

**Huurwoningen maart 2015:**

De *Bewonersvereniging Hart van de Weezenhof (BHW)* richt zich op 248 vrijwel gelijke huizen. In maart 2015 zijn er nog 63 huurwoningen. De rest is eigendom van particulieren of staat momenteel leeg / te koop.

**Grouwels Vastgoed (GV)** is eigenaar van 34 huurwoningen en voert daarvan ook het beheer uit. Het gaat hier om woningen in de 70<sup>e</sup>, 80<sup>e</sup>, 81<sup>e</sup> en 82<sup>e</sup> straat.

**Woning en Winkelfonds III (W&WFIII)**, een fonds van particuliere beleggers, is eigenaar van 29 huurwoningen in de 12<sup>e</sup>, 32<sup>e</sup>, 33<sup>e</sup> en 34<sup>e</sup> straat. Het beheer van dit fonds loopt via **Vastgoed Syndicering Nederland (VSN)**.

**Vervolg op enquête huurders**

Als vervolg op de enquête onder huurders van 2014, heeft de BHW de resultaten hiervan doorgestuurd naar de twee verhuurders, hen uitgenodigd voor een jaarlijks gesprek in maart en hen gevraagd hun voornemen kenbaar te maken voor de huurverhoging 2015 met een onderbouwing daarvoor. Beide verhuurders lieten ons weten de maximaal toelaatbare huurverhoging te vragen per juli 2015. Grouwels heeft in het gesprek van 13 maart een mondelinge toelichting gegeven zonder deze cijfermatig te onderbouwen. W&WFIII heeft ons een onderbouwing toegestuurd die aan duidelijkheid niets te wensen overliet. Wij hebben dit jaar gebruik gemaakt van ons adviesrecht inzake de huurverhoging en beide verhuurders geadviseerd huurmatiging toe te passen in de vorm van een inflatievolgende verhoging van 1%. Als onderbouwing van ons advies hebben we verwezen naar de uitslag van onze enquête, de leeftijd en gedateerdheid van onze huizen en naar landelijk onderzoek onder corporaties en particuliere eigenaren naar hun financiële positie en naar de gerealiseerde huurverhoging van de afgelopen twee jaar. Helaas hebben beide verhuurders aangegeven aan hun voorgenomen huurverhoging te zullen vasthouden.

**Contacten verhuurders**

Op 13 maart 2015 heeft de BHW haar jaarlijkse gesprek gevoerd met **Grouwels Vastgoed (GV)**. Dit gesprek is gevoerd van de zijde van de BHW door Henny Otto (bestuurslid) samen met Hans Koppers en Maarten Assman, de 2 leden van de werkgroep huurders. Vanuit Grouwels zaten er een nieuwe contactpersoon voor de BHW dhr. Zaicsek met zijn leidinggevende dhr. Nacinovic. Het was een door ons goed voorbereid gesprek, dat echter niet heeft geleid tot de resultaten die we gehoopt hadden, nl. afspraken over de aanpak van een aantal geconstateerde tekortkomingen in de huizen van Grouwels zoals vervanging 11 oude CV ketels. Grouwels maakte onderscheid tussen:

- Gebrek: hij doet niet meer wat hij moest doen bij oplevering
- Kenmerk: passend bij het type huis van die tijd
- Verbeteringswens

Wij hebben duidelijk gemaakt dat het bij de CV ketels niet ging om een verbeteringswens (energiezuiniger) maar om gebreken. Grouwels zal dit onderzoeken voor een specifieke huurder in samenhang met de reacties van de installateur. We hopen dat dit nog iets zal opleveren, ook voor andere huurders met vergelijkbare problemen.

Het gesprek met **W&WFIII** is nog niet gerealiseerd. Zij zagen geen mogelijkheid in te gaan op onze uitnodiging voor een gesprek in maart en gaven aan ons in april te zullen uitnodigen voor een gesprek. Wij zijn nog in afwachting van die uitnodiging. Ook met hen zullen we proberen tegenover de maximale huurverhoging een afspraak te zetten waarbij in een aantal huizen 1 of meerdere tekortkomingen zullen worden aangepakt. Beide verhuurders benadrukken dat individuele huurders zelf hun gebreken moeten melden en dat dan bekeken wordt of er actie moet worden ondernomen.

