

## In deze nieuwsbrief

1. Van de bestuurstafel
2. Bewoners van het Bouwmeester complex slapen weer rustig
3. Stijgende energiekosten of niet?
4. Kandidaat-bestuursleden
5. Planmatig onderhoud
6. Rectificatie
7. Kerstwens



## Van de bestuurstafel



Dit is alweer de laatste nieuwsbrief van dit jaar. We kijken terug op een druk jaar waarin we als bestuur van het LHP veel zaken hebben opgepakt. Hierover heeft u kunnen lezen in de nieuwsbrieven. In dit najaar is de werving van kandidaat-bestuursleden afgerond met een positief resultaat. Daarover in deze nieuwsbrief meer.

Tijdens twee beleidsdagen in november jl. is de missie en visie van het LHP opnieuw geformuleerd. Ook is een aanzet gemaakt voor een jaarplan 2022. In de beleidsdagen in februari 2022 vindt verdere uitwerking plaats in een concreet jaarplan met een planning. In de eerstvolgende nieuwsbrief ontvangt u hierover meer inhoudelijke informatie.

Graag geven wij u een doorkijkje naar het komend jaar. Belangrijke thema's voor 2022 zijn:

- Woongeluk
- Betaalbaar wonen zoals het huurbeleid, servicekosten en de energiekosten
- Verduurzaming
- Veiligheid en brandveiligheid
- Participatie
- Klachtenprocedure

Dit jaar is aan deze inhoudelijke thema's een aanzet gegeven. Ook in het komend jaar staan die weer hoog op de agenda voor verdere uitwerking.

Daarnaast zetten wij ons in op het versterken van onze communicatie en draagvlakverbreding en onze taken zoals het bieden van:

- Informatie
- Advies
- Opleidingen
- Het werken met werk- en vakgroepen

Ten behoeve van onze interne organisatie is een start gemaakt met het borgen van de administratieve werkprocessen en is de ondersteuning van het bestuur naast de telefoondienst uitgebreid met een eerste behandeling van binnenkomende e-mails via [info@lhp-wzn.nl](mailto:info@lhp-wzn.nl).

We kijken terug op een constructief jaar waarbij vanuit een kritische en onafhankelijke houding is gewerkt. We kijken uit naar een nieuw jaar waarin wij ons ook het komend jaar weer zullen inspannen de belangen van alle mensen die huren van Woonzorg Nederland te behartigen. Dat kunnen wij niet alleen. Dat doen wij graag in wisselwerking met u. Ook het komend jaar staan wij voor u klaar!

Wij wensen u goede feestdagen en een voorspoedig 2022!

Het bestuur LHP



## Bewoners van de Bouwmeester slapen weer rustig

De Bouwmeester is een complex in Amsterdam. Een deel daarvan ligt aan een drukke weg. Het betreft een blok met 39 woningen. Sinds de oplevering -eind 2016/begin 2017- hebben de bewoners geluidsoverlast. De gevel aan de zijde van de slaapkamer was niet voldoende geluidsdicht. Buitengeluiden drongen aanzienlijk luider door in de slaapkamer dan in de huiskamer. De huurderscommissie heeft zich er sterk voor gemaakt het probleem aan te pakken. Dat ging niet van een leien dakje. Hoe het tot een oplossing is gekomen, daar wil de huurderscommissie Bouwmeester u graag over informeren.



Medio 2017 is het probleem gemeld bij de bewonersconsulent waarop de technische dienst van Woonzorg Nederland de sponningen en de geïnstalleerde suskasten inspecteerde. Verschillende gebreken werden geconstateerd zoals niet goed afgekitten suskasten en geluidsslekken naar de buitenlucht. Ook de kozijnen hadden extra afdichting nodig. Na reparatie bleef de storende geluidsoverlast van de drukke straat helaas nog hoorbaar in de slaapkamer.

Deze aanhoudende geluidsoverlast is sinds september 2017 continu gemeld door de bewoners. Huurders gingen in de huiskamer slapen, deden oordopjes in en verhuisden van de slaapkamer naar de veel kleinere studeerkamer aan de 'stille' kant van het gebouw. Begin 2019 zijn er na een inventarisatie van het probleem onder de bewoners, 21 officiële klachten ingediend bij de bewonersconsulent. De verhuurder onderkende de klacht niet.

Pas eind 2019 reageerde de verhuurder naar de huurderscommissie met het verzoek om mee te werken aan een geluidsmeting. Bij twee bewoners is eind 2019 daadwerkelijk een geluidsmeting uitgevoerd.

Die uitkomst werd niet gedeeld. Het vermoeden was dat de uitkomst het probleem van de geluidsoverlast bevestigde. Daarom hebben twee huurders medio 2020 een klacht over de slechte communicatie ingediend bij de interne Klachtencommissie van Woonzorg Nederland. Ook is de zaak voorgelegd aan de Huurcommissie.

