



Nieuwsbrief Huurdersraad HG

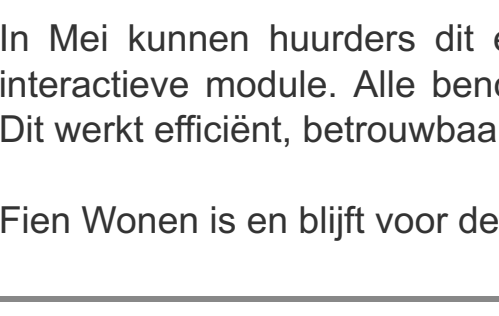
1 mei 2020 - Nieuwsbrief 2 - Jaargang 1

INHOUD

- Hier weer een Nieuwsbrief voor U (waarom zo snel al)
- Huurbetaling van Huurverlaging aanvragen
- Tips en documenten op de website van de Huurcommissie
- Huurders met betalingsproblemen kunnen altijd al terecht
- Fors minder geld naar woningen en verduurzaming door verhuurdersheffing
- Zonnepanelen (info betreft uw zonnepanelen)
- Hennepkweken een reden tot uitzetten. Ook in Coronatijd
- Huis zonder tuin, dat wordt lastig
- De bestuursvergaderingen van de Huurdersraad 2020

Beste {{voornaam}} {{achternaam}}

Hier weer een nieuwsbrief voor u, we hopen u hiermee weer te informeren. Waarom zo snel al weer een nieuwsbrief. Nog niet alle huurders hebben de huurverhogingsbrief ontvangen, misschien heeft u al wel de Huurverhogingsbrief ontvangen, valt het u mee, of gaat u gebruik maken één van de onderstaande items.



Kunnen huurders bij Fien Wonen huurbetaling van huurverlaging aanvragen?

"Ja, Fien Wonen volgt het akkoord van de Woonbond en Aedes en ook de voorwaarden zoals in dat akkoord zijn afgesproken. Die nieuwe regel geldt voor huurders met een laag inkomen en relatief hoge huur. Bij Fien Wonen is dat een beste groep. Bijna 80% van onze woningen heeft een

huurprijs beneden de aftoppingsgrens van € 619,01. Dat komt omdat het huurbeleid erop gericht is dat huurprijzen zijn afgestemd op de doelgroep, dus voor wie de huurwoning bedoeld is." (komt nog op de website van Fien Wonen)

In Mei kunnen huurders dit eenvoudig doen via de website van **Fien Wonen** middels een interactieve module. Alle benodigde documenten kunnen direct digitaal meegestuurd worden. Dit werkt efficiënt, betrouwbaar en milieuvriendelijk.

Fien Wonen is en blijft voor de huurprijs uw eerste aanspreekpunt.

Tips en documenten die nodig zijn voor bezwaar maken tegen Huurverhoging

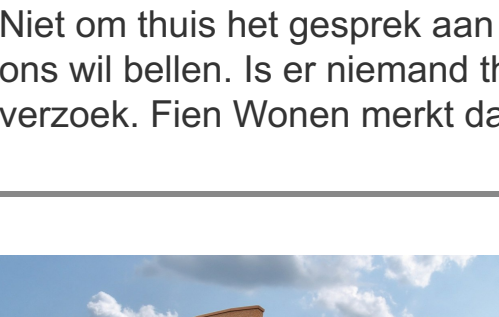
Beslisboom voor zelfstandige woonruimte

Met deze **beslisboom** kunt u toetsen of het zin heeft om bezwaar te maken tegen de (inkomens)afhankelijke huurverhoging van het jaar 2020.

Deze beslisboom kunt u alleen gebruiken als u een woonruimte huurt met een niet-geliberaliseerde huurprijs, een sociale huurwoning dus. Weet u niet zeker of u een sociale huurwoning huurt? Kijk op de **website van de Rijksoverheid**.

Bent u het als huurder niet eens met de huurverhoging, dan moet u schriftelijk bezwaar maken bij Fien Wonen. Kijk voor mogelijke redenen van bezwaar op de website van Rijksoverheid. U kunt hiervoor gebruik maken van het **Bezwaarschrift jaarlijkse huurverhoging voor zelfstandige woonruimte**. Stuur het bezwaarschrift aan de verhuurder (Fien Wonen) - dus niet aan de Huurcommissie - voordat de huurverhoging ingaat. Gaat de huurverhoging bijvoorbeeld in op 1 juli, dan kunt u tot 1 juli bezwaar maken. De verhuurder (Fien Wonen) moet het bezwaar dan uiterlijk 30 juni ontvangen hebben.

