

# Huurders Belangen Vereniging Valkenswaard

Jaargang 13

Najaar 2017

NIEUWSBRIEF

## *In dit Nummer:*

- Voorwoord door voorzitter
- Uitnodiging Ledenvergadering
  - Agenda ALV
- Energie-zuinig /neutraal
  - Energiecoach
- Overlast stoppen
- ingezonden brieven
- Werkgroepen



## VOORWOORD VOORZITTER

Voor u ligt weer de nieuwsbrief najaar 2017. Tevens staat hierin de uitnodiging en agenda voor de aankomende Algemene Ledenvergadering.

Een belangrijke toevoeging in deze nieuwsbrief is een plaats waar huurders een verhaaltje kunnen plaatsen. Ik dank alle huurders weer voor het vertrouwen dat u in ons had en hopen u volgend jaar weer te kunnen vertegenwoordigen en eventueel te kunnen helpen. Misschien te vroeg maar wens iedereen alvast vanaf hier prettige feestdagen en laten we er met z'n allen een goed en gezond 2018 van maken

Alex van Asten

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

**Maandag 20 November 2017**

Feesterij Lugano Leenderweg 42 Valkenswaard.  
Aanvang **20.00** uur.

## AGENDA ALGEMENE LEDENVERGADERING.

1- *Opening.*

2- *Mededelingen.*

3- *Verslag Algemene Ledenvergadering van 22 Mei 2017*

4- *Begroting 2018*

5- *Jaarplanning 2018*

----- **PAUZE** -----

6- *Thema*

7- *Rondvraag.*

### ENERGIE-ZUINIG/NEUTRAAL

Iedereen, de regering, de politieke partijen, milieuoorganisaties, woningcorporaties en bouwondernemingen wil naar zeer energiezuinige of zelfs naar energie neutrale woningen.

Hiervoor hebben ze diverse redenen. Milieuverbetering, minder afhankelijk van fossiele buitenlandse brandstoffen, stijgende energierekeningen en zorgen over energiearmoede. Vanuit deze achtergronden is de inzet om energie te besparen en over te schakelen op herbruikbare energiebronnen zoals wind, zon en stroming. In een akkoord van 2013 tussen deze partijen, SER-akkoord 2013, is vastgelegd dat in 2050 de bebouwde omgeving voor 100% energieneutraal moet zijn. De woningcorporaties, de Woonbond en de overheid hebben een overeenkomst opgesteld met daarin opgenomen dat in 2020 alle woonhuizen gemiddeld energielabel B moeten hebben en dat in 2050 alle woningen van de corporaties energieneutraal zijn. Maar is er bij het maken van deze afspraken niet

een belangrijke groep vergeten? Ja er wonen toch mensen in deze huizen. Wat willen deze bewoners eigenlijk en wat is hun rol in dit gebeuren? Is het mogelijk om een energie neutrale bewoning te krijgen zonder de bewoners? Om diverse redenen is het antwoord natuurlijk nee. Zonder de bewoners nadrukkelijk in het proces te betrekken blijken energiezuinige woningen helemaal niet te leiden tot energiezuinige prestaties en tevreden huurders. Gebruikersgebonden energieverbruik heeft veel invloed op de resultaten en tevredenheid van de bewoners. De genoemde partijen moeten de bewoners en de belangenorganisaties van de bewoners vanaf het begin nadrukkelijk betrekken en inspraak geven bij de projecten voor renovatie en nieuwbouw voor het halen van de doelstellingen. De bewoners moeten kunnen vertrouwen op een lagere energierekening en samenwerking in de aanpak om overlast zoveel mogelijk te voorkomen. De HBV Valkenswaard wil zich ook bij deze projecten inzetten voor de bewoners.



### Energiecoach HBV Valkenswaard

Ons bestuurslid en penningmeester Fred Fens heeft met goed gevolg het certificaat Energiecoach gehaald. Namens het bestuur proficiat Fred. Wilt u geld besparen, meer comfort in uw woning en iets goed doen voor het milieu oftewel wilt u uw woning energiezuinig maken, we hebben de juiste persoon in het bestuur.