In het najaar 2020 is er weer een geluidsonderzoek uitgevoerd, waarbij proefondervindelijk is getest of met diverse materialen een verhoogde demping van het geluid gerealiseerd kon worden. Ondertussen had de Klachtencommissie van Woonzorg Nederland haar oordeel uitgesproken: de verhuurder is ernstig te kort geschoten in zijn communicatie.

Het advies is om voortaan transparant en helder te communiceren naar de bewoners. In een brief heeft de voorzitter van de Raad van Bestuur toegezegd dit advies over te nemen. Ook is afgedwongen dat de huurderscommissie inzage krijgt in alle rapporten en de interne onderlinge communicatie binnen Woonzorg Nederland over het punt van de geluidsoverlast.

Nadat het enige tijd stil bleef, heeft de huurderscommissie begin 2021 het initiatief genomen door contact op te nemen met de interim-manager Klant en Services. Er is een projectgroepje samengesteld bestaande uit twee huurders, de interim-manager Klant en Services en de clustermanager van Woonzorg Nederland. Het overleg was inhoudelijk, constructief en gericht op het oplossen van het probleem.

Het resultaat is dat Woonzorg Nederland eind maart 2021 de ramen en de suskasten in een proefwoning heeft vervangen, waardoor de formeel vereiste geluidsisolatie wel werd behaald. Daarop zijn in juni 2021 bij alle appartementen de slaapkamerramen en suskasten vervangen.

De Huurcommissie heeft ondertussen ook een uitspraak gedaan, die oordeelde dat de geluidsoverlast vier jaar lang een ernstige inbreuk op het woongenot is geweest.

Ondanks de vele energie die de huurderscommissie in dit traject heeft moeten steken, is iedereen tevreden met het behaalde resultaat. De slaapkamer kan nu weer gebruikt worden zoals deze bedoeld is. Elk mens heeft recht op een goede nachtrust.

Conclusie: het was een hele strijd maar volhouden in deze rendeert!

## Stijgende energiekosten of niet?



U heeft het vast in het nieuws gezien. De energietarieven stijgen. We kunnen ons voorstellen dat u wilt weten of dit invloed heeft op de hoogte van uw eindafrekening servicekosten 2021.

- Heeft uw woning een individuele gas- en elektra-aansluiting in de meterkast? Dan heeft u zelf een contract bij een energieleverancier. De stijgende energietarieven hebben mogelijk invloed op het tarief dat u betaalt. Het advies is voor meer informatie contact op te nemen met uw energieleverancier.
- Maakt u in uw wooncomplex gebruik van een gezamenlijk verwarmingssysteem en/of een gezamenlijke elektra-aansluiting? U heeft dan zelf een verwarmingsmeter en/of radiator meters in uw woning. De stijgende energietarieven hebben geen invloed op de hoogte van uw eindafrekening servicekosten 2021. Woonzorg Nederland koopt namelijk een jaar eerder al gas en elektra in. De tarieven waren toen nog niet zo hoog.

**Nog geen verhoging.**

Zoals u bovenstaand kunt lezen, koopt Woonzorg gas en elektra een jaar eerder in, dan u het gebruikt. Daarom ziet Woonzorg op dit moment nog geen aanleiding uw voorschot energiekosten tussentijds te verhogen. Indien nodig past Woonzorg het voorschotbedrag aan bij de eindafrekening servicekosten 2021. Die vindt halverwege 2022 plaats.

**Zelf verhogen.**

Wilt u toch zelf uw voorschot verhogen? Uw bewonersconsulent kan dit voor u regelen. Mits u zelf in u woning een verwarmingsmeter en/of radiator meters heeft. Dit artikel is mede tot stand gekomen in samenwerking met Woonzorg.

## Kandidaat-bestuursleden



Het bestuur van het LHP is verheugd te kunnen medelen dat per december 2021 de volgende vier kandidaat-bestuursleden zijn toegetreden tot het bestuur van het Landelijk Huurders Platform:

- De heer T. Smeets
- De heer P. Jansen
- De heer J. Larsen
- De heer A. van Rooij



Tijdens de inwerkperiode werken we met een buddy waarop een beroep gedaan kan worden. Na afronding naar wederzijdse tevredenheid worden de kandidaten in de Algemene Jaarvergadering door het bestuur LHP voorgedragen en kan benoeming bij acclamatie plaatsvinden.

We zijn blij met de versterking van het bestuur en zien uit naar een fijne samenwerking!

