

Voorwoord

Beste lezers,

Na een voor het bestuur van het Landelijk Huurders Platform (LHP) zeer drukke periode ligt nu de nieuwe nieuwsbrief voor u. Er wordt een overzicht gegeven van vele zaken die onze en uw aandacht verdienen en we zullen een aantal belangrijke zaken met u delen.

Het jaar 2020 wordt een jaar van veranderingen, kleine en grote, en we proberen onze lezers zoveel mogelijk mee te nemen in de ideeën en projecten.

Na een intensieve en mooie periode van professionalisering zijn de nieuwe contouren van het LHP zichtbaar geworden en tijdens de Algemene Vergadering van 3 juni a.s. wordt alles aan u duidelijk gemaakt.

Ook de veranderde opzet van de Algemene Vergadering komt aan de orde, alsmede de nieuwe website die in ontwikkeling is, de afronding van de gesprekken servicekosten én meer.

Kortom, een rijk gevulde nieuwsbrief. Het bestuur van het LHP wenst u dan ook veel leesplezier

Wat treft u aan in deze nieuwsbrief:

<i>Bestuurswijzigingen</i>	2
<i>Nieuwe huisstijl in ontwikkeling</i>	2
<i>Veranderingen opzet Algemene Vergadering</i>	3
<i>Veranderingen aan de website</i>	4
<i>Actualisering informatie BC</i>	4
<i>Themadagen 2020</i>	4
<i>De servicekosten...</i>	5
<i>Jaarlijkse afrekening servicekosten</i>	6
<i>Prestatieafspraken</i>	7
<i>Pilot regionale samenwerking</i>	8
<i>Checklist zelfstandig wonen en brandveiligheid</i>	10

Bestuurswijzigingen

In de afgelopen periode zijn er wijzigingen geweest in de samenstelling van het bestuur van het LHP en in de ondersteuning. De heer J. Kolenbrander heeft zijn functie en bestuurslidmaatschap neergelegd. De heer G. Hemke was aan het einde van zijn bestuurstermijn en heeft het bestuur van het Landelijk Huurders Platform moeten verlaten. Daarnaast is er afscheid genomen van de ambtelijk secretaris, mevrouw R. Rauch. Het bestuur van het Landelijk Huurders Platform dankt hen voor hun inzet en het delen van hun kennis.

Per 1 januari 2020 is de samenstelling van het bestuur van het Landelijk Huurders Platform en de functieverdeling als volgt:

- De heer R. Roza, voorzitter
- De heer C. Bol, vicevoorzitter
- Mevrouw E.C van Vliet, secretaris
- De heer N. Verhaaff, penningmeester
- Mevrouw W. Walkate, lid
- De heer G. van Delden, lid

Per 8 januari 2020 wordt de secretariële ondersteuning verzorgd door mevrouw J. Henkelman.

Nieuwe huistijl in ontwikkeling

Nu u op de hoogte bent van de veranderingen binnen het bestuur van het LHP vraagt het bestuur uw aandacht voor nog een paar zaken.

Allereerst richt het LHP zich niet langer op **huurders**, want een verhuur organisatie heeft huurders en die huurders betalen huur!

Nee, het LHP richt zich volledig op **alle mensen die huren**, natuurlijk wel een woning van Woonzorg Nederland.

Daarbij moet ook duidelijk zijn dat het bestuur de doelstelling van Woonzorg Nederland onderschrijft, namelijk het huisvesten van mensen van 55+, daarbij ingesloten **alle** mensen die huren, dus ***zowel in de sociale woningbouw sector als in de geliberaliseerde sector.***

Het LHP wil de belangen van beide sectoren zo goed mogelijk behartigen, voor zover de wet het toestaat, dat moge duidelijk zijn.

Hierbij past volgens het bestuur ook een nieuw logo en een nieuwe huisstijl. Hieraan wordt hard gewerkt en we hopen op korte termijn u het resultaat te kunnen tonen.

Veranderingen opzet Algemene Vergadering LHP

Nu het LHP zich in rap tempo aan het vernieuwen is, past het om alle onderdelen van het LHP onder de loep te nemen en conclusies te trekken.

