

Van de bestuurstafel

Wat bereikte het LHP in het eerste halfjaar van 2021?

Het bestuur van het LHP onderhoudt intensieve contacten met u, met WZN en met andere belangrijke partners. Deze contacten zijn verder verdiept en vergroot. Dat klinkt altijd mooi en in de politiek zou zo iets kunnen betekenen als 'veel gepraat maar niets bereikt'. Gelukkig is dit bij het LHP niet het geval.



Allereerst is het bestuur blij dat met alle geledingen binnen Woonzorg goede contacten zijn opgebouwd en uitgebouwd. Dat levert over en weer waardering op en zo worden de resultaten voor alle betrokken partijen beter.

Directe resultaten zijn:

- Het LHP-bestuur nam definitief haar intrek in haar mooie nieuwe kantoorpand te Zwolle. Het pand staat aan de rand van het centrum en is op loopafstand van nog geen 100 meter van de trein en iets verder van de bus, goed te bereiken. Nu is het definitief het LHP te Zwolle en WZN te Amstelveen. Beide blijven nauw samenwerken, ook als zij het met elkaar oneens zijn!
- Er is een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Waar eerder alleen een uittreksel van de Wet Overleg Huurder en Verhuurder het resultaat was, is er nu een gemeenschappelijk helder document opgesteld, dat beide partijen ondertekenden. Hierin zijn de werkelijke intenties en participatiemogelijkheden vastgelegd. Men is trots op het bereikte resultaat.
- Het bestuur gaat de lang verwachte uitbreiding krijgen, natuurlijk met de goedkeuring van de Algemene Vergadering van 16 september aanstaande. Drie kandidaat-bestuursleden hebben de kennismaking en het 'buddyprogramma' met succes doorlopen en zijn volgens het bestuur klaargestoomd om hun definitieve intrede in het bestuur van het LHP te maken.
- De externe contacten zijn uitgebreid en verdiept. De samenwerking met De Woonbond wordt verstevigd en het LHP is uitgenodigd plaats te nemen in de zogenaamde 'Grote 10'. Dit zijn de tien grootste huurdersvertegenwoordigingen in Nederland. Zij adviseren de directie van de Woonbond in haar beleid naar AEDES en het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. Misschien een vreemde combinatie, maar sinds acht jaar valt volkshuisvesting onder dit ministerie.

Aangestelde vak- en werkgroepen

- De werkgroep servicekosten, opgestart in november 2020, bereikte dit jaar een eindstadium. Er is overeengekomen dat er duidelijk wordt geformuleerd wat servicekosten zijn en wat andere kosten zijn. WZN beheert de door u betaalde maandelijkse voorschotten en zij houdt de nota's per complex bij! Het blijft dus altijd uw geld en niet van WZN.
- Er is nog een aantal vak- en werkgroepen gestart. De Vakgroep communicatie laat zich al zien in de opmaak en samenstelling van de nieuwsbrieven, en straks ook van de nieuwe

website. Verder wordt deze vakgroep verbonden aan WZN in het aardbevingsgebied Groningen.

- De werkgroep aardbevingsgebied Groningen voert het reguliere overleg met WZN en is, via het bestuur van het LHP, toegetreten tot de HPAG (Huurders Platform Aardbevingsgebied Groningen).
Mede door deze ontwikkelingen bracht een delegatie van het LHP-bestuur een werkbezoek aan Loppersum en Ten Boer. Het verslag hiervan leest u in deze nieuwsbrief.
- Ten gevolge van wetswijzigingen, de benodigde wijzigingen in het Huishoudelijk Reglement en de voorbereiding wijziging statuten LHP behandelde de werkgroep bestuurlijke ondersteuning alleen nog maar de interne zaken. Verder zal deze werkgroep twee andere grote onderwerpen uitwerken. Hierover hoort u later meer.
- De werkgroep veiligheid pakte een aantal grote dossiers op en boekte mooie resultaten in het kader van de brandveiligheid, een zeer gevoelig onderwerp. Daarnaast gaf men invulling aan de sociale veiligheid en werd de ‘Challenge babbeltrucs wedstrijd’ een groot succes. Ook houdt deze vakgroep, samen met WZN, zich bezig met het tot stand brengen van een notitie integrale veiligheid.