## Planmatig onderhoud

Wij maken u erop attent dat u elk jaar door Woonzorg Nederland geïnformeerd moet worden over het onderhoudsplan en de investeringen van Woonzorg Nederland voor uw wooncomplex. Dus ook voor 2022. Het betreft bijvoorbeeld investeringen ten behoeve van brandveiligheid, schilderwerk en dergelijke. Heeft u als huurderscommissie nog geen brief ontvangen? Dan is het advies hierover contact op te nemen met uw bewonersconsulent.



## Rectificatie

In de herfsteditie van de nieuwsbrief werd in de rubriek “Van de bestuurstafel” abusievelijk vermeld dat de Algemene Jaarvergadering op 19 september had plaatsgevonden. Dit moet uiteraard 16 september zijn.

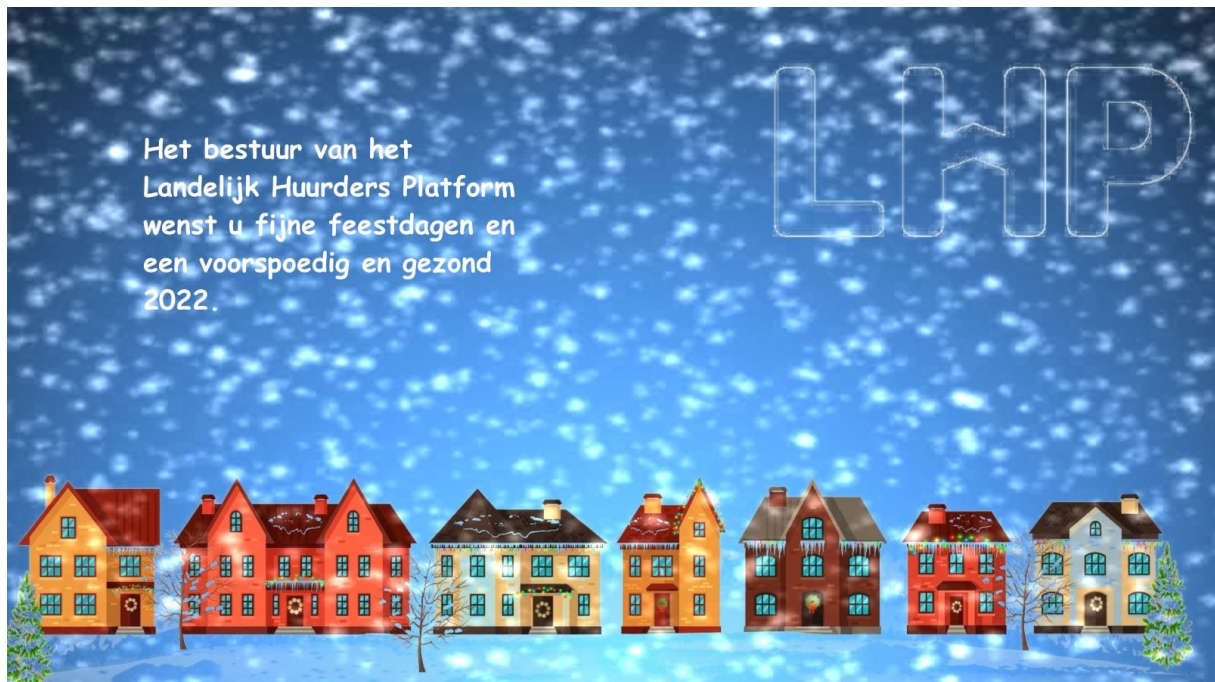
In dezelfde editie werd in de terugblik op de Jaarvergadering gemeld dat de Algemene Jaarvergadering in 2022 zal plaatsvinden op 22 mei 2022. Dit moet zijn 18 mei 2022. Onze excuses voor het ongemak.

## Afwezig



Het Landelijk Huurdersplatform is tot en met 3 januari 2022 afwezig in verband met een wintersluiting. Voor zeer dringende zaken kunt u een mailbericht sturen aan [secretaris@lhp-wzn.nl](mailto:secretaris@lhp-wzn.nl). Vanaf 4 januari 2022 staan wij weer voor u klaar via het bekende telefoonnummer en mailadres.

## Kerstwens



Klik of tik op de kerstkaart.

## Contact

### Telefonische bereikbaarheid

Het Landelijks Huurdersplatform is op werkdagen  
Telefonisch bereikbaar van 10 tot 12 uur via  
Telefoonnummer 085 – 48 33 127

De receptioniste neemt uw vraag aan en zorgt  
Dat er contact met u wordt opgenomen.

### Bezoekadres:

Terborchstraat 1  
8011 GD Zwolle

### Postadres:

Terborchstraat 1  
8011 GD Zwolle

Telefoon (085) 4833127

Op werkdagen tussen  
10 en 12 uur

Email: [info@lhp-wzn.nl](mailto:info@lhp-wzn.nl)

Website: [www.lhp-wzn.nl](http://www.lhp-wzn.nl)