Na kort beraad werd duidelijk, en natuurlijk naar aanleiding van de vele geluiden vanuit de zaal en het land, dat de opzet van de Algemene Vergadering aan een verandering en modernisering toe was. Er is nu gekozen voor een dagprogramma met een dynamischer opzet en uitvoering.

U bent nu op 3 juni a.s. vanaf 10.00 uur welkom om onder het genot van een kop koffie rustig de zaal te verkennen, bestuursleden te ontmoeten en bekenden te begroeten.

Om 10.30 uur start het programma, waarin de diverse verslagen worden behandeld. Daarna wordt uitleg gegeven aan het LHP nieuwe stijl en presenteren we de vernieuwde website.

Rond 12.30 uur staat de lunch gereed. Het middagdeel begint rond 13.30 uur.

We verwachten een tweetal boeiende sprekers te kunnen presenteren, aan wie u natuurlijk ook de nodige inhoudelijke vragen kunt stellen. Dit gedeelte sluiten we rond 15.15 uur af.

Daarna gaan we voor een afsluitend drankje naar de zaal waar de lunch heeft plaatsgevonden, waar een zestal discussie- en vragentafels staan. Hierover wordt u nog nader geïnformeerd.

Er zijn zes onderwerpen waarover u vragen kunt stellen, ideeën kunt delen en contacten kunt leggen. Vaardige begeleiders helpen u om aan de juiste tafel aan te sluiten én, indien gewenst, door te schuiven naar het volgende onderwerp.

Rekening houdend met het reizen verwachten we om ongeveer 16.30 uur de bijeenkomst af te sluiten.

We menen met deze gewijzigde opzet tegemoet te komen aan opmerkingen en kritiek en rekenen op een geslaagde dag.

Het definitieve programma wordt u nog toegestuurd.

Graag tot 3 juni 2020!

Veranderingen aan de website

Zoals u heeft kunnen merken is er aan de website een en ander veranderd, maar dat staat in geen verhouding tot wat er verder nog gaat komen.

Allereerst deelt het bestuur mee dat tijdens alle veranderingen de notulen van de vergaderingen niet meer zichtbaar zijn. In het kader van de nieuwe wetgeving moet er bijna anoniem worden genotuleerd als je wilt publiceren en dat is onmogelijk. Om u toch op de hoogte te houden van alle ontwikkelingen verspreidt het bestuur vaker de nieuwsbrief, waarin u alle ontwikkelingen kunt volgen en waar ook een besluitenlijst gaat worden bijgesloten. Verder streeft het bestuur ernaar om de nieuwsbrief digitaal, dus per email, te gaan verzenden. In het kader van de duurzaamheid scheelt dat veel papier, inkt en brandstof om de nieuwsbrieven op de oude manier bezorgd te krijgen.

Daartoe zijn de lijsten van de aangesloten bewonerscommissie ge-update en zijn bijna alle e-mailadressen bekend.

Het streven is om de eerstvolgende nieuwsbrief digitaal naar u te verzenden. U kunt dan vanuit uw inkomende mail de nieuwsbrief makkelijk naar alle bestuursleden en geïnteresseerde bewoners verspreiden. Modern, zullen we maar zeggen.

Verder is er een nieuwe website in ontwikkeling en we streven ernaar om deze op 3 juni a.s. tijdens de Algemene Vergadering te kunnen presenteren en actief te laten worden. We houden u op de hoogte

Actualisering informatie aangesloten bewonerscommissies

Het bestuur van het LHP heeft de lijst van de aangesloten bewonerscommissies geactualiseerd op basis van de bij ons bekende laatste gegevens.

Zijn er in de afgelopen 12 maanden in uw organisatie nog wijzigingen geweest, zowel in bezetting als in adressen en emailadressen? Graag ontvangen wij van u de wijzigingen per e-mail via info@lhp-wzn.nl. Wij danken u voor de medewerking.