Het bestuur is gepast trots op wat is bereikt, maar weet ook dat het slechts een hoopgevend begin is. Er is nog veel te doen. De voortekenen van een prachtige toekomst voor alle mensen die huren van WZN en de medewerkers van WZN zijn zichtbaar. Met volle energie gaat iedere betrokkene verder.

Graag ontvangt het bestuur uw ideeën en uw mogelijke bijdragen aan de vak- en werkgroepen.

Misschien is uw interesse gewekt en wilt u ook deelnemen.

Stuur uw gegevens naar info@lhp-wzn.nl onder vermelding van ‘Vak- en werkgroepen’.

Jaarvergadering LHP

Algemene Jaarvergadering Landelijk Huurders Platform (LHP) op 16 september 2021



Op donderdag 16 september 2021 organiseert het LHP weer haar Algemene Jaarvergadering in ‘Hotel de Heerlijkheid van Ermelo’. Het LHP biedt ook de mogelijkheid om de bijeenkomst digitaal te volgen via computer, tablet of smart phone.

Door de Covid-19 beperkingen in juni jongstleden werd de vergadering helaas uitgesteld. Het LHP is verheugd dat het nu wel door kan gaan. Alle bij het LHP aangesloten huurderscommissies ontvingen 30 juli jongstleden een uitnodiging. Het LHP ziet uit naar uw aanmelding en heet u van harte welkom!

Ontving uw huurderscommissie geen uitnodiging, neem dan contact op via ons e-mailadres: info@lhp-wzn.nl

Algemene Jaarvergadering LHP 16 september 2021:

Het programma biedt ruimte voor onderlinge afstemming en netwerken. Het bestaat uit twee delen:

- Deel 1 van 10.30 uur – 11.30 uur is de formele jaarvergadering. Daarvoor zijn alleen de aangesloten huurderscommissies uitgenodigd. Tijdens dit deel zullen de kandidaat-bestuursleden als bestuurslid worden voorgesteld om verkozen te worden.

Aansluitend hierop volgt een gesprek met medewerkers van Woonzorg Nederland (WZN) met als thema ‘Het versterken van de formele en informele participatie’, en informeert de programmaleider van WZN u over de pilot servicekosten. Vanaf dit deel van het programma zijn ook de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen van WZN uitgenodigd, evenals de leden van de Klachtencommissie.

- Deel 2 van 13.30 uur – 16.00 uur bestaat uit een interactief programma met als thema ‘Woongeluk’. Mark Teeuwissen geeft een toelichting op dit thema en nodigt u uit om aan de hand van stellingen aan verschillende discussietafels actief deel te nemen en inbreng te leveren.

Het LHP ziet uw aanmelding graag tegemoet en verwacht u een inspirerende dag te mogen aanbieden met de mogelijkheid voor uitwisseling van informatie en netwerken.

Challenge Babeltrucs



In onze nieuwsbrief van mei 2021 informeerden wij u over de door Woonzorg Nederland uitgeschreven Challenge babbeltrucs ‘wedstrijd’. Hiermee werden deskundigen uitgedaagd om slimme oplossingen bij babbeltrucs te bedenken, die vormen van deze criminaliteit kunnen voorkomen en waarmee bewoners zich zo goed mogelijk kunnen beschermen.

Er waren drieëntwintig inzendingen, waaruit vijf finalisten overbleven. De uiteindelijke uitslag was een gedeelde eerste plaats. De inzendingen ‘Babbel Veilig’ van Inktvisie en ‘het Buddy systeem’ van DigiSurfer werden dinsdag 6 september unaniem door de vakjury uitgeroepen tot gezamenlijke winnaar van deze innovatie

Challenge ‘Weerbaar tegen babbeltrucs’.

De inzendingen van de twee winnaars brengen mens en techniek samen. Voor de vakjury, waarvan twee bestuursleden van het LHP deel uitmaakten, gaf dit uiteindelijk de doorslag om voor een samenwerking tussen de twee winnaars te kiezen.

Waar het ene idee echt uitblonk in het centraal stellen van huurders, hun netwerk en hen te coachen op het bewustzijn, vulde het andere idee dit perfect aan met techniek, die het mogelijk maakt verdachte situaties direct te melden bij de medebewoners, de omgeving en indien nodig ook de politie.

