

NIEUWSBRIEF HOHW

Zomer 2022

Beste commissieleden,

*Zing de zomer
dans de dag
leef de liefde
nu het mag.*

*Proef de passie
lees het licht
wens de warmte
doelgericht.*

*Zing de zomer
baad in blauw
lief het leven
doe het nou!*

Hierbij onze nieuwsbrief van deze zomer. Hierin leest u de laatste nieuwtjes en wetenswaardigheden.

In onze laatste twee nieuwsbrieven deden wij een oproep aan u, huurders om ons bestuur te komen versterken.

Mocht u nieuwsgierig zijn en willen weten of dit wellicht iets voor u is, of kent u iemand die zich wil inzetten voor de huurders van Haag Wonen, neemt u dan gerust contact met ons op en laat u informeren over de functie van bestuurslid en andere vrijwillige functies binnen de HOHW.

Hieronder de punten nog eens op een rij.

Wij wensen u veel leesplezier!

Bestuur Huurdersorganisatie Haag Wonen



Enthousiaste bestuursleden gezocht

Word jij het nieuwe bestuurslid van de Huurdersorganisatie Haag Wonen?

De HOHW is een onafhankelijke belangenbehartiger van de ongeveer 21.000 huurders van Haag Wonen. Om die goed te kunnen vertegenwoordigen, zijn enthousiaste bestuursleden onmisbaar. Iets voor jou? Dan is dit je kans: de HOHW heeft ruimte voor nieuwe bestuursleden!

Waarom word jij bestuurslid?

- ✓ Ik wil anderen helpen en zorgen voor een mooie stad waarin iedereen kan meedoen
- ✓ Voor mijn persoonlijke ontwikkeling en cv
- ✓ Om (kosteloos) opleidingen en trainingen te volgen over volkshuisvesting en actuele wet- en regelgeving
- ✓ Om me te verdiepen in onderwerpen die ik interessant of belangrijk vind, zoals energiekosten, overlast of verduurzaming
- ✓ Het is goed voor mijn netwerk en sociale contacten
- ✓ Ik wil gesprekspartner zijn bij de gemeente, Haag Wonen en de

Samenwerkende Huurdersorganisaties
Haaglanden

- ✓ Ook niet verkeerd: ik krijg € 140,- vrijwilligersvergoeding per maand, belastingvrij!
- ✓ Ik wil een werkplek vlak naast het stadhuis in een mooi pand aan het Spui

Jij bent:

- ✓ Geïnteresseerd in mensen en je kunt je goed inleven in een ander
- ✓ Mogelijk geïnteresseerd in de functie van voorzitter
- ✓ Open en proactief
- ✓ Strategisch sterk en toekomstgericht
- ✓ Leergierig en enthousiast
- ✓ Een teamspeler
- ✓ Goed in communiceren
- ✓ Ongeveer 8 uur per week beschikbaar (die je flexibel in kunt delen)
- ✓ Huurder bij Haag Wonen

Klinkt goed?

Mooi! Stuur een e-mail met CV naar: info@hohw.org onder vermelding van 'vacature bestuurslid'. Heb je vragen? Bel de HOHW gerust via (070) 388 38 48. Je kunt vragen naar Miriam Mulder of Manon el – Masoudi. Het kantoor is op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag bereikbaar tussen 09:00 uur en 12:30 uur.

Over de HOHW

De HOHW ondersteunt huurders bij het uitoefenen van invloed op en inspraak bij het woongenot. De HOHW betreft huurders van Haag Wonen actief bij de plannen om invloed uit te oefenen op het beleid van Haag Wonen. Hier heeft de HOHW jou bij nodig! Voor meer informatie, kijk op www.hohw.org.

Afreden bestuurslid Christien Remmelink

Er is een tijd van komen en een tijd van gaan.

In de zomer van 2016 werd ik gebeld door de adviseur van Huurdersvereniging Haag Wonen. Zij vroeg me of ik mee wilde denken in het proces

om te komen tot 1 huurdersorganisatie van Haag Wonen.

