

NIEUWSBRIEF

Juni 2022

HWZ

Huurdersvereniging
Wonen
Zuid



In deze nieuwsbrief praten wij u bij over de ontwikkelingen en de laatste nieuwtjes van HWZ in de eerste helft van 2022.

Huurcompensatie

In 2020 is door de huurverhoging per 1 juli het maximale percentage overschreden waarmee de huursom (alle huren bij elkaar opgeteld) mocht stijgen. Wonen Zuid heeft dit gemeld aan HWZ waarna overleg is gevoerd hoe dit op te lossen. Wonen Zuid heeft voorgesteld om de huurverhoging per 1 juli 2022 te beperken. HWZ heeft hier positief op geadviseerd maar heeft daarbij tevens voorgesteld het geldbedrag dat in de afgelopen periode te veel is opgehaald terug te geven aan de huurders. Wonen Zuid heeft dit voorstel overgenomen en alle huurders gecompenseerd met een bedrag van €18,00



Vakantie



Huurdersvereniging Wonen Zuid heeft van 23 juli tot en met 4 september vakantie. Uiteraard zijn wij voor noodgevallen bereikbaar en zullen wij ons best doen huurders met acute problemen voor zover als mogelijk bij te staan.

Huurbeleid

Zoals ieder jaar heeft Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ) met Wonen Zuid overleg gevoerd over het huurbeleid per 1 juli 2022. HWZ heeft aan Wonen Zuid gevraagd om de huurverhoging per 1 juli te beperken. Wonen Zuid is hier ten dele aan tegemoet gekomen. De verhoging van de huursom (alle huren van Wonen Zuid samen) worden per 1 juli gemiddeld met 2,06% verhoogd waarbij de hoogste huurverhoging op individueel woningniveau 2,3% is.

Ten aanzien van de woningen met een slecht energielabel zijn huurders van mening dat deze ontzien moeten worden bij de huurverhoging. Huurders kunnen er immers niets aan doen dat hun woning nog niet verduurzaamd is. Dan is het de vraag wie daarvoor de rekening moet betalen: Wonen Zuid of de huurder?



Huurverhoging, wat vinden huurders daarvan?

HWZ heeft voorafgaand aan het advies over de huurverhoging gevraagd aan haar leden wat zij vinden van de huurverhoging. Dat is gedaan door een vraag te stellen met een inhoudelijke toelichting. 455 huurders hebben de enquête ingevuld waarbij ruim 100 huurders ook een inhoudelijke reactie hebben gegeven.

Huurders reageren langs drie lijnen. De eerste lijn gaat over het inkomen, de inflatie en dat alles duurder wordt. Zij voelen zich vaak machteloos en kunnen geen kant op. Alles wordt duurder maar het inkomen blijft achter. Zeker de groep ouderen maakt zich daar zorgen over omdat zij ook niet in de positie zijn om hun inkomen te verbeteren. Zo meldt een huurder dat zijn pensioen al 10 jaar niet meer is aangepast. De tweede lijn gaat over de toenemende energiekosten. Huurders maken zich zorgen over de prijsontwikkeling van de energielasten en stellen daarbij ook vast dat hun woning maar matig is geïsoleerd. Dan is er een groep huurders die de huurverhoging verbindt met de kwaliteit van de woning en het onvoldoende (of niet) uitvoeren van onderhoud.

Deze vraag is lastig te beantwoorden. Vanuit het perspectief van de huurder lijkt compensatie (huurbevrozing of meer) op z'n plaats. Wonen Zuid heeft echter een bredere verantwoordelijkheid en stelt dat zij haar inkomsten moet bewaken om aan haar verplichtingen te kunnen blijven voldoen.

In gesprek over het huurbeleid met WZ

HWZ blijft met Wonen Zuid in gesprek over de betaalbaarheid van het wonen. Dan gaat het over het algemene beleid om de huurprijzen niet te hard te laten stijgen als wel om individuele maatregelen om huurders te helpen die in de knel komen. Zo is HWZ in ieder geval tevreden dat zij enkele afspraken uit het, inmiddels verlopen, sociaal huurakkoord overeind kan houden. Zo kunnen dure scheefwoners (huurders die in relatie tot hun inkomen in een te dure woning wonen) huurverlaging aanvragen bij Wonen Zuid.

Hugo de Jonge als Minister voor Volkshuisvesting → wat is zijn opdracht?