Themadagen 2020: een andere aanpak in ontwikkeling

In de afgelopen jaren was het gebruikelijk dat er in het voor- of najaar themadagen en cursussen door het LHP worden aangeboden aan de bewonerscommissies, uitgevoerd door de Woonbond. Het LHP heeft besloten het anders te gaan doen. Het doel is om te komen tot een meer gericht aanbod aan de bewonerscommissies met de mogelijkheid voor maatwerk en interactie tussen de bewonerscommissies en het LHP. De verwachting is dat hiermee beter kan worden ingespeeld op de verschillende thema's waarmee bewonerscommissies te maken hebben.

Ook kan het bijdragen aan versterking van het onderlinge netwerk en het delen van kennis. Op dit moment zijn we deze aanpak aan het ontwikkelen. Over enige tijd zullen wij u nader informeren.

De servicekosten.....

Na heel veel jaren van discussies en misverstanden, onopgehelderde onderwerpen en diepgravende vragen is nu eindelijk de kogel door de kerk. De servicekostenberekening vanaf het boekjaar 2020.

Even terug naar het verleden: Omdat er veel te weinig duidelijkheid was over welke kosten voor de verhuurder zijn en welke, en in welke mate, door de huurders moet worden betaald, was er overal in het land onrust en onduidelijkheid. Wie herinnert zich niet de lange discussies tijdens de Algemene Vergaderingen en de wanhoop van: weer geen sluitende antwoorden. Het bestuur van het LHP heeft in het jaar 2019, doorlopend in 2020 op diverse niveaus overleg gevoerd met de directie van Woonzorg Nederland.

Omdat de discussie al veel te lang heeft geduurd heeft Woonzorg Nederland een voorschot genomen op het definitieve plan en heeft 2018 afgerekend conform een nieuwe benadering. Het bestuur van het LHP heeft ingestemd omdat er slechts voordeel voor alle huurders uit voortkwam!

In 2019 zijn er nog inhoudelijke gesprekken gevoerd, en om het proces te versnellen heeft het bestuur van het LHP aan het eind van 2019 een ongevraagd advies aan de Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland uitgebracht .

Daarop is door Woonzorg Nederland in januari 2020 gereageerd en is er op veel terreinen voortgang geboekt. De onduidelijkheid is nu weg en het is de opgave van het Management Team van Woonzorg Nederland om in het hele land dezelfde eenduidige afrekening te laten plaatsvinden.

Inhoudelijk gaat het nu te ver, en is het nog te vroeg, om alle details openbaar te kunnen maken. Bovendien is dat de taak van Woonzorg Nederland!

Uw taak als bewonersorganisatie is om met uw bewonersconsulent de afrekening over 2019 gedegen door te nemen.

Het is de wettelijke taak van het bestuur van het LHP om u als huurdersorganisatie **instemming** te vragen over de nieuwe opzet afrekening servicekosten en het door u allen, bij

meerderheid, gegeven advies is **bindend**. U ontvangt binnenkort een duidelijke brief én een stembriefje. U wordt verzocht dit stembriefje binnen de gestelde termijn terug te sturen.

Op basis van het resultaat zal het bestuur van het LHP dan een bindend instemmings- of afwijzingsadvies afgeven aan de Raad van Bestuur

Het verzoek is de komende brief goed te lezen. Zijn er dan nog vragen, dan kunt u reageren via het emailadres van het LHP: info@lhp-wzn.nl

Jaarlijkse afrekening servicekosten en de rol van de BC

Servicekosten zijn kosten die bovenop de kale huur van een woning komen. Huurders betalen maandelijks een **voorschot** voor de servicekosten. Eén keer per jaar worden de werkelijke kosten verrekend met de betaalde voorschotten. U als huurder krijgt dan geld terug of moet geld bijbetalen

Hier ligt een belangrijke taak voor u als bewonerscommissie (BC). Vraag op tijd, halverwege maart, bij uw bewonersconsulent om de boekjes en, als u speciale onderdelen wilt controleren, vraag dan bijvoorbeeld ook de bijhorende contracten, facturen en wellicht ook werklijsten of pakbonnen en dergelijke. op. Als BC moet u de servicekosten controleren en instemmen met de hoogte van de te verrekenen servicekosten en de hoogte van het voorschot voor het volgende jaar. Dit is vastgelegd in de SOK (Samenwerkingsovereenkomst tussen WZN en het LHP d.d. 1-2-2019) op bladzijde 15. onder f. De SOK kunt u downloaden vanaf de site van het LHP www.lhp-wzn.nl en is te vinden onder het kopje Bestuur en dan Samenwerkingsovereenkomst.