Haag Wonen is ontstaan door een fusie van "Verbetering zij ons streven" en de "Woningbouwvereniging 's-Gravenhage". Beide partijen hadden een huurdersorganisatie, maar die zijn niet mee gefuseerd. Het gevolg was dat er 2 huurdersorganisaties waren die dezelfde taak hadden, nl. het behartigen van de belangen van de huurders van Haag Wonen. Die 2 partijen deden dus grotendeels hetzelfde werk en Haag Wonen moest met 2 organisaties overleggen. Dat was niet handig en er werd onderzocht hoe dit 1 organisatie zou kunnen worden. Om het proces goed te laten verlopen, werd enkele huurders gevraagd om mee te doen in het proces onder leiding van het bureau Atrivé. En zo raakte ik betrokken bij de volkshuisvesting.

Na verloop van een jaar was het proces zover gevorderd dat men besloot om de beide organisaties op te heffen en een nieuwe op te richten. Er werd begonnen met het opstellen van statuten. Zolang de statuten nog niet bij de notaris gepasseerd waren, gingen de oorspronkelijke organisaties gewoon door met ieder haar eigen werkzaamheden. Daarom werden in de najaarsledenvergadering van de huurdersvereniging nieuwe bestuursleden benoemd, waar ik er één van was.

Op 22 augustus 2018 was het zover dat de akte van oprichting van de Stichting Huurdersorganisatie Haag Wonen bij de notaris ondertekend werd. Op dat moment begon ik aan mijn eerste termijn als bestuurslid van de HOHW. Nu zijn we 4 jaar verder en is mijn eerste termijn bijna voorbij. Met name om gezondheidsredenen heb ik besloten om niet meer aan een nieuwe termijn te beginnen. Mijn tijd van gaan is gekomen.

Helaas ga ik stoppen op een moment dat het bestuur (te) klein is. De bestuursleden die 1 tot 2 jaar geleden begonnen zijn en de beide (nieuwe)

ondersteuners op kantoor hebben enorm hun best gedaan om zich het werk bij een huurdersorganisatie eigen te maken. Zij doen hun werk uitstekend. Ik maak me wel zorgen dat zo'n kleine organisatie niet alles kan doen wat nodig is om alle huurdersbelangen te behartigen.

Noodgedwongen moeten er keuzes gemaakt worden en dat is niet prettig want we willen graag alle huurders, indien nodig, behulpzaam zijn bij hun huurdersperikelen. Ik zou het bijzonder fijn vinden als er zich een drom huurders aanbiedt om te helpen als antwoord op de brief die binnenkort uitgaat, of al is uitgegaan, naar alle huurders van Haag Wonen met de oproep om mee te doen met de HOHW.

Successen behaald

Ook kleine resultaten tellen mee.

Als huurdersorganisatie praten we mee, denken we mee, adviseren we en over een paar onderwerpen beslissen we mee. Meepraten over onderwerpen doet ons begrijpen waar het over gaat en hoe beslissingen genomen worden door Provincie, Gemeente en Haag Wonen. Voor zaken die wij graag anders zien vragen we verder uitleg; waarom zo en waarom niet een beetje gunstiger voor de huurder? We geven adviezen, gevraagd en ongevraagd. Daar moet Haag Wonen dan een onderbouwd antwoord op geven binnen redelijke tijd. Meestal is de uitleg voldoende, of geeft Haag Wonen aan dat het zo moet i.v.m. financiën of regels waar ook zij zich aan moeten houden. Soms hebben wij een punt en boeken we resultaat in het voordeel van de huurder.

Zo was er een paar maanden geleden een plan van Haag Wonen over zonnepanelen. Haag Wonen vond het lastig om een weg te vinden waarbij de huurder gebruik zou kunnen gaan maken van zonnepanelen, zonder dat Haag Wonen "energieleverancier" zou worden met alle nadelen daarvan wat betreft prijzen ed. Voor een aantal eengezinswoningen is er een plan gemaakt waarbij Haag Wonen een vast aantal panelen

plaatst bij huurders die willen meedoen, de huurder betaalt hiervoor servicekosten, het onderhoud en afschrijving is voor Haag Wonen en de opbrengst is voor de huurder. Zeker met de energieprijzen van nu is dit een goede deal voor de huurders.

