

12 september 2011

NIEUWSBRIEF



Interessante informatie:

- Thema-bijeenkomst HBO
12 oktober aanstaande
- Website HBO
- Energie informatie
- Wetenswaardigheden

Aan de leden van de commissies van huurders van WonenBreburch in Tilburg.

Beste mensen,

De vakantie zit er weer op. Hopelijk hebben jullie ook genoten van het mooie weer.

Wij staan nu weer voor een nieuw vergaderseizoen met WonenBreburch. Als HBO gaan wij weer proberen de belangen van de huurders zo goed mogelijk te behartigen, overigens willen wij dit graag samen met jullie doen.

Naast ander nieuws vinden jullie daarom in deze nieuwsbrief veel informatie over onze geheel nieuwe website. Deze website kan er voor zorgen dat wij veel meer contact met elkaar zullen krijgen en wij de commissies beter en sneller op de hoogte kunnen houden van alles wat er speelt in ons overleg met WonenBreburch. Ook de commissies kunnen nu beter met ons communiceren en met hun vragen bij ons terecht. Op onze thema-avond van 12 oktober 2011 worden jullie uitvoerig over de website en de werking ervan geïnformeerd.

Ik wens jullie veel succes in jullie overleg met WonenBreburch en graag tot ziens op een van onze bijeenkomsten.

Peter Valk, Voorzitter HBO Wonen 99

Thema-bijeenkomst HBO Wonen 99 en WonenBreburch

HBO Wonen 99 en WonenBreburch organiseren binnenkort weer een thema-bijeenkomst voor u, deze avond zal worden gehouden op:

woensdagavond 12 oktober 2011

ten kantore van WonenBreburch

Ringbaan Noord 165 (naast de benzinepomp) te Tilburg

Aanvang 19.30 uur

In dit nummer:

Thema-bijeenkomst	1
Onze website is bijna klaar!	2
Energie informatie	2
Wetenswaardigheden	3

Bijlage: Aanmeldingsformulier
Thema-bijeenkomst

Vanaf 19.00 uur is de zaal open en bent u van harte welkom. Op de bijeenkomst zullen onderstaande punten worden besproken.

- Website HBO Wonen 99
- Servicekosten / Techem

Met betrekking tot de servicekosten zal worden getracht iemand van Techem op deze avond aanwezig te laten zijn.

In verband met de opstelling van de zaal verzoeken wij u vriendelijk, doch dringend, duidelijk op bijgaand aanmeldingsformulier vóór 1 oktober aan te geven met hoeveel personen u de thema-avond zult bezoeken.

Graag tot 12 oktober!

Onze website is bijna klaar!

Zoals tijdens onze jaarvergadering van 18 mei 2011 is aangegeven, zijn wij erin geslaagd met onze eigen nieuwe website: <http://www.hbowonen99.nl> de communicatie met u, onze achterban, sterk te verbeteren maar ook zeker vereenvoudigen. Wat u kunt vinden op onze site laat zich niet in een paar woorden samenvatten. De beste manier om dit uit te vinden is om zelf een kijkje te nemen. Als u op de site bent ziet u de mogelijkheid om in te loggen, daarvoor moet u zich eerst registreren. Door naar de website te gaan kunt u het beste ontdekken wat de mogelijkheden zoal zijn. Ondanks dat wij veel zorg hebben besteed aan de voorbereiding, is onze site nog in ontwikkeling en zal steeds verder worden gevuld met artikelen, onderwerpen enzovoorts, die van belang kunnen zijn. Hoe u maximaal gebruik kunt maken van onze website willen wij in een volgende bijeenkomst graag toelichten.

Vanaf 1 september kunt u al op onze website terecht om te lezen, of om u te registreren. Als u een artikel wilt plaatsen,

Energie informatie

Energie, en dan vooral de kosten ervan, spelen een steeds belangrijker rol in het totaal van de "woonlasten". Deze bestaat niet alleen uit de maandelijkse huur, maar ook uit de servicekosten, gas of levering van warmte, water en elektra. Ook de belastingen en heffingen van de overheid op energie spelen daarin een belangrijke rol. Het wordt, sterker nog, het is steeds meer een noodzaak om op een spaarzame manier met energie om te gaan. Intussen is WonenBreburch een aantal pilotprojecten gestart om, in combinatie met groot onderhoud, energetische maatregelen te nemen. Het is de bedoeling om tot het jaar 2014 door middel van zulke maatregelen een groot aantal complexen op te waarderen tot tenminste energielabel B. Dat wil zeggen dat er op het energieverbruik kan worden bespaard waardoor de woonlasten in gunstige zin worden beïnvloed. Om Commissies van Huurders en bewoners te kunnen adviseren en ondersteunen wanneer er in hun complexen energetische maatregelen, al dan niet in combinatie met groot onderhoud, worden voorgesteld, heeft HBO Wonen 99 een energiecommissie in het leven geroepen. Deze energiecommissie verdiept zich in een aantal aspecten van deze maatregelen en is tevens een kundige gesprekspartner met WonenBreburch én kan, daar waar