Als BC heeft u gekwalificeerd adviesrecht als het gaat om de aard en omvang van de servicekosten per complex en bij wijziging en prijsbepaling van het servicekostenpakket per complex.

WZN is wettelijk verplicht om de servicekosten af te rekenen voor 1 juli van elk jaar.

De Woonbond heeft ook een handig boekje over de servicekosten in de webwinkel. Als BC met uw automatisch lidmaatschap van de Woonbond kost dit boekje voor u niet € 17,50 maar € 12,50. U kunt dit bestellen via <https://www.woonbond.nl/webwinkel>.

Jaarlijks is ook de glasbewassing een veel besproken onderwerp. Woonzorg Nederland dient ervoor te zorgen dat de facturen ten aanzien van glasbewassing uitgesplitst genoteerd worden. Dit betekent concreet dat glasbewassing binnen, glasbewassing buiten en eventuele hoogwerker separaat genoteerd worden. De eerste twee ook vanwege verschillend Btw-regime.

WZN neemt, zoals ook door de Huurcommissie aangegeven wordt, de kosten van de hoogwerker van alle onbereikbare glasbewassingsbeurten voor haar rekening en noteert dat als een credit in de servicekostenboekjes.

Er worden door WZN nooit kosten voor de hoogwerker in rekening gebracht met een maximum van vier keer per jaar. Daarnaast neemt WZN jaarlijks 2 glasbewassingsbeurten van het onbereikbare glas voor haar rekening. Over dit punt is al veel gesproken met WZN en met u als BC's. Mocht u afwijkingen constateren van het voorgaande, wilt u ons dan daarvan op de hoogte stellen middels een e-mail naar info@lhp-wzn.nl

Vraag ook om een urenspecificatie van de inzet van de bewonersconsulent(en). En bespreek of deze inzet voor het volgende jaar nodig of gewenst is. Is het spreekuur in de gefactureerde frequentie nodig of kan de frequentie of het aantal uren van het spreekuur omlaag. In deze tijd wordt er immers steeds meer elektronisch gecommuniceerd.

Als Bestuur van het LHP zijn wij al jaren in gesprek met WZN over dit onderwerp. In de laatste vergadering met de Raad van Bestuur zijn er flinke stappen in dit dossier gemaakt. Houdt uw brievenbus in de gaten, één dezer dagen valt er een brief bij u in de bus met een uitvraag over dit belangrijke onderwerp, zoals eerder in deze nieuwsbrief is aangekondigd.

Als tip voor dit jaar: Overtuig u als BC, dat u de juiste energierekening betaalt. Controleer of het EAN-nummer op de factuur hoort bij de aanwezige meter. Het komt helaas nogal eens voor dat het EAN-nummer niet gekoppeld is aan de juiste meter. Bijvoorbeeld in een complex werd de elektranota van een huurder berekend als nota voor de algemene ruimte. Is dit éénmaal gecontroleerd dan is het niet meer noodzakelijk om dit de volgende jaren weer te controleren.

Prestatieafspraken

Het jaarlijks terugkerende gebeuren rondom prestatieafspraken staat weer voor de deur. Voor de ene bewonerscommissie is het zo langzamerhand 'gesneden koek', terwijl andere commissies het nog steeds een als een sprong in het duister ervaren. Dat laatste hoeft zeker niet: het Landelijk Huurders Platform geeft regelmatig informatie over prestatieafspraken en is graag bereid om desgevraagd specifieke informatie over de gang van zaken alsmede tips en aanbevelingen te geven.

De procedure mag bekend worden gesteld: Woonzorg Nederland stelt een generale BOD-brief op, die aan het LHP ter advisering wordt voorgelegd. Na dat advies wordt de tekst van deze brief per betrokken gemeente specifiek gemaakt en kunnen de gesprekken plaatsvinden.

