

NIEUWSBRIEF

UITGAVE **DECEMBER** 2018

HWZ

Huurdersraad
Wonen Zuid

De Huurdersraad Wonen Zuid is er voor u!

De Huurdersorganisaties St. Pietersrade, HTM en Op het Zuiden werken samen in de Huurdersraad Wonen Zuid. De Huurdersraad is daarmee de gesprekspartner van Wonen Zuid op beleids- en bestuursniveau. Met het bundelen van kennis, kunde en middelen bereiden de huurdersorganisaties zich voor op de toekomst.

Van huurdersorganisaties wordt steeds meer gevraagd. Daarom is het noodzakelijk om te professionaliseren. De Huurdersraad beschikt over een Raadsbureau waar door professionals het noodzakelijke werk wordt gedaan om de besturen en de vrijwilligers te ondersteunen met hun werkzaamheden.

Het belang van leden en huurdershulp

Zowel voor huurders als voor de organisaties die hen vertegenwoordigen wordt professionele ondersteuning en huurdershulp steeds belangrijker. Woningcorporaties worden steeds meer beperkt in hun takenpakket en moeten daardoor duidelijke beleidskeuzes maken. Deze keuzes hebben niet alleen invloed op het huurbeleid maar raken ook u als individuele huurder. Daarom is het in uw belang om aan de tafel te zitten waar deze keuzes gemaakt worden. Bij iedere keuze moet immers het belang van de huurder meegewogen worden. Wie kan dat nou beter dan de huurders zelf!



Speciaal voor u!

Wij wensen u fijne feestdagen en een gezonde start in 2019

INHOUD:

Pagina 1

- De huurdersraad is er voor u!
- Het belang van leden en huurdershulp.
- Speciaal voor u!

Pagina 2

- Prestatieafspraken
- Versterking ledenorganisatie
- Ledenondersteuning

Pagina 3

- Advies streefhuren
- Het Raadsbureau
- AVG en huurdersorganisaties
- Uw eigen digitale portal

Pagina 4

- Duurzaamheid en Woonlasten
- Overleg met Wonen Zuid
- Instemmingsrecht servicekosten
- Energiecoach Wonen Zuid

**Maak uw
buren lid en
maak kans op
een cadeau!**

HWZ

Huurdersraad
Wonen Zuid

Prestatieafspraken in Midden-Limburg en Parkstad

De Huurdersraad is partner bij het opstellen van prestatieafspraken. Zij doet dit in negen gemeenten. Prestatieafspraken zijn afspraken tussen gemeente, corporaties en huurders over de uitvoering van het volkshuisvestelijke beleid dat jaarlijks moet worden gerealiseerd. De huurdersraad werkt hiervoor samen met de WoonLastenWakers (Midden Limburg) en het ROH (Parkstad Limburg). De samenwerking bestaat uit respectievelijk 5 huurdersorganisaties in Midden Limburg en 15 huurdersorganisaties in Parkstad. Voor geïnteresseerden zijn de afspraken op te vragen bij het Raadsbureau.

Versterking van de ledenorganisatie!

De Huurdersraad heeft samen met haar drie leden ongeveer 3.600 individuele huurdersleden. Hoewel dit een mooi percentage is kan het altijd beter. Sterker nog, het moet beter! Meer leden betekent een sterkere positie aan de onderhandelingstafel. De belangen van huurders zijn hiermee gediend. Om de vereniging verder te laten groeien zijn er met Wonen Zuid afspraken gemaakt over ledenwerving. Het doel daarbij is om de komende jaren het ledenbestand te laten doorgroeien met minimaal 500 huurders per jaar. Hoewel dit ambitieus is, lijkt dit haalbaar. De groei zal vooral gerealiseerd worden door nieuwe huurders aan ons te binden. Voor zittende huurders zullen aparte ledenwerf programma's worden ontwikkeld.

De huurdersorganisaties ondersteunden in 2018 zowel individuele huurders als huurdersgroepen.

