

⇒ Cursus Woonbond: Huurverhogingen...

Zoals we regelmatig doen, hebben we met een aantal mensen van het bestuur van HBGB deelgenomen aan een cursus. Met een paar zusterverenigingen uit Deurne, Helmond en Beek en Donk worden er een paar keer per jaar cursussen gegeven, meestal op wisselende plaatsen. Deze keer zijn we op 27 maart naar Deurne vertrokken, waar de Huurdersbelang vereniging van Bergopwaarts een eigen gebouw heeft, waar dat dus gemakkelijk te regelen is.



Het thema was de jaarlijkse huurverhoging en de manier waarop de corporaties daar anders mee om kunnen gaan, dan alleen maar de bij wet vastgelegde percentages te berekenen. Omdat uit een uitvoerig onderzoek over woonlasten in Deurne-Asten vast is komen te staan dat veel huurders in de armoede zitten of terechtkomen en dat in onze gemeente zeker niet anders zal zijn, zijn er een aantal andere manieren gepasseerd. Het is niet eerlijk om het door de regering opgelegde verhuurdersheffing te allen tijde als excuus voor de verhoging van de huren te gebruiken.

WOONBOND De cursus werd gegeven door Henk Steegink van de Woonbond, die heel veel vragen omtrent deze materie krijgen. Allerlei mogelijkheden zijn de revue gepasseerd en wij hopen met het advies wat wij aan onze corporatie Goed Wonen gegeven hebben, er het beste voor u allen uit te slepen.

⇒ Het HBGB-team wenst u allen fijne vakantie!

De vrijwilligers van het Huurdersbelang Gemert-Bakel wensen u een zeer prettige vakantie. Geniet ervan, dat gaan wij ook doen!



Dit informatiebulletin verschijnt in principe 2 keer per jaar. Wilt u reageren op de inhoud van dit informatiebulletin? Dat kan! Stuur uw reactie naar het Secretariaat van Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel, Postbus 83, 5420 AB Gemert, telefoon 0492-364325. Mailen kan natuurlijk ook naar info@hbgb.nl of secretaris@hbgb.nl.

Eindredactie en © Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

⇒ Onderzoek naar betaalbaarheid woningen

Samen met 7 andere woningcorporaties in de regio onderzoekt Goed Wonen de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de regio Noordoost-Brabant. Zij verwachten het onderzoek in het najaar van 2014 af te ronden.

Het afgelopen jaar zijn de huren enorm gestegen. Dat heeft vooral te maken met de Verhuurdersheffing die de Rijksoverheid de woningcorporaties oplegt. Woningcorporaties zien zich daardoor genoodzaakt om hun huurprijsbeleid aan te scherpen. Tegelijkertijd investeren corporaties in de verduurzaming van hun woningen. Hoewel huurders hierdoor minder energielasten hebben, lijken de totale woonlasten van de huurder toch te stijgen.

Voorals mens met een krappe beurs hebben steeds meer moeite om een betaalbare woning te vinden. Onderzoek moet nu uitwijzen hoe groot het probleem is en wat de corporaties kunnen doen om de betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid voor de toekomst te kunnen blijven garanderen.

Het HBGB zal het hele onderzoek met Argusogen volgen om de huurdersbelangen te bewaken.

⇒ SUDOKU puzzel. Stuur de oplossing in en win!

Los de Sudoku op, stuur de oplossing naar het secretariaat en **win een waardebon van € 25,-!** De winnaar/winnares wordt door het bestuur geloot uit alle goede inzendingen die **vóór 30 september 2014** binnen zijn gekomen bij het bestuur.

				1	6		
9			7				
3			6	4	7		
8		1	9	5	2		4
	2	8	3			5	
1						7	
	4			2			7
3							6
2	6	8	7			4	9

Stuur de oplossing via email of post naar het Secretariaat, voor de adressen zie onderzijde pagina.

Door huurders, Voor huurders

INFORMATIEBULLETIN NR. 6: DE HUURDER IS WEER DE KLOS...

⇒ Huurverhogingen 2014, weer een aanslag?!

Zoals te doen gebruikelijk hebben de jaarlijkse huurverhogingen weer plaatsgevonden per 1 juli; ook dit jaar werden wij, als huurder van woningcorporatie Goed Wonen Gemert wederom geconfronteerd met een forse, extra verhoging vanwege de door Minister Blok opgelegde verhuurdersheffing.

