

Waar zijn wij mee bezig....

Hieronder een aantal onderwerpen waar onze huurdersorganisatie zich mee bezighoudt.

Enmalige huurverlaging!!

Coöperatiehuurders die op 1 maart 2023 een woning huurden en door een inkomstendaling na 2021 in aanmerking komen voor de eenmalige huurverlaging kunnen dat zelf aanvragen! Aanvragen kan tot 30-12-2024

EPV:

Op 1 oktober 2023 is de nieuwe Wet EPV 2,0 in werking getreden. Wij, de HV hebben hier een adviesaanvraag over ontvangen en deze samen met de woonbond bekeken. Wij hebben het advies gegeven om EPV 2.0 nog niet toe te passen omdat de Eerste Kamer nog moet beslissen hoe afbouwregeling van de zonnepanelen uit gaat zien. Hierna komen wij er op terug.

Waardekensstraat

Het sociaal plan voor de Waarde-

kensstraat te Biezelinge is getekend en naar de huurders gestuurd. Het heeft de bewoners niet gebracht wat ze hoopten!

Tuinbeleid Beveland Wonen

In het ondernemingsplan van BW staat dat er een tuinbeleid gaat komen om te gaan zorgen dat de huurders hun tuinen gaan onderhouden. In de meeste gevallen zorgen de huurders goed voor hun tuin en zien ze er ook netjes uit. De tuin is toch het aangezicht van je woning. Het zal altijd een discussie punt zijn of de tuin netjes is of dat deze aangepakt moet worden. De wijkbeheerders moet er op toe zien en eventueel gaan handhaven.

Online- colleges

De Woonbond organiseert diverse online cursussen welke voor leden van de Bewonerscommissies interessant kunnen zijn. B.v. online cursus over Huisvesting, Gemengdecomplexen, Warmte energiebronnen enz.. Heeft u interesse dan kunt u altijd contact met ons opnemen zodat we u de link kunnen sturen om deze cursus te kunnen volgen.

COLUMN

Sjaak de Fouw, voorzitter



Beste Huurders

Middels de laatste verkiezing van 22 november 2023 hebben de Nederlandse kiezers laten zien het niet eens te zijn met de wijze waarop ons land geregeerd wordt. Is de stem van de kiezer een reële afspiegeling van wat de kiezer willen of is het een stem dat het anders moet in Nederland!

Ik denk het laatste!

De regering heeft de laatste 12 jaar de woningbouw de das omgedaan en nu moet alles op alles gezet worden om huizen te bouwen.

We moeten niet denken dat we de 12 jaar dat we weinig hebben gedaan aan de woningbouw, dit in 4 jaar gaan inlopen.

Dit zal ook minstens 12 jaar gaan duren en daar zullen ook verschillende factoren aan mee moeten werken, zoals: hebben we genoeg arbeidskrachten en materiaal.

Om van de PFAS problematiek niet te spreken.

De coöperaties zijn de laatste 10 jaar door de regering uitgeknepen en moeten nu alles op alles zetten om weer meer huizen te gaan bouwen voor de sociale huurders en midden inkomens.

Ik moet nog zien of dit allemaal gaat lukken en wie dit zal gaan betalen!

Sjaak de Fouw

INHOUD BEVELANDER HUURDERSNIEUWS

- Column voorzitter
- Waar zijn wij mee bezig
- Klacht over BW
- Spelregels huurcontract
- Bewonerscommissies
- Wat kost huren
- Oliebollen
- Ventilatoren
- bestuursleden

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.

Een klacht over Beveland Wonen

Vele huurders benaderen ons met klachten over Beveland Wonen,

Wij, van de huurdersvereniging proberen onze huurders zoveel mogelijk te helpen met het oplossen of bemiddelen van hun klacht.

Ook wij kunnen geen ijzer met handen breken en als er geen oplossing komt wat voor de huurders acceptabel is, kunnen we u alleen nog helpen om uw klacht ahangig te maken bij de huurcommissie.

Ook kunt u een officiële klacht indienen bij Beveland Wonen. Als u onjuist bent behandeld kunt u op de website van Beveland Wonen het formulier vinden hoe dit moet.

U krijgt bijna na elk contact met Beveland Wonen een enquête formulier per mail toegezonden. Vul altijd in wat u werkelijk vindt en geef een cijfer wat de organisatie verdient. Zij kunnen zich alleen maar verbeteren als u eerlijk bent over uw beleving.

Voor hulp of vragen kunt u altijd bij ons terecht.

Bewonerscommissies

Beveland Wonen is bij bewonerscommissies gaan inventariseren wie er in de bewonerscommissie zitting hebben en de gegevens aan te passen.

Als u nog geen bewonerscommissie heeft in uw complex en wilt u er een oprichten kunnen wij u hierbij helpen. Het is goed dat de bewoners van uw complex mee kunnen praten over de overlegpunten welke u aangaan.

Bewonerscommissies welke erkent zijn door de Huurders vereniging 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.

Wij bedanken alle leden van de bewonerscommissies voor hun inzet in het afgelopen jaar en wensen al onze leden fijne feestdagen en een gezond 2024.