gaan wij er vanuit dat u dit doet namens de gehele Commissie van Huurders, waar u deel van uitmaakt. Daarom vragen wij het inzenden van artikelen te doen via de bij ons bekende contactpersoon (secretaris) van uw commissie. De terugkoppeling van de redactie komt dan ook weer bij uw contactpersoon aan. Een artikel inzenden kan op twee manieren te weten:

1. Via het contactformulier met de mogelijkheid een bijlage mee te zenden.
2. Via de ingebouwde tekstverwerker, waarbij u ook ziet hoe het er uit komt te zien. "Al doende leert men" is hier zeker op zijn plaats, omdat het gebruik kan aangeven in welke mate er behoefte is aan informatie (communicatie) zoals wij ons dat voorstellen.

Henk Dankers

van nodig, het advies- en/of instemmingsrecht toepassen. Hetzelfde speelt ook in Breda, daarom is besloten om onder de vlag van SHW (de Stichting Huurdersbelangen WonenBreburch, het overkoepelend orgaan Breda-Tilburg) deze zaken gezamenlijk in één commissie aan te pakken. Deze commissie bestaat uit twee leden van Breda en drie leden van Tilburg. Voor dit jaar komen een viertal specifieke onderwerpen in deze commissie aan de orde, en wel:

- Warmtapwater.
- Warmtewet.
- W.T.W.
- Ventilatie en verwarming.

Het is de bedoeling om, zodra er nadere inhoudelijke informatie over deze onderwerpen beschikbaar is, deze informatie op onze (vernieuwde) website te publiceren, zodat u daarvan kennis kunt nemen en eventueel kunt gebruiken bij contacten met de huurders van uw complex. Uiteraard wordt de informatie ook in Breda gepubliceerd.

Jan Ackerman

Mededeling:

Wij maken u erop attent dat binnenkort het belondje, dat wij tweemaal per jaar in het voor- en najaar uitvoeren, weer zal plaatsvinden om te vernemen wat er zoal leeft bij de Commissies van Huurders.

Wetenswaardigheden



Geschreven door George Herders

Het energielabel en zelfstandige huurwoningen

Op 1 juli 2011 is het woningwaarderingssysteem (WWS) veranderd. De energieprestatie (uitgedrukt in het energielabel) speelt nu een grotere rol in de berekening van het puntenaantal van een zelfstandige huurwoning. Tot 1 januari 2014 geldt nog een overgangsregeling.

Veranderingen in puntenberekening

Tot 1 juli 2011 telden sommige energiezuinige of energiebesparende woningvoorzieningen mee voor het puntenaantal van zelfstandige huurwoningen. Sinds 1 juli 2011 telt het energielabel mee als geheel. Een energielabel laat zien hoe zuinig een woning is en wat er beter kan. Van de isolatie van dak, muren, vloer en ramen tot de energiezuinigheid van

verwarmingsinstallaties. Belangrijke informatie want een energiezuinig huis zorgt voor lagere energierekeningen en meer wooncomfort. Sinds 1 januari 2008 is het label verplicht voor huiseigenaren die hun huis gaan verkopen of verhuren. Daarmee vervallen in het puntensysteem voor zelfstandige woningen de volgende punten:

- Privéketel in de woning (3 punten).
- Privé hoogrendementsketel (5 punten).
- Collectieve hoogrendement stookinstallatie.
- Thermostatische ventielen per vertrek (1/4 punt per vertrek, maximaal 4 punten).
- Cv combi (het warmwater deel) (1 punt).
- Doorstroommeters van collectieve verwarmingsinstallaties (1 punt).
- Warmte-isolatie (maximaal 15 punten).

Gevolgen aanpassen WWS

De volgende punten gelden nu:

Energielabel en puntensysteem		
Energieprestatie overeenkomend met	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
Label A++	44	40
Label A+	40	36
Label A	36	32
Label B	32	28
Label C	22	15
Label D	14	11
Label E	8	5
Label F	4	1
Label G	0	0

WonenBregburg is niet verplicht het aantal punten van een woning aan u door te geven. WonenBregburg moet wel aan u een energielabel geven als het huurcontract op of na 1 januari 2008 is ingegaan.