Wij, als huurdersbelangenorganisatie zijn principieel TEGEN het toepassen van deze naar onze mening oneerlijke, extra belasting. We willen dat Goed Wonen, net als vele andere corporaties deze aanslag op onze koopkracht NIET toepast; daarvoor vechten wij nu al voor het tweede jaar op rij.

Vorig jaar was voor iedereen de eerste keer; zowel Goed Wonen als wij moesten wennen aan deze nieuwe situatie, waarvan we allemaal hebben geleerd. Dit jaar hebben we dit zelfs in samenwerking met een aantal huurdersbelangenorganisaties in de omgeving aangepakt, maar helaas zonder het beoogd resultaat.



Goed Wonen heeft zich een aantal punten van kritiek van vorig jaar aangetrokken en heeft een aanbod gedaan wat net een klein beetje onder de maximaal toelaatbare huurverhoging zou uitkomen, waarbij slechts een beperkt aantal huishoudens zou worden ontzien.

Uiteraard waren wij het daar niet mee eens, en hebben onze eigen visie in een advies richting Goed Wonen verwoord. Dit zou inhouden dat de laagste inkomens niet meer dan een inflatievolgende verhoging zou krijgen (2,5%), en de middengroep in plaats van 4,5 slechts 4%.

Naar onze mening was dit de minst oneerlijke, en goed uit te leggen variant zijn, waarbij de hogere inkomens de zwaarste lasten zouden moeten kunnen dragen om de minder bedeelde huurders in onze gemeente een beetje te kunnen ontlasten.

Vervolg vorige kolom

Helaas heeft Goed wonen anders besloten, hoewel men ons toch wel een beetje tegemoet is gekomen. Aangezien we nog niet alle harde feiten en getallen weten hebben we op dit moment nog geen echt inzicht wat de effecten zullen zijn (wij weten nu nog niet hoeveel woningen er op dit moment het streefhuurpercentage al hebben bereikt; dit is 70% van de maximaal toelaatbare huur voor een woning). Inmiddels heeft Goed Wonen toegegeven dat niet alle huurders de aankondigingsbrief bijtijds (vóór 1 mei) hebben ontvangen. Aangezien voor die huishoudens de huur dan niet op 1 juli mocht worden verhoogd, en het niet te controleren was wie wel en wie niet de brief op tijd hebben ontvangen heeft men besloten alle huurders de huurverhoging voor iedereen op 2 juli te laten ingaan. Aangezien wel de volledige huur (inclusief geplande verhoging) wordt geïncasseerd, ontvangen alle huurders een eenmalige compensatie van € 2,00.

Naar onze mening (en die van de Woonbond) kan dit slechts per maand worden gedaan, en niet per dag. Dit zou inhouden dat de huurverhogingen voor iedereen pas per 1 augustus worden doorgevoerd, maar daar is Goed Wonen (volgens hun eigen juridische bronnen) het weer niet mee eens.

Wordt vervolgd; we houden u via onze website en de lokale media (Gemerts Nieuwsblad) op de hoogte.

⇒ Voorlichting groot onderhoud en renovaties



Onze Jan en Willy (zittend aan tafel) namens HBGB bij één van de voorlichtingsavonden rondom het gepland groot onderhoud en renovaties.

⇒ Open Huis stichting CASA Gemert

Eind vorig jaar bezochten 3 leden van HBGB het Open Huis van stichting CASA Gemert. Die dag viel samen met de Landelijke Burendag. De dag die symbool staat voor "kennis maken met elkaar". Stichting CASA is een wooninitiatief voor jongvolwassenen met een stoornis in het autistisch spectrum. Autisme is een aangeboren stoornis in de hersenen. Alles wat die mensen waarnemen (ruiken, horen, zien) wordt op een andere manier verwerkt. Autisme is weliswaar een handicap, maar een groot deel van die mensen kan redelijk een zelfstandig leven leiden. Voor die mensen heeft Stichting CASA in samenwerking met Goed Wonen een appartementencomplex gerealiseerd in het plan Oliemolen. De bewoners wonen dus zelfstandig en



vragen geen 24 uren (nacht) zorg. Wel moet er sprake zijn van een indicatie voor PGB of zorg en begeleiding vanuit AWBZ of WMO. Dat de bewoners "op zichzelf" wonen

wil niet zeggen dat er geen begeleiding is. Er is een gemeenschappelijke ruimte waar op bepaalde uren van de dag iemand aanwezig is om begeleiding op maat te bieden. Die ruimte kan ook gebruikt worden voor gezamenlijke activiteiten. De zorg wordt geboden door zorginstelling Amarant. Voor elke bewoner wordt een zorgplan opgesteld, maar er komt geen 24 uren zorg. Wonen en zorg zijn dus gescheiden.

