHAB) en Roosendaal (HAR) uit. Hiernaast leest u hier meer over. Heeft u vragen of zorgen? Laat het ons weten!

Huurverhoging 2025: Felle discussie in politiek en gemeenten

De huurverhoging van 2025 zorgt voor veel discussie. De minister wil een stijging van 4,5%, maar de Woonbond pleit voor maximaal 3,1% – gelijk aan de inflatie. Steeds meer gemeenten en politieke partijen willen ingrijpen om huurders te beschermen.

Politieke strijd om huurbevrozing

GroenLinks, PvdA en SP willen de huren per 1 juli bevroren, maar een meerderheid in de Tweede Kamer stemde hiertegen. De PVV, die tijdens de verkiezingen huurverlaging beloofde, wil pas bij de voorjaarsnota in juni actie ondernemen, wat te laat is voor 2025. Ondertussen werken oppositiepartijen aan een speedwet om de huurverhoging alsnog tegen te houden.

Gemeenten roepen op tot matiging

In meerdere gemeenten, zoals Apeldoorn, Oss, Hilversum en Hoorn, worden stappen gezet om huurverhogingen te beperken tot de inflatie. Omdat gemeenten geen directe invloed hebben op het huurbeleid van corporaties, moeten ze in gesprek om tot afspraken te komen.

Woonbond: huurders mogen niet opdraaien voor bouwkosten

Volgens de Woonbond is een huurverhoging van 3,1% voldoende om de meeste bouw- en renovatieplannen van woningcorporaties uit te voeren. Toch vragen veel corporaties de maximale verhoging, terwijl ze nog geen 60% van hun geplande nieuwbouw realiseren. De bond vindt dat het Rijk meer moet bijdragen en dat huurders niet de rekening mogen betalen voor de wooncrisis.

Wat nu?

De Woonbond blijft in gesprek met gemeenten en de politiek om huurders te beschermen. Daarnaast heeft de Tweede Kamer minister Mona Keijzer opgedragen opnieuw met de Woonbond te overleggen over het woonbeleid. Ondertussen blijft de druk op corporaties en de overheid toenemen.

Adviesaanvraag huuraanpassing vanuit Alwel aan HBV, CHAB en HAR

De drie huurdersorganisaties van Alwel (de HBV, CHAB en HAR) hebben vanuit Alwel een verzoek gekregen tot advies over de huuraanpassing. Betaalbaarheid is iets dat ook deze prestatieafspraken opnieuw een belangrijk onderwerp is. Vanuit dat oogpunt bekijken we de adviesaanvraag. De drie huurdersorganisaties zijn samen in overleg gegaan en hebben aan Alwel een negatief advies uitgebracht over de voorgenomen huuraanpassing van gemiddeld 4,5% voor de sociale huurwoningen. Het is zo goed als zeker dat Alwel het advies evenals vorig jaar naast zich neer zal leggen. De adviesaanvraag van Alwel, ons advies en de reactie hierop van Alwel komen op de website te staan. In juli gaat de huuraanpassing in. Hier ontvangt u voor 1 mei bericht over vanuit Alwel.

Wilt u zich inzetten voor de prestatieafspraken of adviesaanvraag huuraanpassing?

Dat kan! Wij zoeken hier altijd sparringspartners voor. Neem hiervoor contact met ons op.

Heeft u problemen met het betalen van uw huur?

Neem dan contact op met Alwel. Zij kijken samen met u naar de mogelijkheden. Dit kan via info@alwel.nl of 088 255 2000.

Contact

Wilt u contact opnemen met de HBV? Dan mag u een e-mail sturen naar hbv@hbvettenleur.nl of bellen naar **06 26 49 37 83**. Bent u specifiek op zoek naar bepaalde informatie of heeft u vragen over een specifiek onderwerp, neem dan contact op met onderstaande contactpersonen:



Johan van der Smissen
Ondersteuner & Adviseur
ondersteunerenadviseur@hbvettenleur.nl



Henk Smits
Voorzitter
voorzitter@hbvettenleur.nl



Betty Echten-Exalto
Secretariaat
huurderssecretariaat@hbvettenleur.nl
06 26 49 37 83



Netty van Iersel
Huurdershuis
huurdershuis@hbvettenleur.nl
06 12 97 21 17



Willy Exalto
Administratie
huurdersadministratie@hbvettenleur.nl
06 41 36 79 43



Kees Joosen
Huurdersondersteuning
huurdersondersteuning@hbvettenleur.nl
06 53 19 86 96

Vragen over website, ICT of communicatie mag u richten aan:



Michel van Beek
Webmaster
ictbeheer@hbvettenleur.nl



Naomi Braspenning | B-PRESS
Communicatieadviseur & ontwerper Huurdersnieuws
info@b-press.nl
06 12 17 66 02



HBV Etten-Leur
Liesbosweg 40C | 4872 NE Etten-Leur
06 26 49 37 83 | hbv@hbvettenleur.nl
www.hbvettenleur.nl

Uw stem bij Alwel

Volg ons op  