



In deze nieuwsbrief

Van de bestuurstafel	2	Nieuwe huurderscommissie in Deventer	5	Vak- en werkgroepen	7
Handvat tegen overlast	3	Een cafetaria-model	6	Vergoedingen voor huurders met blokverwarming	8
Jaarvergadering	3	Samenwerkings- overeenkomst	6	Laatste nieuws	8
Huurdersonderzoek "Wonen met plezier"	4	Proef regionalisering	7		



Handvat tegen overlast



Recent is door het LHP een ongevraagd advies gegeven aan de Raad van Bestuur van Woonzorg. Het betreft een bijlage bij het huurcontract waarin precies de verplichtingen staan van zowel de verhuurder als de huurder.

Daardoor is het mogelijk om huurders die overlast veroorzaken in de vorm van bijvoorbeeld geluid, schelden, schreeuwen, intimideren en geen normale fatsoensnormen enzovoort aan te pakken. Wanneer de overlast blijvend is kan er een dossier opgebouwd worden en kan na drie maanden, via een kort geding, een uitzetting plaats vinden zonder dat er een herplaatsingsverplichting noodzakelijk is. Hiermee is het veel makkelijker geworden om huurders, die

er een potje van maken, uit te zetten. Het kan niet zo zijn dat één persoon of huishouden het woonplezier van anderen vergalt. De verplichtingen zijn juridisch gecheckt en zijn niet in tegenspraak met de algemene huurvoorwaarden

Als Woonzorg het helemaal goed wil doen dan voegen ze ook nog het Besluit Kleine Herstellingen bij, want daarin staat precies vermeld welke schade voor rekening van de verhuurder komt en wat voor de huurder.

Nadere informatie vindt u op onze website onder www.landelijkhuurdersplatform.nl/bestuur/adviezen

Van de bestuurstafel

Het jaar 2023 schiet alweer op. De eerste 2 maanden zijn al bijna voorbij als dit stuk wordt geschreven en gepubliceerd.

Er staat in 2023 veel te gebeuren en dat willen wij graag met u delen.

Allereerst zijn wij druk bezig met de voorbereidingen van de jaarvergadering op 10 mei aanstaande in Harderwijk. U ontvangt in maart de benodigde uitnodigingen en bijbehorende stukken. U kunt zich dan opgeven bij "de Nieuwe Wind, met het aanmeldingsformulier. Het belooft een uitdagende en energieke dag te worden. Ook zullen voor het eerst de aangestelde contactpersonen aanwezig zijn en zullen nieuwe huurderscommissies zich voorstellen. Ook de benoeming van nieuwe bestuursleden is een prachtig moment. Het is een vol programma, maar dat is ook een mooie uitdaging.

Ten tweede is de voorbereiding in volle gang van het kwalitatief "huurdersonderzoek". Een samenwerking met Woonzorg Nederland. Verder op in deze nieuwsbrief leest u daar meer over.

Ten derde is het LHP, samen met de Woonbond, bezig een groot huurdersevenement te organiseren. Dit evenement is geheel toegesneden op de mensen die huren en waarvan u als commissie of u als contactpersoon de vertegenwoordiger bent. Wij willen graag dat beleidmakers, politiek en corporaties eens door úw ogen gaan kijken

naar de toekomst en de wensen van ú over waar en hoe u zou willen/kunnen wonen. Ook de rol van de bouwers en architecten wordt betrokken en natuurlijk de woonspecialisten van de diverse Kamerfracties. Niet alleen de senioren zijn in beeld, maar ook de jongeren en de mensen die in de huursector geen kant op kunnen. Wij gaan proberen een echte toekomstvisie te starten, waarbij de echte knelpunten naar voren komen en welke oplossingen u als huurders kunt inbrengen. Het evenement moet ergens in november gaan plaatsvinden. U hoort snel nader van ons.

Verder willen wij graag vermelden dat het LHP én Woonzorg een regioproef gaan opstarten. Het LHP wil graag dichterbij u haar uitvoerende werkzaamheden gaan uitvoeren. Ook hier leest u meer over verderop in deze nieuwsbrief.

