

OP DE BRES



Kwartaalnieuwsbrief voor de leden van Huurdersbelangenvereniging HBV BRES • 2023-2

NIEUWE BESTUURS- ONDERSTEUNER

Meer dan een jaar heeft Nicole van der Laak ons als bestuurs-ondersteuner enorm geholpen bij het uitvoeren van onze taken. Door onder meer privé omstandigheden heeft ze echter besloten om per 1 mei een andere weg te gaan.

Aangezien Nicole via de Woonbond was ingehuurd, zijn we dan ook samen met de Woonbond op zoek gegaan naar iemand, die haar taken kan voortzetten. En per 1 juni hebben we nu Yvonne Metsemakers in dienst! Welkom, Yvonne!



Hallo huurders!

Graag stel ik mij aan jullie voor! Mijn naam is Yvonne Metsemakers, wonende in Asenray met mijn 2 kinderen en hond. Sinds 1 juni jl. ben ik gestart bij de HBV BRES als bestuursondersteuner. Een functie waar ik heel veel zin in heb!

In het verleden heb ik veel ervaring opgedaan in het werken met mensen op allerlei gebied. Dit heeft mij doen beseffen dat een ander ondersteunen van groot belang is. De belangen en rechten van huurders als u mede te kunnen behartigen, lijkt mij een mooie uitdaging!

NIET ALLEEN MAAR BELLEN MET NESTER!

We krijgen er helaas steeds weer mee te maken. De wellesnietes conflicten over al dan niet gemaakte afspraken.

Bij de afhandeling van klachten, maar ook bij renovatieplannen van Nester is het belangrijk dat u weet waar u aan toe bent.

Laat mondelinge toezeggingen dan ook op schrift stellen, maar noteer het ook zelf, mét datum, tijdstip van contact en met wie u heeft gesproken!

Mochten er misverstanden ontstaan, bijvoorbeeld doordat een aannemer niet op de hoogte is van de gemaakte afspraken, dan is dat sneller te achterhalen, ook door ons.

ENERGIE COACH

Wij willen u graag attenderen op de mogelijkheid om gratis een zogenaamde energie coach in te schakelen om u te informeren over mogelijkheden om uw energie rekening (nog meer) omlaag te krijgen. Vaak zijn er simpele en goedkope oplossingen, die het u een stuk goedkoper én aangenamer kunnen maken in huis.

Neemt u hiervoor contact op met Nester en maak een afspraak.

HARRIE OOSTERLEE

De directeur / bestuurder van Nester, Harrie Oosterlee, heeft er zijn eerste 4 jaar alweer op zitten. De leden van de Raad van Commissarissen hebben ons daarom gevraagd om onze mening te geven over het al of niet voortzetten van zijn ambts-termijn.

Terugkijkend kwamen er bij ons de nodige strubbelingen weer te boven, waar we vooral in zijn eerste jaar, in de aanloop naar de fusie van WoonGoed 2-Duizend en Domus en de beginperiode van Nester, mee van doen hadden.

In de loop van de tijd is het vertrouwen in elkaar gelukkig gegroeid en is de communicatie onderling goed te noemen. We weten nu wat we aan elkaar hebben.

Op die basis heeft het bestuur dan ook haar fiat gegeven voor een herbenoeming van Harrie Oosterlee voor weer een periode van 4 jaar.

De aanvraag voor deze herbenoeming gebeurt door de Raad van Commissarissen en zal binnenkort via de betrokken instanties verlopen, gepaard gaande met de gebruikelijke toetsing van bekwaamheid.

Naar verwachting kan dan de herbenoeming in september plaatsvinden.

AGENDA

30 juni 2023, 14.00 uur
Nestival, in het park
achter het kantoor van
Nester in Reuver

JULI is onze VAKANTIE
MAAND. We zijn dan
niet of moeilijk te
bereiken.

