

## Sociaal Statuut Woonkwartier - HV Fijn Wonen en de gemeenten

Woonkwartier vindt het belangrijk dat haar klanten, ongeacht inkomen of leeftijd, zelf kunnen kiezen waar zij willen wonen. Keuzevrijheid bieden en plezierig wonen, evenals een woning die voldoet aan de hedendaagse kwaliteitseisen, tegen een betaalbare prijs in een prettige woonomgeving staat bij Woonkwartier voorop. Het realiseren van geschikte woonruimte voor alle doelgroepen waar Woonkwartier mee te maken heeft, wordt onder andere vorm gegeven door

de realisatie van sloop en nieuwbouw of renovatie en groot onderhoud. Sloop- en nieuwbouwtrajecten, renovatie en groot onderhoud heeft soms grote gevolgen voor de huurder. Dit roept vele vragen op zoals: kan ik wel/niet in mijn woning blijven wonen? Hoe kom ik aan een andere woning? Voor welke vergoeding kom ik in aanmerking? Om hierover vooraf helderheid te bieden beschrijft het Sociaal Statuut alle zaken die in een traject van sloop- en nieuwbouw,

renovatie en groot onderhoud aan de orde komen en voor bewoners van belang zijn. Het geeft de rechten en de plichten weer van de huurder en Woonkwartier. Het Sociaal Statuut is in goed overleg tot stand gekomen met Woonkwartier, HV Fijn Wonen en de colleges van de gemeenten waarin Woonkwartier werkzaam is. Het is een kaderreglement. Voor specifieke projecten moeten nadere afspraken gemaakt worden in een planbesluit.



In december 2020 is het Sociaal Statuut geactualiseerd en opnieuw vastgesteld en ondertekend door Ruud van den Boom (Bestuurder Woonkwartier) en Walter Heijnen, bestuurslid HV Fijn Wonen). Het Sociaal Statuut was in 2017 opgemaakt maar is in 2020 geactualiseerd.

### **Er zijn afspraken gemaakt over:**

- 1 sloop met uitverhuizing;
- 2 renovatie al dan niet met tijdelijke uitverhuizing en verplichte terugkeer;
- 3 groot onderhoud in bewoonde staat.

**Voor het volledige Sociaal Statuut verwijzen we naar**

**[www.hvfijnwonen.nl](http://www.hvfijnwonen.nl)**

# Belastingdienst zat fout bij gluurverhoging

In het hoger beroep van de staat en de Belastingdienst over de Gluurverhoging (de inkomensafhankelijke huurverhoging) bevestigt de rechtbank dat de Belastingdienst inderdaad fout zat in de periode 2013 tot en met april 2016.

Er was toen geen wettelijke verplichting om inkomensindicaties te delen met verhuurders, en de Belastingdienst had dit daarom niet mogen doen. Het delen van inkomensindicaties was onrechtmatig.

## Onduidelijkheid over schadevergoeding

Het is alleen wel zeer de vraag wat dit voor huurders betekent. De rechter zegt namelijk ook dat hiermee nog niet is vastgesteld of de Belastingdienst schadevergoedingen moet betalen. Hier heeft de rechtbank dus nog geen duidelijke uitspraak over gedaan. De Woonbond beraadt zich daarom op (juridische) vervolgstappen.

## Latere verstrekking inkomensindicaties niet onrechtmatig

In 2016 kwam minister Blok met een spoedwet om de Belastingdienst alsnog te verplichten inkomensindicaties te delen met verhuurders. Daarom zijn later verstrekte inkomensindicaties volgens de rechter niet onrechtmatig.

## Lange adem

De Woonbond voert al jaren rechtszaken over deze onrechtmatig verstrekte inkomensgegevens. De uitspraak toont opnieuw aan dat er een lange adem nodig is om recht te halen voor deze groep huurders wiens gegevens onrechtmatig zijn verstrekt.

Meer info over de uitspraak op: [www.uitspraken.rechtspraak.nl](http://www.uitspraken.rechtspraak.nl)

# Samenwerkingsovereenkomst HV Fijn Wonen – Woonkwartier 2021 – 2022

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht om geregeld overleg te voeren met hun huurders, om hen te betrekken bij het beleid en de prestaties van de woningcorporatie. Afgezien van de wettelijke verplichting, heeft de afstemming ook meerwaarde, in het kader van hun maatschappelijke verantwoordelijkheid en legitimiteit. De huurdersorganisaties zijn de vertegenwoordigers van de huurders en hebben zowel formeel als informeel een belangrijke positie, onder meer als klankbord voor het bestuur.

