

NIEUWSBRIEF

UITGAVE juni 2019

HWZ

Huurdersraad
Wonen Zuid

Duurzaamheid centraal op ledenvergadering

Met de zomervakantie in het vizier houden de leden van de Huurdersraad hun ledenvergadering. De uitnodiging van deze ledenvergadering is bijgesloten. Dit jaar staat duurzaamheid centraal op de agenda.

Wonen Zuid komt spreken

De huurdersraad heeft de energiecoach van Wonen Zuid uitgenodigd om te spreken op de ledenvergaderingen. Met elkaar gaan wij in gesprek over de mogelijkheden die huurders hebben om energie te besparen en de woonlasten te verlagen. Wonen Zuid zal tips geven over het besparen van energie en dus ook uw kosten. Vaak zijn het heel eenvoudige maatregelen die makkelijk zijn uit te voeren.

Uiteraard kunnen er ook wensen worden besproken als het gaat om het verbeteren van de woning. Wij zullen deze wensen inventariseren en met Wonen Zuid in gesprek gaan.

Concrete besparingen

De Consumentenbond adviseert jaarlijks te bekijken of het de moeite waard is om over te stappen van energieleverancier. Op de website van de Consumentenbond is dat eenvoudig te controleren. Het kan dan vaak gaan om honderden euro's.



De vakantie staat weer voor de deur!

Wij zijn afwezig van 6 juli tot en met 18 augustus. Voor noodgevallen zijn wij altijd bereikbaar. Zie het kader met onze adresgegevens. Spreek uw boodschap in of stuur ons een mail en wij zullen dan zo snel mogelijk reageren.

INHOUD:

Pagina 1

- Duurzaamheid centraal
- Vakantie voor de deur!

Pagina 2

- Klachtencommissie
- Voordracht RvC
- Visitatie

Pagina 3

- CV ketels onder de loep
- Veiligheid seniorencomplex
- Huurverhoging 1 juli
- Ledenondersteuning

Pagina 4

- Sociaal Huurakkoord
- Woonafspraken
- Compensatie bij slechte energiestaat

Maak uw buren lid en maak kans op een cadeau!

Klachtencommissie

Wonen Zuid heeft een klachtencommissie waar u terecht kunt met klachten die u niet met Wonen Zuid krijgt opgelost. Deze klacht kan betrekking hebben op bijvoorbeeld onderhoud van de woning of de bejegening door een medewerker van Wonen Zuid. Overweegt u de stap naar de Klachtencommissie dan is het altijd verstandig om eerst contact met ons op te nemen. Wellicht kunnen wij alsnog samen met u de klacht oplossen. Is dit niet mogelijk dan kunnen wij u ondersteunen in de procedure.

De Huurdersraad heeft invloed op de samenstelling van de Klachtencommissie doordat zij twee van de vier leden kan benoemen. Wilt u meer weten over de Klachtencommissie, neem dan gerust contact op met ons. De Klachtencommissie kunt u vinden op de website van Wonen Zuid en van de Huurdersraad.

Voordracht in de RVC

Huurdersorganisaties moeten een derde van de leden van de Raad van Commissarissen voordragen in de Raad. De leden in de Raad hebben een zittingstermijn van 4 jaar en kunnen één keer herbenoemd worden. De huurdersraad heeft recht op de voordracht voor twee leden in de Raad.

Eind 2018 is een commissaris die eerder is voorgedragen door de huurdersorganisaties teruggetreden. Na intensieve werving hebben wij een nieuwe commissaris voorgedragen. De Huurdersraad bij de werving en selectie ondersteund door een extern bureau. De nieuwe kandidaat moest passen binnen het profiel 'wonen en zorg'. De Huurdersraad heeft een geschikte kandidaat gevonden in de persoon van Janthien Kuperus. Mevrouw Kuperus is een betrokken bestuurder die in het dagelijks leven werkzaam is in het zorgdomein.

Mevrouw Kuperus zal de komende periode een bijdrage leveren aan het toezicht op het functioneren van Wonen Zuid met daarbij een bijzondere aandacht voor het zorgdomein. Zij zal dit in goede samenwerking doen met de andere huurderscommissaris de heer Kor Bonnema.