28 aug. 2023, 19.30 uur
HBV BRES bestuurs-
vergadering

12 sept. 2023
Woonbond-dag

14 sept. 2023, 14.00 uur
Overleg met de directie
van Nester

15 sept. 2023 uiterlijk!
Inleveren kopij voor in
Op de BRES-2023-3

21 sept. 2023, 14.00 uur
Overleg met de huur-
derscommissarissen
van de Raad van
Toezicht

23 sept. 2023
Burendag met diverse
activiteiten in de buurt

25 sept. 2023, 19.30 uur
HBV BRES bestuurs-
vergadering

Verder staan er nog
diverse andere verga-
deringen in de agenda
van de individuele be-
stuursleden.

FIJNE VAKANTIE

HEEFT UW WONING HET JUISTE ENERGIELABEL?

Energielabel bepaalt niet het comfort

Veel huurders betwijfelen of het energielabel van hun woning klopt.

Echter, het energielabel van woningen klopt meestal wel. Toch kan een huurder zijn woning heel anders ervaren, bijvoorbeeld doordat de woning koud aanvoelt. Bij het opstellen van een energielabel wordt bijvoorbeeld tocht in de woning niet gemeten. Toch kan een woning oncomfortabel maken, terwijl de woning toch een (redelijk) goed energielabel heeft.

Wat het extra lastig maakt, is dat huurders het energielabel van hun woning meestal niet kunnen (laten) controleren, omdat een huurder over het algemeen geen inzage heeft in het rapport dat bij het energielabel hoort. Daarnaast zit er sinds 2021 een ingewikkelde berekening achter het energielabel. Die berekening kan alleen door een gediplomeerd energie-labelaar (EP-adviseur) uitgevoerd worden.

Inzicht in label

De Rijksoverheid werkt eraan om ook huurders via mijn.overheid.nl toegang te geven tot het energielabelrapport dat bij hun woning hoort. Dit is waarschijnlijk ergens in deze zomer mogelijk.

Heeft u echter serieuze twijfels dan kunt u bij Nester vragen naar het energielabelrapport.



EXTREEM HOOG SERVICEKOSTEN-VOORSCHOT

Veel huurders reageerden verontwaardigd over de extreme verhoging van het servicekosten-voorschot dat door Nester wordt doorberekend.

Die verhoging heeft onder meer te maken met het feit dat het energie-contract van Nester met de leverancier in 2023 afliep. en Nester, net als ieder ander, te maken kreeg met tariefstijgingen van meer dan een verdubbeling van de oude tarieven. Deze tariefstijgingen zijn doorberekend in de servicekosten. De verwachting van Nester is dat de energietarieven in de zomer dalen. Nester verwacht in augustus/september nieuwe contracten te kunnen sluiten met lagere tarieven dan de huidige hoge tarieven.

Na overleg met de directeur/bestuurder Harrie Oosterlee is ons toegezegd dat de huurders over een paar maanden een aangepast energie-voorschot gaan krijgen, waarbij niet alleen de energie-kosten realistischer worden berekend, maar ook de kosten voor schoonmaken en tuinonderhoud worden herijkt, naar alle waarschijnlijkheid in uw voordeel. In het huurdersmagazine van Nester wordt u hierover verder geïnformeerd.

UW EIGEN VERANTWOORDELIJKHEID...

Wij, als bestuur van HBV BRES, worden vaak geconfronteerd met klachten, die onbedoeld voort-

Onderhoud uw woning ook zelf.

Zoals u van Nester verwacht, dat uw woning aan de buitenkant goed onderhouden wordt, zo heeft u zelf de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van binnen.

Buiten het gebruikelijke schoonhouden van uw woning moet u niet vergeten dat goed ventileren veel narigheid kan besparen en dat ook ramen, deuren en muren binnenshuis af en toe een likje verf kunnen gebruiken.

Noteer gemaakte afspraken.

Bij de afhandeling van klachten, maar ook bij renovatieplannen van Nester is het belangrijk dat u weet waar u aan toe bent. Laat mondelinge toezeggingen dan ook op schrift stellen, maar

ZELF KLUSSEN ?