Uit handen van Anne van Grinsven, manager Strategie & Innovatie van Woonzorg Nederland, ontvingen zij een cheque van € 20.000. Hiermee wordt het gezamenlijke idee

met een proefproject (pilot) in een van de wooncomplexen van Woonzorg Nederland gerealiseerd.

De winnaars lieten er duidelijk geen gras over groeien en gingen direct na de bekendmaking om de tafel en bespraken hoe zij met hun ideeën en deze nieuwe samenwerking tot een ultieme oplossing kunnen komen.

Over de locatie waar deze pilot zal worden gehouden en de verdere voortgang van dit project zullen wij u uiteraard in een volgende nieuwsbrief en op onze website nader informeren.

Een huurderscommissie stelt zich voor

In deze terugkerende rubriek is ditmaal de heer Jos Broens aan het woord. Hij is voorzitter van de huurderscommissie van het complex 'Sprengerhof' te Oosterbeek.

Dit complex staat in een groenrijke omgeving, aangelegd onder landschapsarchitectuur, met veel wandelpaden en plekken waar men zich direct midden in de natuur waant. Het telt 37 vrije sector en 15 sociale huurappartementen. Het daaraan gekoppelde zorgcentrum 'De Sonnenberg' valt onder de Stichting Vilente.

De meeste bewoners zijn boven de 75 jaar. De sfeer binnen het complex is goed, volgens Jos.

Een voorbeeldige huurderscommissie.

Toen Jos in 2011 verhuisde naar de Sprengerhof bemerkte hij al gauw dat sommige zaken voor de bewoners niet goed waren geregeld. Door zijn gedrevenheid klopte hij daarom bij WZN aan met het idee een bewonerscommissie op te starten, omdat er geen bewonersvertegenwoordiging aanwezig was. WZN vond dat niet nodig. "Wij doen voor jullie al wat nodig is", kreeg hij als antwoord.

Daarmee nam hij geen genoegen. Samen met enkele medebewoners besloot hij in 2012 een enquête uit te schrijven voor een bewonerscommissie. Ruim 70% werd gehaald en kon een commissie met vijf bestuursleden worden samengesteld. Zowel WZN als het LHP erkende deze bewonerscommissie.



De heren van Vliet, Sandberg, van der Veeke, van der Lee en Broens

Er was veel werk aan de winkel. Jos verdiepte zich in de huurdersbelangen en verkreeg kennis vanuit de 'wet overleg huurder verhuurder', de WOHV. Hij volgde cursussen van de Woonbond, georganiseerd door het LHP en bekwaamde zich op het gebied van de servicekosten, met name het tuinonderhoud, WKO (Warmte- en koudeopslag) en elektra. Dit wierp al snel haar vruchten af.

De bewoners hadden niet het exclusieve gebruik van de groenvoorziening en de tuin had een openbaar karakter. De kosten voor het tuinonderhoud waren daarmee voor rekening van de verhuurder en kregen de huurders een bedrag teruggestort.

Ook boekte de bewonerscommissie successen zoals prijsbepaling van de schoonmaak, energiebeleid WKO en het in- en uitschakelen van algemene verlichting in verband met energiebesparing.

Ondanks het natuurlijke verloop en de vele wisselingen door de jaren heen bleef de bewonerscommissie op de been. De sfeer onder de leden is prima en de taakverdeling is goed geregeld. Er wordt via de 'mailgroep bestuursleden' gecommuniceerd, er is een App bij calamiteiten, eenmaal per kwartaal is er overleg met agenda en er worden notulen gemaakt. Afschriften worden verstuurd naar het LHP.

Een belangrijk punt voor verbetering is de communicatie met WZN.

Al met al is deze huurderscommissie goed georganiseerd en een voorbeeld voor andere complexen!

Aardbevingsgebied Groningen

In de nieuwsbrief van mei 2021 werd verslag gedaan van de gedupeerden in het aardbevingsgebied. Het LHP excuseerde zich voor hun nalatigheid en beloofde verbetering. Het vervolg leest u in dit artikel.