## Woningbelang zet zich in om overlast te stoppen

*Bij prettig wonen hoort geen overlast...*

### Wij zijn huisvesters, geen uitzetters

*Maar soms maken bewoners het zo bont dat Woningbelang naar de rechter stapt om het huurcontract te beëindigen. Als iemand overlast veroorzaakt, is dat erg vervelend voor burens en omwonenden. Soms zelfs zo erg dat de situatie het leven van huurders bepaalt. Dat mensen bang zijn in hun eigen woonomgeving. Of dagelijks overlast ervaren waardoor ze niet meer prettig wonen. Femke de Laat, woonconsulent bij Woningbelang: "We vinden het heel belangrijk dat onze huurders prettig kunnen wonen. Het is echt geen pretje om naast iemand te wonen die overlast veroorzaakt. Dus zetten we ons in om overlast te stoppen. Maar wij kunnen helaas niet alle problemen oplossen."*

### Bij kleine irritaties zijn huurders zelf aan zet om het op te lossen met hun burens

"Als we een melding van overlast krijgen, dan ga ik of één van mijn collega's in gesprek met de huurders. Zowel met de overlastmelder als met degene over wie de melding gaat. Ik wil altijd beide kanten van het verhaal horen", vertelt Femke. "We pakken onze rol binnen de mogelijkheden die we hebben. Maar we verwachten ook inspanningen van de huurders. Gaat het om een burenruzie? Dan zijn wij geen partij. Daar moeten burens samen uit zien te komen. Bijvoorbeeld met hulp van [Buurtbemiddeling](#). Maar gaat het echt om overlast? Dan wil ik erachter komen hoe het verhaal werkelijk in elkaar steekt. Ik onderzoek waar het gevoel van onvrede vandaan komt. En of het terecht is. Een situatie is lang niet altijd heel zwart-wit. Ik kies geen partij. Mijn doel is altijd dat overlast stopt en dat huurders weer prettig kunnen wonen."

### Er is geen standaardoplossing voor overlast

Femke: "Soms willen bewoners dat Woningbelang iemand die overlast veroorzaakt direct uit de woning zet. Maar die bevoegdheid hebben wij helemaal niet. Kweekt iemand hennep in zijn woning, dan is het helder. Dan hebben we een wettelijke grond waarop we een huurovereenkomst kunnen beëindigen. Bij overlast is dat veel lastiger. We moeten veel stappen doorlopen voordat je in de rechtbank staat. En naar een rechter stappen is ook niet altijd de beste oplossing. Soms is hulp inschakelen van een instantie waarmee we samen werken beter op z'n plek dan procederen. Bijvoorbeeld als iemand verward is. Of met verslaving kampt."

### Vaak zijn huurders zich er niet van bewust dat ze overlast veroorzaken

"Maar als ze er nooit op aangesproken worden, verandert er ook niets", zegt Femke. "Daarom adviseren we huurders altijd om burens aan te spreken op hun gedrag. Een goed gesprek kan al veel onbegrip uit de wereld helpen. Als burens elkaar niet kennen, kan iets kleins al verkeerd opgepakt worden. Als je elkaar kent, komt er vaak al meer begrip. Dat begrip (of het gebrek eraan) heeft ook te maken met verschillen in levensfase of levensstijl. Je kunt jarenlang een buurman hebben die het hooguit lastig vindt als hij jouw geluiden hoort. Terwijl nieuwe burens het verschrikkelijk kunnen vinden."

### Iemand die overlast veroorzaakt krijgt van ons een waarschuwing

Femke: "Stopt de overlast niet? Dan nemen wij een advocaat in de arm en bouwen we een dossier op. Daar hebben we klachten van meerdere buurtbewoners voor nodig. Het doel is altijd dat de overlast stopt. In het uiterste geval gaat dat door tot in de rechtbank. Daar vragen wij aan de rechter om een gedragsaanwijzing op te leggen of een huurcontract te beëindigen. Dat zijn lange trajecten. Ondertussen blijven we communiceren met de betrokken partijen. Het is belangrijk dat huurders weten dat Woningbelang doorpakt als een huurder serieuze overlast veroorzaakt. Dat we er bovenop zitten om een situatie opgelost te krijgen. Maar ik hoop ook dat huurders begrijpen dat het niet altijd eenvoudig is om een situatie snel op te lossen."

