

**Huurwoningen juni 2015:**

De *Bewonersvereniging Hart van de Weezenhof (BHW)* richt zich op 248 vrijwel gelijke huizen. In juni 2015 zijn er nog 62 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 28 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)**.

**Contacten verhuurders**

Op 2 juni 2015 heeft de BHW haar jaarlijkse gesprek gevoerd met **Vastgoed Syndicering Nederland (VSN)**. Dit gesprek is gevoerd van de zijde van de BHW door Henny Otto (bestuurslid) samen met Hans Kupperts en Maarten Assman, de 2 leden van de werkgroep huurders. Vanuit VSN zaten dezelfde gesprekspartners om tafel als vorig jaar: dhr. C. van Nimwegen (verhuur, klachten, enz.) en mevr. C. Beekhuis (verkoopcoördinator). Het was een prettig en helder gesprek, dat mogelijk nog tot een aantal verbeteringen zal leiden. Het gaat dan met name om de huizen met oude CV ketels en om de gemelde vocht- en/of tochtproblemen.

VSN heeft aangegeven dat er in 2014 4 à 5 **oude CV ketels** zijn vervangen en dat er nu nog ongeveer in 7 tot 8 huurhuizen oude CV ketels staan. Zij bekijken of zij de komende tijd ook deze ketels kunnen vervangen. Wij houden samen met u de vinger aan de pols! Fijn zou zijn als u ons ook informeert over zo'n in 2015 gerealiseerde verbetering!

In de resultaten van de enquête werden opvallend vaak **problemen rond vocht en tocht** gemeld. Eén huurder van VSN heeft vorig jaar met succes die problemen aan de huurcommissie voorgelegd en daarna zijn de nodige verbeteringen gerealiseerd. VSN wil bekijken of dat in andere huizen met vergelijkbare problemen ook moet gebeuren en overweegt in 1 of 2 huizen nader onderzoek daarnaar te doen. Wij roepen u als huurder op uw gebreken en klachten rond vocht en tocht opnieuw te melden bij VSN, met een cc naar de BHW. Dan kunnen wij de meldingen volgen, zoals afgesproken rond het *Meldpunt Interacties Huurder-Verhuurder*.

Ook hebben wij de **beperkte bereikbaarheid van VSN** aan de orde gesteld, evenals het ontbreken van een noodnummer. VSN geeft aan 3500 woningen te beheren en bewust ervoor te kiezen om alleen tussen 8.30 en 10 uur uw klachten telefonisch op te nemen. Er zitten dan meer mensen aan de telefoon. Vanaf 10 uur worden de meldingen opgepakt en waar mogelijk wordt diezelfde dag een eerste actie ondernomen. Na 10 uur kunt u altijd een e-mail sturen, die zoveel mogelijk ook op dezelfde dag wordt opgepakt. Bij acute nood gaat VSN er vanuit dat u zelf actie onderneemt, eventueel zelf een bedrijf inschakelt om calamiteiten op te lossen en het de volgende dag meldt bij VSN. Uiteraard kunt u dan de rekening van het bedrijf, mits terecht ingeschakeld, naar VSN sturen.

Tot slot hebben wij ons voornemen kenbaar gemaakt aan VSN om de **elektrische installatie** in 1 of 2 huur- en/of koophuizen te laten keuren op veiligheid. Zij zeggen toe de kosten daarvan te vergoeden, als blijkt dat er structureel zaken niet in orde zijn die aanleiding kunnen geven tot een onveilige situatie. Uiteraard worden deze zaken dan ook opgepakt.

## **Woonakkoord Woonbond en Aedes**

Op 3 juni 2015 hebben de Woonbond en Aedes, de vereniging van Woningcorporaties, overeenstemming bereikt over een sociaal huurakkoord. Het doel was het ontwikkelen van een huurbeleid met een goed evenwicht tussen de betaalbaarheid voor huurders, voldoende beschikbare huizen voor woningzoekenden en huurinkomsten en investeringen voor corporaties. Dit voorstel voor nieuw huurbeleid vanaf 2016 is aangeboden aan de minister. Door een huursombenadering, waarbij de totale huursom bij corporaties niet meer dan 1 procent boven inflatie mag stijgen, worden de huurstijgingen gematigd. Ook wordt daarmee voorkomen dat bij nieuwe huurders torenhoge huren worden gevraagd. Huurwoningen die al op 80 procent van de prijs volgens het woningwaarderingsstelsel zitten, mogen alleen met de inflatie meestijgen. Onder deze grens mogen huren maximaal 2,5 procent boven inflatie stijgen. Dit wordt echter wel begrensd door de huursombepijking van 1 procent. *Voor de gereguleerde huurwoningen in de commerciële sector doen Woonbond en Aedes de aanbeveling de huurverhoging te maximeren op inflatie plus 1 procent.*

Inmiddels heeft minister Blok aangegeven de kern van de voorstellen uit het Sociaal Huurakkoord tussen de Woonbond en Aedes over te willen nemen. De huurstijgingen worden dan beperkt en de huurprijs wordt sterker gekoppeld aan de kwaliteit van het huis. Het nieuwe huurbeleid zou op 1 juli 2016 in kunnen gaan. Helaas is het advies voor de gereguleerde woningen in de commerciële sector niet overgenomen door de minister! Blok stelt een maximum van 2,5 procent boven inflatie voor bij de particuliere sector. Daardoor blijven de huren in de particuliere sector hard stijgen. Ook is nog onduidelijk of de verhuurdersheffing, mede reden voor de hoge huurstijgingen van de afgelopen jaren, wordt afgeschaft. Evaluatie hiervan vindt plaats in 2016.

## **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. Wij hebben n.a.v. de Algemene Ledenvergadering in april j.l. per 1 mei 2015 een *Meldpunt interacties huurder-verhuurder* ingesteld 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. ***Tot op heden hebben wij nog geen meldingen ontvangen. Graag roepen wij u nogmaals op uw melding ook naar [bhw.weezenhof@gmail.com](mailto:bhw.weezenhof@gmail.com) te sturen.***

## **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. Wordt u dit jaar lid, dan betaalt u pas vanaf komend kalenderjaar contributie!

## **De Bewonersvereniging Hart van de Weezenhof,**

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

**Email:** [bhw.weezenhof@gmail.com](mailto:bhw.weezenhof@gmail.com)

**Website:** [www.bewoners-weezenhof.nl](http://www.bewoners-weezenhof.nl)