

Waar zijn wij mee bezig....

Hieronder een aantal onderwerpen waar onze huurdersorganisatie zich mee bezig houdt.

ZONNEPANELEN !!!!!

Wij willen onze huurders er op wijzen dat ze goed hun zonnepanelen moeten monitoren!! Veel klachten van huurders bereiken ons dat de zonnepanelen geen opbrengst geven. Of de omvormer is stuk, Of enkele panelen zijn stuk. Neem, als u vermoedt dat ze het niet goed doen, contact op met de klantenservice van Beveland Wonen.

Goes-West Waardekensstraat

Het sociaal plan voor Goes-West en de Waardekensstraat te Biezelinghe is klaar en met de betrokken bewoners gedeeld. De klankbordgroepen zijn niet blij met wat er is bereikt met BW! De klankbord groepen hebben het gevoel dat ze niet gehoord werden.

Sloopreglement

Het sloopreglement zal bij het management opnieuw ter bespreking aangeboden worden om het te herzien.

Online- colleges

De Woonbond organiseert diverse online cursussen welke voor leden van de Woonbond interessant kunnen zijn.

B.V. online cursus over Huisvesting, Gemengde complexen, Warmte energiebronnen ectr.

Heeft u interesse dan kun u altijd contact met ons opnemen zodat we u de link kunnen sturen om deze te kunnen volgen.

Nieuwe bestuursleden!!

Wij zoeken nieuwe bestuursleden welke mee willen denken om de belangen van alle huurders in onze regio te behartigen.

Wij overleggen wekelijks intern en hebben diverse overleggen met Beveland Wonen, gemeenten en bewonerscommissies.

Wilt u meer weten, neem dan contact op met een van onze bestuursleden.

COLUMN

Sjaak de Fouw, voorzitter



Beste Huurders

Zaterdag 19 augustus 2023 verschijnt er een artikel in de PZC over Peter Bevers, die afscheid neemt als directeur van Beveland Wonen. Een moment dat mij aan het denken zet, vooral over de complexiteit en de uitdagingen van zijn rol. Peter heeft altijd benadrukt dat hij de huurders op de eerste plaats zet, een nobel streven dat zeker onze waardering verdient.

Het is waar dat onze samenwerking niet altijd vlekkeloos verliep. Zo zijn er discussies geweest over de kosten voor huurders bij verhuizing en het verbeteren van leefbaarheid in woonwijken. Maar deze momenten vanrijving zijn tekenend voor een relatie waarin beide partijen gedreven zijn om het beste voor de huurders te bereiken.

Peter heeft een ambitieus plan uitgerold voor de bouw van 1100 nieuwe huizen en de sloop van 900 oude woningen. Het netto resultaat van 200 extra woningen is een stap in de goede richting, hoewel we ook oog moeten hebben voor de woningen die worden verkocht.

In de complexiteit van woningbouw en sociaal beleid is het niet eenvoudig om iedereen tevreden te stellen. Wat ik in Peter waardeer, is zijn openheid voor dialoog en de bereidheid om naar de stem van huurders te luisteren. Dit heeft geleid tot constructieve gesprekken en verbeteringen waar mogelijk.

Vanuit het bestuur kijken we uit naar de voortzetting van een positieve samenwerking met Beveland Wonen onder nieuw leiderschap. Peter wens ik alle succes in zijn verdere loopbaan en leven. Het ga je goed, Peter. Je inzet en gedrevenheid zullen niet snel vergeten worden.

INHOUD BEVELANDER HUURDERSNIEUWS

- Column voorzitter
- Waar zijn wij mee bezig
- Huurdersfestival Woonbond
- Woonvisie De Bevelanden
- WKO bij Beveland Wonen

OPENINGSTIJDEN KANTOOR HV DE BEVELANDEN

Wij zijn elke Dinsdag en Vrijdagmorgen open van 09.30 uur tot 11.30 uur

Wilt u een afspraak maken dan kunt u ons bellen op 0113-252054. Mocht u inspreken dan nemen wij binnen 1 week contact op.

Waar kunt u ons vinden?

Onze nieuwe kantoor is op de Livingstoneweg. 7 in Goes. Ingang via parkeerplaats Beveland Wonen naast de werkplaats!

Alle huurders zijn welkom.

KLACHTEN?!

Wat kunt u doen als u een klacht heeft:

- Op de website van Beveland Wonen staat de klachtenregeling
- Een klacht indienen bij de Regionale klachtencommissie Zuid West.
- Klacht indienen bij de Huurcommissie.

