

HWZ

Huurdersvereniging
Wonen
Zuid



In deze nieuwsbrief praten wij u bij over de laatste ontwikkelingen en nieuwtjes van Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ) in de tweede helft van 2022.

Nieuwe energie

HWZ bruist van nieuwe energie. Het bestuur is weer op kracht en er zijn nieuwe doelstellingen geformuleerd. Met het vaststellen van de nieuwe statuten is er definitief gekozen voor een andere koers. Een compact en krachtig bestuur dat volop inzet op beleidsbeïnvloeding met als kennis- en ervaringsbron de individuele huurders en de bewonerscommissies. Daarvoor is een goede samenwerking met Wonen Zuid van groot belang. Een constructief kritische houding van HWZ is daarin de basis. In het werkplan van 2023 van HWZ wordt nader in gegaan op de samenwerking met Wonen Zuid en de huurders.



Kerstvakantie

Net als ieder jaar heeft HWZ "kerstvakantie". De kerstvakantie start op 23 december 2022 en op 9 januari 2023 staan wij weer voor u klaar. Uiteraard zijn wij voor noodgevallen bereikbaar en zullen wij ons best doen huurders met acute problemen voor zover als mogelijk bij te staan.

Wij wensen iedereen fijne feestdagen en een voorspoedig en gezond 2023.

Een nieuwe bestuurder voor Wonen Zuid



Wonen Zuid kiest met de nieuwe bestuurder voor een stevig maatschappelijk profiel

Met de benoeming van Ramon Testroote als nieuwe bestuurder per 1 januari 2023, sluit Wonen Zuid een periode van waarneming door achtereenvolgens het directieteam en interim bestuurder Diederik Hommes af. Met de keuze voor Ramon Testroote onderstreept Wonen Zuid de focus op de doorontwikkeling van haar maatschappelijke rol en haar positie als lokale samenwerkingspartner in de wijk.

Ramon Testroote over zijn benoeming: "Ik ben bijzonder vereerd met mijn benoeming als bestuurder van Wonen Zuid. In mijn ogen vormt een betaalbaar thuis in een veilige en gezonde leefomgeving, juist in deze onzekere tijden, de basis van waaruit ieder mens moet kunnen bouwen aan een leven met perspectief. Ik ken Wonen Zuid als een solide woningcorporatie waar bevlogen medewerkers, met oog voor hun huurders, keihard werken om betaalbaar en prettig wonen, nu en in de toekomst, voor zoveel mogelijk mensen mogelijk te maken. Desondanks lijkt dat perspectief, in deze roerige tijd, voor steeds meer mensen, buiten bereik te liggen. Dat vraagt om scherpe keuzes en een duidelijke positionering van Wonen Zuid als maatschappe-

lijk ondernemer en partner van lokale overheden, maatschappelijke organisaties en wijkbewoners. Met een ervaren directieteam en een stevig financieel fundament ligt er een uitstekende basis. Ik sta te popelen om mijn bestuurlijke ervaring en maatschappelijke drive in te zetten om vanuit Wonen Zuid succesvolle samenwerkingsallianties te smeden.

Dit zodat medewerkers met hun inzet voor nog meer mensen met een bescheiden inkomen, perspectief kunnen bieden."

Ans Cuijpers, voorzitter van de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid, is verheugd met de komst van de nieuwe bestuurder: "We zochten een stevige ervaren bestuurder met een groot maatschappelijk hart. Daar is Wonen Zuid met het aantrekken van Ramon Testroote in geslaagd. Met 10 jaar ervaring als wethouder en 5 jaar als bestuurder van Moveoo (maatschappelijke opvang) beschikt hij over ruime bestuurlijke en maatschappelijke ervaring. De visie die hij in onze gesprekken heeft neergelegd sluit uitstekend aan op de doelen in ons ondernemingsplan 'Wij(ken) maken het verschil', dat in juli van dit jaar is verschenen. We zien in hem de juiste persoon om hier de juiste focus in aan te brengen".

