

Jaarvergadering HBO de Peel: Donderdag 14 december 2023



Deze woning
heeft energielabel

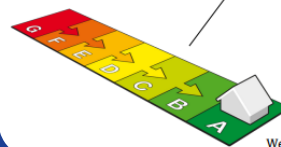
C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	+/-	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel			nee	ja
3 Daken	+/-	9 Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee	ja
4 Vloeren	+/-	10 Ventilatie	Natuurlijke toevvoer met mechanische afzuiging			nee	ja
5 Ramen	+/-	11 Koeling	Niet aanwezig			nee	ja
6 Buitendeuren	-	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee	ja

Veel besparingsmogelijkheden

Energielabel A



Weinig besparingsmogelijkheden

INHOUDSOPGAVE

Pag. 1	Voorblad
Pag. 2	Inhoudsopgave en Colofon
Pag. 3	Voorwoord
Pag. 4	Energielabel zelf opvragen
Pag. 5	Huurbescherming jongvolwassen
Pag. 6-9	Gezond Wonen
Pag. 10	Jaarvergadering
Pag. 11	Aanmeldformulier jaarvergadering
Pag. 12	Wist u dat?? / Steffie

**REPARATIEMELDINGEN
BERGOPWAARTS
0493-327300
Noodgeval
0493-327327**

**Spreekuur HBO
Deurne:
donderdag 10.00uur tot
12.00uur.
Maandag en donderdag
bereikbaar van
10.00 tot 12.00 uur
op nr. 0493-323200**

Colofon

Huurders Belangen Organisatie De Peel
Jaargang 18, nr. 2, november 2023

Huurders Informatie is het contact- en informatieblad dat door de Huurders Belangen Organisatie De Peel wordt uitgegeven voor de huurders van Bergopwaarts. Redactie en verantwoording voor de inhoud berusten bij het bestuur van HBO De Peel.

Bestuur

Gert Lenssen	<i>voorzitter</i>
Vacature	<i>secretaris</i>
Wim Goossens	<i>penningmeester</i>
Corry Schalk	<i>vicevoorzitter</i>
Hans van Eijk	<i>bestuurslid</i>
Tonny Verdonschot	<i>bestuurslid</i>

Kantoor

Stijn Streuvelsstraat 48a
5751 XZ Deurne

Tel.nr.: 0493-323200
E-mail: bestuur@hbodepeel.nl
Website: www.hbodepeel.nl
Spreekuur in kantoor: iedere donderdag van 10.00 tot 12.00 uur.

Oplage

5300 exemplaren

Drukwerk

Smits Drukwerkservice Deurne

Voorwoord

Het nieuws van elke dag wordt gedomineerd door oorlogen en ruzies op meerdere continenten. Partijen in Den Haag beloven dat het allemaal anders moet. Nieuwe dames en heren doen hun intrede. Oude bekende gezichten beloven ons dat ze het allemaal beter gaan doen. Op alle mooie woorden volgt een waarschuwing. Het gaat niet in vier jaar lukken. Misschien is er wel meer dan tien jaar nodig. Het wordt dus hoog tijd om te beginnen en niet nog langer te dralen.

Mooie woorden zijn er genoeg. De plannen zijn er nog lang niet. Dat betekent dat de komende jaren starters nog langer noodgedwongen bij hun ouders wonen. Senioren kunnen geen plek vinden waar ze op een prettige en veilige manier oud kunnen worden. Gezinnen kunnen hun kinderen niet laten opgroeien in een ruimere woning. Iedereen heeft het er wel over, maar niemand lijkt te kunnen of willen doorpakken. Lef en daadkracht lijken uit onze samenleving verdwenen.

