



"Nieuwsbrief"



Nieuwsbrief, 3e jaargang, nr. 4, april 2011
Vereniging Huurdersplatform WOONopMAAT



Beste leden,

In de najaarsvergadering heb ik aangegeven te (moeten) stoppen als voorzitter van het Huurdersplatform, omdat ik niet meer woonachtig ben in een huis van Woon op Maat en dat is namelijk een vereiste om als bestuurslid te mogen optreden. Van de vergadering heb ik toen wel het mandaat gekregen om tot aan de voorjaarsvergadering aan te blijven als voorzitter en op zoek te gaan naar een vervanger.

Op het moment van het schrijven van dit voorwoord zijn we binnen het bestuur al druk bezig om de voorjaarsvergadering voor te bereiden en het gevoel van afscheid nemen wordt daardoor wel steeds sterker.

Veel van mijn werkzaamheden als voorzitter doe ik nu voor de laatste keer, zoals het voorwoord van deze Nieuwsbrief en dat is toch wel een beetje vreemd. Het begon allemaal ruim 5 jaar geleden tijdens een speciale algemene ledenvergadering in de oude Jansheeren waar ik mij als nieuw bestuurslid had aangemeld.

Eenmaal gekozen hebben we in het bestuur de afspraak gemaakt dat ik halverwege de zittingsduur van 3 jaar de voorzittershamer van Nico Boone zou overnemen. Dat heeft hooguit een half jaar geduurd en toen vond Nico het wel in orde.

Zonder feitelijke kennis heb ik in de beginperiode gelukkig veel steun ondervonden van een aantal zeer bekwame bestuursleden en mij gaandeweg verder kunnen bekwamen. Op dit moment word ik wederom ondersteund door een groep enthousiaste en kundige bestuursleden en daar wil ik ze langs deze weg ook hartelijk voor bedanken. Mijn postbakje is eigenlijk altijd leeg en kan mij volledig wijden aan mijn voorzittersrol.

Woon op Maat is een zeer dynamisch bedrijf die letterlijk en figuurlijk veel aan de weg timmert en dat betekent veel werk aan de (woon)winkel voor het Huurdersplatform. Als bestuurslid en zeker ook als voorzitter moet je een terdege inhoudelijke kennis hebben om de belangen van de huurders goed te kunnen behartigen.

Het voorstel om de zittingsduur van bestuursleden te verruimen vind ik dan ook een goed idee en ik hoop dan ook dat u dit voorstel van het bestuur zal willen ondersteunen.



Tot slot wil ik melden dat wij als bestuur gelukkig een kandidaat bestuurslid hebben gevonden die straks ook de voorzittershamer wenst over te nemen. Zijn naam is Frans Wevers en hij loopt momenteel een soort snuffelperiode door binnen het bestuur.

Frans zal tijdens de algemene ledenvergadering door het bestuur als nieuw bestuurslid worden voorgedragen en als alles volgens plan gaat wil het huidige bestuur hem dan ook tot voorzitter benoemen.

De keten is rond, Fred gaat en Frans komt.

Tot zover mijn bijdrage en ik wens u veel leesplezier met deze Nieuwsbrief.

Ik hoop u op de Algemene Ledenvergadering op 27 april a.s. te mogen begroeten (en afscheid te nemen).

*Met vriendelijke groet,
Fred Koops, voorzitter Huurdersplatform WoM.*



Algemene Ledenvergadering

Op woensdag **27 april** 2011 aanvang 19.30 uur wordt er een Algemene Ledenvergadering gehouden van de vereniging Huurdersplatform van WOONopMAAT.
Reserveer deze datum alvast in uw agenda.

Leden kunnen 13, 20 en 27 april a.s. tijdens het spreekuur de vergaderstukken ophalen.
De Bewonerscommissies ontvangen de vergaderstukken per post.
Tevens zijn de vergaderstukken in de zaal aanwezig.

De vergadering wordt gehouden in het **Cultureel Centrum De Jansheeren**, (nieuwe locatie)
Maltezerplein 1, 1961 JC, Heemskerk (0251-257485).

Om 19.00 uur is de zaal open en is er ontvangst met koffie.

