

In dit Nummer:

- Voorwoord
- Uitnodiging Ledenvergadering
- Inloophalfuurtje
- Opvolgster Anton Maréchal
- 15% van huurders heeft betaalisico
- Agenda ledenvergadering
- Onderzoek scheefwonen
- Huurbeleid
- Bezoek HBV Valkenswaard aan Tilburg
- Puntenstelsel per Oktober op de schop
- HBV Valkenswaard op Facebook

INLOOPHALFUURTJE

Al jaren heeft de HBV Valkenswaard een inloophalfuurtje voorafgaand aan de maandelijkse bestuursvergadering.

Dit inloophalfuurtje is bedoeld voor alle huurders van Woningbelang. Tijdens dit halfuur kunt u al uw vragen en opmerkingen aangaande het huren van een woning van Woningbelang kwijt bij de leden van het bestuur van de HBV Valkenswaard. Ook kunt u met de aanwezige bestuursleden praten over het beleid van de HBV Valkenswaard en met voorstellen en ideeën komen aangaande huurzaken. Er wordt momenteel weinig tot geen gebruik gemaakt van deze inloop om contact te hebben met het bestuur. Het bestuur ziet de inloop als een extra mogelijkheid om informatie van de leden te krijgen. We willen dit zeker nog enige tijd aanhouden maar zullen dit bij geen belangstelling helaas moeten stoppen.

VOORWOORD.

Evenals 2014/2015 wordt het voor de HBV Valkenswaard weer een druk jaar.

Met de nieuwe huurwet 2015 die per 1 Juli in is gegaan zullen wij als HBV Valkenswaard de nodige tijd moeten gaan besteden aan het bestuderen, implementeren van de maatregelen, overleg gaan voeren met Woningbelang en gemeentes (Valkenswaard en Bergeijk). Daarnaast worden we steeds meer in een vroeg stadium betrokken bij beleidszaken van Woningbelang die betrekking hebben op de huurders van Woningbelang. Wij als HBV Valkenswaard ervaren deze bijeenkomsten als positief en zien dat Woningbelang steeds meer transparanter wordt. Verder gaan we sterk werken om meer leden te werven voor onze vereniging. Het is natuurlijk voor ons belangrijk dat we veel leden hebben zodat we meer informatie ontvangen, sterker staan tegenover Woningbelang en beter weten wat er onder de huurders leeft waar we vervolgens op kunnen inspelen. Al met al wordt het een druk maar zeer zeker interessant jaar met veel uitdagingen.

Alex van Asten

Uitnodiging voor de Algemene Ledenvergadering van de Huurders Belangen Vereniging Valkenswaard.

Maandag 23 November 2015
Zaal Lugano Leenderweg 42
Valkenswaard.

Aanvang 20.00 uur.

OPVOLGSTER ANTON MARÉCHAL



Petra Heesterbeek

Functie: manager Wonen bij Woningbelang sinds Augustus 2015.

Opleiding: HBO

Management, Economie en Recht.

Gezin: 20 jaar samen met Remco. Evie, een dochtertje van 1 jaar.

Houdt van: uit eten, op pad met het gezin, stedentrips, wandelen, een sauna bezoeken.

Thuis betekent: wonen in een rustige, een prettige wijk voor mijn dochter om straks buiten te spelen. In het groen.

Trots: Trots ben ik op Woningbelang. 10 jaar geleden heb ik ook bij Woningbelang gewerkt. Voor mij is het duidelijk zichtbaar welke enorme positieve stappen wij gezet hebben. In vergelijking met andere corporaties doen wij het echt goed, dat maakt me trots. Wij zijn ons blijven richten op de mensen die ons nodig hebben. In het bijzonder zij die niet het financiële, fysieke, psychische of sociale vermogen hebben om op eigen kracht passende huisvesting te vinden. Ons motto? Samen werken aan goed wonen. Trots om onderdeel uit te maken van Woningbelang!

HBV: Ik heb nu een aantal keren mogen samenwerken met de HBV. Ik ervaar dit als een prettige samenwerking, in een open cultuur. De HBV kijkt kritisch mee en komt met

tips. De betrokkenheid vanuit de HBV is groot, dat waarderen wij enorm. We hebben elkaar nodig.