In het aardbevingsgebied Groningen zijn er in totaal achttien complexen van Woonzorg Nederland met individuele huurders. Het zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen.

Deze huurders weten tot op heden nog steeds niet wat er precies met 'hun' woning zal gaan gebeuren. Dit komt omdat de spelregels vanuit de overheidsinstanties nogal eens veranderen. De verschillende mogelijkheden zijn in het algemeen: sloop/nieuwbouw of versterking. Maar het kan ook zo zijn, dat op basis van nieuwe opvattingen en nieuwe berekeningen (door het 'dichtdraaien' van de gaskraan) er opeens niets meer gebeurt. Er heerst alom dus nog steeds veel onzekerheid.

Met uitzondering van het complex grondgebonden woningen De Bloemhof in Ten Boer. Deze huurders kregen eindelijk duidelijkheid. Voor dit complex is besloten dat de achttien woningen worden gesloopt, waarna nieuwbouw op dezelfde locatie wordt gerealiseerd.

Evenals alle complexen van Woonzorg Nederland in het aardbevingsgebied was ook in de Bloemhof geen huurderscommissie aanwezig. En dat is jammer, want het is juist in deze situatie zo ontzettend belangrijk en noodzakelijk om de stem van de huurders tijdens dit proces te laten horen.

Er is daarom ijlings gezocht naar personen, die als klankbord voor de huurders zouden willen optreden. Vijf personen meldden zich aan. Ondertussen zijn er twee digitale bijeenkomsten geweest in verband met Corona.

In deze sessies zijn de plannen toegelicht en dachten de leden positief mee over de inrichting van het terrein, de situering van de vier blokken en een mogelijke indeling van de woningen.

Door deze huurders in een vroegtijdig stadium erbij te betrekken, kunnen eventuele suggesties en wensen bij de realisatie worden meegenomen. Een duidelijke wens kwam hierbij naar voren:

“Alsjeblieft, zoveel mogelijk ervoor zorgen, dat we maar één keer hoeven te verhuizen”. Het LHP neemt deel aan deze gesprekken met de klankbordgroep.

Een delegatie van het LHP bezocht op 1 juni jongstleden het aardbevingsgebied. Eerst bekeek men een aantal complexen in Loppersum. Daarna bracht men een bezoek aan het complex De Bloemhof in Ten Boer, waarbij de afvaardiging uitvoerig met leden van de klankbordgroep sprak.

De LHP-afgevaardigden luisterden In deze gesprekken aandachtig naar het wel en wee, maar ook naar de ideeën en suggesties van de bewoners. De betrokkenheid van de klankbordgroep leden was voelbaar.

Hierdoor kreeg men een positieve indruk over de wijze waarop een klankbordgroep de belangen van de huurders kan vertegenwoordigen.

Het LHP is ook zeer te spreken over de insteek van het team van Woonzorg door deze werkwijze ook bij alle andere complexen in het aardbevingsgebied te hanteren. Het is dan mogelijk dat klankbordgroepen ook in de verschillende complexen voorlopig de rol van ‘huurderscommissie’ kunnen oppakken. Hiermee zouden zij de belangen van de huurders voor, tijdens en na het proces behartigen.

Door met de huurders in gesprek te gaan en te blijven, goed naar de huurders te luisteren, de huurders erbij te betrekken en de huurders mee te laten denken, maakte het LHP een eerste en wel een zeer belangrijke stap. Stap voor stap in de goede richting en een eerste aanzet hun belofte waar te maken, namelijk voor deze mensen weer een beetje woongeluk in het vooruitzicht te stellen. Maar...

Er is nog een lange weg te gaan...



Nogmaals - Prestatieafspraken

Wat zijn prestatieafspraken in het kort?

Prestatieafspraken zijn de plannen voor het woningbeleid van een gemeente voor het komende jaar. Woningcorporaties, gemeenten en huurderscommissies overleggen jaarlijks wat het komende jaar in die gemeentes wordt uitgevoerd. Deze afspraken worden in een document vastgelegd voor een termijn van twee of vijf jaar. Elk jaar kunnen deze afspraken worden bijgesteld. Het zijn officiële afspraken.

Wat moet u weten over de prestatieafspraken?