Spelregels voor het huurcontract

Op 1 juli is de wet Goed Verhuurderschap in werking getreden.

Op dit moment zijn er in Nederland twee soorten huurcontracten, n.l een overeenkomst voor bepaalde- en voor onbepaalde tijd.

Bij een huurcontract voor bepaalde tijd is een einddatum afgesproken. Dit contract mag niet langer dan 24 maanden duren. Zijn de huurder en verhuurder toch overeengekomen dat het tijdelijke contract langer geldig is dan twee jaar, dan zal dit een contract voor onbepaalde tijd betekenen. In de Eerste Kamer ligt een wet die de tijdelijke contracten aan banden moet leggen per 1-1-2024.

Een contract voor onbepaalde tijd komt in Nederland veel voor. Het verschil met onbepaalde tijd is dat de huurder voor onbepaalde tijd huurbescherming heeft. De verhuurder kan de huurder niet zomaar op straat zetten.

Een huurder kan een huurcontract meestal binnen 1 of 2 maanden opzeggen, maar voor de verhuurder gelden andere regels. Hij kan het contract niet zomaar verbreken, alleen bij hoge uitzondering. Als hij voldoet aan bepaalde voorwaarden, dient hij het contract minimaal 3 maanden van te voren op te zeggen. Voor elk jaar dat de huurder er al woont komt er een maand extra opzegtermijn bij tot een maximum van 6 maanden.

Voor tijdelijke contracten gelden andere regels, dit contract mag een huurder te allen tijde opzeggen. Een verhuurder kan dit contract niet opzeggen. Hij moet het einde van het contract wel aanzeggen. Dit betekent dat hij minimaal een maand voordat het contract afloopt een herinneringsbrief moet sturen naar de huurder. Indien de verhuurder het einde van het contract niet of niet tijdig aanzegt en de huurder blijft zitten hoeft er niets te gebeuren.

Het vragen van tekengeld en sleutelgeld is ook aan bepaalde regels gebonden. Kosten voor administratieve werkzaamheden, b.v. het maken van een huurcontract. Maar deze mogen niet onredelijk hoog zijn en zeker een maand huur vooruit vragen is dus niet toegestaan.

Ook sleutelgeld vragen is verboden. Gelukkig kunnen huurders dit ook na het ondertekenen van het huurcontract nog teruggeisen.

De borg dat een verhuurder mag vragen is nu na 1 juli 2023 maximaal twee maanden van de kale huur.

Als de woning na het contract weer wordt opgeleverd krijgt de huurder de borg binnen 14 dagen terug. Tenzij hij of zij eventuele schade aan de woning heeft veroorzaakt. Dan mag de verhuurder die verrekenen, net als de huur of servicekosten.

Beveland Wonen heeft aangegeven dat zij in 2024 nieuwe huurcontracten wil gaan opstellen. Wij van de huurdersvereniging zullen dit volgen en daar waar mogelijk onze inbreng geven.

Voor vragen kunt u altijd bij ons terecht.

Huren kost steeds groter deel
Van ons inkomen

Uit het woonbond nieuws

De huurprijzen zijn in de afgelopen 30 jaar harder gestegen dan de inflatie. Ook de loonontwikkeling bleef achter bij de woonlasten van huurders. De Woonbond concludeert dit in een onderzoek, gebaseerd op cijfers van het CBS en het ministerie.



In 1990 waren huurders gemiddeld nog 19,7% van hun inkomen kwijt aan de huur. In 2021 was deze huurquota gestegen naar 25,6%, meer dan een kwart van het inkomen ging op aan de huur. Vooral in de commerciële huursector kost wonen heel veel, maar ook in de corporatieve-sector is er sprake van hoge woonlasten.

Woonlasten voor huurders omhoog, voor kopers omlaag!

De totale woonlasten – inclusief energie en gemeentelijke belastingen namen bij de huurders in 2021 toe tot 33,25 % van het inkomen.

Hoge huurstijgingen, een kleinere sociale huursector en een fors groeiende vrije huursector zijn hier volgens de woonbond oorzaak van.

Groei private sector: meer dure woningen

In zes jaar tijd groeide de private sector van 260.000 naar 509.000 woningen, bijna een verdubbeling .

De woonquote is het hoogst in de dure private sector boven de €1000,-. Dit segment groeide qua aantal woningen met 166%. Huurders zijn hier maar liefst 43,1% van hun inkomen kwijt aan wonen.

Maatregelen nodig voor betaalbare huur!

De Woonbond vindt het hoognodig dat er maatregelen genomen worden om de woonlasten te verlagen.

Directeur Zeno Winkels: “Er moet een meerjarige inzet komen om huren weer betaalbaar te maken.

Zo moeten de jaarlijkse huurverhogingen onder de loonontwikkeling liggen, zowel in de sociale als de vrije sector. Ook moeten huurprijzen in de vrije sector gereguleerd worden om woekerprijzen te voorkomen. En de oneerlijke inkomensafhankelijke huurverhoging moet zo snel mogelijk afgeschaft worden.”