Afgesproken is, dat alle bewonerscommissies de voor hen geldende BOD-brief ontvangen. Mocht dit niet automatisch gebeuren, neem dan contact op met uw clustermanager, maar maak er ook melding van bij het LHP!

Aan de hand van de brief kan de bewonerscommissie in overleg gaan met de clustermanager om te zien welke specifieke punten er volgens de commissie zou moeten worden toegevoegd aan het uiteindelijke BOD.

Een belangrijk onderwerp is hierbij 'leefbaarheid': dit hoeft nog niet volledig uitgekristalliseerd te zijn, maar het is wel belangrijk om dit punt mee te nemen in de prestatieafspraken. Woonzorg Nederland heeft per woning een bedrag ter beschikking voor leefbaarheid, maar mag dit bedrag volgens de regelgeving alleen maar beschikbaar stellen wanneer dit in de prestatieafspraken is vastgelegd.

Het gaat te ver om een lijst van mogelijke onderwerpen voor de leefbaarheid in de complexen op te stellen, waar iedere bewonerscommissie kan zelf het beste vaststellen waaraan de bewoners in het complex belangstelling of behoefte hebben.

Omdat het tijdens het maken van de prestatieafspraken nog niet concreet hoeft te worden ingevuld, hoeft hier ook geen discussie tussen Woonzorg (clustermanager) en bewonerscommissie te ontstaan; het gaat om het beschikbaar stellen van geld ten behoeve van de leefbaarheid en uiteraard kunnen alleen maar plannen worden ontwikkeld wanneer er een budget voor beschikbaar is.

Bewonerscommissies kunnen door Woonzorg en/of de gemeente worden uitgenodigd om deel te nemen aan de gesprekken over prestatieafspraken. Maar, wanneer het aantal wooneenheden van Woonzorg in een gemeente erg beperkt is, dan kan Woonzorg er bijvoorbeeld voor kiezen om de procedure van prestatieafspraken schriftelijk af te doen. In dat geval is het daarom erg belangrijk om alvast het onderwerp leefbaarheid in de definitieve versie opgenomen te krijgen.

Nodigt Woonzorg de bewonerscommissie niet uit, dan kan de bewonerscommissie zelf contact opnemen met de gemeente om aan te geven mee te willen praten.

Een derde mogelijkheid is om zich als bewonerscommissie aan te sluiten bij een bewonersorganisatie van een grotere lokale woningbouwcorporatie om op die manier toegang te krijgen tot de inhoudelijke gesprekken over prestatieafspraken.

Op dit moment is het LHP in afwachting van de adviesaanvraag over de BOD-brief.

In de komende nieuwsbrieven zal steeds aandacht geschonken worden aan de prestatie-

afspraken voor zover dat op dat moment aan de orde is. Daarbij zal ook een tijdsfad worden aangegeven.

Pilot regionale samenwerking

Tot dusverre was het contact tussen het bestuur Landelijk Huurders Platform beperkt tot de jaarlijkse regiovergadering en de Algemene Vergadering. In die bijeenkomsten wordt altijd een aantal 'vaste' agendapunten afgewerkt en is er eigenlijk te weinig ruimte voor inhoudelijke vragen vanuit de diverse complexen. Daarbij komt ook nog, dat de vergaderlocaties voor de regiovergaderingen weliswaar centraal in de regio's is gelegen, maar dat die toch voor sommige bewonerscommissies nog te veraf liggen. Mede om die reden heeft het LHP gekozen voor een pilot regionale samenwerking.

Op dit moment wordt onderzocht op welke manier er ontmoetingen tussen bewonerscommissies opgestart kunnen worden. Het is daarbij de bedoeling, dat er niet vanuit het LHP een agenda wordt aangeleverd, maar dat de bewonerscommissies zelf komen met een voorstel met punten, waarover zij met elkaar gezamenlijk willen spreken, overleggen of zelfs discussiëren.

Een duidelijke vraag daarbij is: hoe groot moet een regio zijn? Praat men over de huidige indeling voor de regiovergadering, dan kan die als te groot worden aangemerkt. Maar hoe moet de indeling dan gebeuren?