Voor meer informatie gaat u naar de **website van de Huurcommissie**



Huurders met betalingsproblemen kunnen altijd al terecht bij Fien Wonen voor hulp.

Maar huurders doen nu nog een stap extra. Ze gaan contact op met huurcrisisstanden die door de coronacrisis ontstaan, stellen geen huurincasso in en zoeken per huurder een passende oplossing. Ook vinden er tijdens de coronacrisis geen huisuitzettingen plaats vanwege huurschulden.

De corporatie houdt nog scherper dan normaal in de dagen welke incasso's niet zijn gelukt of door de huurder zijn gestorneerd. 'We (Fien Wonen) bellen iedereen na om te horen wat er speelt. Dat proactief contact opnemen wordt erg gewaardeerd. Vervolgens kijkt Fien Wonen en de huurder naar een goede oplossing. Dan kunnen wij het als corporatie oppakken, of is het iets voor een welzijnsorganisatie?'

Maakt u zich zorgen of u de huur op tijd kunt betalen? Neem dan gelijk contact op met Fien Wonen..

Door de coronacrisis zijn mensen vaker thuis en dat maakt het makkelijker om in contact te komen. 'Huurders zijn telefonisch beter bereikbaar. En zo niet, dan gaan we bij hen langs.

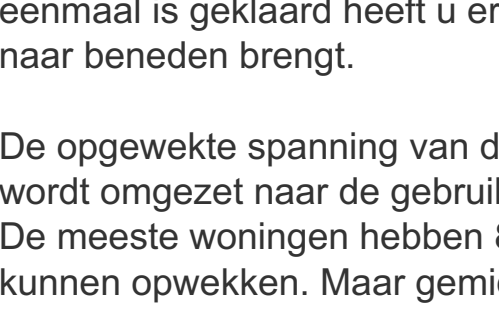
Niet om thuis het gesprek aan te gaan, maar om op gepaste afstand te vragen of de huurder ons wil bellen. Is er niemand thuis, dan doen we een kaartje in de brievenbus met hetzelfde verzoek. Fien Wonen merkt dat huurders nu meer gemotiveerd zijn om contact te zoeken.'



Fors minder geld naar woningen en verduurzaming door verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing vormt ieder jaar een grote last op de jaarrekening van Fien Wonen. In 2019 betaalde Fien Wonen €2.811.745,- aan verhuurdersheffing. Deze extra belasting op de verhuur van woningen staat haaks op de wens van het Rijk een duurzame woningbouw te stimuleren en de bestaande woningvoorraad te verduurzamen.

Lees meer: **Fien Wonen: Fors minder geld naar woningen en verduurzaming door verhuurdersheffing**



Zonnepanelen

Steeds meer woningen van Fien Wonen worden voorzien van zonnepanelen (PV-installaties). De energie labels worden daardoor verbeterd om aan de duurzaamheidsopgaven te voldoen en het mooie voor ons als huidige huurders is dat er geen extra huurverhoging wordt berekend. En dat is redelijk uniek!

PV-installatie_en_distributienet_001



Intro

Fien Wonen heeft de aanleg uitbesteed aan een gespecialiseerd bedrijf: Ecorus. Dat aanleggen kan best wat ongemak veroorzaken: er wordt vanaf de **meterkast** (3) een kabel naar (meestal) de zolder gelegd waar de **omvormer** (2) wordt geplaatst. Op deze omvormer worden de **zonnepanelen** (1) aangesloten die op het dak worden gemonteerd. Maar als deze klas eenmaal is geklaard heeft u er vele jaren een mooi financieel voordeel van die de woonlasten naar beneden brengt.

De opgewekte spanning van de zonnepanelen is een gelijkspanning (DC) die in de omvormer wordt omgezet naar de gebruikelijke wisselspanning (AC).

De meeste woningen hebben 8 zonnepanelen die maximaal 2400 Watt elektrisch vermogen kunnen opwekken. Maar gemiddeld zal dat lager zijn: het kan ook erg bewolkt zijn.