Huurdersfestival 18 november 2023

Huurders uit het hele land ontmoeten elkaar op het Huurdersfestival van 2023. Het wordt op zaterdag 18 november gehouden in de Reehorst in Ede. Noteer de datum alvast in je agenda!

De Woonbond komt samen met het Landelijk Huurders Platform van Woonzorg Nederland met een mooi programma, dat interessant is voor huurdersorganisaties, bewonerscommissies én voor individuele huurders. Met workshops, optredens, interessante sprekers, en een marktplein vol kramen, muziek en heerlijk eten en drinken.

Dit is dé dag waarop hurend Nederland zich verenigt!

Gevraagd aan CHAT GPT!!!! „Wat is een huurdersvereniging?”

Een HV is een organisatie die de belangen behartigt van huurders van woningen. Het doel van een HV is op te komen voor de belangen van huurders, zoals het verbeteren van de leefbaarheid, het bewaken van de kwaliteiten betaalbaarheid van de huurwoningen, en het adviseren en ondersteunen van huurders bij juridische kwesties. HV kunnen b.v. onderhandelen met verhuurders of gemeentes over huurverhogingen, onderhoudsproblemen of andere zaken die relevant zijn voor huurders.

Daarnaast organiseert een HV vaak activiteiten en voorlichting voor haar leden.

Huurders kunnen (gratis) lid worden van een HV om zo zeggenschap te hebben en invloed uit te oefenen op het huurbeleid.

Bewonerscommissies

De huurdersvereniging is samen met Beveland Wonen bezig om bewonerscommissies van appartementen een nieuw leven in te blazen.

Beveland Wonen wil meer contact met bewonerscommissies om zo meer te weten te komen wat er leeft onder deze huurders in deze complexen.

Ook kunnen de bewoners mee praten over hun appartement of complex.

Bewonerscommissies welke erkent zijn door de Huurdersvereniging hebben ook wettelijk inspraak op wat er gebeurt in hun complex.

Neem b.v. de Service kosten, zonder instemming van bewoners (commissie) kunnen de verhuurders deze niet zomaar verhogen.

Het stuk wat hiervoor gemaakt wordt is in concept bij de huurdersvereniging aangeboden, waar wij onze reactie op zullen geven en later aan de bewonerscommissies zullen voorleggen.

Wilt u ook een bewonerscommissie oprichten in u appartement, neem dan contact met ons op.

Woon(zorg)visie De Bevelanden

Hoe is het gesteld met de woningvoorraad en is de zorg gewaarborgd in onze regio?

Dat zijn twee van de vragen die dinsdag 18 juli door 3 vertegenwoordigers van diverse gemeenten en 4 bestuursleden van uw huurdersvereniging besproken werden.

De vijf Bevelandse gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal werken aan het opstellen van een nieuwe 5-jarige regionale woonvisie. Zij hebben daartoe een Discussienota en Betaalbaarheid behandeld worden.

Om een goede analyse en een breed gedragen ambitie te kunnen formuleren wordt er met een scala van partijen gepraat.

Eén van die stakeholders is uw Huurdersvereniging. Wij hebben onze ideeën en wensen naar voren gebracht en uitgebreid besproken.

Eén van onze wensen is natuurlijk de beschikbaarheid van voldoende betaalbare (nul-trede) huurwoningen van goede kwaliteit.

Door het in standhouden van goed openbaar vervoer in de regio wordt de huurder met een kleine beurs niet gedwongen om naar de grotere kernen te verhuizen zodat hun kinderen school en opleidingen kunnen volgen.

Zo'n verhuizing oefent ook grote druk uit op de (toch al kleine) woningvoorraad in die grote kernen.

Sjaak de Fouw, Voorzitter van de huurdersvereniging: "Wij praten nu mee, en we hopen dat we in de finale tekst iets terug vinden van onze inbreng."



Hogere eis doorvalbescherming
oude huurwoningen

UIT DE WOONBOND NIEUWS

Door een aanpassing in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn verhuurders straks verplicht om te zorgen voor goede doorvalbescherming in oude huurwoningen. Wanneer ze kozijnen en/of ramen in de woning vervangen, moeten ze tegelijk ook voldoen aan een hogere norm voor doorvalbescherming. De wijziging in het besluit moet ingaan op 1 januari 2024.