Plezier: Hard werken is heel belangrijk maar ik vind het ook nodig om plezier te hebben samen, even met elkaar lachen. Collega's op een andere manier leren kennen. We werken in totaal met 41 mensen en hebben elkaar allemaal nodig om onze huurders op de beste manier van dienst te kunnen zijn.

Betrouwbaar: Soms zeg ik wel eens 'het enige wat je hebt is je woord'. Afspraken nakomen klinkt eenvoudig, maar helaas merken we in de praktijk dat dit niet altijd lukt. Dat is waar ik heel erg op stuur in de samenwerking, zowel intern als extern. Betrouwbaarheid is belangrijk, het draagt bij aan klanttevredenheid en dat is waar we allemaal aan werken. Dat vinden we belangrijk.

Uitdaging: Onze regering is in korte tijd veel aan het veranderen in de wetgeving waar wij als corporatie mee te maken hebben. Dat is soms een uitdaging, zeker gezien de tijd. Bijvoorbeeld het maken van prestatieafspraken met de HBV en de gemeente. Op 15 december moeten de prestatieafspraken ondertekend op het bureau van minister Blok liggen. Dat vraagt van iedere partij een extra inspanning om dit op tijd klaar te hebben. Ook het vraagstuk met de enorme hoeveelheden vluchtelingen is een uitdaging.

15% VAN HUURDERS HEEFT 'BETAALRISICO'.

Op 13 oktober heeft minister Blok van Wonen het rapport 'De staat van de woningmarkt 2015' naar de Tweede Kamer gestuurd. Uit het rapport blijkt dat 15% van alle huurders een 'betaalrisico' heeft. In totaal gaat het om 400.000 huurders. In de koopsector is het aantal huishoudens met een betaalrisico slechts 5%.

Minister Blok verwacht dat de huurquote (dat deel van uw inkomen wat u kwijt bent aan huur) zal stijgen naar ruim 25,5%.

AGENDA ALGEMENE LEDENVERGADERING.

- 1– *Opening.*
- 2– *Mededelingen.*
- 3– *Verslag Algemene Ledenvergadering van 20 April 2015*
- 4– *Begroting 2016.*
- 5– *Werkplan 2016.*
- *PAUZE* —
- 8– *Presentatie nieuwe Woningwet.*
- 9– *Rondvraag.*
- 10– *Sluiting.*

ONDERZOEK SCHEEFWONEN.

De Woonbond en Aedes zijn van start gegaan met een onderzoek naar scheefwonen.

In het onderzoek wordt de definitie en de omvang van scheefwonen, en de mogelijke oplossingen om passend wonen meer mogelijk te maken onderzocht. De woonbond en Aedes hebben afgesproken consequenties te verbinden aan de uitkomst van het onderzoek.

De HBV Valkenswaard behartigt de belangen van huurders en woningzoekenden. Zij overlegt namens hen met Woningbelang en geeft gevraagd en ongevraagd advies over tal van beleidszaken die huurders aangaan. Het hebben van een sterke vereniging is in het belang van de huurders, dus ook van u!

Daarom zijn we op zoek naar nieuwe leden.

Kijk op onze website hoe aan te melden.

HURBELEID

Tijdens de laatste ledenvergadering is er gevraagd om aandacht te besteden aan het huurbeleid van de overheid in de nieuwsbrief. De minister zal naar verwachting binnenkort komen met een wetsvoorstel voor het huurbeleid.

In juni 2015 sloten Aedes namens de corporaties en de Woonbond namens de huurders een sociaal huurakkoord voor de periode 2016-2018. Hierbij zijn afspraken gemaakt over de huursom benadering waarbij de totale huursom maximaal 1% boven de inflatie mag stijgen. Ook huurverhogingen bij mutatie van de huurder gelden mee voor de huursom bepaling.

De minister heeft in een brief naar de Tweede Kamer gereageerd op het gesloten akkoord. Hij wil het huurakkoord voor de huursom-benadering wel volgen en voor de corporaties een maximale huursomstijging van inflatie plus 1%. Inclusief de huurverhoging bij mutaties. De huursom is de optelling van de huurprijs van alle woningen van de corporatie. Helaas wijkt de minister op een aantal punten af van het

sociaal huurakkoord. De huur van huizen die wel onder de sociale woningbouw vallen maar niet door corporaties verhuurd worden, de commerciële sector, mag wel meer stijgen dan inflatie plus 1%. Deze huren mogen jaarlijks stijgen met de inflatie en 2,5%. Daarnaast wil de minister een nieuwe vorm van inkomensafhankelijke huurverhoging invoeren om de doorstroming van scheefwoners te bevorderen. Deze huren kunnen dan maximaal 4% boven de inflatieverhoging stijgen totdat de maximale huur van de woning bereikt is. Deze extra huurstijging wordt wel meegenomen in de huursom, tenzij er over de besteding van deze huurverhoging prestatieafspraken gemaakt zijn met de gemeente.