Lenne Valkenburg, voorzitter HWZ, reageert namens HWZ ook positief over de nieuwe bestuurder. "Wij herkennen in Ramon een bestuurder die blijkt geeft van een grote maatschappelijke betrokkenheid. Ramon kenmerkt zich door een natuurlijk gezag waarbij de persoonlijke drijfveren zijn leiderschap kleur geven. De persoonlijke drijfveren ontstaan vanuit inhoud, betrokkenheid op de doelgroep en het eerder genoemde maatschappelijk engagement."

Rol HWZ bij werving bestuurder van Wonen Zuid

HWZ vervulde een adviserende rol in het wervingsproces voor een nieuwe bestuurder. Zo leverde HWZ een bijdrage aan het profiel van de bestuurder. HWZ heeft daarbij ingezet op een bestuurder die zich laat kenmerken door een sterk sociaal profiel. Deze inzet is mondeling toegelicht aan de Raad van Commissarissen. Voorafgaand aan de benoeming heeft HWZ een

gesprek gehad met de nieuwe bestuurder. Dit gesprek heeft een basis gelegd voor vertrouwen en een goede samenwerking. Zoals voorzitter Lenne Valkenburg in de bekendmaking ook laat blijken is HWZ content met de benoeming.

Energiekosten stijgen tot ongekende hoogte!

Er is al veel gezegd en geschreven over de absurd hoge stijgingen van de energiekosten. Deze ontwikkeling leidt tot een vreemd soort "vierdeling".

1. Huurders die een energiezuinige woning huren met een oud energiecontract (relatief weinig nadeel).
2. Huurders die een energiezuinige woning huren met een nieuw energiecontract (relatief voordeel).
3. Huurders die een woning huren met een slecht energielabel en met een oud energiecontract (relatief weinig nadeel).
4. Huurders die een woning huren met een slecht energielabel en met een nieuw energiecontract (relatief zeer veel nadeel).

Hoewel niet alle huurders zich hierin hoeven te herkennen is dit gemiddeld de situatie. Zeker is dat iedereen er op achteruitgaat. Samengevat hebben de huurders met een nieuw energiecontract en een woning huren met een slechte energieprestatie dubbel pech. Natuurlijk worden deze huurders wel geholpen met het energieplafond maar het is zeer de vraag of dit voldoende is. HWZ betwijfelt dit en maakt zich daar zorgen over.



Kan HWZ iets betekenen voor deze huurders met hoge energielasten?



De rol van HWZ is beperkt. Vanaf het moment van stijgende energielasten is HWZ samen met andere huurdersorganisaties in overleg met de corporaties in ons werkgebied om huurders tegemoet te komen. Dit is in eerste instantie geprobeerd via de lijn van de Prestatieafspraken. Dit is helaas niet gelukt. Dit betekent dat HWZ het overleg hierover rechtstreeks met Wonen Zuid voert. Als het gaat om betaalbaarheid met betrekking tot energielasten heeft HWZ aan Wonen Zuid gevraagd om huurders van woningen met de slechtste energielabels te compenseren. Daarnaast is Wonen Zuid gevraagd om huurders die te maken krijgen met energiearmoede als gevolg van hun woning met een slecht energielabel, gemakkelijker (indien deze huurders dit willen uiteraard) door te laten stromen naar een energiezuinigere woning. De gesprekken hierover zijn nog gaande met het schrijven van deze nieuwsbrief. Wij houden u uiteraard op de hoogte.

Betaalbaarheid van het Wonen

Zoals eerder aangekondigd gaat Minister De Jonge stevig ingrijpen op de woningmarkt. Zo wordt er een aantal maatregelen doorgevoerd om de betaalbaarheid te verbeteren voor de laagste inkomensgroepen. Maar, naar het zich laat aanzien, komt niet iedereen er goed vanaf. Huurders met een inkomen 120% van het minimuminkomen en hoger lijken niet geholpen te worden. Dit is ook de reden dat HWZ aan Wonen Zuid heeft geadviseerd om bepaalde elementen van het Sociaal Huurakkoord, dat inmiddels is verlopen, te handhaven. De meest sprekende

maatregel is, als huurders te maken krijgen met inkomensterugval, dat zij de mogelijkheid krijgen om een (tijdelijke) huurkorting te vragen. Als de inkomensterugval definitief is, zouden huurders er ook gemakkelijker voor moeten kunnen kiezen dat zij een goedkopere woning kunnen gaan huren.

