

Beste lezer,

Daar zijn we weer. Het eerste kwartaal is ten einde en dat betekent weer een nieuw huurdersnieuws. Zoals sommigen van u al gemerkt hebben, krijgen steeds meer zaken van de HBV een nieuwe uitstraling. Zo ook vanaf nu de nieuwsbrief. De nieuwe huisstijl zal in het komende jaar in meerdere uitingen voorbij komen.

In deze nieuwsbrief leest u meer informatie over het **niet verhogen van de huur in 2021**. Wellicht heeft u zelfs recht op **huurverlaging!** Verder bespreken we de belangrijkste speerpunten in de **prestatieafspraken** tussen de HBV, Alwel en de Gemeente Etten-Leur. We hebben het over een **opknopbeurt** van de Van Rooijlaan en de Plantijnlaan en over de **voortgang** van het **onderhoudsproject** 'De Grient'. Als laatste komen ook de **bewonerscommissies**, het **fusiebudget** en de **huurdersondersteuning** aan bod.

Mocht u na het lezen van deze editie nog meer informatie willen over een bepaald onderwerp, mag u altijd vrijblijvend contact met ons opnemen. Onze gegevens vindt u achterop deze nieuwsbrief. **Veel leesplezier!**

Huren in 2021 niet verhoogd!

Dat is goed nieuws voor u. Normaal gesproken mag de verhuurder Alwel elk jaar de huur verhogen. Dit jaar mag dat niet heeft de minister besloten. Dat betekent dat de huren van de sociale huurwoningen dit jaar niet worden verhoogd per 1 juli 2021. Ook de huur van de parkeerplaatsen bij appartementencomplexen wordt dit jaar niet verhoogd.

Gaat uw huur omlaag?

Dit jaar is ook de Wet eenmalige huurverlaging van toepassing. Betaalt u een huur die te hoog is voor uw inkomen? Bijvoorbeeld omdat uw inkomen in 2019 is gedaald. Dan gaat uw huur dit jaar misschien omlaag. De Belastingdienst kijkt naar het vastgestelde inkomen over 2019. Als u op basis van dit inkomen in aanmerking komt voor huurverlaging ontvangt u daarover automatisch een brief van Alwel.

Geen brief gekregen?

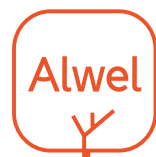
Als uw inkomen in 2020 is gedaald heeft u misschien ook recht op huurverlaging. Om te kijken of u hiervoor in aanmerking komt, moet u zelf een aanvraag doen bij Alwel. Controleer voor uw aanvraag eerst even de hierover gegeven voorwaarden. Een voorbeeld hiervan is dat uw inkomen zes maanden voor de aanvraag lager was dan normaal. Op de website van Alwel vindt u meer informatie over deze eventuele huurverlaging en de voorwaarden hiervan; www.alwel.nl/voorstellen-huurverlaging

U krijgt huurverlaging als u:

Alleen woont	èn uw huur is hoger dan € 633,25 èn uw inkomen is lager dan € 23.725,- per jaar (of € 23.650,- als u AOW krijgt)
Als u samen woont	èn uw huur is hoger dan € 633,25 èn uw inkomen is lager dan € 32.200,- per jaar (of € 32.075,- als minstens één van u AOW krijgt)
Als u met 3 personen of meer samenwoont	èn uw huur is hoger dan € 678,66 èn uw inkomen is lager dan € 32.200,- per jaar (of € 32.075,- als minstens één van u AOW krijgt)

Kijk voor meer informatie op de website van rijksoverheid.nl onder het kopje 'val ik onder de speciale regeling voor huurverlaging in 2021'.

Speerpunten presentatieafspraken 2021



Elk jaar maken we met de gemeente Etten-Leur en Alwel afspraken over huren, wonen en leefbaarheid in Etten-Leur. Op 21 december 2020 ondertekenden we samen met de gemeente en Alwel deze zogenaamde Prestatieafspraken voor 2021. Op onze website kunt u kennisnemen van het uitgebreide document. Hier alvast een paar belangrijke onderwerpen die in 2021 extra aandacht krijgen.

Situatie op de woningmarkt

Het zal u niet verbazen dat de druk op de woningmarkt enorm is. De wachttijd voor een huurwoning is erg lang en ook aan een koopwoning is nauwelijks aan te komen. Als u al een woning hebt maar wil verhuizen, is dat lange wachten erg vervelend. Als u nog geen woning heeft of onverwacht uw woning moet verlaten, dan is dat extra vervelend. Daarom hebben we met de gemeente en Alwel afgesproken dat we snel gaan kijken hoe we de kans op een woning voor alle woningzoekenden kunnen verbeteren. Daarbij hoort ook het realiseren van voldoende nieuwbouw van (tijdelijke) woningen. Daarnaast onderzoeken we ook of de huidige manier van woonruimtebemiddeling nog houdbaar is en hoe de doorstroming bevordert kan worden zodat de wachttijd voor een woning wordt verkort. Het doel is om iedereen binnen redelijke tijd aan een (andere) woning te kunnen helpen. Binnen enkele maanden maken we met de gemeente en Alwel hierover keuzes.