**HET IS DE KUNST  
OM VAN  
GELUIDSOVERLAST  
EEN BUURTFEEST  
TE MAKEN**

*Loesje*

**INGEZONDEN BRIEVEN HUURDERS**

*De redactie behoudt zich het recht voor om langere brieven in te korten. De naam van de afzender wordt onder het artikel geplaatst. Plaatsing houdt niet in dat de redactie achter de inhoud van het bericht staat en is niet verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid. Brieven met onwelvoeglijke taal, bedreigingen, een beledigend karakter e.d. worden niet geplaatst. Wat als onwelvoeglijk, bedreigend of beledigend wordt opgevat is ter beoordeling van de redactie.*

**Compensatie warmtewet**

Dit artikel is geschreven door een bewoner van een huurwoning in Amersfoort. De verhuurder verplicht warm water en verwarming te leveren aan jou als huurder. Als er een storing is van meer dan 4 uur heb je recht op compensatie op grond van de warmtewet 2014. Twee keer heb ik in 2016 bij een langdurige storing mijn verhuurder [een woningcorporatie] een verzoek tot compensatie gedaan. Ik hoorde helemaal niets terug. Bij mijn 3<sup>e</sup> langdurige storing kreeg ik als antwoord op mijn verzoek tot compensatie dat de warmtewet niet gold voor woningcorporaties. Deze onjuiste informatie had de klantenservice beter niet kunnen geven. Ik heb me in

de warmtewet vastgebeten en een half jaar na de na de 3<sup>e</sup> storing de wettelijke uitbetaling termijn voor de verhuurder waarin hij ongevraagd de compensatie moet uitkeren is 6 maanden heb ik hen per mail in gebreke voor 3 storingen. Binnen 2 weken Had ik een brief dat ik 205 euro aan compensatie terug gestort kreeg. Daar heb ik wel bijna een jaar voor moeten reageren. Geen enkele verhuurder zal graag ongevraagd compensatie betalen volgens de warmtewet. Je moet het dus zelf in de gaten houden , de tijdstippen van de storing noteren en hen schriftelijk confronteren. Dit is een artikel uit huurpeil van de woonbond.

Toon Jansen

**Wijziging seniorgeschikte appartementen.**

Ik woon in een seniorenappartement van Woningbelang. Het appartement is gelijkvloers en er is een lift in het complex. In november 2016 heeft Woningbelang aangegeven, dat een groot aantal seniorenappartementen voortaan opengesteld worden voor alle leeftijdscategorieën huurders en niet meer alleen voor senioren. Ik heb hierover een goed en helder gesprek gevoerd met de manager Wonen van Woningbelang. Zij geeft o.a. de volgende redenen voor deze wijziging aan:  
- de vraag naar woningen voor alle leeftijdscategorieën huurders is erg hoog

- de vraag van senioren naar een seniorenappartement is lager geworden  
- Woningbelang heeft de verantwoordelijkheid om huurders van alle leeftijdscategorieën te huisvesten  
Ik begrijp de redenen van Woningbelang wel. Ik vind echter, dat seniorgeschikte appartementen aangepast zijn aan senioren met lichamelijke problemen en beperkingen (gelijkvloers, lift etc.) en ik vind het jammer, dat huurders van jongere leeftijden zonder lichamelijke beperkingen, in deze appartementen gehuisvest worden.  
H. Storm.

**WERKGROEPEN HBVVALKENSWAARD**

- Projecten
- Klachten
- Overleg WB-HBV Valkenswaard
- Woonbond
- Wijkraden
- PR en Externe betrekkingen
- Bewoners commissies
- Huur / mutatie / servicekosten
- Klantwaarderingssysteem

**HBVVALKENSWAARD OP FACEBOOK.**

We zijn hier heel blij mee en hopen dan ook dat u ons 'liked' en volgt. We zijn druk bezig de facebookpagina te vullen met foto's, 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!



**Bekijk ook eens onze website:**

**[www.hbvvalkenswaard.nl](http://www.hbvvalkenswaard.nl)**