Visitatie

Wonen Zuid moet zich één keer in de 4 jaar laten visiteren. Dit is een beoordeling van de maatschappelijke prestaties van Wonen Zuid. Allerlei stakeholders worden daarvoor geïnterviewd en kunnen hun eigen beoordeling geven.

Dit jaar is Wonen Zuid weer aan de beurt. De huurdersraad is daarvoor geïnterviewd. In haar beoordeling is de Huurdersraad vooral kritisch op de communicatie van Wonen Zuid. Het definitieve rapport wordt in het najaar van 2019 opgeleverd. Dit zal de Huurdersraad dan zeker gaan bespreken met haar leden.

CV ketels onder de loep

Afgelopen maart is er in het TV programma Kassa melding gemaakt van defecten aan CV ketels AGPO/ferroli. Naar aanleiding van dit signaal is de Huurdersraad onmiddellijk met Wonen Zuid in overleg gegaan over de mogelijke gevaren voor de veiligheid.

Wonen Zuid heeft de ketels in kaart gebracht en heeft maatregelen genomen. De huurders die het betreft, zijn daarover per brief geïnformeerd. De maatregelen betekenen dat deze ketels eerder vervangen worden dan gepland. Daarnaast wordt er aan de ketel een voorziening aangebracht waardoor de ketel automatisch wordt uitgeschakeld als er sprake is van CO2 vorming of te hoge temperaturen in de ketel. De Huurdersraad houdt voor u nauwlettend de vinger aan de pols!

Veiligheid seniorencomplexen

Onlangs zijn er publicaties verschenen over de veiligheid in seniorencomplexen. Een analyse van de Veiligheidsregio's zegt dat de hulpdiensten vaak niet op de hoogte zijn van de zelfredzaamheid van de populatie in een appartementencomplex. Zeker als dit een wooncomplex is waarin men in meerderheid verminderd zelfredzaam is, kan dit bij calamiteiten tot extra risico's leiden.

De Huurdersraad is direct een overleg gestart met Wonen Zuid. Het is van belang dat de hulpdiensten weten wat ze kunnen verwachten bij een calamiteit. Wij hebben vaker gepleit voor een check op de (gemiddelde) zelfredzaamheid in wooncomplexen. Dan is in ieder geval inzichtelijk of er in een complex sprake is van verminderde zelfredzaamheid. In geval van nood moeten mensen elkaar kunnen helpen.

Op dit moment wordt door Wonen Zuid onderzocht welke oplossingen het beste kunnen worden ingezet. Als u zelf een bijdrage wilt leveren aan deze discussie of ons een concreet probleem kunt aanreiken, dan horen wij graag van u.

Huurverhoging per 1 juli 2019

De verhoging van de huursom per 1 juli blijft beperkt tot inflatie waarbij de individuele huur kan verschillen van 0% tot maximaal 2,37%. Wonen Zuid voert geen inkomensafhankelijke huurverhoging door.

Zoals ieder jaar heeft de Huurdersraad overleg gevoerd met wonen Zuid over de jaarlijkse huurverhoging. De voorstellen van Wonen Zuid zijn kritisch besproken waarna advies is uitgebracht.

Centraal in het huurbeleid zijn de prijs en de kwaliteit van de woningen het uitgangspunt. Dit betekent dat huurders die een huur betalen die hoger is dan de streefhuur geen huurverhoging krijgen. Per 1 juli krijgen 2.500 huurders geen huurverhoging, 1700 huurders een huurverhoging tot 1,7% en 7000 huurders een huurverhoging tot 2,37%. Dit gematigde huurbeleid draagt direct bij aan de betaalbaarheid van woningen van Wonen Zuid.

Bezwaar tegen de huurverhoging?

Als u het niet eens bent met de huurverhoging kunt u alleen op formele gronden bezwaar maken. Dit betekent bijvoorbeeld dat er een fout in de aanzegging moet zijn gemaakt, bijvoorbeeld in de puntentelling of verkeerde termijnen. Als u niet tevreden bent over de kwaliteit van de woning of er is sprake van een gebrek, dan is dat geen reden om de huurverhoging te weigeren. In dat geval kunt u huurverlaging aanvragen bij de Huurcommissie. Wij adviseren u dan eerst contact met ons op te nemen zodat wij dan samen kunnen beoordelen of een dergelijk bezwaar haalbaar is.