De minister heeft met stoom en kokend water plannen gemaakt met provincies, gemeenten en woningcorporaties. Betaalbare huizen moeten er komen; en veel ook. Met de nadruk op betaalbaar, want mensen hebben al te maken met hoge lasten. De politiek roept dat mensen meer in hun portemonnee moeten overhouden. Toch zit er een huurverhoging aan te komen van ruim vijf procent op 1 juli 2024. De minister wil niet van deze plannen afwijken. Huurdersorganisaties wijzen deze verhoging massaal af. Misschien dat een nieuw kabinet nog tot inkeer komt, als zij zich hun mooie woorden uit de verkiezingstijd nog herinneren.

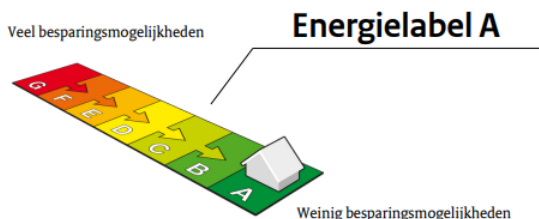
Naast al deze perikelen moeten we ons steeds meer gaan realiseren dat de (ouderen)zorg in Nederland kopje onder dreigt te gaan. De kern van dit verhaal wordt, dat ouderen en mensen die extra ondersteuning nodig hebben, moeten gaan nadenken hoe zij hun eigen zorg gaan organiseren. Professionals zijn er te weinig, mantelzorgers raken overbelast en vrijwilligers zijn steeds lastiger te vinden. Wensdenken dat alles in eigen kring opgelost kan worden, ligt op de loer. De praktijk zal, zoals altijd, weerbarstiger blijken.

Misschien teleurstellend, maar ook het bestuur van HBO de Peel heeft geen pasklare oplossingen. Waar mensen met elkaar praten, ontstaan vaak de beste ideeën. Daarover willen wij met huurders van gedachten wisselen tijdens onze jaarvergadering in december. Wij hopen daar veel mensen te ontmoeten.

Voor de komende decembermaand wensen wij iedereen een fijne periode van warmte, geluk en gezelligheid.



Energielabel



Energielabels zijn verplicht voor alle woningen. Het energielabel geeft aan wat de kwaliteit is van de isolatie en van de installaties die de woning verwarmen (en koelen) en ventileren. Ook staat hierop wat de kwaliteit is van de installaties voor elektriciteit en warm water. Het label wordt aangeduid met een letter (A t/m G) en met een kleur (van groen naar rood).

Het energielabel van de woning is belangrijk.

Het energielabel is van invloed op de hoogte van de huur. Het is een onderdeel bij de puntentelling voor het berekenen van de hoogte van de huur van een woning.

Het energielabel

In 2021 is de rekenmethode veranderd. Bij het bepalen van het energielabel wordt er met meer dingen rekening gehouden dan voorheen. Daardoor is de informatie meer volledig.

Veel huizen hebben nog een label vanuit de oude berekening. In sommige gevallen veranderde door de nieuwe berekeningen het energielabel van de woning. Meestal is het oude en het nieuwe energielabel wel hetzelfde.

Huurwoningen krijgen vaak een nieuw label nadat de woning is gerenoveerd. Ook kan het zijn dat labels worden vervangen als ze ouder zijn dan 10 jaar. Dit is niet verplicht. Het is wel verplicht als de woning opnieuw verhuurd wordt.

Informatie van uw woning zelf controleren.

Elke huurder kan voortaan zelf het energielabel van de woning opvragen van de woning waar hij of zij staat ingeschreven. Op het document is het energielabel vermeld. Er staat uitgebreid beschreven welke informatie gebruikt is voor het bepalen van het energielabel.

Opvragen kan als volgt:

- Ga op internet naar *MijnOverheid*
- Log in met uw *DigiD*
- Nadat u bent ingelogd: klik in de linker kolom op de tegel
- Kies daarna het blok *Energielabel* en klik op *Bekijk energielabel*
- Er verschijnt dan de postcode en het huisnummer van de woning met het geldende energielabel.
- Klik op het blauwe pijltje bij *energielabel*. en het document wordt gedownload.