Moet er rekening gehouden worden met het verschil in problemen tussen stedelijk gebied en complexen die op het platteland zijn gevestigd? Hoe vaak komt men bijeen en hoe wordt een en ander gefaciliteerd ?

Allemaal vragen, waar we binnenkort een antwoord op willen hebben. Daarom start in de loop van maart een projectgroep, bestaande uit twee bestuursleden en twee vertegenwoordigers uit bewonerscommissies, met de opdracht om op korte termijn met een duidelijke omschrijving van de opzet en mogelijke uitwerking te komen. Het resultaat wordt aan het bestuur van het LHP ter besluitvorming aangeboden.

Het uiteindelijke doel is, dat bewonerscommissies (wellicht in wisselende samenstellingen) zich buigen over die onderwerpen, die in de verschillende complexen spelen en waarvoor zij met elkaar tot voorstellen en oplossingen komen.

U wordt op de hoogte gehouden van de verdere ontwikkelingen.

Checklist zelfstandig wonen en brandveiligheid

Brandveiligheid is in ouderencomplexen een belangrijk onderwerp.

De laatste jaren is er regelmatig brand geweest in dergelijke complexen met als triest dieptepunt de grote brand in een complex “ De Notenhout “ in Nijmegen met vier dodelijke slachtoffers.

Om meer inzicht te krijgen hoe mensen wonen en hoe brandveiligheid is georganiseerd, worden er op de website www.aedes.nl regelmatig nieuwsbrieven gepubliceerd waarin op diverse manieren aandacht voor deze problemen wordt gevraagd.

In een eerdere nieuwsbrief is aangekondigd dat het plan is de checklist te gebruiken in het complex De Dagenraad in Nijmegen. Op basis daarvan is uitgebreid gerapporteerd over brandveiligheid en zijn er voor dat complex maatregelen genomen om zaken te verbeteren.

Ook is met behulp van de checklist samen met de bewonersconsulent geprobeerd inzicht te krijgen hoe mensen wonen.

Wat is daar uit gekomen?

Het belangrijkste van het werken met de checklist is dat het er voor heeft gezorgd dat er inzicht is gekregen op het gebied van de volgende punten:

- **Kwetsbaarheid**

Zijn mensen afhankelijk van professionele zorgverlening en zijn er veel alleenwonenden. Hoe koken mensen, roken mensen, maakt men gebruik van zuurstofapparatuur etc.

- **Signaleren van Brand**

Zijn er goed werkende rookmelders of zijn er mensen die niet goed kunnen horen of zien en zo extra kwetsbaar zijn.

- **Handelingsperspectief**

Zijn er mensen die problemen hebben en in probleemsituaties moeilijk kunnen vluchten?

- **Basis Wettelijke eisen.**

Zijn alle wettelijke voorzieningen getroffen

- **Hoe is het met vluchtmogelijkheden voor mensen die minder zelfredzaam zijn.**

- **Is er voldoende voorlichting.**

Bij het doorlopen van de checklist is een goed beeld gekregen van de situatie in dit complex. Er is geconstateerd dat ondanks dat er veel is gedaan, er ook nog veel aandachtspunten zijn die geïnventariseerd en nader bekeken moeten worden.

De vraag is dan ook: heeft men er wat aan gehad?

Hierop kan volmondig ja worden gezegd. Het is heel nuttig om deze checklijst te gebruiken en in te vullen. Hoe komt u nu aan deze checklijst?

Ga naar de website van Aedes www.aedes.nl en dan naar het zoekscherm en type in: checklijst zelfstandig wonen & brandveiligheid. Op het scherm kunt u de checklist vinden.

Stichting Landelijk Huurders Platform

Bezoekadres
Prof. E.M. Meijerslaan 3
1183 AV Amstelveen

Postadres
Postbus 73
1180AB Amstelveen

Telefoon: 06 15448912
E-mail: info@lhp-wzn.nl

Bezoek onze website!

Ga naar:

www.lhp-wzn.nl

**Stichting Landelijk
Huurders Platform**

Bezoekadres
Prof. E.M. Meijerslaan 3
1183 AV Amstelveen

Postadres
Postbus 73
1180AB Amstelveen

Telefoon: 06 15448912
E-mail: info@lhp-wzn.nl