Ledenondersteuning

De Huurdersraad ondersteunt haar leden bij het onderhouden van hun relatie met Wonen Zuid. Zowel voor individuele ondersteuning als voor de ondersteuning van bewonersgroepen bijvoorbeeld bij collectieve klachten of renovatietrajecten. De Huurdersraad Wonen Zuid staat u dan bij met Raad en Daad.

Sociaal huurakkoord

De Nederlandse Woonbond en Aedes (vereniging voor woningcorporaties) hebben het Sociaal Huurakkoord afgesloten. Dit akkoord gaat de huurdersraad helpen om betere afspraken te maken over de betaalbaarheid. Het akkoord heeft een looptijd van 2018 tot 2021. Hieronder enkele opvallende afspraken.

Bevriezing of verlaging van de huur!

Onder bepaalde omstandigheden wordt het in de nabije toekomst mogelijk om huurbevriezing of zelfs huurverlaging te vragen aan de corporatie. Op de site van de Woonbond (www.woonbond.nl) kan een proefberekening worden gemaakt. Voorsnog zijn corporaties niet verplicht deze regeling uit te voeren. Naar verwachting zal de minister dit wel wettelijk gaan verplichten.

Inflatievolgend huurbeleid

In het sociaal huurakkoord is overeengekomen dat de jaarlijkse huurverhoging op het niveau van de huursom (alle huren van Wonen Zuid bij elkaar) wordt beperkt tot een stijging van maximaal inflatie. Op individueel niveau kan dit iets hoger of lager zijn.

Duurzaamheid

Het verduurzamen van woningen heeft urgentie. Niet alleen om de milieudoelstellingen te halen, maar ook om de stijging van de woonlasten te beperken en het wooncomfort van huurders te vergroten. Over de investeringen die corporaties uitvoeren is afgesproken dat de huurverhoging die daarvoor wordt gevraagd altijd is afgestemd op de energiebesparing.

Afspraken met Wonen Zuid

De Huurdersraad gaat met Wonen Zuid in overleg over een voorlopige toepassing van de regeling totdat dit wettelijk is geregeld. Wij vinden het belangrijk dat huurders zo snel mogelijk ondersteund worden door dit akkoord.

Woonafspraken

Huurdersorganisaties maken jaarlijks afspraken met gemeenten en corporaties over het woonbeleid dat zij voeren. Wonen Zuid doet daarvoor uiterlijk 1 juli een aanbod aan de gemeenten waarin zij werkzaam is. Dit aanbod wordt eerst afgestemd met de huurdersraad.

Na de zomervakantie starten de gesprekken om te komen tot prestatieafspraken. De Huurdersraad van Wonen Zuid werkt daarin samen met andere huurdersorganisaties. In Parkstad Limburg is dit het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties (ROH) en in Midden Limburg zijn dit de WoonlastenWakers.

Alle belangrijke onderwerpen komen aan bod: **betaalbaarheid** en **beschikbaarheid, wonen en zorg, leefbaarheid** en **duurzaamheid**.

Wilt u meer weten over prestatieafspraken of wilt u meepraten over het woonbeleid in uw eigen gemeente, neem dan gerust contact met ons op.

Compensatie bij slechte energiestaat

De huurdersraad pleit voor compensatie als huurders een woning krijgen toegewezen met een slechte energiestaat. Dit leidt immers tot hogere woonlasten. Wonen Zuid zou dan een verbetering in het vooruitzicht moeten stellen of anders een (tijdelijke) huurverlaging moeten toekennen. Dit is een dringend verzoek van alle huurdersorganisaties die prestatieafspraken maken met corporaties en gemeenten.

www.hwz.nl

**Huurdersraad
Wonen Zuid**

Kantoor Midden Limburg
Oranjelaan 51 a
6042 BB Roermond
0475-336704

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

Postadres
Postbus 2365
6040 DC Roermond
Info@hwz.nl