Huurbescherming jongvolwassen wezen

Een bericht in de krant: na de dood van moeder (of vader) moeten de kinderen, die achter bleven, hun huurhuis verlaten. Het huurcontract met de ouder loopt immers af. Kinderen zijn te jong of hebben onvoldoende inkomen om de huur te betalen. Ze dreigen op straat gezet te worden. Een gruwel voor ouders en kinderen, maar meestal ook voor de woningcorporatie.

Dat is verleden tijd.

Jongvolwassenen die alleen achterblijven na de dood van hun ouder(s) en dus wees worden, hoeven hun ouderlijke huurwoning niet meer uit.

Gedragscode.

In 2021 hebben de woningcorporaties, de Woonbond en het Rijk een gedragscode voor verhuurders opgesteld. Er is vastgelegd dat jongvolwassenen die hun ouders verliezen in de huurwoning mogen blijven. Indien nodig wordt de huur verlaagd. De kinderen krijgen uiteindelijk een huurcontract voor de ouderlijke woning of voor een andere passende woning. Er worden dan bijvoorbeeld ook afspraken gemaakt dat de kinderen in ieder geval twee jaar in het ouderlijk huis mogen wonen om de moeilijke periode door te komen. Het blijft echter een gedragscode en geen wettelijk recht.

Wet huurbescherming weeskinderen

De Tweede Kamer wil graag meer duidelijkheid en zekerheid voor de jongvolwassenen die hun ouder(s) verliezen. Zij wil de regeling vastleggen in een wet. Het is onjuist als kinderen moeten rouwen om het verlies van hun ouder(s) en dan ook nog weg moeten uit de omgeving waar ze zich thuis voelen.

De kern van de wet: het weeskind dat bij de overleden ouder(s) in huis woont, krijgt het recht om het huurcontract van de overledene voort te zetten vanaf het 16de tot en met het 27ste levensjaar. Ook regelt de wet een tijdelijke huurverlaging.

Als er meer kinderen zijn, wordt het oudste kind huurder en worden de anderen (vanaf 16 jaar) medehuurder. Als de oudste het huis verlaat, kunnen de anderen toch in het huis blijven wonen totdat ze 28 jaar worden.

Een ruime meerderheid van de Tweede Kamer is voorstander. De wet zal er dus wel komen. De wet geldt helaas alleen voor huurders van woningcorporaties. Ook de Eerste Kamer moet het wetsvoorstel nog behandelen. Er gaat dus nog wel even tijd overheen voordat de wet definitief is. Tot die tijd biedt de gedragscode toch een stevig houvast.

Gezond Wonen.

Voorkom vocht en schimmel

Een goede temperatuur, voldoende frisse lucht en een juiste luchtvochtigheid zorgen voor een gezond leefklimaat in huis. De bewoners heeft daar zelf het meeste invloed op. Goed ventileren is ontzettend belangrijk.

Huizen die (nog) niet geïsoleerd zijn, vragen om een andere manier van ventileren dan huizen die (goed) geïsoleerd zijn. Ook het type ventilatie en verwarmingsinstallatie kan per woning verschillen.

Toch zijn er een aantal zaken die voor elke huurder belangrijk zijn om de lucht in huis fris en gezond te houden.

Houd de lucht fris door ventileren

Ventileren is nodig om verse, schone lucht in huis te brengen.

Ventileren zorgt ervoor dat vervuiling en vocht naar buiten worden afgevoerd.

Een kleine woning waar meer mensen wonen moet uiteraard meer en vaker geventileerd worden. Het is belangrijk om ruim en regelmatig te ventileren. Dit voorkomt aandoeningen aan de luchtwegen (astma en COPD). Mensen krijgen ook minder last van allergieën voor bijvoorbeeld huisstofmijt of schimmels.

In de woning vormt zich veel vervuilde lucht door o.a.

