

Inhoud

Huurders van Wonen Limburg opgelet!	1
Aan alle huurders van Wonen Limburg uit de regio Noord	2
Buurtwinkels van Wonen Limburg	2
16 energiebespaartips voor de winter	3
Korte berichten	4-5
<i>Levensloopbestendig wonen, wie wil dat nu niet!</i>	
<i>Huurder heeft altijd recht op verhuiskostenvergoeding bij renovatie</i>	
<i>Voor Wonen Limburg is elke klacht een kans om zich te verbeteren</i>	
<i>Noodgevallen</i>	
<i>Brandschade</i>	
<i>Servicekosten</i>	
<i>Huurdersabonnement</i>	
<i>Bewonerscommissie</i>	
<i>Huurdersorganisatie</i>	
<i>Meer huurders met huurachterstand</i>	
Rookmelders zijn verplicht, moet ik die zelf aanschaffen?	6
Betaalbaarheid	6
Regio nieuws	7
<i>Pizzakar Wonen Limburg</i>	
<i>Energietoeslag voor lage inkomens</i>	
Investeren in Betaalbaarheid	7
Waarom slechte communicatie een relatie verpest	8
Colofon	8

Huurders van Wonen Limburg opgelet!

De Huurdersraad van Wonen Limburg zet zich al jaren in voor de huurders van Wonen Limburg en dat zal ze ook de komende jaren blijven doen. Toch zijn we binnen de Huurdersraad gestart met een project om de huurdersparticipatie binnen Wonen Limburg op een nieuwe manier vorm te geven. De Huurdersraad wil namelijk graag inclusiever en representatiever zijn en de kwaliteit van de inspraak verbeteren! Ook merkt de Huurdersraad dat het voor de aangesloten huurdersorganisaties steeds moeilijker wordt om vrijwilligers te vinden en dat het huidige vrijwilligersbestand steeds meer vergrijsd. Ook daarom is het belangrijk dat de Huurdersraad de eigen werkwijze tegen het licht houdt en op zoek gaat naar manieren om huurdersparticipatie op een toekomstbestendige manier te organiseren. Maar hoe pak je zo iets aan?

De Huurdersraad heeft een werkgroep opgericht die zich specifiek met deze vraag bezig zal houden. Deze werkgroep wordt ondersteund door de onafhankelijke voorzitter en secretaris (ikzelf) van de Huurdersraad en begeleid door een extern procesbegeleider. Als werkgroep laten we ons de komende tijd graag inspireren en daar hebben we u bij nodig! Alleen met de inbreng van huurders kunnen we ervoor zorgen dat we de inspraak goed regelen. Hoe denkt u over participatie en zeggenschap als het gaat om uw belangen als huurder? Waar wordt u enthousiast van en hoe zou u graag betrokken worden bij het werk van Wonen Limburg? Om deze vragen te beantwoorden organiseert de werkgroep een aantal bijeenkomsten in de Limburgse regio's Noord, Midden en Zuid.

Wilt u met ons meedenken en in gesprek gaan met de werkgroep?

Kom dan op 11, 12 of 20 oktober geheel vrijblijvend naar onze regiobijeenkomst en laat u inspireren:

- **Regio Zuid:** 11 oktober, 18:30/21:00 uur
- **Regio Midden:** 12 oktober, 18:30/21:00 uur
- **Regio Noord:** 20 oktober, 18:30/21:00 uur

Vanaf 1 oktober staan op website van de huurdersorganisaties de desbetreffende lokaties.



Behalve de werkgroep met leden uit de Huurdersraad, zullen ook vertegenwoordigers van de Huurdersbelangenorganisaties en andere enthousiaste huurders aanwezig zijn. Ook zorgen wij voor een interessante spreker. Voor wie wil is er soep en een broodje, en uiteraard een borrel na afloop. Wij zijn benieuwd naar uw mening! Graag tot dan!

Mara de Graaf
secretaris Huurdersraad Wonen Limburg

Aan alle huurders van Wonen Limburg uit de regio Noord

Beste mensen,

Voor u ligt Huurdersbelang.