Huurbeleid 2023

Over het huurbeleid in de periode 1 januari 2023 tot 1 januari 2024 is nog weinig meer bekend dan dat de huursom van de corporatie mag stijgen op basis van een gemiddelde CAO loonstijging - 0,5% van het voorafgaande jaar. De huurstijging van de individuele woning mag 0,5% hoger stijgen dan de maximale huursomstijging. Op welke manier dit beleid precies wordt uitgewerkt is nog niet bekend. Daarvoor moeten we de brief van minister De Jonge afwachten. Hoewel deze variant om tot een huurverhoging te komen in eerste instantie sympathiek leek, ontstaan er nu wel zorgen. Immers er zijn al een aantal CAO's opengebroken, de loonstijgingen zijn hoger dan normaal. Tot en met het 3e kwartaal van 2022 komt de gemiddelde loonstijging volgens het CBS uit op 3%. Dat zou betekenen dat de maximale huursomstijging wordt vastgesteld op 2,5%. Dat lijkt in eerste instantie te overzien, echter in 2024 zou dit wel eens tot een veel hoger percentage kunnen leiden.

Zorgen over stijging maximale huurprijs op basis van het puntenaantal!

HWZ maakt zich zorgen over de stijging van de puntprijs in het woningwaarderingstelsel (WWS). Zij deelt daarin de zorgen van de Nederlandse Woonbond. De Woonbond schrijft daarover: "Daar waar -terecht- gekeken wordt naar de effecten van de hoge inflatie op de jaarlijkse huurverhoging, is het effect op de puntprijs in het woningwaarderingstelsel vooralsnog buiten beschouwing gebleven". De Woonbond schrijft dit in een brief aan minister De Jonge. Met de huidige inflatie kan het zomaar gebeuren dat de puntprijs met zo'n 10% gaat stijgen. Dit is op z'n zachts gezegd een zeer zorgelijke ontwikkeling. Bij Wonen Zuid zou dit betekenen dat de

streefhuren fors kunnen gaan stijgen. Dat heeft een direct financieel gevolg voor nieuwe huurders. Aanvangshuren kunnen dan ongewenst hard stijgen. HWZ heeft haar zorgen bij Wonen Zuid onder de aandacht gebracht en heeft om overleg gevraagd over dit onderwerp.



Contributiebeleid

Het bestuur van HWZ heeft het contributiebeleid aangescherpt. Dat betekent dat leden die hun contributie niet betalen eerder worden aangesproken. Huurders die hun facturen niet betalen, kunnen een brief of telefoontje verwachten van HWZ. In het verleden werd daar soepel mee omgegaan. Dit is niet fair ten opzichte van de leden die wel betalen. In de praktijk betekent dit dat huurders die niet betalen worden uitgeschreven als lid en ook geen beroep meer kunnen doen op individuele ondersteuning. Uiteraard houdt HWZ rekening met huurders die de contributie wel willen betalen maar dit niet kunnen. Deze huurders kunnen contact opnemen met HWZ hierover. Het uitgangspunt blijft nog steeds dat iedere huurder lid moet kunnen zijn van een huurdersorganisatie.

Administratieve lasten en contributie

Het merendeel van de leden betaalt de contributie met een automatische incasso. Echter een deel van de leden blijft betalen via een factuur die zij per post krijgen toegestuurd. Dit is arbeidsintensief en kost dan ook veel tijd en geld. Een aantal jaren geleden is een principebesluit genomen om €2,50 administratiekosten per factuur in rekening te brengen. Dit besluit wordt per 1 januari 2023 geëffectueerd. Leden die per factuur betalen zullen op tijd worden geïnformeerd en kunnen dan uiteraard kosteloos overstappen naar automatische incasso.