## Huurverhoging juli 2015

Van de 63 huurders vallen er 45 onder het puntenstelsel en zijn 18 woningen geliberaliseerd. Een en ander hangt af van het moment waarop u bent gaan huren en de huurprijs die u toen betaalde voor uw woning. Woont u in een geliberaliseerde woning, dan staat in uw huurcontract welke huurverhoging maximaal gevraagd kan worden. Valt uw woning onder het woningwaarderingstelsel en woont u dus in een niet-geliberaliseerde woning, dan is het puntenstelsel van toepassing. Dit is een manier om de kwaliteit van de woning in punten uit te drukken. Elk puntentotaal correspondeert met een maximaal toegestane huurprijs. Op dit moment vragen de verhuurders gemiddeld een huur die 70% van de maximaal toegestane huurprijs is. Gelet op de leeftijd van onze huizen is dit landelijk een gebruikelijk percentage. Beide verhuurders kondigen aan dat zij de maximaal toegestane huurverhoging zullen vragen, te weten:  
2,5% voor inkomens lager dan € 34.229  
3% voor inkomens tussen € 34.229 en € 43.786  
5% voor inkomens hoger dan € 43.786

## Meldpunt interacties huurder-verhuurder

Het is van groot belang dat u als huurder schade en klachten aan uw woning tijdig doorgeeft aan de verhuurder. Bij voorkeur via e-mail of schriftelijk. Beide verhuurders geven aan hierop adequaat te reageren, blijkens de enquête bent u het niet altijd met hen eens. Op de huurdersavond in november 2014 is voorgesteld een meldpunt te openen bij de BHW voor leden die vinden dat met de melding van hun klacht of gebrek te weinig wordt gedaan. Wij willen een *meldpunt interacties huurder-verhuurder* instellen. Dit meldpunt start per 1 mei 2015 voor de tijd van een jaar. Wij inventariseren de door u gemelde klachten, verifiëren bij u op welke wijze de verhuurder heeft gehandeld, inventariseren de klachten die niet zijn opgelost en gaan na 6 maanden met de verhuurder om tafel om te bekijken wat er met de klacht of melding is gebeurd. Hierdoor krijgen wij een beter inzicht in het soort gebreken dat u meldt en de wijze waarop de verhuurders daarmee omgaan. Op de ALV zullen we een korte werkwijze hiervoor aan u voorleggen ter goedkeuring.

## Onderhoud woningen

### Woning en Winkelfonds III

De 30 huurhuizen van Woning en Winkelfonds III zijn in 2014 geschilderd en het houtrot is daarbij aangepakt. Bij de oplevering daarvan is een bewoner-huurder aanwezig geweest en het werk is naar tevredenheid opgeleverd. Al bleek op de Huurdersavond op 17 november dat niet alle huurders het daarmee eens zijn. Heeft u klachten, meldt u ze dan bij de beheerder. Er zit 5 jaar garantie op het gerealiseerde onderhoud!

## Overige wensen en gebreken

Wilt u als huurder graag dubbel glas boven, dan kunt u hiervoor een verzoek indienen bij de beheerder. Is er voldoende ruimte in het beschikbare budget, dan is dit mogelijk tegen een kleine huurverhoging per maand. Wilt u liever een douche i.p.v. een bad, dan kan een huurder op eigen kosten het bad laten vervangen door een douche na toestemming van de verhuurder.

## Belang van een goede communicatie

U begrijpt dat het belangrijk is om als huurders zoveel mogelijk samen op te trekken, willen we enige invloed kunnen uitoefenen op het beleid van de verhuurders. Helaas is 30% van de huurders nog geen lid van onze Bewonersvereniging. Meldt u aan als lid via de website of via ons e-mailadres. De contributie bedraagt slechts € 7,- per jaar!

Deze nieuwsbrief is verstuurd per e-mail naar alle BHW leden die huren. Binnenkort ontvangt u de extra *Huurwijzer* van de *Woonbond* over de huurverhoging in de bus, samen met deze nieuwsbrief op papier voor alle huurders die geen lid zijn, of leden waarvan we geen goed e-mailadres hebben. Krijgt u een ander e-mailadres, geeft u dan uw gewijzigde e-mailadres aan ons door.

**Op 23 april 2015 is de Algemene Ledenvergadering BHW in de Prins Clauschool.**

BHW Henny Otto (bestuurslid huurders), Hans Kuppens en Maarten Assman (werkgroep huurders)

**Email:** bhw.weezenhof@gmail.com

**Website:** www.bewoners-weezenhof.nl