De huidige regering heeft gekozen voor een Minister voor Volkshuisvesting. Het is de oud "corona Minister" Hugo de Jonge. Deze Minister heeft een zware taak. Hij moet een aantal zaken vlot trekken die de afgelopen jaren in de knel zijn gekomen. Bijvoorbeeld de woningbouwproductie en de betaalbaarheid van het wonen. Er zijn allerlei maatregelen bedacht die de komende periode worden ingevoerd. Belangrijk daarin zijn de Nationale Prestatieafspraken Corporaties die gelden als voorwaarde voor afschaffing van de verhuurdersheffing. Zo is het voornemen om de komende jaren de huurverhoging te koppelen aan de gemiddelde stijging van de CAO lonen en een eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen (tot 120% bijstandsnorm) en een hogere huur (hoger dan 550 euro). Daarbij worden de verduurzamingsmaatregelen gratis en worden alle slechte energielabels (E, F en G) verbeterd naar energielabel D. Meer kansen voor woningzoekenden door het opplussen van de woningbouwproductie en meer investeringen in leefbaarheid.

Al deze maatregelen gaan veel inzet vragen van de huurdersorganisaties. Immers veel onderwerpen worden concreet door afspraken te maken over uitvoering en realisatie. Dit zijn de tijden dat huurders elkaar moeten vinden en zich moeten organiseren.

Nieuw ondernemingsplan Wonen Zuid

Wonen Zuid heeft een nieuw ondernemingsplan opgesteld. HWZ heeft hier overleg over gevoerd met Wonen Zuid. Met dit nieuwe ondernemingsplan bouwt Wonen Zuid verder op de ingeslagen weg. Geen grote aardverschuivingen, wel is het speelveld veranderd. Door de evaluatie van de woningwet krijgt Wonen Zuid weer meer mogelijkheden om zich maatschappelijk te verbinden met allerlei initiatieven en niet in de laatste plaats met bewonersinitiatieven. Vanuit het huurdersperspectief zet HWZ vooral in op participatie.

HWZ

HWZ wil Wonen Zuid vooral als partner zien als het gaat om participatie. Het is juist de verbinding die het mogelijk maakt om participatie te verbeteren waar nodig. Werken aan heldere communicatie op basis van concrete afspraken op alle niveaus. HWZ gelooft er niet in dat alles altijd goed gaat en wil daarom vooral inzetten op het oplossend vermogen van Wonen Zuid.

Klachtencommissie → nieuw reglement

Corporaties zijn verplicht om een onafhankelijke klachtencommissie te hebben. Deze klachtencommissie bestaat uit personen die zijn voorgedragen door huurders en Wonen Zuid. Enige tijd geleden is er vanuit de woningwet een aantal kwaliteitseisen gesteld aan het reglement voor de klachtencommissie. Dit betekende voor de klachtencommissie van Wonen Zuid dat er wijzigingen moeten worden doorgevoerd in het reglement. HWZ heeft daar een advies over uitgebracht. In dat advies is veel aandacht gegeven aan de onafhankelijkheid van de klachtencommissie en de procedures die de klachtencommissie volgt om klachten te behandelen. Een van de adviezen betreft het eenvoudiger maken van het melden van klachten en het meer laten aansluiten van deze procedure op deze tijd. Zo was het nog niet mogelijk om via het internet een klacht in te dienen. Ook worden er veel klachten ingediend waarbij Wonen Zuid onvoldoende in de gelegenheid is geweest om de klacht zo mogelijk op te lossen. Deze procedures worden verbeterd. Buiten deze voorbeelden zijn er meer zaken te benoemen, met name ook zaken met een meer juridische context. Het advies is terug te lezen in de dossiers die voor onze leden beschikbaar zijn.



Bewonerscommissies en hun rol en positie in het overleg

HWZ heeft tijdens de algemene vergadering in juli 2021 aangekondigd te willen werken aan een meer stevige positie van bewonerscommissies. Bewonerscommissies zijn de directe vertegenwoordigers van huurders en vormen een belangrijke schakel tussen Wonen Zuid en de huurders van het complex, wijk of buurt waar deze bewonerscommissies zich voor inzetten. Een bewonerscommissie is geen vrijblijvende overlegpartner van Wonen Zuid. Bewonerscommissies hebben een formele positie in de Overlegwet. Dat betekent dat Wonen Zuid de bewonerscommissie uit eigener beweging moet informeren over haar voornemens tot wijzigingen in het gevoerde beleid of beheer. De bewonerscommissie heeft dan recht op advies waarbij een adviestermijn geldt van 6 weken.

De praktijk leert dat er nog veel te verbeteren is in de overlegrelatie tussen bewonerscommissies en Wonen Zuid. Dat is ook de reden dat HWZ pleit voor een samenwerkingsovereenkomst tussen het georganiseerde bewonerskader (HWZ en de bewonerscommissies) en Wonen Zuid. Ook hier geldt dat er een duidelijk overlegkader moet zijn waardoor beide partijen geholpen worden in het overleg.

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 eerder 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 niet kunnen betalen. Deze huurders kunnen contact opnemen met HWZ hierover. Het uitgangspunt blijft nog steeds dat iedere huurder lid moet kunnen zijn van de huurdersorganisatie.

Administratieve lasten en contributie

Het merendeel van de leden betaalt de contributie met een automatische incasso. Er blijft echter een deel van de leden 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 principe besluit 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.



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