Wijkplannen

Een jaarlijks terugkerend onderwerp in de prestatieafspraken is de leefbaarheid. De wens van partijen is om vaker samen op te trekken om de wijken leefbaar te houden. Daarbij spelen verschillende thema's een rol: vergrijzing, toename van kleine huishoudens, bijzondere doelgroepen en de blijvende betaalbaarheid. Samen willen we blijven zorgen voor een goede mix van typen woningen en huishoudens in de wijken. Daarvoor gaan we samen een plan van aanpak voor de wijken maken. In dit plan nemen we op wat nodig is om de leefbaarheid op peil te houden en hoe we dat samen gaan aanpakken.

Betaalbaarheid

Uiteraard blijven we ook oog houden voor betaalbare woonlasten. Naast de huur vormen energielasten een belangrijk onderdeel van de woonlasten. Naast aandacht voor een zo laag mogelijke stijging van de huren, geven we extra aandacht aan het besparen op energielasten.

Advies scootmobielbeleid

Aan Alwel hebben we een positief advies uitgebracht over het Beleidsdocument scootmobiel & elektrische fietsen/scooters.

In de appartementencomplexen maken steeds meer huurders gebruik van een scootmobiel of ander elektrisch oplaadbaar vervoermiddel. Dit leidt in de praktijk naast gevaarlijke situaties vaak tot vragen en discussie over het stallen en opladen van deze voertuigen. Naar onze mening is het dan ook goed dat Alwel hiervoor een beleid heeft opgesteld. Hierin is onder andere

vastgelegd hoe Alwel om wil gaan met het stallen van scootmobiel en elektrische fietsen. Ook is vastgelegd wanneer extra stallingsmogelijkheid wordt gerealiseerd als in de bestaande situatie daar behoefte aan is en daar ruimtelijk en financieel mogelijkheden voor zijn. De hoogte van het bedrag dat de huurder moet betalen voor een stallingsplek wordt nog vastgesteld in overeenstemming met de huurdersbelangenverenigingen.



Nieuwe bewonerscommissie Kapelstraat

Samen met Alwel hebben we contact met een aantal bewoners van het hofje aan de Kapelstraat om ze te ondersteunen bij de oprichting van een nieuwe bewonerscommissie. We wensen de commissie alvast succes met deze hernieuwde start.



Voortgang onderhoudsproject 'de Grient'

Om een beeld te krijgen van de staat van de woningen zijn in de periode december en januari (vrijwel) alle woningen bezocht en is een opname uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met de geldende Corona maatregelen. Gedurende de opname is gekeken naar de staat van de keukens, badkamer en toiletten en in hoeverre deze aan vervanging toe zijn. Daarnaast is er met name aandacht geweest voor de CV- ketel, ventilatiekanalen en het voegwerk van de buitengevel.

Ook is aandacht geweest voor zelf aangebrachte voorzieningen, denk hierbij aan rolluiken of eigen geplaatste keukens. Alwel heeft nu een inschatting van de uit te voeren werkzaamheden. Ook hebben we nader kennis gemaakt met de bewoners en gevraagd naar gewenste ondersteuning gedurende de uitvoering van de werkzaamheden.

Samen met de werkgroep en Zwaluwe Bouw maakt Alwel een sociaal plan op, waarin afspraken staan over een prettig verloop van de werkzaamheden en vergoedingen voor ongemak.

In het voorjaar zal een volgende opname van de woning plaatsvinden waarin met de bewoner(s) afspraken worden gemaakt van wat er precies aan de woning wordt uitgevoerd. Bewoners ontvangen dan ook een projectboekje met daarin informatie over het project, de werkzaamheden en contactpersonen. Ook de belangrijkste afspraken uit het sociaal plan, staan opgenomen in het projectboekje.

Graag geven we bewoners inspraak en keuze voor hun woning. Dit doen we door met de werkgroep een keuze te maken uit welke kleuren en type voordeur de bewoners straks kunnen kiezen.

Verduurzamen

Aan de bewoners wordt voorgesteld om elektrisch te gaan koken, waar mogelijk wordt in de woning een aansluiting voor elektrisch koken gerealiseerd. Indien bewoner wenst wordt in de meterkast de aansluiting gerealiseerd en de gasaansluiting in de keuken verwijderd. Als stimulans schenkt de HBV een pannenset aan degenen die elektrisch gaan koken.

Verder wordt nog onderzocht of vanuit een bijdrage van de HBV, tegen gereduceerd tarief, een set PV-panelen op het dak kan worden aangeboden.