In de Woningwet staat dat de plannen van woningcorporaties moeten worden ingepast binnen het lokale beleid. Dat betekent dat er overleg moet zijn tussen de gemeente en de woningcorporatie.

Sinds de nieuwe Woningwet van 2015 en de herziene versie van 2020 is een huurdersvertegenwoordiging of een huurderscommissie officieel deelnemer aan dit overleg. Voorafgaande aan dit overleg ontvangen de huurderscommissies elk jaar vóór 1 juli van Woonzorg een zogeheten 'Bodbrief', waarin Woonzorg haar plannen voor het komende jaar uiteenzet.

Huurderscommissies kunnen hun ideeën hierop aanvullen dan wel bespreken.

Woonvisie.

De meeste gemeenten hebben een woonvisie. Dat is een document waarin staat wat de ambities van de gemeente zijn op de woningmarkt. Het geeft onder andere antwoord op vragen als: Hoeveel nieuwe woonruimte moet er komen en voor wie? Hoe zorgen we ervoor dat bestaande huurwoningen betaalbaar blijven? En welke voorzieningen hebben we nodig in de diverse wijken, zoals bijvoorbeeld op het gebied van veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid?

In de prestatieafspraken wordt vastgelegd welke bijdrage de woningcorporaties in de gemeente leveren aan die ambities.

Handreiking Prestatieafspraken

In het reguliere overleg, dat het LHP heeft met zowel de Raad van Bestuur als met de Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland, blijkt dat Woonzorg inziet dat in de nabije toekomst de huurders en huurderscommissies een steeds belangrijkere rol hierin zullen krijgen.

Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat Woonzorg haar participatiebeleid op korte termijn drastisch zal moderniseren. Woonzorg gaf te kennen op een andere manier te willen gaan werken als het gaat om de prestatieafspraken en hanteert hierbij de handreiking van de Woonbond. U vindt deze handreiking op de website van de Woonbond: <https://www.woonbond.nl/nieuws/handreiking-prestatieafspraken-gepubliceerd>.

Het bestuur van het LHP juicht dit toe en zal daarover de komende tijd regelmatig in overleg gaan en blijven met de Raad van Bestuur.

Inventarisatie deelname aan prestatieafspraken

Om bij Woonzorg Nederland goed beslagen ten ijs te komen wil het LHP graag van u weten of u als huurderscommissie betrokken bent of bent geweest bij het overleg rond de prestatieafspraken in uw gemeente. Zo ja, hoe heeft u dat ervaren en werden uw suggesties

en ideeën overgenomen? Zo niet, werden er in uw gemeente geen prestatieafspraken opgesteld en was er geen woonvisie? Of bent u domweg niet uitgenodigd?

Graag ontvangt het LHP van u een schrijven, waarin u kort en bondig uw ervaringen met betrekking tot de prestatieafspraken weergeeft. U kunt het richten aan info@lhp-wzn.nl onder vermelding van 'Prestatieafspraken'.

Uw reactie(s) ziet het LHP van harte vóór 30 augustus aanstaande tegemoet. Wij danken u bij voorbaat voor uw bereidwillige medewerking.

Rectificatie

In de nieuwsbrief van mei 2021, in het artikel over de start van de Werkgroep Communicatie, is helaas een fout geslopen.

Bij het werkgroep lid Lena Tanghe staat vermeld dat zij voorzitter is van de huurdersvereniging Dauwendaele/Buitenrust te Middelburg. Dit is onjuist.

Gewijzigd telefoonnummer

Nu de verhuizing van het LHP een feit is, verandert ook het telefoonnummer.

Het nieuwe telefoonnummer van het LHP is: **085 – 48 33 127**.

Het LHP verzoekt u om voortaan dit nummer te gebruiken (op werkdagen tussen 10.00 – 12.00 uur)

Even er tussen uit



Het bestuur van het LHP plant in de maand augustus geen vergaderingen en bijeenkomsten. En in verband met de vakantie wordt er met een lagere bezetting gewerkt.

Het LHP is op werkdagen tussen 10 en 12 uur bereikbaar voor dringende zaken via info@lhp-wzn.nl en de telefoonservice **085 – 48 33 127**.

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

Website: www.lhp-wzn.nl