In de samenwerkingsovereenkomst die we hebben gesloten met Woonkwartier staan werkafspraken, die zijn gebaseerd op de wettelijke kaders. De overeenkomst heeft tot doel samenwerking, communicatie en overleg tussen de verhuurder en huurdersvereniging zo goed mogelijk te laten verlopen. We streven naar een optimale samenwerking, met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen.

Er zijn afspraken gemaakt over onder andere de volgende onderwerpen: Erkenning en Representativiteit, Recht van informatie, Adviesrecht, Initiatief en Overlegwet, Instemmingsrecht en Financiën. Meer info: [www.info@hvfiijnwonen.nl](mailto:www.info@hvfiijnwonen.nl)

De nieuwe samenwerkingsovereenkomst is op 22 december ondertekend door de bestuurder Ruud van den Boom en Walter Heijnen, bestuurslid van HV Fijn Wonen.

# Bijeenkomsten HV Fijn Wonen Raad van Commissarissen (RvC)

Kennismaking met de per 01-01-2021 benoemde commissarissen, te weten Bernadette Elbers en Mathieu Belt. Bernadette Elbers is door de huurdersvereniging als huurderscommissaris benoemd. Het bestuur wenst hen veel succes toe in deze nieuwe functie. Op 20 januari vond een kennismakingsgesprek plaats tussen een afvaardiging van het bestuur en de nieuwe commissarissen. Beiden zien uit naar een samenwerking met de RvC.

## Bernadette Elbers, huurderscommissaris

- Hoofd communicatie Gemeente Tilburg
- Ervaring als lid van RvC bij een andere corporatie en ze wil deze expertise inzetten bij Woonkwartier
- Huurderscommissaris van Woonkwartier

## Mathieu Belt, lid van de RvC

- Zelfstandig ondernemer, woonachtig in Rotterdam
- Betrokken geweest bij een kleine woningcorporatie in Hoek van Holland als commissaris
- Hij wil zijn expertise inzetten en is ook geïnteresseerd hoe een corporatie functioneert met zoveel kernen als Woonkwartier.

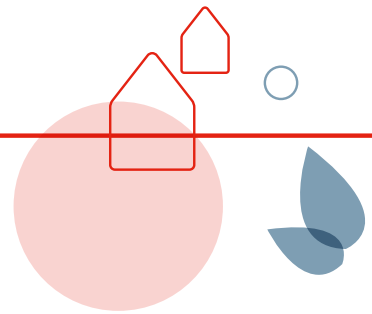
## Gespreksverslag van de kennismaking:

Er is van gedachten gewisseld over hun achtergrond en beweegredenen om te solliciteren naar de functie van lid van de RvC van Woonkwartier. Ook is de actuele stand van zaken besproken op het gebied van de woningmarkt, zowel lokaal als landelijk en tal van andere zaken. Vanuit de huurdersvereniging is aangegeven dat er minimaal 2 keer per jaar een overleg plaatsvindt met de RvC. Maar als er aanleiding is elkaar meer te spreken is daar zeker ruimte voor.

Beiden maken zich zorgen over het tekort van meer dan 330.000 woningen in Nederland, maar ze weten niet of dit in de Randstad en andere steden of ook op het platteland aan de orde is. De huurdersvereniging denkt dat het woningtekort over het algemeen in West-Brabant meevalt maar bijvoorbeeld in de wat grotere steden een wachttijd is van 9 jaar...

De gedachte is dat de woningcorporaties meer mogelijkheden krijgen als de verhuurdersheffing afgeschaft wordt. Beide commissarissen denken dat er veel mogelijkheden zijn om de huurwoningen betaalbaar te verduurzamen.