Huurdersbelang wordt tweemaal per jaar uitgegeven door de Huurdersraad. De Huurdersraad bestaat uit huurdersorganisaties (belangenorganisaties) voor huurders die een woning huren van Wonen Limburg. Bij de start in 2015 waren er vier huurdersorganisaties. De Huurdersraad kreeg als het ware een regisseursrol en zette een flinke stap qua professionalisering, en in het leveren van kwaliteit ter ondersteuning van de huurdersorganisaties. De Huurdersraad kreeg professionele ondersteuning van een onafhankelijke voorzitter en ambtelijk secretaris zodat de raad zich goed kan focussen op de inhoud. Niet onbelangrijk is daarbij het zijn van een goed georganiseerde en gelijkwaardige gesprekspartner voor het bestuur van Wonen Limburg. Dat levert een win-winsituatie op voor zowel huurders als voor Wonen Limburg. We werken allemaal samen aan een betere woonomgeving.

De Huurdersraad richt zich nu persoonlijk tot u als huurder van een woning van Wonen Limburg, woonachtig in Noord-Limburg. De Huurdersvereniging Noord-Limburg heeft zich teruggetrokken uit de Huurdersraad. Dat betreft de Huurdersraad ten

zeerste; het is daarom dat nu in het voorliggende info-blad geen logo en contactgegevens meer staan van de Huurdersvereniging Noord-Limburg. Maar wij, als Huurdersraad, willen u als huurder van Wonen Limburg het info-blad niet onthouden. Wilt u reageren op een artikel in het info-blad of anderszins, dan kan dat via het emailadres redactiehb@shmlweert.nl

De Huurdersraad benadrukt het belang van een goede samenwerking binnen huurdersparticipatie en ziet mogelijkheden in de nieuw op te zetten "Huurdersparticipatie 2.0". De Huurdersraad spreekt –evenals Huurcommissie in zijn uitspraak– de verwachting uit dat partijen daarmee de weg inslaan van een hernieuwde samenwerking.

Ook Stichting Wonen Limburg/Wonen Limburg Accent B.V. ziet het opgenomen signaal in de uitspraak van de Huurcommissie als een extra motivatie voor alle huurdersverenigingen/huurdersorganisaties, waaronder ook de Huurdersvereniging Noord-Limburg, om met volle energie in te zetten op de "Huurdersparticipatie 2.0".

Veel leesplezier

Huurdersraad

Buurtwinkels van Wonen Limburg

Horst

Doolgaardstraat 38, Horst
Postbus 1254, 6040 KG Roermond
Telefoon: 088 - 3850800
@WLhorst
Openingstijden: maandag t/m vrijdag
10.00 - 13.00 uur.

Venray

Gouden Leeuwplein 2, Venray
Postbus 1254, 6040 KG Roermond
Telefoon: 088 - 3850800
@WLvenray
Openingstijden: maandag t/m vrijdag
10.00 - 13.00 uur.

Weert

Wilhelminasingel 175a, Weert
Postbus 1254, 6040 KG Roermond
Telefoon: 088 - 3850800
@WLweert
Openingstijden: maandag t/m vrijdag
10.00 - 13.00 uur.



Panningen

Raadhuisstraat 130, Panningen
Postbus 1254, 6040 KG Roermond
Telefoon: 088 - 3850800
@WLpanningen
Openingstijden: maandag t/m vrijdag
10.00 - 13.00 uur.

Roermond

Willem II Singel 25, Roermond
Postbus 1254, 6040 KG Roermond
Telefoon: 088 - 3850800
@WLroermond
Openingstijden: maandag t/m vrijdag
10.00 - 13.00 uur.



16 energiebespaartips voor de winter

Alle energie die je niet verbruikt? Die hoeft je ook niet af te rekenen. De energieprijzen zijn momenteel gierend hoog en de winter is in aantocht. Een mooi moment om te kijken hoe je energie kunt besparen.

Sommige energietips zijn vandaag nog uit te voeren en kosten geen geld. Zo bespaar je direct. Heb jezelf nog goede bespaartips deel het met je burens en vrienden.