Techniek

Normaal komt de elektriciteit via een hoogspanningsnet naar het **trafohuisje** (6) dat ergens bij u in de buurt staat. Deze hoogspanning wordt dan omgezet naar een gangbare elektrische spanning van 230/400 Volt. In de woning gebruikt u **230 Volt**. Vanuit het transformatorhuisje lopen kabels door de straat die naar de woningen en de gebouwen lopen: het **distributienet** (5). Oorspronkelijk is het distributienet berekend op de woningen die vanuit het transformatorhuisje naar de gebouwen lopen. Maar nu wordt dat anders: de zonnepanelen met zonnepanelen gaan ineens ook energie opwekken en terug leveren. Daardoor wordt kan het distributienet extra zwaar worden belast. De netbeheerder (Stedin) is daarom overal bezig om waar nodig zwaardere kabels in de straten te leggen.

Netbeheerder

In onze regio is Stedin de netbeheerder. Deze heeft als taak een goede en stabiele levering van elektriciteit te waarborgen. We zijn er immers zeer afhankelijk van. Maar u betaalt de elektriciteit aan een energiebedrijf, zoals Eneco, Essent, Nuon, Greenchoice, etc. Daar heeft u een vrije keuze in. Dat heeft u niet bij de netbeheerder, dat blijft Stedin.

De meterkast met de elektriciteitsmeter is van Stedin en behoort vast bij de woning van Fien Wonen. De vaste elektrische installatie behoort ook bij de woning. De huurder sluit zelf een contract af bij een energiebedrijf. Stedin moet weten wat er op het distributienet is aangesloten zodat ze daarop kunnen spelen. Want bij te veel geleverde energie op het distributienet ontstaat overbelasting en dan valt de elektriciteit weg. Daarom *moet* iedere zonnepaneleninstallatie worden **aangemeld** bij Stedin. Dat aanmelden gebeurt door Ecorus.

E-mailadres

Steeds meer huurders hebben een e-mailadres. Sommige meerdere. U bent niets verplicht maar het is wel erg handig als Ecorus en Fien Wonen een e-mailadres van u hebben. Het begint al bij de aanleg: er komt iemand van/namens Ecorus op afspraak bij u langs om de situatie op te nemen en met u samen te kijken waar de omvormer wordt geplaatst en hoe de leidingen gaan lopen. Dat noemen de **schouw**. Omdat veel huurders niet altijd thuis zijn is het handig om alle werkafspraken via de e-mail te maken. Ook krijgt u dan een schouwformulier via de e-mail waar de afspraken op staan.

Bij het aanmelden van de PV-installatie bij netbeheerder Stedin is ook een e-mailadres handig omdat u dan een bevestiging van Stedin ontvangt en er zelf als huurder zicht op houdt. Fien Wonen, Ecorus, HBZ en HRHG aan heel vertrouwelijk met uw e-mailadres om. Dat vinden we normaal en fatsoenlijk en we zijn het wettelijk verplicht.

Eleena

Er is nog iets waar een e-mailadres onmisbaar voor is. Als de PV-installatie klaar is krijgt u een **folder** van Ecorus. Daarin staat dat u zich kan aanmelden bij website **Eleena.eu**. Of u installeert de Eleena-app op uw smartphone of tablet. Van Eleena komt dagelijks een update over de opbrengst van de zonnepanelen. Maar ook per maand en per jaar. Zo blijft u geïnformeerd en betrokken. U krijgt een wachtwoord van Ecorus.

Eleena_001



Als je een apparaat met een vermogen van 1000 Watt gedurende 1 uur (h) inschakelt heb je 1 kWh verbruikt. Zie de grafiek: 0,25 kWh is een opbrengst van 250 W per uur. 1 kWh kost ongeveer € 0,21.

Saldering

De energie die wordt opgewekt door de zonnepanelen wordt allereerst door u zelf verbruikt. Vanuit de **meterkast** (3) lopen er groepen naar uw **apparaat** en **verlichting** (4). Overdag als het licht is verbruikt je vaak zelf de energie die door de zonnepanelen wordt opgewerkt. Wat over is wordt terug geleverd naar het **distributienet** (5).