Als je zelf iets in je huurwoning wilt veranderen (bijvoorbeeld een eigen keuken, een serre of een stenen vloer) dan zul je hiervoor eerst toestemming moet krijgen van Nester. En dan?

Zo'n toestemming is meestal gegeven met de nodige (algemene) voorwaarden, die gemakkelijk over het hoofd worden gezien, net als de kleine lettertjes bij een verzekering. Let op die voorwaarden!



Zo is er ALTIJD een risico dat alles bij een verhuizing weer moet worden afgebroken 'naar de oorspronkelijke staat'.

Vaak is het overnemen ervan door een volgende huurder voor Nester geen optie. En mocht Nester bij de goedkeuring hebben vastgelegd het verbouwde tegen een vergoeding te willen overnemen bij verhuizing, dan blijkt dat de waarde in de tussentijd 'nihil' is. Alles ouder dan 10 jaar wordt structureel niet meer vergoed.

Meer informatie hierover kun je vinden via:

<https://nester.nl/media/1724/zelf-klusen-nester-april-2023.pdf> en

<https://nester.nl/media/1368/algemene-voorwaarden-zelf-klusen.pdf>

noteer het ook zelf, mét datum, tijdstip van contact en met wie u heeft gesproken.

Mochten er misverstanden ontstaan, bijvoorbeeld doordat een aannemer niet op de hoogte is van de gemaakte afspraken, dan is dat sneller te achterhalen.

Controleer de staat van uw woning.

Zeker als u gaat verhuizen naar een nieuwe woning, is het belangrijk, dat u eventuele gebreken noteert en/of fotografeert, en dat u voor reparatie hiervan afspraken maakt met Nester vóór u uw contract tekent. Maar ook bij weers- of seizoensverandering: controleer of ramen en deuren nog goed sluiten; vindt u vochtplekken, na

een stevige regenbui; staat er nog voldoende druk op de verwarmingsketel of moet deze worden bijgevuld.

Neem uw meterstanden regelmatig op.

Van elektriciteit, gas én water! Huurders worden nog regelmatig geconfronteerd met (extreem) hoge kosten, als gevolg van een niet opgemerkt meerverbruik.

Geef klachten door aan Nester

En blijf zelf informeren over de voortgang van zaken.

Voor alle niet opgeloste problemen kunt u bij HBV BRES terecht!

ALGEMENE LEDENVERGADERING

Op 8 juni hebben we onze Algemene Ledenvergadering gehouden in Echt. De opkomst was helaas niet groter dan die van andere jaren, maar de aanwezigen lieten wel hun waardering voor ons werk duidelijk blijken. Aan het eind van de vergadering werden vier stellingen opgevoerd, die een levendige discussie teweeg brachten. Misschien ook iets voor u om op te reageren! Hier zijn er twee.

1. U bent al wat ouder en uw huidige woning begint te groot te worden. U wilt verhuizen naar een kleinere woning. Als die nieuwe huur echter zo'n € 100 of hoger is zou u dan toch gaan verhuizen?

2. U krijgt nieuwe burens. Helaas zijn het nogal luidruchtige mensen die voor veel overlast zorgen, die uw woongenot ernstig aantasten. Praten met de burens helpt niet. Wat zou u doen?

HUURWIJZIGING 2023

De huurwijziging van 2023 is helaas niet geworden wat wij er van gehoopt hadden.

Wij hebben er als HBV alle moeite ingestoken om met gegronde argumenten de noodzaak van een huurverhoging van 3,1% tegen te spreken. Ook de ons aangeleverde documentatie had er alle schijn van dat een huurverhoging van 1.5% in de mogelijkheden zat.

Van Rijksweg werd echter al opgelegd dat iedereen met een inkomen tot 120 % van het sociaal minimum en een huur hoger dan €575,- een huurverlaging zou krijgen tot dat bedrag.

Voor alle huurders van woningen met een energielabel van E, F of G zou de huur gelijk blijven.

WIE, OH WIE ?