Erg makkelijk, kost geen geld

TIP 1: Zet de verwarming een of twee graden lager. Je lichaam gaat na verloop van tijd vanzelf aan een lagere binnentemperatuur. Door 's avonds een trui aan te trekken of een dekentje op de bank te gebruiken, hoeft de thermostaat niet of pas later op de avond omhoog.

TIP 2: Zet de thermostaat een uur voordat je gaat slapen al omlaag. De ruimte waar je zit blijft nog wel even warm.

Sittard

Stationsstraat 47, Sittard
Postbus 1254, 6040 KG Roermond
Telefoon: 088 - 3850800
@WLSittard

Openingstijden: maandag t/m vrijdag
10.00 - 13.00 uur.

Heerlen

Sittarderweg 6, Heerlen
Postbus 1254, 6040 KG Roermond
Telefoon: 088 - 3850800
@WLheerlen

Openingstijden: maandag t/m vrijdag
10.00 - 13.00 uur.

TIP 3: Doe tussendeuren in huis dicht. Zo voorkom je dat er dure warmte naar boven lekt.

TIP 4: Probeer korter te douchen (gebruik daarbij bijvoorbeeld een klokje of wekker) of zet de temperatuur van de douche een of twee graden lager.

TIP 5: Stook alleen in ruimtes die je gebruikt.

TIP 6: Haal stekkers van apparaten die je maar af en toe gebruikt uit het stopcontact. Zo verbruiken ze geen energie als ze stand-by staan.

TIP 7: Verplaats meubels als ze voor een radiator staan. Zo kan de warmte optimaal de ruimte in stromen.

TIP 8: Open overdag gordijnen of binnenzonwering om de warmte van de zon zoveel mogelijk het huis in te laten. Sluit 's avonds de gordijnen om de warmte binnen te houden.

Goed te doen, beperkte investering

TIP 9: Dicht kieren onder deuren, bijvoorbeeld met isolatiestrips. Zo lekt er geen warmte weg en hoeft je minder energie te stoken.

TIP 10: Vervang gewone lampen in huis door energiezuinige ledverlichting.

TIP 11: Gebruik een kruik of elektrische deken om op te warmen in bed. Dit is voordeliger dan het verwarmen van je volledige slaapkamer.

TIP 12: Plaats radiatorfolie achter je verwarming. De folie weerkaatst de warmte en zorgt er zo voor dat er minder warmte door de buitenmuur weglekt.

TIP 13: Isoleer leidingen met buisisolatie. Hierdoor gaat er minder warmte verloren voor het hete water aankomt bij de radiator in de ruimte die je wilt verwarmen.

TIP 14: Gebruik stand-by killers. Het verbruik van apparaten die stand-by staan kan oplopen tot 100 euro per jaar. Met stand-by killers dring je dit verbruik terug. Een stand-by killer schakelt de netspanning automatisch uit als een apparaat 5 tot 10 minuten stand-by staat.

Even sparen of plannen, groot effect

TIP 15: Vervang oude apparaten, zoals koelkasten of vriezers. Het verbruik van een moderne koelvriescombinatie ligt zo'n 50 euro lager dan van een apparaat dat al vijftien jaar oud is.

TIP 16: Schaf een slimme thermostaat aan en programmeer je dag- en leefritme in. Zo verwarm je de woning niet per ongeluk op momenten dat je toch niet thuis bent. Let op: als je de verwarming al een uur voordat je uit je werk of bed komt laat aangaan, kan je energierekening juist oplopen. Denk er ook aan om de standaardplanning aan te passen wanneer je er niet bent. Energie besparen levert nu nog meer op.

Bron. Sanne de Jong.

Korte berichten

Levensloopbestendig wonen, wie wil dat nu niet!

Een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Een levensloopbestendige woning groeit als het ware mee met de bewoners. Daarmee wordt voorkomen dat bewoners moeten verhuizen vanwege ouderdom of een beperking. Een ander woord voor levensloopbestendige woning is levensloopgeschikte woning.