Oprichten en contact onderhouden bewonerscommissies

Alwel beschikt over een ruim aantal wooncomplexen, waar wij in samenwerking met hen een aantal bewonerscommissies hebben opgericht. Bij de HBV hebben we een werkgroep 'Complexcommissies' opgericht gericht om contact te onderhouden met de complexen.

Op uitnodiging van deze bewonerscommissies leggen wij contacten om op de hoogte te blijven hoe het in een complex gaat. Deze gegevens bespreken wij, indien nodig, in een overleg met Alwel.

Bent u geïnteresseerd in onze werkgroep 'Complexcommissies'? Neem dan contact op met Jan van Iersel via j.v.iersel@hbvetten-leur.nl.

Servicekosten: de spelregels en de afrekening

Bent u lid van een Bewonerscommissie en woont u in een complex van Alwel? Dan heeft u misschien interesse om meer te leren over de afrekening van de servicekosten van uw Complex.

HBV biedt aan om de kosten voor één lid per Complex te vergoeden. De Woonbond verzorgt het themacollege online op 1 juli 2021, de tijd hoort u nog van ons. Meld u bij ons aan via e-mail: hbv@hbvettenleur.nl. U krijgt dan een inloglink van ons via de mail toegestuurd.

Opknapbeurt

Alwel geeft 48 een- en tweepersoonswoningen en 32 eengezinswoningen een opknapbeurt. Deze woningen staan in de Van Rooijlaan en de Plantijnlaan.

Daarbij vervangt Alwel het enkelglas voor dubbelglas, wordt alles weer netjes geschilderd en komen er roosters voor betere ventilatie. Ook herstellen zij de scheuren in het metselwerk bij de voordeuren. De herstelwerkzaamheden vinden plaats in de eerste twee weken van maart. Meer informatie hierover vindt u op de website van Alwel.

Het is niet makkelijk,
maar met zijn *allen*
kunnen we het

Bewoners, complexcommissies en ondersteuning

Overheveling fusiebudget

Bij de fusie heeft de hbv een fusiebudget gekregen van vier miljoen dat we in kunnen zetten voor een aantal doelen. Een deel van het budget is gereserveerd voor een woonlastenaanpak. Hiervan is onder andere een maatwerkadviseur bij Alwel aangesteld en een woonlastenfonds ingesteld waarmee we huurders financieel kunnen helpen als andere regelingen geen uitkomst bieden. De naam van deze samenwerking is Etten-Leurse Kracht (ELK). Gebleken is dat het 'woonlastenfonds' meer dan voldoende is voor het aantal hulpverzoeken dat binnenkomt. Naar verwachting is het budget in de toekomst ook meer dan voldoende.

Er is besloten om een deel van het budget daarom over te hevelen naar het budget 'duurzaamheid'. Hiermee gaan we een extra bijdrage leveren aan de grote verduurzamingsopgave die voor ons ligt. Zoals al genoemd, is een deel van dit budget bedoeld voor een huurdersaanbod om, tegen zeer geringe servicekosten, zonnepanelen te laten plaatsen. Het uiteindelijke doel is om iedereen binnen redelijke tijd aan een (andere) woning te kunnen helpen. Binnen enkele maanden maken we met de gemeente en Alwel hierover keuzes.

Huurdersondersteuning

Als lid van de HBV kunt u gratis gebruik maken van de 'huurderslijn' van de Woonbond. Telefonisch kunt u hier allerlei vragen stellen over uw rechten als huurder van een woning.

De huurderslijn is te bereiken op nummer 020 - 551 77 55.

Voordat u belt...

Neem een kijkje in de vraagbaak (www.woonbond.nl/huurdersvragen) voor huurders. Mogelijk vindt u daar al een antwoord op uw vraag.

Zoals bekend kunt u ook gebruik maken van 'huurdersondersteuning' van onze HuurdersBelangenVereniging. Helaas is er in verband met de coronamaatregelen al een tijdje geen inloopspreekuur in het huurdershuis.

Hierdoor zijn onze ondersteuners al een tijd uitsluitend telefonisch of via de mail te bereiken. Zie voor de contactmogelijkheden elders in deze nieuwsbrief of website. In verband met het toenemend aantal verzoeken om ondersteuning en de huidige coronasituatie kan het wat langer duren voordat u een reactie krijgt op uw vraag.

Wij vragen uw begrip hiervoor.

Omlaag die meter

Achter de schermen zijn we bij de HBV druk bezig met het project 'Omlaag die Meter'. Aangezien daar nog volop veranderingen in plaats vinden geven we in deze editie geen inhoudelijke informatie over dit project. Hierover volgt binnenkort meer. Stay tuned!



Onze nieuwsbrief liever
online
ontvangen?

Vanaf deze editie is het mogelijk om onze nieuwsbrief online te ontvangen! Stuur een e-mail naar onderstaande gegevens en ontvang dit huurdersnieuws voortaan digitaal in uw postbus.


HuurdersBelangenVereniging
Etten-Leur