Agenda:

1. Opening
2. Ingekomen stukken en mededelingen
3. Verslag van de ALV oktober 2010
4. Bespreking jaarverslag secretaris over 2010
5. Bespreking jaarverslag penningmeester over 2010
6. Concept Statutenwijziging
7. Verkiezing bestuurslid¹
8. Thema onderwerp over **"Huurbeleid"** door Frank Agterkamp van de Woonbond.
Frank zal ingaan op de plannen van Donner, Europese wetgeving en energielabel
9. Rondvraag en sluiting



Statutenwijziging

Op dit ogenblik is de zittingduur 2 perioden van 3 jaar, dus in totaal 6 jaar. Sinds de Nieuwe Overlegwet zijn er veel meer wettelijke taken toebedeeld aan huurdersverenigingen. Door de veelvoud en de ingewikkeldheid van taken is de inwerkperiode enkele jaren geworden. Dit betekent als men is ingewerkt dat nog maar kort van de kennis gebruik gemaakt kan worden. Het bestuur stelt derhalve voor de zittingsduur te verlengen naar 3 perioden van 3 jaar.

Thema Algemene Ledenvergadering



Wij vinden het belangrijk te weten wat er leeft bij onze achterban. Hieruit vloeit de vraag, welke onderwerpen hebben uw interesse tijdens een Algemene Ledenvergadering.

Het Huurdersplatform zou het zeer op prijs stellen dat de leden thema's aandragen voor de ALV, opdat wij u gerichter van dienst kunnen zijn.

Op de laatste bladzijde van deze Nieuwsbrief staan de adresgegevens, hier kunt u uw bijdrage melden of inleveren.

¹ Fred Koops treedt terug als voorzitter

Kandidaat voor het voorzitterschap

Op 28 oktober 2010 jl. ben ik, (Frans Wevers), aanwezig geweest bij de Algemene Ledenvergadering van het Huurdersplatform.

Uiteraard was ik al geïnteresseerd in het wel en wee van het Huurdersplatform, maar mijn interesse voor deze vergadering kwam voort uit het feit dat ik had gehoord dat de huidige voorzitter, dhr. F. Koops, zou aftreden i.v.m. verhuizing naar Rotterdam.



De feiten komen op een ledenvergadering meestal goed naar voren, o.a. omdat de aanwezige leden hier hun stem in positieve of in negatieve vorm kunnen uiten. Zo'n avond geeft natuurlijk niet voor de volle 100% het juiste beeld ten aanzien van het functioneren van het Platform, maar één en ander kwam bij mij positief over en vervolgens heb ik mij bij het Bestuur kandidaat gesteld voor de functie van voorzitter.

Het Bestuur is na verder contact met mij in zee gegaan, onder voorwaarde (dit mede op eigen verzoek) dat ik eerst 3 maanden zou meelopen om het geheel beter te kunnen beoordelen. Dit geldt uiteraard voor beide zijden.



Als gepensioneerd marineman heb ik als teamleider gewerkt in verschillende sociale groepen van Defensie. Dit in een tijdsbestek van 17 jaar. Op mijn verzoek is dit ten einde gekomen toen ik ongeveer 8 jaar geleden het schip afmeerde in Heemskerk. Deze plaats is voor mij een thuishaven geworden waar ik ook graag wat voor wilde doen.

De gemeente Heemskerk startte ongeveer 4 jaar geleden met het Burgerplatform WMO. Ik ben daar als teamleider bij betrokken geweest en heb naar volle tevredenheid, tezamen met een fijne groep mensen, de kar 3 jaar lang getrokken en het stokje daarna doorgegeven. Maar het bloed kruipt waar het niet gaan kan en ik heb mezelf daarom als kandidaat voor het voorzitterschap aangemeld bij het Huurdersplatform.

Ik hoop u allen, uiteraard tezamen met het team, in de komende jaren de nodige sociale steun te kunnen geven!

**GEEN SCHADE ZO GROOT ALS DIE VAN VERSPILDE TIJD.
MIJN TIJD HEB IK GRAAG VOOR U OVER!**

Frans Wevers

Niet klagen maar melden!

Onderhoudsverzoeken, **storingen**, **reparatie** van uw **woning** of van het **complex**.
Telefoon: 0900-2560100 of via de website van WOONopMAAT.



Voor technische **vragen** over uw woning of complex, hierover kunt u contact opnemen met de wijkopzichter. Dagelijks telefonisch bereikbaar van 9 tot 10.00 uur.
0251-256010



Klachten over **leefbaarheid** bv. *geluidsoverlast*, *onveiligheid* en andere opmerkingen deze dient u **schriftelijk** te melden!!
Kantoor WOONopMAAT Jan Ligthartstraat 5 1065 BE Heemskerk.