Op 21 mei 2021 overleed Seb Waterreus tragisch door een val uit een raam zonder doorvalbeveiliging. Naar aanleiding van dit dodelijke ongeval heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken onderzoek laten uitvoeren naar de regelgeving op het gebied van de doorvalveiligheid in bestaande woningen.

Vooraf risico bij oudere woningen

Vooraf bij oudere woningen, gebouwd voor 1970 met meer dan twee bouwlagen, is er een groot risico. Het gaat om zo'n drie miljoen woningen, blijkt uit de cijfers van het ministerie. Voor nieuwbouw geldt sinds 1992 de eis dat vensterbanken of andere vloerafscheidings (begrenzing van de vloer om letsel te voorkomen) 'op 85 centimeter hoogte zitten. Bovendien zit er vaak sterker glas in de ramen. Bij oudere woningen ligt deze eis op slechts 60 centimeter hoogte. Bovendien is hier vaker sprake van enkelglas. Dat maakt het risico op ernstige vallen groter in deze woningen.

Eis doorvalbescherming letterlijk omhoog

Het ministerie schat in dat er jaarlijks ongeveer 200 mensen door een val uit een raam op de spoedeisende hulp belanden. Alle redenen dus om de veiligheidsnormen op te schroeven. De eis voor bestaande bouw gaat letterlijk omhoog, ook naar 85 centimeter. Vaak is dit al mogelijk door het bevestigen van een stang voor het raam. Actieplan: over drie jaar veiligheid op orde. De wettelijke eis geldt dus alleen bij het vervangen van ramen of kozijnen.

In een actieplan van onder meer Bouwend Nederland en onderschreven door IVBN, Vastgoed Belang, Aedes en de Woonbond, staat dat uiterlijk vijf jaar na het tragische overlijden van Seb Waterreus, dubbelglas de standaard is in alle buitenkozijnen bij huurwoningen en adequate doorvalbescherming is gerealiseerd.

De Woonbond gaat er dus vanuit dat verhuurders deze onveilige situaties snel aanpakken.

Energielabel nu ook voor Huurders Volledig inzichtelijk

Na een jarenlange lobby van de Woonbond kunnen huurders nu het volledige energielabel van hun woning inzien. Voorheen was alleen de letter van het energielabel op te zoeken, nu ook de feiten waarop het label gebaseerd is.

Dit succes is goed nieuws voor huurders, omdat het soort label veel consequenties heeft.

Veel huurders hebben twijfels over de juistheid van het label. De Woonbond vindt het belangrijk dat huurders de juistheid kunnen controleren en dat het vertrouwen in het energielabelsysteem groeit. Nu kan iedereen zelf controleren op welke gegevens het energielabel van zijn woning gebaseerd is en of deze kloppen.

“Er hangt voor huurders veel van het energielabel af,” zegt Bastiaan van Perlo, energie-expert bij de Woonbond. “Met name de volgorde waarin huurwoningen verduurzaamd worden. De woningen met label E, F of G zijn het eerste aan de beurt. Maar ook de hoogte van de huur hangt samen met het energielabel.”

Jarenlange strijd:

De Woonbond heeft er lang voor gelobbyd dat huurders inzage krijgen in het volledige energielabel dat bij hun woning hoort. Vorig jaar beloofde minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting dat huurders uiterlijk in de zomer van 2023 inzage zouden krijgen. Met een kleine vertraging door een technische storing op MijnOverheid is deze belofte ingelost. Niet meer afhankelijk van verhuurder.

Tot nu toe konden huurders alleen de letter van het energielabel van hun huurhuis opzoeken via EP-online (www.ep-online.nl). De gegevens waarop het label gebaseerd was, waren niet in te zien. Deze waren alleen beschikbaar voor de eigenaar van de woning, de verhuurder.

Huurders konden deze gegevens opvragen bij de verhuurder. Maar veel verhuurders waren niet bereid ze te delen. Nu is daar dus verandering in gekomen.

Energielabel direct downloaden

Huurders zijn nu niet meer afhankelijk van de verhuurder voor inzage in het energielabel. Een huurder kan voor het adres waarop die staat ingeschreven het document inzien en downloaden door met DigiD in te loggen op MijnOverheid. Het document staat onder het kopje Wonen, bij de tegel 'energielabel'.

Meer informatie over het energielabel voor huurwoningen is te vinden in het [dossier Energielabels](#) van de Woonbond.

WKO installaties bij Beveland wonen

(uit de nieuwsbrief van Aedes)

De *hoogste rechter in Nederland* (de Hoge Raad) heeft een belangrijke uitspraak gedaan die erg ongunstig is voor (sociale) verhuurders (Beveland Wonen) die via collectieve warmte-installaties zoals warmte-koudeopslag (WKO) warmte leveren aan hun huurders.