Om tot een levensloopbestendige woning te komen, worden bepaalde voorzieningen aangebracht, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Denk bijvoorbeeld aan een traplift, inlooptdouche, bredere deuren of verlaagde drempels. Omdat je dit soort dingen als dertiger (meestal) nog lang niet nodig hebt, zijn ze 'onzichtbaar voorbereid'. Mocht het dan zo zijn dat je de aanpassingen nodig hebt, kun je ze direct, zonder veel extra moeite of kosten laten plaatsen.

Levensloopbestendig bouwen

Bij levensloopbestendig bouwen worden woningen zo gebouwd dat ze geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Bij levensloopbestendig bouwen gaat het om een combinatie van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. Er bestaat geen bindend eisenpakket waar je je aan moet houden als je levensloopbestendig wilt bouwen. Toch zijn er wel een aantal eisenpakketten die een goede richtlijn bieden.

De levensloopbestendige woningen moeten voldoen aan landelijke eisenpakketten, daarnaast bestaan er ook regionale eisenpakketten en werken sommige corporaties met een eigen programma van eisen. Met vragen kunt u ook bij de corporatie of bij uw gemeente terecht.

(Bron: Kenniscentrum Wonen-Zorg)

Huurder heeft altijd recht op verhuiskostenvergoeding bij renovatie

De Hoge Raad heeft bepaald dat huurders die vanwege een renovatie (tijdelijk) hun huis uit moeten, altijd recht hebben op een verhuiskostenvergoeding.

Voor Wonen Limburg is elke klacht een kans om zich te verbeteren

Overall waar mensen aan het werk zijn, worden fouten gemaakt. Tegelijkertijd weet Wonen Limburg dat elke klacht over de dienstverlening er één te veel is. Voor de huurder moet het duidelijk zijn dat als de kraan

lekt, dat geen klacht is, maar een reparatieverzoek. Het wordt pas een klacht als u vindt dat Wonen Limburg niet goed omgaat met uw reparatieverzoek. Omdat het lang duurt voordat de kraan wordt gerepareerd. Of omdat de kraan na reparatie blijft lekken. Veel klachten hebben te maken met communicatie. U wordt te weinig op de hoogte gehouden tijdens de afhandeling van uw verzoek, het is niet duidelijk over wat er wanneer gaat gebeuren. En soms duren klussen langer dan verwacht. Komt u er helemaal niet met de corporatie uit, dan kunt u naar de Huurdersorganisatie stappen. Maar vooraleerst zelf aan de slag.

Een reparatieverzoek melden of storingen.

U kunt op vier manieren een reparatieverzoek bij Wonen Limburg indienen.

1. Via Mijn Wonen Limburg, met invulvelden die al voor u zijn ingevuld
2. Het online formulier reparatieverzoek, waar u uw gegevens zelf invult.
3. Telefonisch via 088 - 3850800; volg het keuzemenu en u krijgt direct uw onderhoudsbedrijf aan de lijn.
4. Bij de dichtstbijzijnde Buurtwinkel.

Noodgevallen

In noodgevallen kunt u Wonen Limburg 24 uur per dag bellen op telefoonnummer 088 - 3850800. 's Avonds en in het weekend kunt u alleen spoedeisende storingen melden.

* let op! Valt de reparatie onder uw verantwoordelijkheid dan betaalt u 's avonds en in het weekend zelf de kosten. Bedenk hierbij dat de reparatiekosten buiten werktijd vaak erg hoog zijn.

Brandschade

Brandschade moet u binnen 24 uur melden bij Wonen Limburg. Samen wordt bekeken hoe de schade zo snel mogelijk kan worden hersteld.

Servicekosten

Woont u in een appartementengebouw? Dan betaalt u maandelijks een voorschot op de servicekosten en ontvangt u jaarlijks een afrekening van de werkelijk gemaakte servicekosten.

Kijk op de site of bel met Wonen Limburg wat uw servicekosten zijn en hoe de afrekening plaatsvindt.

Huurdersabonnement

Wonen Limburg biedt u voor een klein vast bedrag per maand (ongeveer € 4.00) een huurdersabonnement aan. Dan verrichten zij allerlei kleine werkzaamheden aan uw woning, zoals bv. het schoonmaken van de dakgoot.