Tijdens het Open Huis konden we enkele appartementen bezichtigen. Wat meteen opviel was de prettige indeling van de kamers en de grootte van de vertrekken. Op de ruime balkons moet het aangenaam vertoeven zijn wanneer het weer dat toelaat. Op die zaterdag scheen er in ieder geval een heerlijk najaarszonnetje. In de tuin werden we getraakteerd op onvervalste classicrockklanken van enkele CASA-

Stichting CASA Gemert

Wooninitiatief voor jongvolwassenen met autisme

bewoners die een bandje hadden geformeerd. Tot slot sprak ik een jonge bewoonster die propaganda maakte voor het dierenasiel waar ze overdag werkzaam was. En ze had het over haar creatieve activiteiten in haar vrije tijd. Maar als HBGB-lid was ik natuurlijk meer geïnteresseerd of het haar beviel in haar nieuwe woning. Door de aandacht die ze trok kwam ik er niet aan toe haar dat te vragen. Stichting HBGB heeft wonen en zorg hoog in het vaandel staan. Wij steunen dit initiatief dan ook van harte en wensen de initiatiefnemers, maar vooral de bewoners veel succes toe!

⇒ HBGB Digitaal Panel: Uw mening telt!

Binnenkort start er weer een korte enquête onder de huurders via ons **Digitaal Panel**. Wilt u uw mening kwijt, en ons helpen inzicht te geven in wat u wilt? Doe dan mee aan ons digitaal panel. Neem vast een kijkje op onze website www.hbgb.nl (kopje *Digitaal panel*) hoe het er uit ziet.

U kunt zich daar eenvoudig aanmelden d.m.v. het invullen van uw email adres; verder willen wij niets van u persoonlijk weten. U kunt ook een mailtje sturen naar digipanel@hbgb.nl met als onderwerp "Aanmelden", of "Afmelden" als u wilt stoppen. Uw emailadres blijft anoniem en komt alleen in ons eigen bestand voor om u ook in de toekomst te kunnen benaderen. Via het door u opgegeven emailadres én onze website houden we u op de hoogte. Alvast hartelijk dank voor uw medewerking!

⇒ Maakt u het kringetje rond ???

Het Huurdersbelang Gemert-Bakel (HBGB) is op zoek naar vrijwilligers om haar team te versterken. De organisatie krijgt, als serieuze gesprekspartner van de directie van Woningcorporatie Goed Wonen, haar Raad van Commissarissen, de Gemeente Gemert-Bakel én de zusterorganisaties uit de regio steeds meer werk en verantwoordelijkheden richting de achterban, namelijk u, de huurders.

GEZOCHT: VRIJWILLIGERS

MELD JE METEN AAN OP ONZE SITE



Om ons beter te kunnen meten aan deze uitdagingen zijn wij op zoek naar huurders van Goed Wonen die iets willen bijdragen aan het behouden van een goede, fijne en leefbare woonomgeving. Wij kunnen allemaal ons steentje bijdragen, daarvoor hoeft u echt geen diploma's te hebben. Een beetje gezond verstand en een heldere kijk op uw omgeving is voldoende; uw inzicht en mening zijn erg belangrijk. Wij zijn tevens op zoek naar iemand die voldoende kennis heeft van de werking van websites en over redactionele eigenschappen beschikt, om onze webmaster te assisteren c.q. te vervangen bij afwezigheid. Voelt u zich aangesproken, en wilt u ook meebeslissen over de invulling van uw eigen woonomgeving én die van de overige 2500 huurders? Meldt u zich dan aan via onze website www.hbgb.nl, of neem contact op met onze secretaris. De gegevens staan onderaan deze flyer!