In een zaak tegen een woningcorporatie heeft de Hoge Raad geoordeeld dat WKO-installaties en afleversets geacht worden onlosmakelijk en onmisbaar onderdeel te zijn van de verhuurde woning (onroerende aanheerigheid) en dat investeringskosten en onderhoudskosten betaald moeten worden uit de overeengekomen huurprijs en niet apart als servicekosten kunnen worden gerekend. Daarbij is niet van belang wie eigenaar is van de installatie. Vanwege het belang voor de sector heeft Aedes de woningcorporatie ondersteund in deze zaak.

Wijziging warmtewet

In 2019 is de Warmtewet gewijzigd. Een van de wijzigingen hield in dat de Warmtewet niet meer van toepassing is op levering van warmte door een verhuurder aan zijn huurder. Het vastgestelde maximum warmtetarief uit de Warmtewet is dus niet van toepassing op de warmtelevering door een verhuurder. De verhuurder moet de warmtekosten voortaan bij de huurder in rekening brengen als servicekosten. Volgens de vorige regeling zou de verhuurder voortaan alle kosten voor het leveren van warmte via de servicekosten in rekening mogen brengen. Ook de kosten voor het aanbrengen en onderhouden van de WKO-installatie en de afleverset. Maar daar waren de Huurcommissie en rechter het niet mee eens. Zij vinden dat onder servicekosten alleen werkelijk gemaakte verbruikskosten vallen of gebruikskosten van roerende zaken die niet standaard bij de woning horen. Een WKO-installatie hoort volgens hen wél bij de woning, omdat de woning anders niet compleet zou zijn. Dat betekent dat verhuurders die warmte leveren aan hun huurders, anders dan andere leveranciers, niet alle gemaakte warmtekosten bij hun huurders in rekening mogen brengen als servicekosten.

De Hoge Raad constateert dat bij sociale huurwoningen geen ruimte is om investerings- en onderhoudskosten van een duurzame WKO-installatie te verrekenen in de huurprijs. Volgens de Hoge Raad moet de wetgever daarvoor een oplossing bieden. Aedes heeft het ministerie van BZK opgeroepen om snel met een passende wetswijziging te komen. Voorkomen moet worden dat corporaties niet voor duurzame warmteopwekking kunnen kiezen, omdat zij de kosten noch via de huur noch via servicekosten mogen doorberekenen.

Wij de Huurdersvereniging zijn al een jaar in overleg met de directie van Beveland Wonen om voor onze huurders op te komen. De rechters in Nederland doen met hun uitspraken ook geen goed aan het geheel. Verschillende uitspraken maken de verwarring voor ons alleen maar groter en zal het ook langer gaan duren eer er een duidelijke wijze is van welke rechten er voor de huurders gaan gelden.

Er zijn al diverse huurders die dit bij de huurcommissie aangemeld hebben. Wij houden u op de hoogte.

Adreswijziging

Als u verhuist en uw huurwoning van Beveland Wonen verlaat, wilt u dit dan doorgeven aan ons, zodat we uw adres kunnen aanpassen, of u uit onze ledenadministratie kunnen verwijderen.

Graag het bericht mailen naar info@dehvd.nl

SB-Klusjes

Hulp in en om het huis. Helpende Hand nodig voor klusjes? Minimaal 1 uur tot max 4 uur voor een leuk prijsje. Aanpak in overleg. Bellen of Whatsapp 0682088743. E-mail S.B.Klusjes@gmail.com

Burenoverlast

Het beste wat u kunt doen is in gesprek gaan met uw bureau!

Werkt dat niet dan kunt u altijd buurtbemiddeling inschakelen.

Advies hierover kunt u bij Beveland Wonen inwinnen.



Ons werkgebied is Noord- en Zuid-Beveland

Livingstoneweg 7
4462GL Goes
0113-252054
info@dehvd.nl
www.dehvd.nl



Voorzitter
Sjaak de Fouw
sjaak@dehvd.nl



Vice-voorzitter
Rally Hoen
rally@dehvd.nl



Secretaris
Hanneke Asscheman
hanneke@dehvd.nl



Penningmeester
Dia Viergever
dia@dehvd.nl



Bestuurslid
Ad Deusing
ad@dehvd.nl



Bestuurslid
Wim Kaasboek
wim@dehvd.nl