Het blijkt al jaren erg lastig om bestuursleden te werven voor de HBV. Daarom proberen we het over een andere boeg te gooien en u aan te spreken op uw kwaliteiten en mogelijke inbreng. Hoe klein de bijdrage ook is die u denkt te kunnen leveren: alle hulp wordt enorm gewaardeerd!

En u hoeft zich niet verplicht te voelen om bij ons bestuur aan te sluiten. Iedereen is welkom! U zult wel bereid moeten zijn om u, indien nodig, te informeren. De HBV zal u hierin, ook financieel, faciliteren.

Daarom: als u zich kunt vinden in een van onderstaande vragen, neemt u dan contact met ons op via dit e-mailadres: info@hbvbres.nl

(Dit in verband met het door de vakantieperiode hebben van een kleinere bezetting van het bestuur.)

- We zijn op zoek naar geïnteresseerden, die mee willen denken en onderhandelen in ons advies over de jaarlijks terugkerende huuraanpassing.

- We verwachten nog vóór juli een adviesaanvraag voor een **meer-jaren-huurbeleid** van Nester. Volgens de regelgeving hebben we hiervoor 6 weken de tijd om een reactie te geven, maar vanwege onze vakantiemaand in juli wordt dit met 4 weken verlengd.

Stelt u het op prijs om mee te praten over beleidszaken of andere onderwerpen, als die zich voordoen?

- Vindt u het een uitdaging om bijvoorbeeld thema-avonden mee te organiseren?

- Wilt u ons uithelpen met de bezorging van folders of uitnodigingen voor lidmaatschap?

- Zoudt u uw kennis en vaardigheden op computergebied willen inzetten bij bijv. het mee helpen bijhouden van onze website?

- Bent u de techneut die ICT problemen voor ons weet op te lossen?

We horen graag van u!

Voor de vrije sector zou de huur op voorhand niet 4,1% maar 3,1% worden.

Veel huurders zitten op of bijna aan de zogenaamde streefhuur. Zij betalen dan al de maximale huur die voor die woning gevraagd kan worden.

Het percentage huurders dat uiteindelijk geen huurverhoging zou krijgen, of zelfs een huurverlaging, bleek zo hoog, dat een huurverhoging voor alle andere huurders van 3.1% (het maximum dat door het Rijk was vastgesteld) uiteindelijk de enige optie was bij Nester om haar begroting te kunnen bekostigen.



AFSCHEID BAER GEERLINGS

Tijdens onze Algemene Ledenvergadering van 8 juni heeft Baer Geerlings, na een jarenlang 'uitstel van executie' zijn functie eindelijk definitief neergelegd als lid van het bestuur. Met pijn in het hart. Maar gezien zijn leeftijd en gezondheid een verstandige keuze. Al vanaf 2015 is hij lid van het bestuur!

Na zich eerst voornamelijk als klachtencoördinator te hebben ingezet heeft hij vanaf 2018 tot 2022 de financiën en de ledenadministratie op zich genomen. Eerst via het Rabobank programma PC Leden, daarna in ons nieuwe administratiesys-

teem LASSO. Zónder voor kennis van dit alles! En tot in het detail correct uitgevoerd! Daarnaast voelde hij zich als een vis in het water, wat betreft het organiseren van onze thema-avonden en de verzorging van onze Algemene Leden Vergaderingen. Ook was hij namens de HBV vertegenwoordigd bij de WoonlastenWakers en naam hij enkele jaren deel aan het tot stand komen van de jaarlijkse Prestatie Afspraken van de gemeenten Beesel en Echt-Susteren met Nester en HBV BRES.

En dat is nog lang niet alles! Leest u onze jaarverslagen er maar eens op na: Het enige waar hij echt voor bedankte was het voorzitterschap en de notulering van vergaderingen. Maar dat is ook het enige dat hij niet heeft gedaan voor de HBV!

Ook als niet-bestuurder wil Baer ons daar waar nodig, graag blijven ondersteunen en daar zullen we dankbaar gebruik van maken!

