

Bewonerscommissies en HVW

Theo van den Broek trad twee jaar geleden aan in het bestuur van HVW. Hij is voorzitter van de commissie grootonderhoud, renovatie en servicekosten. Wij spraken hem over het verschil tussen bewonerscommissies en HVW.

Ieder zijn eigen rol

'Bij groot onderhoud en renovatie van huurwoningen zie je meestal dat bewonerscommissies met Woonbedrijf over een plan van wensen en eisen onderhandelen. Zulke eisen lopen per buurt of complex meestal erg uiteen. Vaak komt dan de vraag wat de rol van HVW is in dergelijke onderhandelingen? Mijn antwoord: HVW onderhandelt niet met Woonbedrijf over renovatie of onderhoud. Tenzij het alle huurders van Woonbedrijf aangaat. We kunnen bij gesprekken aanwezig zijn om ervoor te zorgen dat Woonbedrijf zich aan afspraken houdt. Zo nodig, kunnen wij bemiddelen als huurders er niet uitkomen met Woonbedrijf.'

'Ook kunnen bewonerscommissies een beroep op ons doen voor advies. Het kan handig zijn om een ervaringsdeskundige bij de hand te hebben. Daar kunnen wij voor zorgen.'

De balans vinden

'Ik weet uit eigen ervaring dat huurders (bewonerscommissies) en Woonbedrijf soms ver uit elkaar kunnen liggen. Als huurdersvertegenwoordiging kijken

wij naar het groter geheel. Wij letten erop dat afspraken met Woondbedrijf goed geborgd worden, terwijl wij ook kunnen toetsen of eisen van huurders wel haalbaar zijn. Wij zoeken dus telkens een balans tussen huurdersbelangen en de haalbaarheid daarvan.'

'Het leukste van mijn inzet voor HVW is om iets voor elkaar te krijgen waarbij iedereen tevreden is. Met het sterke team vrijwilligers dat wij nu hebben, lukt dat in de meeste gevallen goed.'

Nieuwe bestuursleden gezocht

'Wel zoeken we nog versterking van het bestuur. Mensen die graag een steentje willen bijdragen kunnen een e-mail sturen naar: info@hvwoonbedrijf.nl



Theo van den Broek

Akkoord bereikt met Woonbedrijf over dakgoten

Eind vorig jaar werden de huurders van zo'n 8.000 woningen te kennen gegeven dat Woonbedrijf niet langer hun dakgoten zou schoonmaken. Er ontstond grote commotie, vooral onder ouderen die bang waren nu zelf de ladder op te moeten om hun dakgoten schoon te maken. HVW ging in beroep tegen het besluit van Woonbedrijf. Met succes!

Woonbedrijf voert vanaf september van dit jaar een abonnement in voor het schoonmaken van dakgoten. Zo'n abonnement is af te sluiten voor een lage maandelijkse bijdrage. Dit abonnement is dus speciaal voor huurders waarvan de dakgoten niet door Woonbedrijf worden onderhouden. Er moeten wel minimaal 4.000 huurders een abonnement afsluiten. Meer weten over het afsluiten van een abonnement of nu inschrijven? Ga naar: www.hvwoonbedrijf.nl



GewoonHVW • HVWoonbedrijf
E: bestuur@hvwoonbedrijf.nl • W: www.hvwoonbedrijf.nl

Van & voor huurders

Gewoon HVW



Van & voor huurders

Tevreden met huurverhogingen?

Goed wonen tegen een redelijke prijs: als huurdersvertegenwoordiging doen wij er alles aan om in deze tijd van stijgende prijzen, er voor te zorgen dat huren bij Woonbedrijf betaalbaar blijft. Daar zijn wij redelijk in geslaagd. En daar zijn wij trots op!

Want dit jaar heeft Woonbedrijf de huren in de sociale sector met 1,5% tot maximaal 3,5% laten stijgen. Dat is iets boven de inflatie. De huren voor geliberaliseerde woningen stijgen met 4%. Normaal zouden we hier niet tevreden mee zijn. Maar toch zijn wij positief. Omdat de meeste andere corporaties de huren voor het tweede achtereenvolgende jaar met 4% tot 6,5% verhogen.