Individuele huurders:

- 270 contacten met individuele huurders
- 117 ondersteuningsvragen bij onderhoud
- 62 verzoeken tot informatie
- 5 ondersteuning bij klachtenprocedures
- 9 ondersteuning bij huurcommissie
- 51 huisbezoeken

Huurdersgroepen (renovatie en dergelijke):

- Witte Dorp (Roermond)
- Doctor Philipslaan (Roermond)
- Diepenbrockstraat (Roermond)
- Visseberg (Neer)
- Achter de Graef (Wessem)
- Nuinhofwijk (Nuth)
- St. Josephstraat (Valkenburg)
- De Hees (Heerlen)
- Witte Wijk (Heerlen)
- Treebeek (Brunssum)
- Lindenhof (Kerkrade)
- Enz.....

Belangen en behoeften



Ledenondersteuning

De Huurdersraad ondersteunt leden bij het onderhouden van hun relatie met Wonen Zuid. Links kunt u zien hoeveel leden wij het afgelopen jaar hebben geholpen en met welk soort problemen.

Het Raadsbureau!

Het Raadsbureau heeft beschikking over twee medewerkers. Begin 2019 wordt hieraan nog een parttime medewerker voor administratieve taken toegevoegd.



Roy Pustjens, links op de foto, is de ondersteuner van huurders. Hij ondersteunt individuele huurders in hun relatie met Wonen Zuid en ondersteunt bewonerscommissies bij hun werkzaamheden, bijvoorbeeld bij renovatie en sloop. Wim Dings, rechts op de foto is verantwoordelijk voor de dagelijkse aansturing van de organisatie en houdt zich bezig met beleid en ondersteunt het bestuur in het overleg met Wonen Zuid.

Bereikbaarheid

Het Raadsbureau houdt kantoor zowel in Midden Limburg als in Parkstad. Kantoorbezoeken vinden plaats op afspraak. Uiteraard bezoeken wij u ook graag thuis. Zie onder aan pagina 4 voor de adresgegevens.

AVG en de huurdersorganisaties

Wellicht heeft u het afgelopen jaar wel eens gehoord van de AVG. Dit is de nieuwe privacywetgeving. Uiteraard moeten ook de huurdersorganisaties voldoen aan de nieuwe privacywetgeving. De administratie van de huurdersorganisaties wordt hier ook op aangepast. Binnenkort zult u gevraagd worden om uw toestemming voor het mogen registreren van uw gegevens zoals bijvoorbeeld m.b.t uw lidmaatschap of wanneer wij u helpen met het oplossen van klachten.

Uw eigen digitale portal bij uw huurdersorganisatie

Als lid van de huurdersorganisaties heeft u de mogelijkheid om uw eigen dossier in te zien. Dit kunt u doen door in te loggen in uw eigen digitale omgeving. Begin 2019 ontvangt u hierover bericht.

Advies streefhuren Wonen Zuid

De Huurdersraad heeft onlangs advies uitgebracht over het streefhurenbeleid van Wonen Zuid. Het streefhurenbeleid bepaalt in hoge mate de huurprijs voor een nieuwe huurder. Dan gaat het om de kwaliteit van de woning in relatie tot de prijs.

Het uitgangspunt is dat alle huurders dezelfde huurprijs betalen voor dezelfde kwaliteit. Wonen Zuid probeert dit te realiseren door de jaarlijkse huurverhoging te differentiëren. Dit wil zeggen dat de huurverhoging bij gelijke woningen kan verschillen met als uiteindelijk doel de prijs gelijk te krijgen.

Als de huurwoning opnieuw wordt verhuurd kan de prijs versneld gelijk worden gesteld, dit is de zogenaamde huurharmonisatie. De huurharmonisatie zorgt ervoor dat huurders die verhuizen vaak een veel hogere huur gaan betalen. Dit heeft allerlei gevolgen. Lees verder:

Senioren die willen verhuizen!