Als laatste kunnen wij u meedelen dat de "uitrol" van de nieuwe manier van afrekening Servicekosten. U heeft al eerder kennis genomen via het informatieboekje, maar nu alles landelijk gaat functioneren blijkt helaas dat er wel nog iets niet helemaal goed geland is in de organisatie van WZNM. Dus gaan wij (als voorstel) samen, LHP en WZN het land in om nu in een keer de zaken goed uit te leggen en misverstanden te voorkomen. Ook hierop komen wij nog apart bij u terug.

Het is een vol programma en wij rekenen op uw steun. ■



10 mei
van der Valk hotel
in Harderwijk

Jaarvergadering

Op 10 mei aanstaande houdt het Landelijk Huurders Platform haar jaarvergadering. Evenals vorig jaar wordt deze gehouden in het van der Valk hotel in Harderwijk.

De aanvang is 10.00 uur en vanaf 9.30 uur is de ontvangst met koffie. Het adres is Leuvenumseweg 7, 3847 LA in Harderwijk. De locatie is vlak bij de snelweg.

Aanmelden kan door huurderscommissies of aangeslotenen tot uiterlijk 28 april aanstaande. Ook telefonisch kunt u zich aanmelden via 085-48 33 127 elke werkdag van 10.00 tot 12.00 uur. Schrik niet als wij u tijdens deze bijeenkomst vragen zich aan te melden voor een vak- of werkgroep.

Wij hopen u te mogen begroeten op 10 mei aanstaande.

Het programma en het aanmeldingsformulier kunt u vinden op www.denieuwewind.nl/lhp



Huurdersonderzoek “Wonen met Plezier”

In het verleden zijn er onderzoeken geweest onder huurders zowel van Woonzorg als van het Landelijk Huurders Platform. Uiteindelijk willen beide weten wat uw woonwensen zijn, wat goed gaat en wat beter kan en verder alles wat kan bijdragen aan uw woongeluk.

Daarom hebben Woonzorg en het LHP de handen in elkaar geslagen en gaan nu samen een onderzoek houden onder huurders. Dat gaat in twee etappes.

Wij hopen inzicht te krijgen in wat er nodig is om optimaal te kunnen wonen.

Eerst vindt er op drie plaatsen een kwalitatief onderzoek plaats. Daar wordt er gesproken met 6 tot 10 huurders over wat hen bezig houdt en wat voor hen belangrijk is.

Uit die gesprekken kunnen we dan een vragenlijst samenstellen die we rondsturen naar zo'n 1000 huurders. Het aantal wordt verdeeld met inachtneming van een aantal kenmerken: woont iemand samen of alleen - woont iemand in een grondgebonden woning of in een appartement - is iemand 55+ of bijvoorbeeld 75+ en woont iemand in een grote stad of in een klein dorp. De gemiddelde huurder bestaat namelijk niet, want iemand van 55 jaar heeft heel wat andere zaken aan het hoofd dan iemand van 85 jaar.

Wij hopen met dit onderzoek meer inzicht te krijgen in wat er nodig is om optimaal te kunnen wonen en daar gelukkig te zijn. Zodra de uitslagen bekend zijn laten we u dat uiteraard weten. Maar het kan dus zijn dat uw medewerking wordt gevraagd en we hopen dat u die dan ook wilt geven. ■

Nieuwe huurderscommissie in Deventer

Op 9 februari jl. werd in Deventer in het Woonzorg complex Thomas Wildey de oprichtingsvergadering gehouden van een nieuwe huurderscommissie.

Een twintigtal bewoners waren op de bijeenkomst afgekomen. Rob Roza, voorzitter van het Landelijk Huurders Platform, hield een toespraak waarin hij het belang van zo'n commissie benadrukte. Zo'n huurderscommissie haalt aan de ene kant informatie op bij de huurders en geeft die door aan het LHP. Maar aan de andere kant krijgen de huurders ook informatie van de commissie. Bovendien behartigt zo'n commissie de belangen van alle huurders in het complex. Ook de bewonersconsulent was aanwezig wat bijzonder

werd gewaardeerd. Eerder was al geprobeerd een commissie bij elkaar te krijgen, maar dat mislukte toen. Deze keer zijn er 5 vastberaden huurders die er iets moois van willen maken, iets waarmee de bewoners het door middel van een applaus helemaal eens zijn. De volgende stap is nu binnen 6 weken een vergadering beleggen.