Komt u er met WOONopMAAT niet uit, meld het op het spreekuur van het Huurdersplatform, wij zullen u met raad en daad terzijde staan.

Wat is en wat doet een klankbordgroep

De klankbordgroep, bijvoorbeeld “de Torenflat”, is een groep mensen die WOONopMAAT



adviseert over het sociaalplan en helpt met het opstellen hiervan. Ook vertegenwoordigt zij de bewoners op het gebied van leefbaarheid en de maatregelen die genomen moeten worden in de flat tot aan de sloop. De klankbordgroep komt geregeld bij elkaar.

Daarnaast wordt er maandelijks overlegd met WOONopMAAT er wordt dan nagedacht over verschillende onderwerpen. En niet te vergeten, de klankbordgroep communiceert met de achterban. (de bewoners).

Natuurlijk kunt u ook zelf onderwerpen aangeven die u wilt bespreken. Wat bouwt (WOONopMAAT) terug en voor wie? Jammer genoeg is deze inspraak bij de Klankbordgroep Torenflat niet door WOONopMAAT geduld.

Het Sociaalplan

Een Sociaal Plan wordt op maat gemaakt per project. In dit plan staan de algemene voorwaarden van verhuizen voor bewoners uit sloopcomplexen. Te denken valt aan de urgenties die de bewoners krijgen, gebied waar de urgenties geldig zijn, huurgewenning, verhuiskostenvergoeding, terugkeergarantie, beheer. De terugkeergarantie betekent dat alle bewoners een recht hebben om terug te keren naar het plangebied met een betaalbare huur.

Samenwerken is leuk, stampt Sesamstraat er bij ons in. We worden vanaf ons tweede jaar gedwongen om samenwerken leuk te vinden. Samenwerken is echter lang niet altijd leuk. Samenwerken is moeilijk, samenwerken gaat vaak mis en samenwerken, levert lang niet altijd het gewenste resultaat op. Voor een Klankbordgroep lijkt teamleren nauwelijks weggelegd. Daarvoor duren projecten niet lang genoeg. Bovendien wreekt zich hier een belangrijk aspect van projecten: het zijn eenmalige gebeurtenissen. En eenmalige gebeurtenissen lenen zich nu eenmaal niet zo goed voor leren. Je krijgt immers geen tweede kans. En leren lukt vooral goed als je een fout kunt maken. Helaas heeft de 1^{ste} Klankbordgroep Torenflat Beverwijk deze kans van WOONopMAAT niet gekregen.



Jammer is dat de 2^{de} Klankbordgroep Torenflat een paar belangrijke punten “vergeten” is zoals terugkeergarantie voor bewoners met een kleine beurs en dat de huurgewenning voor iedereen zou moeten gelden en niet alleen voor huurders die geen huurtoeslag ontvangen. Een Klankbordgroep vertegenwoordigt namelijk alle bewoners.

Een en ander komt voort omdat WOONopMAAT verzuimd heeft het Huurdersplatform uit te nodigen voor de vergaderingen van de 2de Klankbordgroep. Pas in een later stadium zijn wij op de hoogte gesteld. Ook heeft WOONopMAAT nagelaten een onafhankelijke derde, bv. een welzijnsmedewerker, uit te nodigen om de Klankbordgroep bij te staan en te adviseren.

Daarentegen bij het nieuwe project van de Slotherenbuurt heeft de Klankbordgroep aldaar wel inspraak bij nieuwbouw en dat is iets dat wij als Huurdersplatform toejuichen.

Els Verhage

Contacten met het Huurdersplatform WOONopMAAT (over het medehuuderschap)

Het Huurdersplatform is representatief voor alle huurders van WOONopMAAT en zal als zodanig ook de belangen van de huurders behartigen. Zo is in het jaar 2010 een huurster met een vraag bij het Huurdersplatform op spreekuur gekomen die door de inspanningen van het Huurdersplatform tot een voor de huurster tot een goed einde zijn gebracht. Het betrof een zaak van zogeheten medehuuderschap.

Een jonge vrouw die vanaf haar geboorte bij haar ouders, laatstelijk bij haar moeder inwoonde en tevens gedurende de laatste jaren haar moeder verzorgde. In die hoedanigheid heeft betrokkene geen gelegenheid kunnen vinden een eigen gezinssituatie op te bouwen en/of zelfstandig te gaan wonen.

