

### Bestuur

Erik Kiljan  
voorzitter

Colin Lauf  
secretaris

Wim Rijvers  
penningmeester

Cees Verkade  
vicevoorzitter

## Voorwoord

Sinds de algemene ledenvergadering van oktober 2024 zetten wij ons als bestuur in onze nieuwe samenstelling met veel plezier en energie in voor de huurders van Laurentius. We missen daarbij natuurlijk wel de ervaring van onze vorige voorzitter, Jeanne Klip-Pieterse. Vanaf deze plaats willen wij haar nogmaals hartelijk danken voor haar jarenlange inzet voor de huurderskoepel.

Er komt veel op ons af. Graag vertellen we u hier meer over. Wij hopen u vrijdag 28 maart om 14.00 uur te kunnen ontmoeten op onze Jaarvergadering. Details over tijd, locatie en het programma leest u in de uitnodiging.

Huurderskoepel Laurentius  
Erik Kiljan, voorzitter

## Even voorstellen...

Kon u in oktober vorig jaar niet bij onze algemene ledenvergadering zijn? Graag stelt het bestuur zich via deze nieuwsbrief aan u voor:

Erik Kiljan, voorzitter  
Colin Lauf, secretaris  
Wim Rijvers, penningmeester  
Cees Verkade, vicevoorzitter

Wilt u met één van ons in contact komen? Stuur dan een berichtje naar [info@huurderskoepellaurentius.nl](mailto:info@huurderskoepellaurentius.nl), of neem contact op via onze website: [www.huurderskoepellaurentius.nl/](http://www.huurderskoepellaurentius.nl/).

## Conditiemeting

Een conditiemeting wordt gebruikt om de kwaliteit aan te geven van gebouwen, woningen, terreinen en installaties. Veel woningcorporaties maken hier gebruik van. De conditiemeting is ontwikkeld door de Kwalitatieve Woning Registratie (KWR).

Conditiemetingen worden volgens een vaste werkwijze uitgevoerd conform NEN 2767. Wanneer er volgens die norm gemeten wordt, worden alle conditiemetingen door verschillende inspecteurs hetzelfde uitgevoerd. Ook mogen deze metingen alleen uitgevoerd worden door gecertificeerde inspecteurs die hiervoor opgeleid zijn.

De conditiemeting voor woningen bepaalt van ieder onderdeel wat eventuele gebreken zijn, de omvang daarvan en hoe vaak die voorkomen. Voorbeelden van onderdelen zijn kozijnen, metselwerk, dakpannen en schilderwerk. NB. Dit betreft de buitenkant.

Met behulp van conditiescores kunnen woningcorporaties de staat van hun woningen en gebouwen bepalen. Dit geeft inzicht in de onderhoudskosten en mogelijke risico's. Ook gebruiken woningbouwcorporaties de conditiemeting voor het opstellen van een goede onderhoudsbegroting.

Een conditiescore geeft de staat van onderhoud per onderdeel aan: 1 is uitstekend, 2 is goed, 3 is redelijk, 4 is matig, 5 is slecht en 6 is zeer slecht.

Huurders kunnen bij Laurentius de conditiemeting van hun woning opvragen. Bij een slechte score kunnen zij de verhuurder aanspreken om achterstallig onderhoud aan te pakken. De conditiescore kan ook gebruikt worden als bewijsmateriaal bij de huurcommissie. Voor de HKL is de conditiescore van belang in de adviestrajecten over de onderhoudsbegroting en de jaarlijkse huuraanpassing.

## Wegwijzer

Soms is door de vele zorg- en hulp instanties door de bomen het bos niet meer te zien. Daarom sturen wij u bij deze nieuwsbrief een overzicht contactgegevens van enkele nuttige organisaties. Wij plaatsen dit overzicht ook op onze website.

### Huurderscommissaris

Twee leden van de Raad van Commissarissen van Laurentius worden benoemd op voordracht van de HKL. Marina Heslen kan na twee termijnen niet opnieuw benoemd worden. Irma van der Pluijm volgt haar op.

Wij kijken terug op een constructieve en open samenwerking met Marina. We zien ernaar uit om ons met Irma en onze andere huurderscommissaris, Otbert de Jong, op dezelfde manier in te kunnen blijven zetten voor de huurders van Laurentius.

### Energielabels voor woningen

Een energielabel geeft aan of een woning veel of weinig energie verbruikt. A+++ en A++++ zijn labels voor nieuwbouwwoningen. De overige energielabels zijn A, B, C, D, E, F en G. Woningen met een A++++ label zijn het energiezuinigst. De minst energiezuinige woningen krijgen een G-label. Goede isolatie en het plaatsen van zonnepanelen of een elektrische warmtepomp kunnen het energielabel beïnvloeden.

Het energielabel voor woningen is een wettelijke verplichting en wordt bepaald door een energieprestatie-adviseur. Deze EP-adviseur berekent volgens de berekeningsmethode NTA 8800, de (BRL) 9500 en de ISSO, het energielabel voor een woning of appartement. De geconstateerde gegevens worden vervolgens geregistreerd en opgeslagen.