⇒ Gemengde Complexen

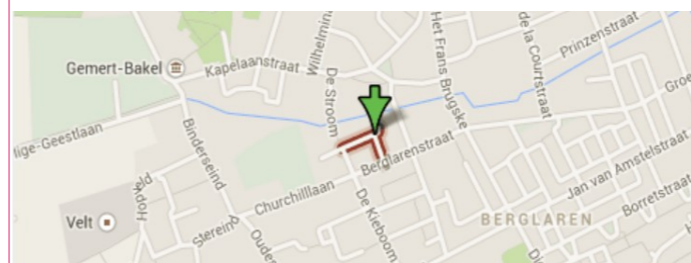
De laatste jaren zijn er veel gemengde complexen gebouwd, d.w.z. deels koop en deels huurwoningen (bijvoorbeeld "De Nieuwe Biezen", waar ook onze vergaderlocatie is gevestigd). Dat heeft commercieel gezien veel voordelen, maar een nadeel kan echter



zijn dat een eigenaar van een appartement denkt meer te kunnen inbrengen juist omdat hij eigenaar is. Huurders betalen echter een flinke huur en uiteraard ook hun deel in de servicekosten, zodat zij volledig gelijkwaardig zijn in alle opzichten.

Om die reden willen wij graag zien dat niet alle voorkomende zaken eenzijdig met de VVE (vereniging van eigenaren) wordt besproken, maar dat er ook meer overleg komt met huurderscommissies.

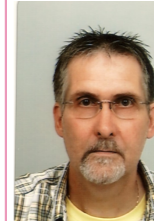
Het hoeft niet altijd een nadeel te zijn als ook de huurders meepraten; het kan ook ideeën opleveren die, vanwege een andere invalshoek, misschien zelfs kostenbesparend kunnen werken, omdat daar eerder gewoon niet aan gedacht is.



Één van onze bestuursleden zit is een dergelijke situatie, en zag dat wij als huurders regels opgelegd kregen die wij niet konden accepteren. Hiervoor heeft zij een bewonerscommissie opgericht, die eindelijk namens de huurders kan meepraten. Resultaat: De gemeenschappelijke ruimtes kregen een opknappbeurt, en er werden gezamenlijke activiteiten ontplooid.

Dit alles hebben we dank zij een budget van, en een goede verstandhouding met Goed Wonen kunnen realiseren. De huurders hebben nu een vast aanspreekpunt; op deze manier worden knelpunten eerder inzichtelijk en kunnen problemen worden voorkomen. Dit alles draagt bij tot de leefbaarheid van de buurt; een win-win situatie dus.

⇒ Rubriek "Even voorstellen:"



Naam: Rob van Jaarsveld
Woonplaats: Milheeze
 Huurt een woning van Goed Wonen sinds: **juni 1994**
 Lid Huurderspanel / HBGB sinds: **2009**.

Activiteiten binnen HBGB: **Lid Dagelijks Bestuur, Webmaster en technische ondersteuning.**

Werkgroepen: **PR & Communicatie, Achterban, Projectgroep Herziening Woningwet.**

Persoonlijk: "Wij zijn er voor ALLE huurders van Goed Wonen Gemert. Ik maak me sterk voor een goed en betaalbaar huurklimaat voor iedereen!"



Naam: Nettie Kluijtmans
Woonplaats: Gemert
 Huurt een woning van Goed Wonen sinds: **1978**
 Lid Huurderspanel / HBGB sinds: **2012**.

Activiteiten binnen HBGB: **Bestuurslid Algemeen, ondersteuning overleg DB en 2e notuliste.**

Werkgroepen: **Dienstverlening, Projectgroepen "Toewijzing en Huurbeleid" en Opplussen.**

Persoonlijk: "Ik hoop met mijn medewerking in het bestuur van HBGB iets te kunnen betekenen voor de huurders; ik vind belangrijk dat Goed Wonen een sociaal gezicht behoudt en zal hun daar dus vooral op aan blijven spreken."

Volg ons op Twitter: [@StichtingHBGB](https://twitter.com/StichtingHBGB)

Bezoek ons op Facebook: [StichtingHBGB](https://www.facebook.com/StichtingHBGB)

⇒ Wist U dat...

- Wij na de Gemeenteraadverkiezingen gewoon weer met Jan Bevers als Wethouder aan tafel kunnen?
- Onze Jan en Willy eind dit jaar stoppen met hun bestuursfunctie en van hun rust gaan genieten?
- Dat wij enthousiaste en capabele vervangers zoeken voor deze twee TOP-vrijwilligers?
- Dit bij voorkeur mensen zijn die iets weten van bouw en/of renovatie, dus werkzaam zijn (geweest) in de bouwsector in de ruimste zin van het woord?
- Zodat wij als vertegenwoordigers van de huurders ter zake kundig aanwezig kunnen zijn bij de diverse informatie bijeenkomsten m.b.t. renovaties en groot onderhoud?
- U ook een bijdrage kunt leveren aan de inhoud van deze flyer, zonder dat u lid hoeft te zijn van ons vrijwilligersbestuur?