Bij grote complexen, portiekwoningen en grotere flats is het een stuk ingewikkelder; je hebt minder dak, meer huurders moeten het eens zijn over kosten en verdeling van opbrengst. Hierover praten we verder met Haag Wonen. Verder hebben wij het voor elkaar gekregen dat huurders die meedoen aan het plaatsen van zonnepanelen ook over kunnen gaan naar elektrisch koken, dit om het voordeel voor de huurder nog groter te maken.

Soms geven we ook ongevraagd advies. Zo lazen we deze zomer dat het kabinet per 1 januari 2023 geen huurverhoging na isolatie of dubbelglas meer wil; de opbrengst van deze woningverbetering moet volledig voor de huurder zijn. Wij weten dat er een aantal renovatieprojecten lopen of binnenkort gaan lopen. Als HOHW hebben wij hierop een "ongevraagd advies" ingediend. Waarbij wij de ingangsdatum niet op 1 januari 2023 wilden hebben, maar op 1 januari 2022. En waarbij projecten die al lopen of net zijn afgerond ook zouden profiteren van deze maatregel. We hebben niet 100% onze zin gekregen, het is 1 juli 2022 geworden. Toch een goed resultaat voor de huurders die het betreft.

Verder zijn we als huurdersorganisatie bezig met onderhandelingen over een nieuw Sociaal Statuut, dat op 1 januari a.s. moet ingaan. Een Sociaal Statuut wordt gebruikt als basis om bij sloop van woningen de huurders die gedwongen moeten vertrekken te helpen bij alles wat daarbij komt kijken. Dit Statuut wordt opgesteld door Staedion, Vestia, Haag Wonen, Huurders Vereniging Staedion, de Landelijke Huurdersraad Vestia en HOHW. Zes gelijkwaardige partijen die er met hun zessen uit moeten komen. Veel

vergaderen, natuurlijk krijgen we niet overal onze zin, maar veel lukt wel.

Al met al, leuk en nuttig om bij de HOHW mee te doen. (U ook?)

Voorlichtingsavond Woonoverlast

Op 16 juni jl. konden we weer een informatieve bijeenkomst voor de huurders organiseren. Deze bijeenkomst, met als thema woonoverlast, was de eerste keer – na een lange periode van beperkingen vanwege de maatregelen rondom corona – dat we een dergelijke voorlichtingsavond konden organiseren. Uit vorige bijeenkomsten en enquêtes is gebleken dat het onderwerp woonoverlast hoog op de agenda staat bij de huurders van Haag Wonen. Tweeëntwintig huurders namen deel aan deze bijeenkomst, die we organiseerden in onze beperkte kantoor-/vergaderruimte aan het Spui.

Bestuursadviseur Manon el – Masoudi gaf aan de hand van de uitkomsten van de in 2019 gehouden enquête een inzage van wat er zoal bij de huurders leeft ten aanzien van woonoverlast. In 2019 gaven zo'n 350 mensen aan te maken te hebben met woonoverlast.

Vervolgens lichtte bestuurslid Inge van den Beld toe waaruit woonoverlast zoal kan bestaan. En in een notendop schetste ze de handelingsperspectieven van zowel de huurders zelf, als die van de betrokken instanties. Variërend van een goed gesprek, mediation tot een bestuurlijke gedragsaanwijzing. Daarnaast gaf ze aan de hand van de *roadmap* 'Haagse Aanpak Woonoverlast' (gepubliceerd maart 2022) aan hoe de gemeente, in strategisch overleg met alle woningcorporaties, aankijkt tegen de (preventieve) aanpak van woonoverlast.