Op grond van jurisprudentie heeft zij, mede gelet op haar leeftijd boven de 30 jaar, het zogeheten medehuuderschap van rechtswege verkregen. Dat betekent dat bij het overlijden van de huurder/huurster de huur van rechtswege overgaat op de achterblijvende, in dit geval de dochter bij het overlijden van de moeder.

Nu in het onderhavige geval werd de dochter door WOONopMAAT aangezegd te vertrekken (binnen een half jaar) of, als een extra keuze, een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan waarbij direct een ruime huurverhoging werd voorgesteld op grond van de woningkwaliteit uitgedrukt in punten op basis van het woningwaarderingstelsel.

De dochter, nog bezig het verlies van haar moeder te verwerken, voelde zich zodanig in de tang genomen dat zij ten einde raad hulp vroeg bij derden.

Uiteindelijk werd zij verwezen naar het Huurdersplatform en aldaar heeft men kunnen bewerkstelligen dat WOONopMAAT, terecht, op de genomen beslissing terug kwam.

Daarbij werd door het Huurdersplatform vooral ook gewezen op de artikelen uit het Huurrecht en de daaruit voortvloeiende jurisprudentie.



Daarmede werd de beslissing van de jurist van WOONopMAAT overruled, en kwam de afloop van deze zaak gelukkig ten goede voor de hulpzoekende huurster.

Met dank aan John Kolenbrander, voormalig secretaris en spreekuurhouder.

Website energiebesparing voor huurders

Huurders en huurdersorganisaties die actief aan de slag willen met energiebesparing vinden vanaf nu inspiratie en handige adviezen op de nieuwe website van de Woonbond: www.bespaarenergijemetdewoonbond.nl. Op deze website staan voorbeelden van lokale overeenkomsten, tips voor het overleg met de verhuurder en projecten waarin al veel energie is bespaard.

Het project 'Bespaar energie met de Woonbond' is in 2008 van start gegaan om huurdersorganisaties te ondersteunen bij het maken van afspraken met hun verhuurder over energiebesparing.

Op de website kunnen huurders ook terecht voor eenvoudige tips om zelf energie te besparen.

Klankbordgroep VvE flats-Wijkerbaan

In januari 2009 ontvingen huurders en kopers van 3 complexen een uitnodiging voor een informatieavond over groot onderhoud en ontwikkelingen Wijkerbaan.

Grootonderhoud werd gepresenteerd. Er werd gesproken over de herinrichting van de hoven. (herinrichting van het openbaar gebied tussen en bij de complexen na herindeling Wijkerbaan)

Er kwam een oproep voor het instellen van een klankbordgroep. Er werd spontaan gereageerd. Deze klankbordgroep bestaat uit huurders en kopers, zij vertegenwoordigen de bewoners. Een bestuurslid van Huurdersplatform is aanwezig voor de belangen van de huurders en geeft eventuele ondersteuning en of adviezen. Het geheel staat onder leiding van WOONopMAAT.

Tijdens de 1^e bijeenkomst werden wensen en opmerkingen geïnventariseerd. Het bleek dat er veel klachten waren over tocht, ventilatie/vocht problemen, slecht kozijnen en dergelijke.

Hieruit blijkt dat huurders veel meer individueel moeten melden en eerder aan de bel te trekken ook als het gemelde probleem niet goed is opgelost. Tevens bleek dat de communicatie van gemelde klachten niet altijd perfect verloopt. (aandachtspunt voor WoM)

Er werd gesproken over vervanging blokverwarming naar een individuele cv., vergroten van de balkons aan de woonkamerzijde en het dichtmaken van het andere balkon (loggia) en eventueel deze ruimte betrekken bij de keuken. Via een enquête konden alle bewoners hun instemming kenbaar maken. Het bleek dat de meerderheid voor was.



Voor de huurders zou er in eerste instantie een huurverhoging komen en de VvE (Vereniging van Eigenaars) deze gingen in overleg of de kosten voor hen haalbaar zou zijn. De huurders werden voorgelicht over de vermeerdering van punten door de kwaliteitverbetering en het daaraan gekoppelde prijskaartje voor een huurverhoging. Daarna kwam WoM met een besluitvorming dat men geen huurverhoging zou gaan betalen.