De commissie behartigt de belangen van alle huurders in het complex

Wij wensen de commissie veel succes en zullen ze helpen waar wij dat kunnen. ■



Van links naar rechts: P.W. Snijdewind (secretaris) • R.J. Feullelau de Bruin (voorzitter) • W. Wessels (Penningmeester) • J. Schrik (ondersteunend lid) • A. Wilke (ondersteunend lid)

Een cafetaria-model



Ook zonder dat de bewonersconsulent in actie komt moeten er natuurlijk wel zaken geregeld worden. Er moet worden schoon gemaakt, het glas moet een paar keer per jaar worden gewassen, als er een eigen tuin is moet die worden onderhouden enzovoort. Het is goed om deze zaken te bespreken en met elkaar vast te leggen en het moment dat de afspraken geëvalueerd worden.

Ook het spreekuur van de bewonersconsulent kan worden meegenomen in de afweging van de noodzaak. De frequentie kan bijvoorbeeld naar boven of beneden worden bijgesteld.

Het is wel belangrijk dat de meerderheid van de huurders achter deze nieuwe aanpak staat. In principe geldt het takenpakket voor één jaar waarna beide partijen om de tafel gaan om te bespreken wat wel en wat minder goed ging. Waarna nieuwe afspraken voor het volgende jaar worden gemaakt.

De keuze is dus reuze maar realiseert u zich wel dat minder taken van de bewonersconsulent vaak wel inhoudt dat er meer taken voor rekening van de huurders komen. Woonzorg blijft ten alle tijden verantwoordelijk voor het totale gebouw/complex. Maar samen werkt u aan het woongeluk voor alle huurders.

Het cafetaria model staat opgenomen in de overeenkomst van het LHP met Woonzorg over de servicekosten. Op onze website kunt u uitgebreidere informatie vinden. ■

Wat is dat nou weer? Ja het cafetaria model. In een cafetaria kun je kiezen wat je wilt. Van een simpele frikandel tot een complete maaltijd. Die keuze is er nu ook onder andere met betrekking tot de inzet van de bewonersconsulent.

De huurders kunnen via de huurderscommissie aangeven welke diensten zij wel willen afnemen van de bewonersconsulent en aan welke diensten geen behoefte (meer) is. Dat heeft uiteraard consequenties voor de servicekosten.

Neemt een complex/gebouw minder diensten dan nu af van de bewonersconsulent dan zullen er ook minder servicekosten betaald gaan worden. Maar het omgekeerde geldt natuurlijk ook- meer diensten is meer servicekosten.

www.landelijkhuurdersplatform.nl/huurderscommissies/servicekosten/

Proef regionalisering

Het Landelijk Huurders Platform gaat per 15 maart 2023 een proef doen met "regionalisering". De bedoeling is dat het LHP dichterbij de huurders komt en samen met Woonzorg problemen voorkomt of ze snel oplost zodat het geen lang slepende zaken worden.

De proef vindt plaats in Noord Holland Noord (boven het Noordzeekanaal). Een van de zaken die wijzigd is dat er een communicatie laag bij komt. De bewonersconsulent is aanspreekpunt voor de huurders en de huurderscommissie en vormen samen al het overleg in het complex. Als er verschillen van mening blijven bestaan gaat het overleg naar de clustermanager van Woonzorg en de regio organisatie.

En als die er niet uitkomen gaat het naar het bestuur van het LHP en de Raad van Bestuur van Woonzorg.

De regio organisatie bestaat uit een 5 of 6-tal actieve leden van huurderscommissies uit het gehele gebied. Zij wordt aangevuld met iemand van het bestuur van het LHP die de verbindende factor is met het bestuur, met informatie van en naar het bestuur.

Die regio organisatie houdt kantoor in een kantoorruimte van Woonzorg, centraal in het pilot gebied waar gewerkt kan worden. De regio organisatie is de gesprekspartner voor de clustermanager.



De proef duurt tot het einde van het jaar en zal uiteraard gemonitord worden. We hopen er van te leren wat goed gaat en wat beter kan zodat we in een volgend gebied daarvan profijt hebben. Als het een succes is, wordt zo gebied na gebied aangepakt. In totaal zijn er 7 gebieden welke overeenkomen met de werkgebieden van Woonzorg. Normaal gesproken zijn er twee clustermanagers actief in zo'n gebied.