*René Visser en Piet Karman*



## Woonbond

Jaarlijks draagt de HV Fijn Wonen, op basis van het aantal woningen van Woonkwartier, haar contributie af aan de Woonbond. HV Fijn Wonen is door dit lidmaatschap een erkende huurdersvereniging. Maar wat doet de Woonbond eigenlijk met deze contributie? We hebben een afspraak gehad met onze contactpersoon/ adviseur. Hier volgt een opsomming van de afspraak:

- 1 Elke huurder kan zelfstandig contact opnemen met de huurderslijn van de Woonbond, omdat HV Fijn Wonen lid is.
- 2 De Woonbond vertegenwoordigt onze belangen in het overleg met het Rijk en bij de landelijke organisatie Aedes, de branchevereniging van de woningcorporaties van Nederland.
- 3 HV Fijn Wonen krijgt advies- ondersteuning van de Woonbond voor een aantal uur per jaar.
- 4 De Woonbond vertegenwoordigt UW belangen.
- 5 Gratis deelname van bestuursleden aan webinars/bijeenkomsten.



# Duurzaamheidsbijeenkomst voor stakeholders van de gemeente Moerdijk

Alle gemeenten in Nederland hebben de verplichting om voor eind 2021 een warmtetransitie visie vast te stellen. Dit proces is eind 2020 opgestart en onze bestuursleden sluiten bij deze overleggen aan. Deze visie moet vastleggen in welke volgorde de verschillende wijken in de verschillende gemeenten en kernen van het gas af zullen gaan. Eén van de klimaatdoelen is dat Nederland in 2050 gasloos zal zijn c.q. CO<sub>2</sub>-neutraal. Omdat dit ook grote gevolgen heeft voor de huurders en de huurwoningen, volgt de vereniging dit proces op de voet. Walter Heijnen, Ad de Jong en Kleis Willemstein vertegenwoordigen het bestuur bij de overleggen met de gemeente Moerdijk.

## **De HV nam deel aan de 2<sup>e</sup> bijeenkomst over de Transitie visie Warmte Gemeente Moerdijk**

Tijdens deze bijeenkomst kregen we mee dat, van alle woningen in de gemeente Moerdijk, 80% is gebouwd voor 1990 toen er over isoleren nog iets anders werd gedacht dan nu het geval is.

35% van de 16.500 woningen in Moerdijk zijn huurwoningen. Een kleine



4.200 zijn sociale huurwoningen. Er is gesproken over de verdieping tussen technieken en de denklijn over warmtetransitie voor Moerdijk. Ook is gesproken over de huidige situatie en de voorkeursopties per wijk. De gemeente gaat deze brainstormsessie uitwerken en we worden op de hoogte gehouden. De huurdersvereniging heeft Woonkwartier geadviseerd om de verduurzaming van de woningen voor

de huurder kostenneutraal te laten zijn. Dat betekent dat de huurder in principe niet meer woonlasten krijgt als gevolg van de verduurzaming van de woning. Een eventuele huurverhoging zal dus gecompenseerd moeten worden door lagere energiekosten.

*Ad de Jong, Kleis Willemstein*

# Woontafels Gemeente Halderberge

## Woningbehoeftepeiling

Voorgaande jaren is er voor de kernen Bosschenhoofd, Hoeven, Oud Gastel, Oudenbosch en Stampersgat een woningbehoeftepeiling uitgevoerd. Van Samenstichting tot ontwikkelaar en van zorgorganisatie tot woningcorporatie; u heeft meegepraat over de situatie op de woningmarkt in deze dorpen. U heeft destijds een waardevolle bijdrage geleverd. Graag gaat de gemeente opnieuw met u als lokale partner in gesprek om samen een actueel inzicht te krijgen

en te houden op de woningmarkt en de woonwensen binnen de gemeente Halderberge.

De gemeente Halderberge heeft hiervoor 4 digitale woontafels georganiseerd waarbij ook de HV Fijn Wonen aanwezig was. De volgende onderwerpen kwamen aan de orde: wonen en zorg, woningen verduurzamen en toekomstbestendig maken, woningbouwbehoefte en Jong in Halderberge.

woningen? Alle opmerkingen worden verwerkt en worden samengevat in de woonvisie. De huurdersvereniging wacht op het verslag en of er dan invloed uitgeoefend kan worden op de plannen van Woonkwartier.