- *koken; verbrandingsgassen bij het koken op gas en stof en vet uit de pan*
- *huisdieren die stof, haren of veren en soms ook stank verspreiden*
- *schoonmaakmiddelen en make-up die minder gezonde 'luchtjes' hebben*
- *meubels waar stof uit vrij komt; maar vaak ook 'luchtjes' van chemicaliën om de meubels brandvrij te houden of die gebruikt zijn voor de productie of transport*
- *roken; een erg belangrijke vervuiler van de lucht in huis*
- *auto's en motoren vlak bij de woning*
- *een houtkachel of open haard*
- *een warmwatergeiser zonder afvoerkanaal.*



Luchten en ventileren. Wat is het verschil?

Luchten betekent dat je in een korte tijd de lucht in huis ververs. Vaak gebeurt dit door tijdelijk een raam of een deur open te zetten. Zo wordt de lucht in de slaapkamer ververs.

Kookluchtjes kunnen door te luchten ook sneller worden afgevoerd uit de keuken of de woonkamer.

Ventileren is een voortdurende zwakke luchtstroom.

De frisse lucht komt door de ventilatieopeningen het huis binnen.

Door andere openingen wordt de vervuilde lucht afgevoerd.

De ventilatiekanalen in de woningdienen daarvoor.

Het is belangrijk dat elke ruimte van de woning geventileerd wordt.

Spleten onder de binnendeuren zijn daarom erg belangrijk.

Zij vormen de verbinding tussen verschillenderuimtes in huis.

Tochtstrips aanbrengen of afdichten van deze spleet is daarom niet verstandig, ook al wil je zo graag de warmte binnen houden.

Vocht in huis

Mensen en dieren in huis zweten en ademen waterdamp uit. Planten geven vocht af. Tijdens koken komt er veel wasem uit de pan. Als je doucht, hangt de badkamer vol met vocht. Gemiddeld komt er per dag zo een volle emmer water aan damp in huis te hangen.

De meeste mensen kennen de belangrijkste oorzaken van vocht in huis wel:

- *douchen*
- *was drogen in huis (op een rekje of een condens droger zonder afvoer)*
- *koken en (warm) water gebruik in de keuken*
- *gasfornuis en keukengeiser zonder afvoer*

Hoe ontstaan vochtproblemen?

Onvoldoende ventileren is de belangrijkste oorzaak.

De oorzaak kan zijn dat het ventilatiesysteem niet goed werkt. Bijna altijd ontstaan problemen door menselijk gedrag. Bijvoorbeeld door ventilatieopeningen en ventilatiekanalen af te dichten of door het mechanische systeem uit te schakelen. Niet regelmatig (maandelijks) de filters schoonmaken zorgt ook voor onvoldoende ventilatie.

Nu de energieprijzen hoog zijn, willen mensen zoveel mogelijk de warmte in huis houden. Dat is begrijpelijk, maar niet altijd verstandig. Onvoldoende ventilatie zorgt voor vochtproblemen en daarmee voor ongezonde lucht in huis.

Een vochtprobleem komt zelden van buitenaf. Vaak is er dan sprake van een lekkage. In sommige oudere huizen kan er sprake zijn van vochtdoorslag (regen komt door de buitenmuur in de binnenmuur). Als dat voorkomt, zit het meestal in een aanbouw. Bij oudere huizen kan er soms ook sprake zijn van optrekkend vocht vanuit de vloer. Betonnen vloeren kennen dat probleem bijna nooit.

Soms komt vocht uit de kruipruimte, ook al lijkt deze droog. Bijvoorbeeld langs het kruipluik en de leidingdoorvoeren in de meterkast kan vochtige lucht in de woning komen. Ook achter de keukenkastjes kan vochtige lucht het huis binnenkomen. Een goede ventilatie in huis lost dit probleem vanzelf op.

Gezondheidsklachten door vocht in huis

Uit onderzoek blijkt dat vooral kinderen klachten krijgen als er teveel vocht in de woning is. Veel ademhalingsklachten en longziekten worden veroorzaakt door vocht in huis. Ook allergieën ontstaan doordat ziekteverwekkers zich goed thuis voelen in een vochtige omgeving. Te lang en te veel vocht in huis maken de klachten erger.