Tijdens de vorige renovatie was dubbel glas gedeeltelijk uitgevoerd. De huurders vroegen nu om totaal dubbel glas en vervanging van de (slechte) kozijnen. Het bleek dat de kopers (VvE) dit niet konden bekostigen met als resultaat dat er voor de huurders niets wordt gedaan. De huurders voelen zich hierdoor gedupeerd. (aandachtspunt voor het Huurdersplatform, VvE/huurders)

De herinrichting van de hoven, de groep heeft hierover goed over nagedacht en voorstellen ingebracht bij de gemeente. (deze is verantwoordelijk voor de uitvoering) De KbG leden waren op de inspraakavond aanwezig en hebben hun stem laten horen. (het wordt positief aangepast)

1 huurder heeft het HP benaderd met vragen en opmerkingen over het traject. Tijdens een huisbezoek is dit beantwoord en uitgelegd door een klankbordgroeplid en het Huurdersplatform.

De fa. Van Lith bouwbedrijf verricht de uitvoering in het kader groot onderhoud.



Er is de klankbordgroep een dagje uit aangeboden als blijk van waardering voor het meedenken. Het werd een excursiedag over de materialen die gebruikt worden bij deze woningverbetering. In Wolvega hebben wij een verzinkerij bezocht waar de materialen die gebruikt worden voor de balkons, worden verzinkt. In Akersloot bij een constructiebedrijf kregen wij een demonstratie van een elektrische robot. Een zeer leerzame dag! Als besluit van deze dag hebben wij erg gezellig en lekker gegeten.

Mijn conclusie is, om een goede groep te zijn is men afhankelijk van de samenstelling van de deelnemers, inzet en tevens inbreng. Ik vind dan ook dat deze groep huurders en kopers een compliment verdienen voor hun actieve inzet. Het zijn fijne en leerzame bijeenkomsten!

Ina Kloosterman

Wijziging spreekuur

Inloopspreekuur elke woensdag van 9.30 tot 11.00 uur. **Na 11.00 uur alleen op afspraak.**
Dit is op verzoek van huurders die graag wat meer privacy willen hebben.

Vereniging Huurdersplatform WOONopMAAT

De vereniging is een zelfstandige en onafhankelijke vereniging van huurders. Het doel van de vereniging is het behartigen van de belangen van alle huurders. Bijdrage leveren aan leefbaarheid en kwaliteit van het wonen. Dienstverlening: informatie en voorlichting over voor huurders relevante zaken.

Vergaderingen met huurders worden bijgewoond, advies en ondersteuning wordt gegeven in het kader van herstructurering, groot onderhoud en renovatie projecten.

Bestaande en nieuw op te richten bewonerscommissies kunnen ondersteuning krijgen van de werkgroep "Participatie".
Wensen en knelpunten van huurders worden met WoM besproken.

Als u iets wilt vragen, of klachten heeft en u komt er zelf niet uit met WOONopMAAT, schroom dan niet en kom naar het spreekuur.



Kortom, het Huurdersplatform kan u met raad en daad terzijde staan!

Tip

Het Huurdersplatform wil u attenderen dat u alles over Huurrecht kunt opzoeken/lezen in het Burgerlijk Wetboek 7.

Huurdersrecht: 200 vragen en antwoorden over huur van woonruimte, onderhoud en renovatie, huurprijs en servicekosten, huisvestingvergunning, etc., te bestellen bij de Woonbond.

Links

Ministerie van VROM	www.vrom.nl
Wetboek Online (wetboek 7 Huurrecht)	www.wetonline.nl
Nederlandse Woonbond	www.woonbond.nl
Woonbond Huurwijzer	www.woonbond.nl
Huurtoeslag	www.toeslagen.nl
Huurdersvereniging Nederland	www.huurdersvereniging.nl
Verbeter uw huurwoning	www.verbeteruwhuurwoning.nl

Bewonerscommissies kunnen tijdens het spreekuur gratis kopiëren.

Vereniging Huurdersplatform WOONopMAAT
Van der Hoopstraat 76, 1945 TT Beverwijk
Antwoordnummer 328, 1940 VB Beverwijk
Tel: 0251-245285

Inloopspreekuur elke woensdag van 9.30 tot 11.00 uur. Na 11.00 uur alleen op **afspraak**.

E-mail: huurdersplatformwom@hetnet.nl

www.huurdersplatform-woonopmaat.nl