De berekening van een energielabel baseert de overheid op specifieke factoren. De factoren die de energieadviseur in zijn berekening meeneemt, bepalen onder andere het fossiele energieverbruik. Dit geeft een indicatie van een voorlopig energielabel, dat definitief wordt na bevestiging van een inspecteur. De factoren zijn:

- bouwjaar: oudere huizen zijn vaak minder goed geïsoleerd dan nieuwere;
- woningtype (appartement, hoekwoning): het type woning beïnvloedt de hoeveelheid energie die nodig is voor verwarming;
- soort glas: enkele beglazing scoort een lager energielabel dan energiezuinige driedubbele beglazing of hoogrendementsglas;
- gevel- of muurisolatie: goede isolatie vermindert warmteverlies via gevel en muren;
- dakisolatie: warmte stijgt op, dus goede dakisolatie vermindert warmteverlies;
- vloerisolatie: voorkomt dat koude lucht vanuit de grond het huis binnenkomt;
- soort verwarming: efficiënte verwarmingssystemen gebruiken minder energie;
- soort warmwatervoorziening: sommige typen boilers zijn efficiënter dan andere;
- ventilatiesysteem: goede ventilatie zorgt voor een gezond binnenklimaat zonder onnodig energieverbruik.
- zonnepanelen/zonneboiler: wekken duurzame energie voor de woning op.

Het kan gezien bovenstaande dus voorkomen dat in één complex wooneenheden verschillende energielabels hebben, afhankelijk van woningtype en ligging.

In de Nationale Prestatieafspraken tussen de minister van BZK en Aedes (belangenbehartiger woningcorporaties) over de verlaging van de verhuurdersheffing per 1 januari 2022 is afgesproken dat de corporatiesector uiterlijk in 2028 alle E-, F- en G-labels uit de sector heeft laten verdwijnen, met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van 70%-instemming van de huurders en eventuele VVE's.

Er mogen/kunnen in 2029 dus nog woningen zijn met een slecht energielabel. Door een hogere puntenaftrek worden huurders van woningen met een E-, F- of G-label vanaf 2024 gecompenseerd voor relatief hoge energielasten.

Het opvragen van het energielabel geeft huurders inzicht in hoe energiezuinig hun woning is. Ook dit gegeven kan voor de huurder aanleiding zijn om de verhuurder aan te sporen meer energiemaatregelen te nemen. Het energielabel kan net als de conditiescore gebruikt worden in het kader van een huuraanpassing. Voor de HKL is de conditiescore van belang in de adviestrajecten over de onderhoudsbegroting en de jaarlijkse huuraanpassing.

## WEGWIJZER

### Hulp

- Buurtkracht 4834 06-30 71 1712 buurtkrachtbreda.nl  
- *Vrijwilligers die hulp aanbieden in de wijken Ijpelaar, Overakker en Blauwe Kei.*
- Dorpsteam Alphen-Chaam 088-605 0605 dorpsteamabg.nl/dorpen/alphen-chaam  
- *Weet, of zoekt uit, waar u terecht kunt met uw hulpvraag en helpt u verder.*
- Hulpdienst Ulvenhout-Bavel 076-561 3937 hulpdienst-ulvenhout-bavel.nl  
- *Vrijwilligers die hulp aanbieden in Ulvenhout en Bavel (incl. Nieuw-Wolfslaar).*
- Humanitas Breda 06-39 35 8576 humanitas.nl/regio-breda  
- *Maatje gezocht of maatje worden?*
- IMW Breda 076-530 5888 imwbreda.nl  
- *Eerstelijnsorganisatie voor psychosociale en sociaaljuridische dienstverlening.*
- Mantelzorg Breda 076-750 3200 bredamantelzorg.nl  
Mantelzorg Alphen-Chaam 013-549 8646 contourdetwern.nl  
- *Ondersteunen mantelzorgers met gratis informatie, advies en hulp.*
- Meldpunt Crisiszorg 0800-5099 meldpuntcrisiszorgwestbrabant.nl/  
- *24x7 bereikbaar bij crisissituaties en/of wanneer u zich ernstige zorgen maakt over iemand in uw omgeving.*
- Ouderenhulplijn 088-076 7000 deluisterlijn.nl  
- *Je kunt 24 uur per dag terecht bij de Luisterlijn voor een gesprek van mens tot mens.*
- Zorg voor elkaar Breda 076-525 1515 zorgvoorelkaarbreda.nl  
- *Voor al uw vragen over hulp en zorg.*

### Gemeente

- Alphen-Chaam** 14013 alphen-chaam.nl  
**Breda** 14076 breda.nl

#### WMO

- Alphen-Chaam <https://www.alphen-chaam.nl/wmo>  
Breda [breda.nl/zorg-en-ondersteuning-wmo](https://breda.nl/zorg-en-ondersteuning-wmo)  
- *Aanvragen hulp en zorg thuis zoals huishoudelijke zorg, PGB, mantelzorg enz.*