Oliebollen ongeveer 30 stuks

1 kg Bloem
500 gr Rozijnen en 200 gram Appelblokjes
35 gram Witte Basterd
20 gram Zout
1 eieren
1 liter Melk (van 37 graden Celsius)
40 gram Gist

*Papje maken van 0,1 liter lauwe melk, de Gist en de Suiker

Bovenstaande bij de Bloem en de rest van de Melk (Niet alles i.v.m. de goede dikte)

De ei erbij en goed door elkaar mengen.

Als alles goed gemengd is het zout erbij

Ongeveer 15 minuten goed mengen

10 minuten laten rusten

Dan de Rozijnen en Appel er voorzichtig door

Weer later Rijen

Olie 180 graden en de oliebollen moeten ongeveer 5 minuten bakken!!!

Tip: Bak de oliebollen in olie in je frituurpan, zo hou je de olie op de juiste temperatuur!!!

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 . 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.

Energietabel 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 'energietabel'.

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

Ventileren essentieel om gezond energie te besparen

Om energie te besparen houden veel Nederlanders ramen en ventilatieroosters gesloten. Dit leidt tot een ongezond binnenklimaat en kan gezondheidsklachten veroorzaken. Daarom start de Woonbond een nieuwe campagne gericht op energie besparen op een gezonde manier. Het hele stookseizoen deelt de Woonbond tips en adviezen over energie besparen én goede ventilatie in huis.

In Nederland is in 2022 een kwart minder gas verbruikt dan het jaar ervoor. "Met als gevolg dat mensen niet alleen hun huis potdicht houden, maar ook kiezen voor alternatieve vormen van verwarming. Denk aan houtkachels, petroleumkachels en kaarsen onder bloempotten. Dit leidt tot vocht- en schimmelproblemen en zeer ongezonde stoffen in huis. Wij voelen daarom de urgentie huurders beter in te lichten over energie besparen op een gezonde en veilige manier, onder andere door goed te ventileren." In huis komen voortdurend ongezonde stoffen vrij.

Voor de campagne heeft de Woonbond de belangrijkste tips en adviezen voor ventilatie en energie besparen bij elkaar gebracht in tekst, beeld en animaties. Alle informatie is vrij te gebruiken en terug te vinden op [de website van de Woonbond](#). Marlies Dijkstra: "We wilden een plek creëren waar alle belangrijke informatie over een gezonde en zuinige woning terug te vinden is, in een vorm die iedereen begrijpt. Zo hebben we onder meer gekozen voor een infographic en animatie. Daarnaast delen we persoonlijke verhalen van huurders waar anderen inspiratie uit kunnen halen.

Gezondheidsklachten door slechte lucht in huis

In huis komen voortdurend ongezonde stoffen vrij. Door koken, schoonmaken of douchen, maar ook door ademen en kaarsen branden. Dit veroorzaakt hoge concentraties CO₂, stikstof en fijnstof. Ook komen vluchtige chemische stoffen vrij uit schoonmaakmiddelen, cosmetica, en zelfs uit meubels en stoffering. Dijkstra: "De lucht in huis is meer vervuild dan je denkt of kunt merken. Goed ventileren is daarom essentieel. Dit doe je door ventilatieroosters en klappaampjes altijd open te houden en het ventilatiesysteem nooit uit te zetten.

Wanneer de lucht binnen vervuild is, merken mensen hier soms weinig van. Je kunt het meestal niet ruiken, voelen of zien. Wel waarschuwt de GGD dat het gezondheidsklachten kan veroorzaken, zoals hoesten, slapeloosheid en hoofdpijn en ziekten als astma en hartklachten. Voor mensen die al ziek zijn, is het risico groter dan voor gezonde mensen. Vaak ontstaan de klachten niet direct. Hierdoor leggen mensen vaak geen verband tussen de klachten en de kwaliteit van de lucht in huis.

Vocht- en schimmelproblemen

Bijna één op de vier huurders in Nederland heeft last van vocht of schimmel in huis. Ventilatieproblemen zijn hier de grootste veroorzaker van. Dit blijkt uit WoonOnderzoek, een landelijk onderzoek dat elke drie jaar door het CBS en het ministerie van Binnenlandse Zaken wordt uitgevoerd. Schimmels ontstaan door te veel vocht in huis en kunnen gezondheidsklachten veroorzaken. Goed ventileren en je huis voldoende verwarmen helpt deze schimmels voorkomen. Uiteraard moet het ventilatiesysteem zelf goed werken.

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@dehvdn.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 buren!

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@dehvdn.nl
www.dehvdn.nl



Voorzitter
Sjaak de Fouw
sjaak@dehvdn.nl



Vice-voorzitter
Rally Hoën
rally@dehvdn.nl



Secretaris
Hanneke Asscheman
hanneke@dehvdn.nl



Penningmeester
Dia Viergever
dia@dehvdn.nl



Bestuurslid
Ad Deusing
ad@dehvdn.nl



Bestuurslid
Wim Kaasboek
wim@dehvdn.nl