Schimmel. Waar komt het vandaan?

Soms is de bouw van de woning de oorzaak van vocht in huis en dus van de vorming van schimmel. Bijvoorbeeld bij een lekkage.

Meestal is het gedrag van de bewoner de oorzaak. Ventileren is het 'toverwoord'. Verwarmen is eveneens belangrijk. Koude, vochtige lucht vormt de basis voor schimmelvorming.

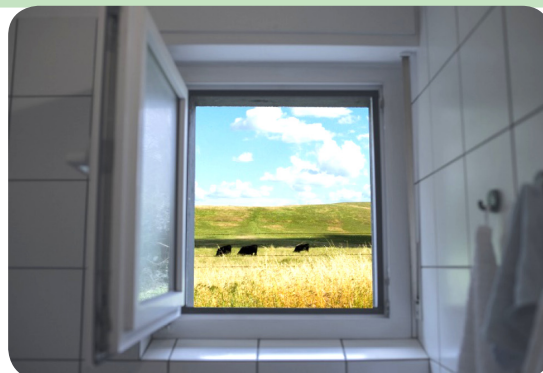
Schimmel ontstaat als plekken in huis te lang vochtig blijven. Goedkope latexverf in vochtige ruimtes is een goede voedingsbodem. Daarom wordt in de keuken en de badkamer gebruik gemaakt van tegels.

Vocht slaat aan op koude ramen. Dat zie je direct en dat kennen we allemaal. Maar vocht slaat ook aan op koude muren. Het vocht trekt dan in de muur en daardoor kan schimmel ontstaan. Je kunt voorkomen dat vocht in de muren trekt door te schilderen met een goede, niet poreuze muurverf.

Warme lucht bevat meer vocht dan koude lucht. Als het buiten kouder is dan binnen, is de buitenlucht droger dan in de lucht in het huis. Zelfs als het regent of mistig weer is, is de buitenlucht minder vochtig. Niet voor niets zetten we na het douchen het raampje open. Goed ventileren is dus noodzakelijk om vochtige lucht het huis uit te krijgen. Vocht en Schimmel. Hoe herken je het?

Vochtproblemen zijn het meest herkenbaar aan verkleuringen en schimmel.

- *Gele kringen komen meestal van een lekkage of vocht van buiten*
- *Zwarte schimmel (vaak gespikkeld patroon) ontstaat door condensvorming van binnenuit. De schimmel ontstaat ook vaak achter banken en kasten waar geen warmte en ventilatie is. Dus niet van vocht van buiten.*
- *Witte wollige schimmel en loslatend stucwerk komt door optrekkend vocht. Dit tref je meestal aan op de muren van kelders of net boven de plint van de muur.*



Vochtproblemen voorkomen

Zorg voor continu ventileren. Sluit de openingen onder de binnendeuren niet af. Sluit ventilatiekanalen niet af. Het is begrijpelijk dat je de warmte wilt binnen houden. Zeker met de hoge energieprijzen is het verleidelijk om alles af te sluiten. Het is echter bijzonder slecht voor de lucht in huis en voor je eigen gezondheid.

Ander tips om vocht te voorkomen:

- Als je een ventilatiesysteem in huis hebt, zet het dan in de hoogste stand tijdens koken en douchen.
- Na het douchen de wanden drogen met een wisser of met een handdoek.
- De was buiten drogen. Of een wasdroger met afvoer gebruiken.
- Voorkom dat vocht van koken, douchen of was drogen door de woning verspreidt.
- Voldoende warmte in huis (bij voorkeur niet onder de 15 graden).