Wij hebben veel gesprekken met Woonbedrijf over de huurverhoging gevoerd. Daarin benadrukten wij het feit dat vooral de laagste inkomens het hard te halen hebben. Huren worden voor een hele groep mensen onbetaalbaar. Mede dankzij deze gesprekken besloot Woonbedrijf de verhuurdersheffing zo min mogelijk door te berekenen en maakte geen gebruik van de beoogde inkomensafhankelijke huurverhoging.

En er waren ook zaken waarbij het in de onderhandelingen met Woonbedrijf

moeilijker liep. Dat was met name het geval in de kwestie rond het schoonmaken van de dakgoten. Na zes maanden onderhandelen, zijn we uiteindelijk uitgekomen op een compromis. In deze nieuwsbrief leest u hier meer over.

Voor HVW zal het voorlopig druk blijven: wijzigingen in de gezondheids- en de langdurige zorg (en daarmee een veranderende woningvraag) en een toenemende vraag naar eengezinswoningen zullen onze aandacht vragen. Wij zullen de belangen van al deze groepen behartigen waar nodig.

Deze tweede nieuwsbrief valt in uw brievenbus net voor de zomervakantie. Een mooie tijd om even alles achter u te laten en buiten te genieten van de lange, warme en zonnige dagen. Leg zo'n mooi moment vast op een foto en win een prijs! Hoe u een prijs kunt winnen, leest u op bladzijde twee.

Ik wens u een gezonde en fijne zomer!

Gerard Peeters
Voorzitter Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf (HVW)

Gerard Peeters



Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf
Zomer 2014

Win een fotocamera!



Fotografeer de sfeer en beleving van de zomer bij u in de buurt en win een camera.
Pagina 2

Vraag & Antwoord

Verschillen in huurverhogingen en wat is 'normaal' onderhoud? Twee bewoners krijgen antwoord...
Pagina 2

Wat zijn uw rechten?

Een van onze taken als HVW, is huurders wijzen op hun rechten en mogelijkheden.
Pagina 3

Bewonerscommissies en HVW

De uiteenlopende rollen van bewonerscommissies en HVW.
Pagina 4

Akkoord over dakgoten

HVW ging in beroep tegen het besluit van Woonbedrijf. Met succes.
Pagina 4



Van & voor huurders



Hoe ziet de zomer bij u in de buurt er uit?

Stuur ons uw leukste zomerfoto uit de buurt. Doe mee en maak kans op een Rollei digitale fotocamera ter waarde van €39,95!

Leg de sfeer en beleving van de zomer bij u in de buurt vast en stuur uw foto (of foto's) met uw naam en contactgegevens naar: zomerfoto@hvwoonbedrijf.nl



U kunt uw foto inzenden tot 15 augustus 2014. Winnaars krijgen persoonlijk bericht. Let op: met deelname aan deze wedstrijd geeft u de Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf toestemming om de foto's te gebruiken op onze website en in onze nieuwsbrief.



Vraag en antwoord

Vraag: Ik kreeg dit jaar een huurverhoging van 2,5%. Iemand anders bij mij in de straat kreeg maar 1,5%. Dat is toch niet eerlijk? Hoe kan dat? - *Mevrouw B., Eindhoven*

Antwoord: De huuraanpassingen voor de sociale woningen van Woonbedrijf liggen voor 2014 tussen 1,5% en 3,5%, met een gemiddelde van 2,7%. Bij het vaststellen van de huurverhogingen wordt er naar meerdere dingen gekeken, bijvoorbeeld: de prijs/kwaliteit verhouding van een woning en de huur die betaald wordt ten opzichte van de 'streefhuur' (dat wat er betaald zou moeten worden). Het kan dus zijn, dat er in één straat of wijk met gelijkwaardige woningen verschillende huurverhogingen worden berekend. Lees hier meer over in *Hoe Woonbedrijf tot de huurprijsaanpassing per 1 juli 2014 is gekomen* op www.hvwoonbedrijf.nl

Vraag: De stortbak van mijn toilet doet het niet goed. Volgens mij valt dit onder normaal onderhoud en zou de reparatie door Woonbedrijf betaald moeten worden. Mij werd verteld dat het alleen gerepareerd wordt als ik een abonnement neem op het onderhoud. Klopt dit? - *De heer H., Geldrop*

Antwoord: Een niet functionerend toilet valt onder normaal onderhoud. Daar zou u dus geen abonnement voor hoeven af te sluiten. U zult dit zelf verder moeten opnemen met Woonbedrijf. Wij kunnen individuele klachten over Woonbedrijf niet in behandeling nemen. Wel zullen wij Woonbedrijf aan de tand voelen over op welke manier zij in het algemeen hun onderhoudsverplichtingen nakomen.