Op dit moment (2019) krijgt u dezelfde prijs terug die u betaalt. Dat heet de **salderingsregeling**. Voor grote installaties bij bedrijven kan dit anders zijn. Vanaf 2023 wordt deze regeling afgebouwd tot 2031. Daarna krijgt u veel minder terug omdat de netbeheerder veel kosten maakt om die elektrische energiestromen te beheersen.

Als u nu € 0,21 per kWh betaalt krijgt u datzelfde bedrag terug. Later kan dit maar € 0,07 zijn. Maar dat duurt nog even. Het is dan zaak om vooral zelf de energie te gebruiken die je opwekt.

Pas op!! Uw medewerking is noodzakelijk.

PV_Adder_001



Er zit een grote adder onder het gras. Als de bewoners/huurder niet persoonlijk is aangemeld bij Stedin dan kan Stedin uw gegevens niet doorzenden naar het energiebedrijf en dan kan het energiebedrijf de terug geleverde elektriciteit niet met u verrekenen. U heeft namelijk zelf een contract met dat energiebedrijf, niet Fien Wonen. Als u op de toets van uw slimme meter drukt dan ziet u wel hoeveel kWh er via de zonnepanelen is terug geleverd maar u krijgt er geen Euro voor betaald. En dan dalen uw woonkosten niet.

Zowel Huurders Belang Zederik als Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam roept u met klem op om alle medewerking aan een goede registratie te verlenen. Het werk wordt gedaan door Ecorus en Fien Wonen maar u heeft er alleen zelf profijt van als u meewerkt. De aanmelding bij Ecorus op de Eleena-website of Eleena-app staat geheel los van de registratie van de zonnepanelen bij uw energiebedrijf.

Wassen als de zon schijnt

Veel mensen zijn gewend om in de avonden te wassen en te drogen en soms ook te strijken. Deze apparatuur verbruikt veel stroom. In de avonden na 23.00 uur was de stroom goedkoper. We noemen dit daluren waarvoor een lagere tarieven gelden. Op dit moment is het prijsverschil tussen het hoog tarief en laagtarief nihil.

Het is daarom handig om er al aan te wennen om overdag (ook als de zon niet schijnt) de apparatuur die veel stroom verbruikt aan te zetten: wasmachine, wasdroger, vaatwasser, etc. Dan worden deze machines gevoerd vanuit de zonnepanelen. In de toekomst ga je overdag stroom terug leveren voor bijvoorbeeld € 0,07 en die koop je dan in de avond weer terug voor € 0,21. Dat is niet slim.

Slimme meter

Nederland wordt in hoog tempo voorzien van een 'slimme meter' die het elektriciteitsverbruik registreert. Vroeger was dat een meter met een ronddraaiende schijf en een telwerk. U mag er zelf voor kiezen om de slimme meter automatisch door Stedin te laten uitlezen of dat u steeds zelf de meterstanden doorgeeft.

De slimme meter geeft ook het gasverbruik door. De gasmeter en de elektriciteitsmeter zijn draadloos met elkaar verbonden.

Het slimme van deze meter is dat er telwerken in zitten voor het stroomverbruik, maar ook voor de terug geleverde stroom. Dat had de oude meter niet: deze draaide achteruit als er stroom wordt terug geleverd. Daarom willen sommige slimmeriken de oude meter met de draaischijf niet kwijt omdat ze denken dat ze ook in de toekomst de saldering kunnen ontlopen en altijd dezelfde prijs voor de terug geleverde stroom terugkrijgen die ze betalen. Helaas voor deze slimmeriken: op termijn ben je verplicht om een slimme meter te hebben. Je mag dan nog wel kiezen of je die meter automatisch laat uitlezen. Dat uitlezen is kosteloos omdat er een simkaart in de slimme meter zit die via het mobiele netwerk zijn data verzendt.

Informatie

Als huurders vragen hebben over de slimme meter kunnen zij contact opnemen met netbeheerder Stedin via telefoonnummer 088 – 896 39 63. Bij vragen over Eleena kunnen zij contact opnemen met Ecorus via telefoonnummer 085 – 401 82 13 of per e-mail via **fienwonen@ecorus.com**. Natuurlijk kan u ook bellen met Fien Wonen via 0184 – 61 44 88.