Hierna volgde manager Wonen van Haag Wonen Susan van der Steen, met een PowerPointpresentatie over het beleid en de aanpak van Haag Wonen bij woonoverlast. Vertrekpunt hierbij voor Haag Wonen is ook de

genoemde *roadmap* 'Haagse Aanpak Woonoverlast'. De achtergrondgedachte hierbij is: "voorkomen is beter dan genezen" naast "woonoverlast aanpak is maatwerk". De oorzaken van woonoverlast, naast criminele activiteiten, zijn maatschappelijke ontwikkelingen zoals verslavingsproblematiek, vergrijzing en vereenzaming. Geluidsoverlast scoort overigens het hoogst. Vervolgens gaf Susan van der Steen inzage in wie wat doet binnen Haag Wonen ten aanzien van woonoverlast. Ze lichtte hierbij de verschillende rollen toe van wijkbeheerders, beheerconsulenten en consulenten woonfraude. En ook de middelen die hen ter beschikking staan om woonoverlast te voorkomen of te beëindigen. Op papier, in theorie, een prima aanpak maar de praktijk wijst helaas soms anders uit.

Na een korte pauze, met een hapje en een drankje, werd door bestuurslid Fred Hess een praktijkvoorbeeld van ernstige woonoverlast opgevoerd. Dit als praatstuk voor een discussie in kleine groepjes. Al gauw ontstond een levendige uitwisseling van ervaringen en ideeën. In sommige groepjes kon men moeilijk bij het beoogde praktijkvoorbeeld blijven. De nood zat hoog bij sommige van de aanwezige huurders. Hun ervaringen met de aanpak van woonoverlast door Haag Wonen zijn niet erg positief. Het door Susan van der Steen beschreven beeld werd door hen niet herkend. De algemene opvatting volgens velen was: Haag Wonen reageert te traag, inconsequent en vaak zonder terugkoppeling. Men is in het algemeen niet tevreden over de communicatie van Haag Wonen met haar huurders bij dit soort praktische kwesties.

Afsluitend werd een globale inventarisatie gemaakt van de knelpunten en adviezen vanuit de huurders. Binnen afzienbare tijd zal de HOHW enige aanbevelingen voor verbeteringen doen in de richting van Haag Wonen.

De deelnemers gaven aan graag nog vaker dergelijke informatieve bijeenkomsten te willen

bijwonen. Zo'n eerste bijeenkomst na corona smaakt kennelijk naar meer.

Samen bereiken we meer

Eind vorig jaar is er een nieuwe samenwerkingsovereenkomst getekend tussen de Huurdersorganisatie Haag Wonen en Haag Wonen. Hierin staan ook opgenomen de rechten en plichten van bewonerscommissies volgens de overlegwet en afspraken over de samenwerking tussen bewonerscommissies en beheerconsulenten. Helaas hebben wij door de maatregelen rondom corona, de vergaderingen binnen de bewonerscommissies zien afnemen. Dit betekent dat er minder structureel overleg wordt gevoerd (met Haag Wonen) over zaken betreffende het complex. En juist je als bewoners op deze manier te verenigen en formeel overleg te voeren, is belangrijk om zaken voor elkaar te krijgen. Samen sta je sterk!

Hierbij doen we dan ook een oproep om binnen de commissies de koppen weer eens bij elkaar te steken en te kijken wat er speelt in het complex. Mogelijk zijn er inmiddels huurders die zich bij de bewonerscommissie willen aansluiten. Goed om dit eens te inventariseren. Loopt u ergens tegenaan qua organisatie of met de verhuurder, schroom dan niet contact met ons op te nemen. Wij denken graag met u mee.

Afrekening warmtekosten

Oorspronkelijk werden de warmtekosten, ook wel stookkosten genoemd, afgerekend per m³ verbruikt gas. Daar kwam verandering in door de invoering van de Warmtewet per 1 januari 2014. Vanaf dat moment moest er gerekend worden met gigajoules. Dat bracht tijdrovend rekenwerk (omrekenen van m³ naar GJ) met zich mee, maar ook veel onduidelijkheid om de afrekeningen te controleren. De nadelen waren zo groot dat de Warmtewet al na een paar jaar in de prullenbak werd gededponeerd.