## Visitatiecommissie

Om de paar jaar organiseert de verhuurder een visitatie. Een visitatie is een officiële inspectie door een onafhankelijke visitatiecommissie. De verschillende stakeholders worden door de commissie uitgenodigd hieraan deel te nemen. De visitatiecommissie nodigt gebruikelijk de Huurdersvereniging (en andere stakeholders) uit voor een gesprek. Hierbij gaat het onder andere over de ambities van de corporatie en de geleverde prestaties en de dienstverlening. De commissie legt haar oordeel over het presteren van Woonkwartier vast in een visitatierapport. Dit kan de corporatie vervolgens gebruiken om haar werkzaamheden en dienstverlening verder te verbeteren. Zodra de uitkomsten van de visitatie bekend zijn delen wij die uiteraard met u.

## Petra Brands heeft namens HV Fijn Wonen de woontafel "Wonen en zorg" bijgewoond.

### Onderstaand een korte opsomming van de bijeenkomst:

- Discussie over huurprijzen van seniorenwoningen
- Aan wat voor type woning is in de toekomst behoefte?
- Moet er voorrang verleend worden aan mensen die dringend zorg nodig hebben voor een aangepaste woning?
- Mensen willen graag langer thuis blijven wonen, maar kan dat wel?
- Veel mensen zijn niet op de hoogte: dat als je terminaal/ernstig ziek bent je ook thuis mag/kunt blijven. Hiervoor is het Hospice Thuis Team van TWB opgezet. Mensen kunnen in hun eigen vertrouwde omgeving overlijden en hoeven niet persé naar het Hospice. Natuurlijk kan je ook naar het Hospice gaan. Als er geen plaats is in het Hospice kun je thuisblijven met zorginzet tot het moment dat er ruimte vrij is in het Hospice (we noemen dit een soort tussenstation).
- TWB is momenteel een woonzorg complex aan de Fatimalaan/van Gilselaan te Roosendaal aan het realiseren. Senioren kunnen hier zelfstandig wonen maar ook indien ze behoefte hebben elkaar ontmoeten in een gemeenschappelijke ruimte.

## Ad de Jong heeft deelgenomen aan de Woontafel "Woonbehoefte"

Er waren vanuit de verschillende organisaties deelnemers aanwezig (via teams) zoals de gemeente, Woonkwartier, makelaars, Samenstichtingen van de dorpen en

natuurlijk de huurdersvereniging. Er was een enquête opgesteld waardoor er een discussie plaatsvond. Betaalbaarheid is een groot issue, maar wat is betaalbaarheid eigenlijk? En hebben we het over de sociale klasse, middenklasse of vrije sector

# Laatste nieuws/digitale nieuwsbrief

Zoals u in deze nieuwsbrief van de HV Fijn Wonen kunt lezen is er in het najaar van 2020 erg veel werk verzet door de leden. De Prestatieafspraken en de Samenwerkingsovereenkomsten zijn getekend, er is een nieuw overnamebeleid afgestemd voor overname van roerende zaken zoals vloer- en/of wandbekleding bij mutaties, er is een werkplan opgemaakt voor 2021 en ga zo maar door.... We zitten niet stil...

Begin september hebben we een bijeenkomst georganiseerd waarbij een aantal huurders aanwezig waren. Het was een interessante bijeenkomst. Een van de actiepunten was om u goed en frequent te informeren over de huurdersvereniging. Hiermee zijn



we aan de slag gegaan. Steeds meer huurders geven hun mailadres aan ons door. Deze huurders krijgen ongeveer 6 keer per jaar een update via de nieuwsbrief. Ook zullen huurders die dat aangeven meer betrokken te willen worden bij de

huurdersvereniging benaderd worden voor incidentele vraagstukken. We zijn erg blij met deze stap!

## 2021 een stap vooruit

In dit jaar wil de HV Fijn Wonen, ondanks corona, stappen zetten door nog meer contact te krijgen met u als huurder. Wij werken immers voor U. Wilt u ook een steentje bijdragen aan de vereniging door mee te denken, uw stem te laten horen of op een andere manier? Schroom niet om contact met Karin van Beers op te nemen.

## Contact HV Fijn Wonen

### Postadres

Postbus 90, 4750 AB Oud Gastel

### Contactpersoon

**Karin van Beers**

Ambtelijk secretaris, HV Fijn Wonen

06-463 198 18

info@hvfijnwonen.nl

[www.hvfijnwonen.nl](http://www.hvfijnwonen.nl)