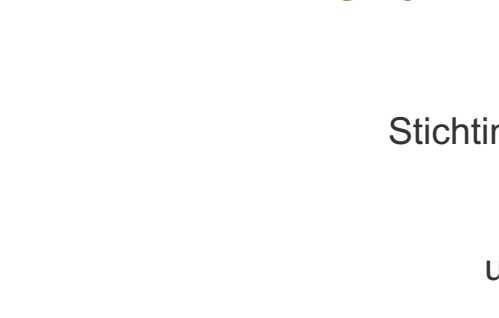
Tot slot

Met dit artikel hopen we veel onzin uit de lucht te halen. De moderne tijd houden we niet tegen. Er liggen veel door de overheid verplichte verduurzamingsmaatregelen klaar waarvan de zonnepanelen er één is. En waarvan de kosten voor de huidige huurder geheel door Fien Wonen worden gedragen.

Huurders Belang Zederik en Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam waren vanaf het begin enthousiast over deze plannen. Er gaat wel wat mis, maar er gaan ook veel dingen goed. Wij communiceren regelmatig met Fien Wonen en kunnen dat beter als u ons via ons online **vragenformulier** laat weten hoe de aanleg van de zonnepanelen is verlopen. Natuurlijk evalueert Ecorus ook zelf. Als het nodig is:

HBZ en HRHG zitten in de **veiligheidscommissie** van Fien Wonen waar wij een goede stem in hebben.

Het vragenformulier gaat via **Huurders Belang Zederik**, Vul uw naam en woonplaats in.



Hennepkweken een reden tot uitzetten. Ook in Coronatijd

Hennep kweken is inderdaad een reden tot uitzetten. In de huurovereenkomst staat dat de huurder zich als een goed huurder dient te gedragen. Kweken, drogen of knippen van hennep is gedrag dat niet bij een goed huurder hoort, onder andere door het risico op brandgevaar. Het kweken van hennep vereist namelijk veel licht en warmte.

Om niet op te vallen bij energiemaatschappijen wordt er vaak geknutseld met elektriciteit en wordt stroom regelmatig illegaal afgetapt. De keving op brand door kortsluiting of oververhitting is dan ook groot. Henneptel zorgt vaak ook voor schade aan de gehuurde woning. Bovendien zorgt een hennepkwekerij voor een negatieve uitstraling op de woonomgeving en trekt het verkeerd publiek aan, zeker wanneer er vanuit de woning ook in hennep gehandeld wordt.

Het kweken van hennep is vaak expliciet verboden in de huurovereenkomst. Corporatie Fien Wonen kan naast het opleggen van een boete ook de procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst in gang zetten.

Mag de huurder wel kweken in de tuin?

De hennep hoeft niet per se in de woning te worden aangetroffen. Het is ook verboden hennep te kweken in een berging, garage, tuin of schuur.

Hoed gaat uitzetting door hennep kweken in zijn werk?

Uit huurwoning wordt vochtiger omdat het regenwater niet snel kan wegvloeden in de bodem, het stroomt direct onder de woning de kruipruimte in. U wordt geadviseerd om een goed afwaterende tuin aan te leggen, en er geen verdichtende oppervlakte van te maken.

De bestuursvergaderingen van de Huurdersraad

van 9 juni - 5 november en 1 december 2020 daarvan is vanwege het Corona-virus nog niet zeker of deze fysiek doorgaan. Dat is het zelfde voor de Jaarvergadering van 24 september, welke weer gehouden zal worden in "de Parel" later meer hier over. Heeft u toch nog vragen, en of wilt u op de hoogte worden gehouden, stuur dan uw vraag via een

email naar **info.huurdersraad@gmail.com**. Voor meer informatie kunt ook onze **website** bezoeken.

Word vriend van Huurdersraad HG

De nieuwsbrief is een uitgave van Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam

Nieuws van en voor de Huurder u kunt kopij inleveren alleen via email

Stuur uw bijdrage naar **info.huurdersraad@gmail.com**

Aanmelden voor de nieuwsbrief kan op de website, **www.huurdersraad.com**

Facebook

Twitter

Website

Deze e-mail is verstuurd aan {{email}}. • U kunt ook uw **gegevens inzien en wijzigen**. • Voor een goede ontvangst voegt u **huurdersraad_post@gmail.com** toe aan uw adresboek.