HBO Wonen 99
Postbus 4011
5004 JA Tilburg
Telefoon: 013-5839921
E-mail : H.B.O.Wonen99@live.nl
 : hbowonen99@twern.nl
Website: www.hbowonen99.nl

Door de aanpassing in het WWS kan het puntenaantal van een woning omhoog gaan, toch mag de huur niet meer worden verhoogd dan de maximaal wettelijk vastgestelde huurverhoging. Het puntenaantal van een zelfstandige huurwoning kan in het nieuwe WWS ook lager uitvallen dan in de oude situatie. Pas als de huurprijs door de wijzigingen boven de maximale huurprijs-grens is gekomen, is in dit geval huurverlaging mogelijk. Bij huurovereenkomsten die tussen 1 januari 2008 en 1 juli 2011 zijn afgesloten, kan de huurprijs tot 1 januari 2014 alleen worden verlaagd als ook het oude WWS al tot huurverlaging had geleid.

Overgangsregeling

Het nieuwe WWS geldt niet direct voor iedereen:

- Het nieuwe WWS geldt voor wie op of na 1 juli 2011 een nieuw huurcontract afsluit.
- Het nieuwe WWS geldt als de woningen een energielabel heeft.
- Het nieuwe WWS geldt bij huurcontracten die zijn ingegaan op of na 1 januari 2008.
- Maar bij huurovereenkomsten met een ingangsdatum tussen 1 januari 2008 en 1 juli 2011 kan het nieuwe WWS alleen tot huurverlagingen leiden als huurverlaging ook mogelijk was met het oude WWS.

Geliberaliseerde woning

Deze wijzigingen in het WWS gelden alleen voor zelfstandige huurwoningen zonder geliberaliseerde huur. Bij nieuwe huurovereenkomsten met een geliberaliseerde huur moet wel worden gekeken of deze weer aan de regels voor huurliberalisatie voldoet.

Nog meer zwaar weer op komst voor huurders!

Naast de EU voorstellen zijn de plannen van het Kabinet Rutte funest voor de woningmarkt en bezorgen ze woningzoekende huurders slapeloze nachten. De sociale verhuurders worden door het kabinet nu weer opgezadeld met een extra heffing van € 760 miljoen. De heffing dwingt verhuurders er bijna toe om de maximale huur te vragen. Ondanks dit belachelijke voorstel wordt de individuele huurtoeslag voor huurders met een laag inkomen verslechterd. Huurders zijn driemaal de kloos! Op Europees niveau, op nationaal niveau en

In Tilburg en omgeving worden de huurders van WonenBregburg op lokaal niveau vertegenwoordigd door Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99. Deze vereniging overkoepelt alle commissies van huurders van WonenBregburg en bestaat uit leden van deze huurderscommissies. De commissies kiezen ook het bestuur. De HBO voert op Tilburgs niveau overleg met WonenBregburg en andere organisaties. De HBO informeert en ondersteunt de commissies, bijvoorbeeld als er grote veranderingen zijn gepland in de wijk. Daarnaast is de HBO lid van Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg (SBO Tilburg) waar het kennis en ervaring kan delen. Kijk voor meer informatie over SBO Tilburg op www.sbotilburg.nl.

ook bij de gemeente hakken de bezuinigingen er fors in.

Forse bezuiniging op huurtoeslag treft lage inkomens

De kwaliteitskorting in de huurtoeslag wil minister Donner Fors verlagen. Dat leidt voor bijna 80% van de huurtoeslagontvangers tot een verhoging van de maandelijkse huurlast. Huurtoeslagontvangers krijgen nu nog 75% gesubsidieerd van de huur tussen de kwaliteitskortingsgrens (€ 361,66) en de zogenoemde aftoppingsgrens. Dit percentage wordt verlaagd naar 65%.

Kortingsgrens

Ouderen, gehandicapten en alleenstaanden krijgen daarnaast nu nog subsidie voor de helft van de huur boven de aftoppingsgrens, dat wordt verlaagd naar 40%. Alleen de 21% huurders in de goedkoopste woningen tot de kwaliteitskorting van € 361,66 krijgen in 2012 nog niet met bezuinigingen te maken. Deze kortingsgrens bezuinigingsmaatregel leidt voor 80% van de huurtoeslagontvangers tot een verhoging van de maandelijkse huurlast.



Een volgende bezuiniging gaat in vanaf 2013. Dan wordt bovenop de bezuiniging van 2012, de opslag van de normhuur (de door de huurders zelf te betalen huur) voor alle huurtoeslagontvangers verhoogd met € 3,93 per maand. Beide bezuinigingen komen bovenop de opslag op de normhuur die afgelopen jaar is doorgevoerd. Alle huurtoeslagontvangers betalen hierdoor al € 18,64 per maand extra. De voorgestelde bezuiniging op de huurtoeslag is tweemaal zo hoog als in de rijksbegroting werd ingeboekt. Schrijnend is dat deze bezuiniging vooral de laagste inkomens treft.