HWZ sluit kantoor in Heerlen

HWZ heeft op dit moment twee kantoren. Een kantoor in Heerlen en een kantoor in Roermond. Beide kantoren worden zeer beperkt gebruikt, het kantoor in Heerlen zelfs zo goed als niet. Dit komt omdat er meestal wordt vergaderd op locatie, huurders die vragen om individuele ondersteuning hoeven niet meer naar het kantoor te komen maar worden over het algemeen thuis bezocht. Om op onnodige kosten te kunnen besparen heeft het bestuur besloten het kantoor in Heerlen te sluiten.

Hittestress baart zorgen

HWZ maakt zich zorgen over een relatief nieuw fenomeen: hittestress. Dit probleem doet zich vooral voor bij nieuwbouwwoningen. Hoe komt het dat een woning opwarmt? Warmte stroomt van warm naar koud. In de winter betekent dit dat warmte naar buiten stroomt en in de zomer betekent dit dat warmte naar binnen stroomt. De snelheid waarmee dat gebeurt hangt af van de mate van isolatie van de woning en het temperatuurverschil. Hierbij geldt dat materialen zoals steen, beton en isolatiemateriaal langzaam opwarmen en afkoelen. Materialen zoals hout en glas warmen snel op en koelen ook snel af. Huurders kunnen zelf de "instroom" van warmte beperken. Bijvoorbeeld door zonwering (aan de buitenkant) te plaatsen, overdag de ramen te sluiten en in de koelere uren van de nacht goed te ventileren.



Daarnaast helpt het ook om de omgeving te vergroenen zoals de eigen tuin en de woonomgeving in overleg met Wonen Zuid en de gemeente. Als al die inspanningen onvoldoende werken is er misschien wel sprake van een gebrek aan de woning. In dat geval en is het verstandig om met Wonen Zuid in overleg te gaan om aanvullende maatregelen te bespreken.

HWZ is nu met Wonen Zuid in overleg om te bekijken welke aanvullende maatregelen er mogelijk zijn. Wonen Zuid heeft voor nu in ieder

geval aangeboden om een pilot project te starten in het Witte Dorp in Roermond. Wonen Zuid is bereid om daar zonwerende screens te plaatsen waardoor de woningen mogelijk minder kunnen opwarmen. De kosten voor de voor deze zonwerende screens wil Wonen Zuid met de bewoners delen. De vraag is of dit terecht is. Als het immers een gebrek betreft is het niet redelijk dat huurders hieraan mee moeten betalen. Echter het aantonen van een dergelijk gebrek is niet eenvoudig en zal leiden tot een lange en ingewikkelde procedure. HWZ blijft de komende periode met Wonen Zuid in overleg om oplossingen te ontwikkelen voor dit probleem.

per zonnepaneel in plaats van een maandelijks bedrag gelijk aan 50% van de gegarandeerde opbrengst van de zonnepanelen. Het argument van Wonen Zuid om dit voor te stellen komt voort uit het gegeven dat het (onder de huidige regeling) voor huurders minder interessant is om via Wonen Zuid zonnepanelen aan te schaffen. Naast het creëren van een aantrekkelijker aanbod, en het bewerkstelligen van een versnelling in het proces van de energietransitie door het plaatsen van zonnepanelen ligt er ook een relatie met de mogelijke afbouw van de salderingsregeling. Het voorstel van Wonen Zuid leidt hoe dan ook tot een financieel voordeel voor de huurder. Zeker nu de energieprijzen zijn gestegen lopen de besparingen (lees: verdiensten) op en zijn huurders beter af met €2,00 per zonnepaneel per maand dan 50% van de opbrengst van de zonnepanelen.



Feit blijft: hittestress in de woning is een zeer hardnekkig en een serieus te nemen probleem omdat het kan leiden tot gezondheidsschade vooral voor ouderen en mensen met een kwetsbare gezondheid.

Aanpassing servicekosten voor zonnepanelen

HWZ heeft positief geadviseerd op het voornemen van Wonen Zuid om de servicekosten voor zonnepanelen te wijzigen naar €2,00 per maand

Voor meer informatie:
www.hwz.nl | info@hwz.nl