Uiteraard houden wij u via onze nieuwsbrieven en onze website op de hoogte van de proef en wat men zoal tegen gaat komen. Het uiteindelijke doel is dat de huurders meer woongeluk gaan ervaren. ■

Samenwerkingsovereenkomst

Op 1 februari is er een nieuwe samenwerkingsovereenkomst getekend tussen Woonzorg en het Landelijk Huurders Platform. Het stuk ademt dezelfde geest als de vorige overeenkomst maar nu is de opzet veel beter qua structuur.

Beide partijen zijn blij met de overeenkomst omdat duidelijk is vastgelegd hoe ze met elkaar omgaan en wie wat kan/mag inbrengen over welk onderwerp. Nadere uitgebreide informatie vindt u op de website.



V.l.n.r. Rob Roza, Cees van Boven en Arnold Pureveen

www.landelijkhuurdersplatform.nl/woonzorg/samenwerkingsovereenkomst/

Vak- en werkgroepen



Naast een bestuur functioneren er binnen het Landelijk Huurders Platform ook vak- en werkgroepen. Een vakgroep is tijdelijk en als een klus gedaan is heft die zich weer op. Een werkgroep is permanent.

Er is behoefte aan mensen die zich in willen zetten en willen helpen. Zo zoekt de werkgroep communicatie naar iemand die een beetje digitaal bedreven is en de website kan bijhouden en met de nieuwsbrief kan helpen. Kennis van bijvoorbeeld Wordpress zou heel mooi zijn.

Zij of hij hoeft geen huurder te zijn van Woonzorg en tegenover de werkzaamheden staat een vergoeding.

Mocht u geïnteresseerd zijn of iemand kennen die dit wel zou willen meldt u zich dan aan via het contactformulier op onze website. ■

Vergoedingen voor huurders met blokverwarming



Wij zijn blij dat de overheid ook huurders met blokverwarming en/of een gezamenlijke elektriciteitsaansluiting tegemoet komt vanwege de hoge energieprijzen. De regeling is, zoals het nu lijkt eind maart af.

Wat weten we?

De vergoedingen worden door de overheid verspreid over twee momenten; medio en eind 2023. En ze sluiten zo goed

mogelijk aan bij het prijsplafond, dat geldt als je zelf een contract hebt met je energieleverancier. Woningcorporaties vragen de vergoedingen voor huurders met blokverwarming en/of blok elektriciteit straks aan bij de Belastingdienst.

Vergoedingen

Hoe hoog de vergoedingen zijn, staat ook nog niet definitief vast. Maar zijn naar verwachting op jaarbasis ongeveer.

Blok- of stadsverwarming	€ 1.100,-
Blok elektriciteit	€ 925,-
Blok- of stadsverwarming + blok elektriciteit	€ 2.025,-

Wanneer?

Het is helaas nog niet bekend wanneer en op welke wijze Woonzorg de vergoedingen uitkeert. Zodra meer informatie bekend is, worden de huurders hierover geïnformeerd.

Houdt dus vooral de website van Woonzorg in de gaten voor nadere informatie. ■

Laatste nieuws

Het LHP organiseert samen met de Woonbond een groot huurdersevenement waar ook alle huurderscommissies voor worden uitgenodigd. De datum is 18 november 2023 en zal worden gehouden in De Reehorst in Ede.

Meer informatie op de jaarvergadering van 10 mei aanstaande in Harderwijk en te zijner tijd op de website www.landelijkhuurdersplatform.nl Maar blok 18 november alvast in uw agenda want dit wilt u niet missen!

De volgende nieuwsbrief verschijnt eind juni 2023. ■

10
MEI

Jaarvergadering
van der Valk hotel in Harderwijk

JUNI
2023

Volgende nieuwsbrief

18
NOV

Huurdersevenement
De Reehorst in Ede

Landelijk Huurders Platform
Woonzorg Nederland

Terborchstraat 1
8011 GD Zwolle

T: 085 – 4833127
Op werkdagen tussen 10 en 12 uur

E: info@lhp-wzn.nl
www.landelijkhuurdersplatform.nl

LHP LANDELIJK
HUURDERS
PLATFORM
SAMEN
VOOR
ELKAAR

VAN WAARDE ZIJN VOOR MENSEN
DIE HUREN VAN WOONZORG NEDERLAND