



Nieuwsbrief

januari 2020

Stichting Huurdersraad Woningbedrijf Velsen

Nr. 10

**De Huurdersraad wenst u allen een
probleemloos 2020 toe met veel
woonplezier**



Huurdersadviesgroep (HAG) versus Bewonerscommissie (BC)



Nu er de komende jaren veel renovatie/groot onderhoud en vernieuwbouwprojecten op de rol staan of komen is er binnen Woningbedrijf Velsen een toenemende behoefte aan contact met vertegenwoordigende huurdersgroepen. Het Woningbedrijf doet dan, wanneer en geen Bewonerscommissie actief is een oproep voor deelname in een Huurdersadviesgroep die gedurende het onderhoud/vernieuwbouw project hun inspraak namens het gehele complex hebben Wij als Huurdersraad opteren meer om dan een Bewonerscommissie op te richten

omdat een Bewonerscommissie een Wettelijke basis heeft in de Overlegwet. Door deze wettelijke basis is de zeggingskracht van een Bewonerscommissie groter dan die van een Huurdersadviesgroep. Tenslotte is ook een Bewonerscommissie niet in beton gegoten en kan na het renovatie/ vernieuwbouw traject, bij verminderde interesses net zo goed opgeheven worden als een HAG.

Tot stand komen van de Prestatieafspraken 2020

Ook dit jaar zijn tussen het Woningbedrijf, de Gemeente en de Huurdersraad prestatieafspraken gemaakt. Deze prestatieafspraken geven jaarlijks veel overleg en discussie omdat daarin wordt vastgelegd wat het Woningbedrijf het komend jaar voornemens is te gaan doen. Het Woningbedrijf wil op haar beurt niet alles dichtgetimmerd hebben terwijl de Huurdersraad, namens de huurders de plannen zo specifiek en duidelijk mogelijk omschreven wil hebben. Deze uiteenlopende wensen worden nogal bemoeilijkt omdat ook de Gemeente een rol speelt en deze ook niet altijd duidelijk is. Waar het Woningbedrijf en de Huurdersraad zich uiteindelijk in hebben kunnen vinden is de wens van het Woningbedrijf dat zij behoefte hebben aan een bepaalde manier van flexibiliteit. Als er een calamiteit voordoet zoals, bij voorbeeld het loslaten van muurankers en tijdens inspectie blijkt dat de kozijnen ook aan vernieuwing toe zijn dan wil het Woningbedrijf dit samen aanpakken. Dit kan dan betekenen dat een op de rol staand project naar achteren wordt geschoven. Onderhoud en duurzaamheid projecten die reeds besproken zijn met de respectievelijke Bewonerscommissies gaan altijd, los van bovenstaand voorbeeld door.

Het adagium is en blijft **Afspraak is Afspraak**

Vanuit de Woningwet worden de huurdersvertegenwoordigers verplicht om de huurders periodiek te informeren over het te voeren beleid. De Huurdersraad heeft dit jaar het idee opgevat om, voordat de prestatieafspraken ondertekend gaan worden de huurders te raadplegen.

Op 27 november 2019 heeft die huurdersraadpleging plaatsgevonden in gebouw Velsersduin.

Ter discussie stond de in de prestatie-afspraken opgenomen mogelijkheid voor de huurverhoging voor 2020. De voorliggende optie was, inflatie + 1% voor de woningen met een energielabel A t/m D.

Voor de woningen met een energielabel E t/m G

alleen de inflatie. Tussen het kabinet en AEDES is de afspraak voor de huurverhoging “Inflatie en waar noodzakelijk + 1%”. Met name die 1 % extra gaf veel stof voor discussie vooral omdat het Woningbedrijf jaren weinig gedaan heeft aan onderhoud en de inhaalslag alsmede de verduurzaming nu betaald moet worden door de extra verhoging. Bij de huurdersraadpleging waren ca 80 huurders aanwezig die aangaven niet tevreden te zijn met het Woningbedrijf. Geen transparante planning en geen goede communicatie zetten de huurders met de hakken in het zand. Met name, die slechte communicatie en het jarenlange te kort aan onderhoud is de basis geweest voor het ontstane alternatief namelijk:

Huurverhoging conform de labelindeling en de garantie dat minimaal 380 woningen in 2020 worden aangepakt. De directeur bestuurder van het Woningbedrijf is met dit voorstel schriftelijk akkoord gegaan zodat de prestatieafspraken op 5 december 2019 konden worden ondertekend.



Cursus Overlegwet



8 oktober 2019 is in het kantoor van de Huurdersraad de cursus Overlegwet gegeven. 15 bewonerscommissieleden uit 8 bewonerscommissies hebben deelgenomen aan deze cursus die gegeven is door de voorzitter van de Huurdersraad John van Opijnen.

Voor iedere cursist was het boekje van de Woonbond over de Overlegwet aangekocht.

De deelnemers aan de cursus zijn geïnformeerd over het doel van de Wet, het nut van een bewonerscommissie, wat het recht op informatie inhoudt. Zaken als adviesrecht, instemmingsrecht alsmede de prestatieafspraken zijn aan de orde geweest. Samengevat een nuttige en leerzame avond.

Tot besluit

De brand tijdens de Nieuwjaarsnacht in Arnhem met de afschuwelijke gevolgen toont aan hoe belangrijk een goede Bewonerscommissie kan zijn in het voorkomen dat oude afgedankte meubels worden geplaatst in de centrale ruimtes. Ook hier is handhaving van de **Brand-Preventieregels** een must. Een **signalerende taak** of handhavende taak voor de Bewonerscommissie.