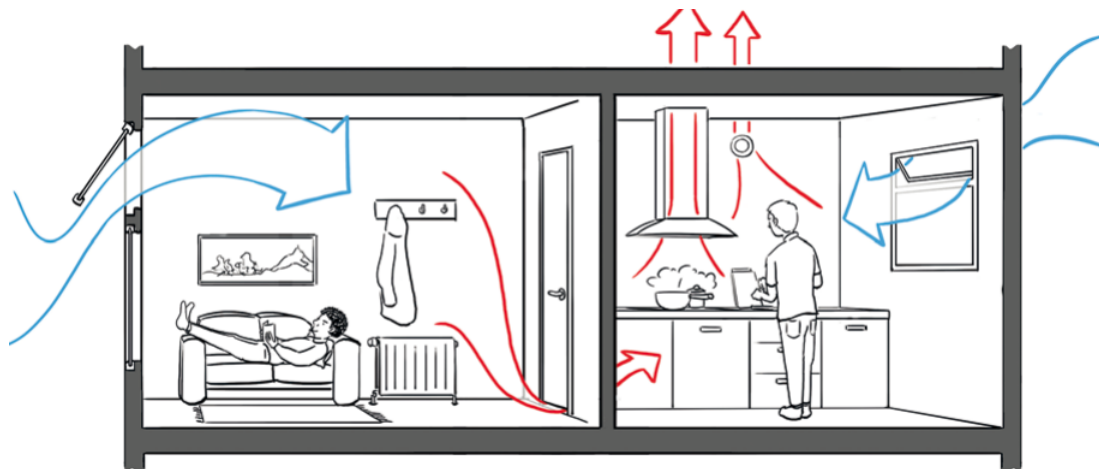
Het vochtprobleem kan ik zelf niet oplossen. Wat nu?

Ga na of je burens ook dit probleem hebben. Het kan zijn dat het een bouwkundig probleem is. Neem dan contact op met Bergopwaarts. Een deskundige medewerker komt dan het probleem onderzoeken.

Hoe kan ik ondanks het ventileren toch energie besparen?

Via media en internet worden veel adviezen gegeven hoe u energie kunt besparen zonder op comfort en gezondheid in te leveren. Kijk bijvoorbeeld een keer op steffie.nl en zoek naar energie besparen. Hier wordt op een eenvoudige manier in meerdere talen met filmpjes uitgelegd hoe je simpel zelf energie kunt besparen.

Blijft u toch met vragen zitten? Neem dan met Bergopwaarts contact op en vraag naar één van de energiecoaches. Jan Arts en Roderik Hilckman helpen u graag op weg om zelf energie te besparen en daarmee de energiekosten te verminderen. Indien gewenst komen ze even bij u langs.



Jaarvergadering HBO de Peel:

Donderdag 14 december 2023

Bij veel mensen staat het niet meer zo op het netvlies, maar corona heeft het ons een lange tijd moeilijk gemaakt om anderen te ontmoeten. We mochten niet samenkomen of we durfden het niet; zeker niet in grotere groepen. Een jaarvergadering organiseren was dus bijna onhaalbaar.

De laatste jaren hebben we ook nog te maken gehad met wisselingen binnen het bestuur. Om verschillende redenen hebben we afscheid genomen van meerdere bestuursleden en bovendien zijn de taken herverdeeld.

Nu wordt het hoog tijd dat we de huurders van Bergopwaarts weer de kans geven om met het bestuur van hun huurdersorganisatie in gesprek te gaan. HBO de Peel nodigt daarom alle huurders uit voor een jaarvergadering. Wij willen graag in een informele sfeer met onze achterban van gedachten wisselen.

Op deze vergadering willen we de leden van het bestuur (opnieuw) aan u voorstellen. Wij geven ook een indruk van onze activiteiten. Het gaat dus over ons overleg met het bestuur en de verschillende medewerkers van Bergopwaarts en met de gemeenten Asten, Deurne en Helmond. Wij leggen u uit hoe wij de belangen van de huurders vertegenwoordigen en wat dit overleg voor huurders betekent. Natuurlijk staan we stil bij onze inzet voor individuele huurders.