Bewonerscommissies en HVW - Wie doet wat?

Eerst even de drie grootste verschillen tussen de twee:

- Woonbedrijf is wettelijk verplicht te overleggen met HVW.
- HVW vertegenwoordigt alle huurders van Woonbedrijf.
- HVW voert structureel overleg met Woonbedrijf.

- Woonbedrijf is niet verplicht met buurtcommissies te overleggen, maar doet dat doorgaans wel.
- Een bewonerscommissie vertegenwoordigt huurders in een buurt, complex of wijk.
- Bewonerscommissies overleggen met Woonbedrijf op ad-hoc basis.

Wat doen bewonerscommissies?

De activiteiten van bewonerscommissies lopen erg uiteen, maar zij organiseren dingen voor en vertegenwoordigen altijd een groep huurders (en niet alle huurders). Zij praten met Woonbedrijf over, onder andere:

- Renovatie- of verbouwingsplannen
- Leefbaarheid in de wijk.

Wat doet HVW?

HVW zit regelmatig met Woonbedrijf aan tafel om te overleggen over zaken die belangrijk zijn voor alle huurders, zoals:

- De jaarlijkse huuraanpassing
- De begroting van Woonbedrijf
- Het invoeren van ECO-labels
- Asbestsanering
- Het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken.

Wil je weten of er een buurtcommissie bij jou in de buurt is? Ga dan naar: <http://www.woonbedrijf.com/Huurder/Wijkinformatie/Bewonerscommissies>

Huurders weten vaak niet wat hun rechten zijn

Frans Koller - bestuurslid en penningmeester van HVW - vertelt over huurdersbelangen.

'HVW vertegenwoordigt de huurders van 32.000 huurwoningen. Pas toen ik goed en wel ingewerkt was in het bestuur van HVW realiseerde ik opeens dat dat om heel veel mensen gaat. En niet alleen veel mensen, maar ook om heel veel zaken rondom huren. Daar had ik nooit zo bij stil gestaan. Maar uiteindelijk heb je als bestuur te maken met allerlei mensen en instanties: van individuele huurder, belangenorganisaties, de verhuurder, gemeentes tot aan de Rijksoverheid. Dat maakt dit vrijwilligerswerk zo interessant!'

Samen bereik je meer

'Toen ik een tijdje terug de oproep las voor nieuwe bestuursleden heb ik mij onmiddellijk aangemeld. Samen bereik je meer.'

Handen uit de mouwen

'Als je echt iets wil bereiken, zal je daar tijd en moeite in moeten investeren. De mensen die in het huidige bestuur zitten, steken allemaal de handen uit de mouwen: niet alleen praten, maar doen. We hebben dan ook al heel wat bereikt: een nieuwe website en een oplossing voor de recente kwestie rondom de dakgoten en een beperkte huurverhoging. Over onderhoud en renovatie zijn wij nu in gesprek met Woonbedrijf. Ik ben penningmeester binnen het bestuur. Inmiddels heb ik de financiën zo gestructureerd dat we volledig transparant zijn tegenover Woonbedrijf en daarmee ook uiteindelijk de huurders. Het moet volledig duidelijk zijn waar we ons geld aan uitgeven.'

'Wij komen op voor de belangen van de huurders in

algemene zin. Daar wordt al vaak snel gedacht aan de belangen van huurders van sociale huurwoningen. Maar niks is minder waar: we zijn er voor alle huurders. Wij zijn bijvoorbeeld nu ook bezig ons te buigen over de zaken die spelen rondom geliberaliseerde woningen (red.: woningen die een huur hebben van meer dan € 695 per maand).'



Frans Koller

Contact met HVW

'Wat ik wel heb gemerkt, is dat veel huurders niet voor hun belangen opkomen omdat ze niet weten of beseffen dat dat kan. Een van onze taken als HVW, is dan ook dat we huurders wijzen op hun rechten en mogelijkheden. Huurders die daarover vragen hebben kunnen het bestuur e-mailen via:

bestuur@hvwoonbedrijf.nl

Daarnaast zijn we elke dinsdag (behalve in de schoolvakanties) telefonisch bereikbaar op: 040 2364031.'