#### Bijzondere bijstand

- Alphen-Chaam [alphen-chaam.nl/bijzondere-bijstand](https://alphen-chaam.nl/bijzondere-bijstand)  
Breda [breda.nl/bijzondere-bijstand](https://breda.nl/bijzondere-bijstand)  
- *Tegemoetkoming voor extra, noodzakelijk kosten (afh. van inkomen)*

#### BredaPas

- [breda.nl/bredapas](https://breda.nl/bredapas)  
- *Kortingspas voor div. sportieve, culturele en educatieve activiteiten (afh. van inkomen).*

#### Seniorentoeslag

- [breda.nl/seniorentoeslag](https://breda.nl/seniorentoeslag)  
- *Voor vervanging duurzame gebruiksgoederen (afh. van leeftijd en inkomen, max. € 300,- per jaar).*

### Toeslagen

- Potjes-check [potjescheck.geldfit.nl/](https://potjescheck.geldfit.nl/)  
- *Met deze online tool kunt u uitzoeken voor welke toeslagen en regelingen u in aanmerking komt.*

## WEGWIJZER (verv.)

### Zorg

Actief Zorg Alphen-Chaam	088-750 8200	<a href="http://actiefzorg.nl/thuiszorg/alphen-chaam">actiefzorg.nl/thuiszorg/alphen-chaam</a>
Buurtzorg	085-040 3700	<a href="http://buurtzorgnederland.com">buurtzorgnederland.com</a>
Surplus	076-208 2200	<a href="http://surplus.nl">surplus.nl</a>
Thebe	0900-8122	<a href="http://thebe.nl">thebe.nl</a>
ThuisHulp Breda	088-560 2000	<a href="http://thuishulpbreda.nl">thuishulpbreda.nl</a>
Thuiszorg Groot Brabant	0161-437 554	<a href="http://thuiszorggrootbrabant.nl">thuiszorggrootbrabant.nl</a>

### Wonen

**Huurcommissie** 088-160 0300 [huurcommissie.nl](http://huurcommissie.nl)  
- Biedt onpartijdig en onafhankelijk hulp aan huurders en verhuurders als zij het niet eens zijn over bijvoorbeeld de huurprijs, onderhoud of servicekosten. Huurders betalen € 25,-

**Huurderskoepel Laurentius** [info@huurderskoepellaurentius.nl](mailto:info@huurderskoepellaurentius.nl)  
- Belangenverenigingen voor bewoners(commisseries) van Laurentius in Breda en Alphen-Chaam.

**LaurentiusWonen** 076-564 4644 [laurentiuswonen.nl](http://laurentiuswonen.nl)  
- Woningcorporatie met woningen in de gemeentes Breda en Alphen-Chaam

**Stedelijke Geschillencommissie** 013-594 4151  
[app.klachtregeling.nl/sgb/contact](http://app.klachtregeling.nl/sgb/contact)  
- Behandelt gratis klachten als u een conflict heeft met Klik voor Wonen, Laurentius, WonenBreburch, Alwel, Thuisvester en Woonvizier.

**Woonbond** 020-551 77-55 [woonbond.nl](http://woonbond.nl)  
- Belangenvereniging voor huurders en woningzoekenden. Huurders van Laurentius kunnen via de huurderskoepel vragen aan de Woonbond stellen.

### Activiteiten

**Bibliotheek**  
Breda 076-200 3200 [bibliotheekbreda.nl](http://bibliotheekbreda.nl)  
Alphen-Chaam 06-42 35 6153 [bibliotheekalphenchaam.nl](http://bibliotheekalphenchaam.nl)

**Digi-taalhuis Breda** 06-52 81 3807 [digi-taalhuisbreda.nl](http://digi-taalhuisbreda.nl)  
- Hulp bij het werken met computer, tablet of telefoon (onderdeel bibliotheek).

**Fietsmaatjes Breda** [fietsmaatjesbreda.nl](http://fietsmaatjesbreda.nl)  
- Koppelt vrijwilligers op een duo-fiets aan mensen die niet zelfstandig kunnen fietsen.

**KBO-Brabant** 073-644 4066 [kbo-brabant.nl](http://kbo-brabant.nl)  
- Uitstapjes, actief bezig zijn, leren, veiligheid.

**Repair Café**  
Breda [explorebreda.com/nl/blogs/repair-cafes-in-breda](http://explorebreda.com/nl/blogs/repair-cafes-in-breda)  
Alphen-Chaam [onsalphenchaam.nl/berichten/repair-cafe-6](http://onsalphenchaam.nl/berichten/repair-cafe-6)  
- Vrijwilligers repareren kapotte spullen.

**WIJ Breda** 076-525 1500 [wijbegintbijjou.nl](http://wijbegintbijjou.nl)  
- Heel veel sociale activiteiten (ontmoeten en bewegen) en hulp.