Uitnodiging aan alle huurders:

**Jaarvergadering HBO de Peel
Donderdag 14 december 2023
Aanvang: 19.30 uur**

We proberen een inschatting te maken van het aantal bezoekers. Dat vinden we lastig. We willen onze bezoekers graag op een goede locatie en op een passende manier ontvangen. Daarom vragen wij de huurders die willen komen om zich tevoren aan te melden.

Aanmelden graag vóór 7 december 2023.

Aanmelden kan op twee manieren:

- Stuur een e-mail naar: contact@hbodepeel.nl
Vermeld uw naam, adres en het aantal personen.
- Via het formulier op de volgende pagina.
U kunt het opsturen naar ons kantoor
of stop het in de brievenbus van ons kantoor Stijn Streuvelsstraat 48A.

Iedereen krijgt op tijd een persoonlijke uitnodiging met de locatie waar we u ontvangen.

Wij zien uit naar de ontmoeting met een grote groep huurders.

Jaarvergadering HBO de Peel: Donderdag 14 december 2023

Aanmelden uiterlijk 7 december 2023

Aanmelden kan op twee manieren:

1. Stuur een e-mail naar: contact@hbodepeel.nl
Vermeld uw naam, adres, woonplaats en het aantal personen.
Zo nodig kunt u ook een vraag of mededeling toevoegen aan uw e-mail.
2. Via dit formulier:
U kunt het opsturen naar ons kantoor
HBO de Peel
Stijn Streuvelslaan 48-a
5751 XZ Deurne

of stop het in de brievenbus van ons kantoor
Stijn Streuvelslaan 48A.

AANMELDING

JAARVERGADERING 14 DECEMBER 2023

Ja, ik kom naar de jaarvergadering

Aantal personen: _____

Naam: _____

Adres: _____

PC/ Woonplaats: _____

Telefoon: _____

E-mailadres: _____



Wist u dat

- HBO de Peel actief is om de belangen van alle huurders te behartigen,
- De algemene belangenbehartiging gaat over zaken als nieuwbouw omdat er te weinig beschikbare woningen zijn en over betaalbaar wonen,
- Wij overleggen over de kwaliteit van woningen, over verduurzaming en renovatie van woningen, waardoor energielasten kunnen verminderen,
- Wij ook spreken over leefbaarheid in wijken en buurten, waar mensen elke dag met plezier moeten kunnen wonen en elkaar kunnen ontmoeten,
- Wij betrokken zijn bij de ontwikkelingen over welzijn en wonen voor mensen met een zorgbehoefte, zoals ouderenhuisvesting en mensen met een beperking,
- Wij meedenken over doorstroming van mensen die kleiner willen wonen, maar toch graag in hun eigen omgeving willen blijven,
- Dit allemaal onderwerpen zijn die landelijk zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken en die vervolgens in de gemeenten moeten worden uitgewerkt zodat het past bij de mensen die in de gemeente leven en wonen.
- HBO de Peel daarnaast ook individuele huurders helpt bij vragen over hun woning en hun woonomgeving,
- Huurders die vragen of problemen hebben, uiteraard eerst daarover met Bergopwaarts in gesprek moeten gaan,
- Dat wij nog steeds versterking zoeken van (vooral) huurders uit Asten en Deurne,
- Dat huurders nog steeds welkom zijn op ons spreekuur,
- Dat huurders ons ook kunnen mailen: bestuur@hbodepeel.nl,
- Dat het bestuur van HBO de Peel niet alle problemen kan oplossen, maar dat wij wel ons best doen om huurders te helpen.

In makkelijke taal praat Steffie je bij over wonen



Heb je vragen over de hoogte van de huur, over onderhoud van de woning of over andere onderwerpen?

Voor eenvoudige uitleg ga je naar wonen.steffie.nl

Op www.steffie.nl vind je nog veel meer eenvoudige uitleg. Bijvoorbeeld over energie besparen, toeslagen, maar ook over geldzaken, verzekeringen, zorg, gezondheid en nog veel meer onderwerpen.