AFSCHEID JAN CUIJPERS

Ook Jan Cuijpers is door leeftijd en privé omstandigheden moeten stoppen met het werk dat hij voor onze vereniging heeft gedaan.

Vanaf 2019 was hij lid van het bestuur van HBV BRES, voornamelijk als klachtencoördinator, maar ook deed hij de kantoorbemanning in Echt.

Onze expert op bouwkundig gebied! Een probleem-oplosser, maar ook een probleem-aankaarter. Hij wist als geen ander vooruit te denken en

consequenties van bepaalde besluiten al op voorhand te benoemen. Daarbij was hij een man van actie die wist bij wie en voor wat hij terecht kon.

Daarbij nam hij de laatste jaren Baer's plaats in bij de Prestatie Afspraken in Beesel.

Het wordt hem echter te veel.

Hij MOET stoppen.

Gelukkig voor ons blijft Jan zo nodig voor ons beschikbaar!

Ook jij Jan: Hartelijk bedankt voor alles wat je voor ons hebt gedaan !

WELKOM EVI WINKELMOLEN

Gelukkig hebben we in Evi Winkelmolen een goede opvolger voor Jan Cuijpers kunnen vinden. Zij gaat net als Jan uithelpen in de klachtenbemiddeling en waar Jan voorheen uw gastheer was in ons kantoor in Echt, zal Evi voortaan uw gastvrouw zijn aldaar. Verder wil ze ook mee gaan doen met de Prestatieafspraken in Roermond en Leudal.

In de vorige Op de BRES is zij al geïntroduceerd en op 8 juni is zij met ieders toestemming en een luid applaus gekozen als bestuurslid van HBV BRES.

Je bent van harte WELKOM, EVI !

KLEINE AANVULLING

op vorige Op de BRES:

In het artikel "Gratis isolatie bij woningcorporaties" van Op de BRES 2023-1 is vermeld dat met name zonnepanelen en warmtepompinstallaties een huurverhoging tot gevolg hebben. Dat is niet geheel juist.

Inderdaad moet voor dergelijke voorzieningen een maandelijks vergoeding betaald worden maar die staat los van de huurprijs of van de servicekosten en wordt dus ook NIET geïndexeerd.

HUURWIJZER

In bijgaande Huurwijzer leest u onder andere over:

- Servicekosten
- Hoe pimp ik mijn huurhuis
- Ongewoon wonen in een auto.

HET IS GEEN
DOEI OF DAG,
MAAR
TOT ZIENS
MET EEN
GLIMLACH
:-)

Huurdersbelangen Vereniging

HBV BRES

Nopperhof 6
6071 WB SWALMEN

info@hbvbres.nl
hbvbres@hotmail.com

www.hbvbres.nl

Telefoon algemeen
06-45974729

(ma-) di-wo-do
12.30-16.30 uur

Klachten Roermond
06-10452877

Klachten Echt en Beesel
06-45987637

b.g.g. graag inspreken.

GEWIJZIGDE KANTOORBEZETTING

We willen in de zomermaanden zoveel mogelijk bereikbaar zijn, maar **de maand juli is voor alle bestuursleden een vakantiemaand** waarin ze even afstand nemen van het HBV-gebeuren om daarna de draad weer fris op te kunnen pakken.

Bellen of mailen kan dus altijd (eventueel een berichtje achterlaten), maar er wordt pas in augustus gereageerd.

Omdat de vakantie verder voor

de bestuursleden wisselend is hebben we besloten om ook in de maanden augustus en september geen vaste spreekuren te houden in onze kantoren in Swalmen en Echt.

We adviseren u dan ook om eerst een afspraak te maken, voor als u langs wilt komen.

Zodra bekend, houden we u via de website op de hoogte van onze nieuwe bereikbaarheidstijden.

ONZE KANTOREN

IN ECHT
EN SWALMEN

't Thaalplad 31A
Nopperhof 6

ZIJN TOT EN MET SEPTEMBER
ALLEEN OP AFSPRAAK OPEN