De minister wil gelijktijdig de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur uitbreiden. De minister wil meer tijdelijke huurcontracten mogelijk maken voor jongeren, afstuderende, grote gezinnen en specifieke door de gemeente aan te wijzen groepen. Als klap op de vuurpijl werd door de minister een algemeen tijdelijk contract voor 2 jaar voorgesteld.

BEZOEK HBV VALKENSWAARD AAN TILBURG.

Delegaties van diverse huurder-belangenverenigingen uit de regio Zuid waren te gast bij Woning-corporatie Tiwos in Tilburg.

Doel van de bijeenkomst was om informatie te verstrekken over een project wat in Tilburg is uitgevoerd in het kader van woningverbetering in combinatie met energiebesparende maatregelen. Na ontvangst is er een uitgebreide uitleg gegeven aan de aanwezigen hoe e.e.a. in zijn werk is gegaan. De betreffende woningen zijn ongeveer vijfenvijftig jaar oud en waren aan vernieuwingen / renovatie toe. Er zijn 18 woningen onder handen genomen, waarvan de eerste woning een proefmodelwoning was. Het was de bedoeling van het project om er voor te zorgen dat de bewoners in ieder geval qua kosten niet meer zouden hoeven te betalen na de metamorfose van hun woning. In de meeste gevallen hebben bewoners echter een redelijk tot matig voordeel tot nu toe maar omdat het

project pas na de bouwvakvakantie is afgesloten, kan men nog niet beoordelen hoe dat over de periode van een jaar zal zijn. Begrijpelijk natuurlijk maar het is de bedoeling dat geen van de huurders met hogere kosten geconfronteerd zal worden. Dat risico zou bij de corporatie liggen. De bewoners welke ik heb gesproken, waren erg tevreden over de verbeteringen welke zijn aangebracht en tijdens de aanpassing van de woning konden huurders ook elders onderdak krijgen want daar was de eerste proefwoning voor beschikbaar. Al met al een mooi project en in vergelijking van een eerder project wat ik namens HBV heb bezocht in Melick in 2014, zijn er weer diverse punten verbeterd en die ontwikkelingen gaan steeds verder en wordt "nul op de meter" steeds beter en voor meer huurwoningen haalbaar. Al met al een goed verzorgde en leerzame dag.

Jos Weijers

PUNTENSTELSEL GAAT PER OKTOBER OP DE SCHOP.

Het woningwaarderingssstelsel, het puntenstelsel waarmee de maximale huurprijs van een huurwoning wordt berekend, gaat per 1 oktober op de schop. De WOZ-waarde van een woning gaat ongeveer voor een kwart deel uitmaken van het puntentotaal. Aan de basis van de wijziging van het puntenstelsel, stond de discussie over de omgevingspunten in het oude puntenstelsel en de wens van dit kabinet om in de puntentelling meer de 'marktwaarde' en de 'consumentenvoorkeur' mee te wegen. Door de invoering van de WOZ-waarde in de puntentelling komen de gewildheid en de locatie beter tot uitdrukking in de huurprijs. Belangrijk uitgangspunt was dat de totale 'huurruimte' (alle huren bij elkaar opgeteld) voor de verhuurders niet kleiner mocht worden. Meer informatie over deze wijziging vindt u op: <https://www.woonbond.nl/vraagbaak/wat-veranderd-puntenstelsel>

SINDS KORT HEEFT HBV VALKENSWAARD OOK FACEBOOK.

We zijn hier heel blij mee en hopen dan ook dat u ons 'liked' en volgt. We zullen de facebookpagina vullen met interessante nieuwtjes en informatie die ook voor u van belang kan zijn. Door middel van facebook kunt u op een gemakkelijke manier meepraten over belangrijke onderwerpen voor u als huurder. U kunt ons vinden onder de naam: HBV Valkenswaard. Dus aarzel niet en like ons!



Find us on:
facebook®

Bekijk ook eens onze website:

www.hbvvalkenswaard.nl