De afrekenmethodiek voor de warmtelevering gaat dus weer terug naar de situatie van voor 2014. Dat lijkt makkelijk, maar blijkt toch wat lastiger te zijn. Het gaat om een wijziging in de afrekenmethodiek van servicekosten en dan heeft de huurdersorganisatie instemmingsrecht. Aan de werkgroep servicekosten, waar 2 bestuursleden van de HOHW aan deelnemen, werd op 30 juni jl. uitleg gegeven over het voorstel van de wijziging en de voor- en nadelen van de Warmtewet en de afrekening volgens de m³ gasprijs. De gekregen informatie is met alle bestuursleden gedeeld en het bestuur stemt van harte in met de door Haag Wonen voorgestelde wijziging van afrekenen.

Met de instemming van de HOHW kan Haag Wonen vanaf het boekjaar 2021 de warmtekosten afrekenen volgens de huurrechtelijke servicekostenregelgeving. Er wordt afgerekend met gebruik van een verdeelsleutel. Die verdeelsleutel bestaat uit 35% vaste kosten op basis van het aantal verhuureenheden in een complex en 65% op basis van het gemeten individueel verbruik (als er metertjes geplaatst zijn) of op basis van het vloeroppervlak van de woning. De huurders van een complex betalen met elkaar, net als voorheen, nog altijd de totale kosten van de geleverde warmte aan hun complex. De verschillen in rekenmethodiek leiden er niet toe dat er verschillen in de individuele eindafrekening optreden. Door afrondingen kan het hooguit een klein beetje verschil maken. Zo'n verschil is verwaarloosbaar ten opzichte van de totale kosten voor de betreffende huurder.

Haag Wonen hoopt met de nieuwe methode de afrekeningen op tijd naar de huurders te kunnen sturen en dat de huurders de rekeningen beter kunnen controleren omdat ze duidelijker zijn. Haag Wonen, en de HOHW met haar, hoopt dat daarmee de frustraties van de huurders over de afrekeningen tot de verleden tijd behoren.

Muggen

Iedereen heeft er wel eens last van; lig je 's avonds in bed en dan hoor je het gezoem om je hoofd en heb je de angst dat je de volgende dag met jeukende bultjes rondloopt. Dan maar het bed uit en achter de steekmug aan.

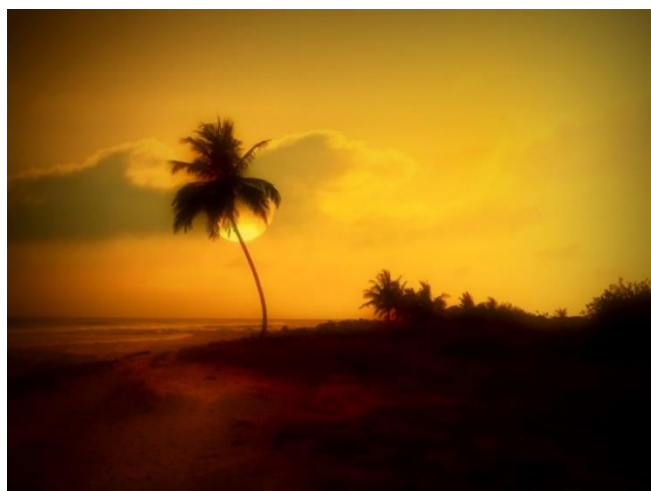
Er is een methode om 's nachts minder vaak achter de muggen aan te hoeven gaan: zorg dat er in de directe omgeving geen broedplekken zijn. Voorbeelden van broedplekken zijn waterpoeltjes in de tuin of op het balkon.

Denk aan water in een vogel- of opblaasbadje, in schoteltjes onder bloempotten, in de dakgoot, in een emmertje of gieter of op een parasolvoet of dekzeil.

Steekmuggen blijven namelijk dicht bij de broedplek als er een bloedmaaltijd (mens of dier) voorhanden is. Hun bereik is meestal niet groter dan enkele tientallen meters. Elke twee tot drie dagen kunnen muggen, na zich te hebben volgezogen met bloed, vijftig tot tweehonderd eitjes leggen. In ongeveer twee weken ontwikkelen die zich tot nieuwe muggen.

Bestrijding:

Ververs het water iedere week of gooi het weg.



Huurdersorganisatie Haag Wonen

Spui 240
2511 BX DEN HAAG
Telefoon: 070 3883848
Mail: info@hohw.org
Website: www.hohw.org