Het zijn vaak de senioren die willen verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement omdat dit beter bij hun levensfase past. Veel senioren gaan niet verhuizen vanwege de veel hogere huur in hun nieuwe woning. De huurdersraad is met Wonen Zuid in overleg om hier een oplossing voor te bedenken.

Woningen zijn voor veel nieuwe huurders te duur!

Veel nieuwe huurders starten hun relatie met Wonen Zuid met betaalisico's. Vaak omdat de totale woonlasten te hoog zijn. Zo komt het vaker voor dat woningen met een lagere huurprijs veel hogere energie kosten hebben. De huurdersraad heeft Wonen Zuid geadviseerd deze huurders een huurkorting te geven totdat de woning energiezuiniger is gemaakt. Wonen Zuid gaat dit onderzoeken.

Vraag het hele advies op bij het Raadsbureau.

Duurzaamheid en woonlasten

Duurzaamheid staat steeds hoger op de agenda. De sociale huursector speelt voor de overheid een belangrijke rol bij het behalen van de doelstellingen. De Huurdersraad van Wonen Zuid verbindt de realisatie van doelstellingen en duurzaamheid aan woonlasten. Het moet niet alleen goed zijn voor het milieu maar ook voor uw beurs. Dat is waar wij ons voor willen inzetten!

Overleg met Wonen Zuid

De Huurdersraad voert intensief overleg met Wonen Zuid over woonlasten en duurzaamheid. Samen is het 6 sporenbeleid ontwikkeld. Dit beleid heeft betrekking op de maatregelen die Wonen Zuid doorvoert om te werken aan duurzaamheid. Middels allerlei maatregelen worden woningen met slechte energielabels met voorrang verbeterd. Gemiddeld gaat huurders dit €30,00 per maand besparing opleveren. Dit is slechts een van de maatregelen. Als u zelf maatregelen heeft genomen om energiebesparing te realiseren vragen wij u deze aan ons door te geven. Andere huurders kunnen daar mogelijk ook een voordeel mee realiseren. Mail deze dan naar info@hwz.nl met het kenmerk "duurzaamheid".

Instemmingsrecht servicekosten

Huurders hebben instemmingsrecht bij wijzigingen van beleid bij het servicekostenbeleid. Dit instemmingsrecht heeft betrekking op beleid dat betrekking heeft op bijvoorbeeld collectieve inkoopcontracten zoals energie-inkoop en groenonderhoud. Zo is er onlangs een nieuw contract afgesloten met de NUON voor collectieve energie-inkoop. Hierover is geen overleg gevoerd. De Huurdersraad gaat alsnog in overleg met Wonen Zuid over de reikwijdte van dit contract. Daarnaast worden de afspraken over het overleg servicekosten aangescherpt.



Energiecoach Wonen Zuid!

Schrikt u ook weer van de energierekening? Energiecoach Mathy Jacobs van Wonen Zuid kijkt samen met huurders naar de mogelijkheden om energie te sparen. Huurders kunnen meneer Jacobs benaderen voor een persoonlijk advies. Dit kan per telefoon 088-66 53 552 via e-mail M.Jacobs@wonen-zuid.nl of via facebook te vinden onder Mathy Jacobs Wonen Zuid.

Voorlichting en eigen initiatief bij energiebesparing

Ook is het mogelijk dat wij samen met uw burens een voorlichtingsavond organiseren om energie te sparen. Neem daarvoor contact op met ons energie@hwz.nl onder vermelding van "voorlichting en energie". Als u een van de initiatiefnemers bent zullen wij u belonen met een leuke verrassing.

www.hwz.nl

**Huurdersraad
Wonen Zuid**

Kantoor Midden Limburg
Oranjelaan 51 a
6042 BB Roermond
0475-336703

Kantoor Parkstad
Joost van Vondelstraat 2
6416 AS Heerlen
045-566721

Postadres
Postbus 2365
6040 DC Roermond
Info@hwz.nl