Bewonerscommissie

Een bewonerscommissie behartigt de belangen van alle huurders in één of meerdere (dichtbij elkaar gelegen) woningcomplexen. Vaak bestaat de bewonerscommissie uit een groep actieve huurders. Een bewonerscommissie is in veel gevallen informeel georganiseerd. Soms is een bewonersorganisatie verbonden aan een huurdersorganisatie die de huurdersbelangen op corporatieniveau behartigt.

Taken van een bewonerscommissie

De belangrijkste taak van een bewonerscommissie is om namens de bewoners van een complex in gesprek te gaan met de corporatie over het onderhoud, de energiezuinigheid en de leefbaarheid in uw complex, huurprijzen etc. Voor Wonen Limburg is het prettig om met een bewonerscommissie te werken omdat complexbrede vragen en klachten zo op een snelle en praktische manier bij hun terecht komen. Ook kunnen zij zo makkelijk afspraken maken met de bewoners over opvolging van suggesties, onderhoud en leefbaarheidsprojecten.

Rechten van de bewonerscommissie

De rechten en plichten van huurdersorganisaties en bewonerscommissies zijn vastgelegd in de 'Wet op het Overleg Huurders Verhuurders'. (Bron: Rijksoverheid)

In deze wet staat dat bewonerscommissies de volgende rechten hebben:

- Informatierecht. Het recht om informatie van de verhuurder te ontvangen (bijvoorbeeld over renovatie- of sloopplannen).
- Overlegrecht. Ze kunnen, in bepaalde situaties, aan de verhuurder vragen met hen te overleggen. Dit moet eens per jaar verplicht gebeuren.
- Adviesrecht. Het recht om advies te geven over voorgenomen beleid.
- Agenderingsrecht. Het recht om onderwerpen op de overlegagenda te zetten.

Bewonerscommissies hebben iets minder rechten dan huurdersorganisaties. Zo mogen zij, in tegenstelling tot huurdersorganisaties, alleen meepraten over het eigen wooncomplex, hebben ze geen instemmingsrecht over servicekosten en ontvangen ze geen kostenvergoeding.

Huurdersorganisatie

De Huurdersorganisaties behartigen de belangen van de huurders die huren van Wonen Limburg. Het verschil met een is vooral juridisch van aard: een huurdersorganisatie is vaak formeler georganiseerd. Daarnaast zijn huurdersorganisaties in een groter gebied actief. Huurdersorganisaties praten dan ook met corporatie over beleid dat alle huurders in hun werkgebied aangaat. Denk aan de

toewijzing van woningen, het servicekostenbeleid, het onderhoudsbeleid, het investeringsprogramma en het huurverhogingsbeleid. Bewonerscommissies richten zich specifiek op de belangen van huurders in hun eigen complex. Het betreft hier vaak dagelijkse huurzaken (Bron: Woonbond).

Meer huurders met huurachterstand

Bijna vier op de tien corporaties zag het aantal huurders met een huurachterstand in de eerste maanden van 2022 toenemen, blijkt uit vandaag gepubliceerde cijfers van corporatiekoepel Aedes. De Woonbond maakt zich zorgen over de oplopende huurachterstand.

De stijgende vaste lasten brengen meer huurders in de problemen. De woonbond roept het kabinet op daar iets aan te doen. De Woonbonddirecteur Winkels wijst in dat licht ook op de huurtoeslag. In recente plannen van Volkshuisvestingsminister De Jonge gaan mensen met een hoge huur er juist op achteruit.

Huurders korten op de huurtoeslag, terwijl de huurachterstand weer toeneemt, en mensen hun vaste lasten fors zien oplopen is een heel slecht idee. De bond pleit al langer voor een hogere huurtoeslag door de eigen bijdrage, het deel van de huur die huurtoeslagontvangers helemaal zelf betalen, te verlagen. In plaats daarvan is het Kabinet van plan om de eigen bijdrage te verhogen én huurders voor een fictieve *'normhuur' huurtoeslag uit te keren in plaats van de werkelijke huurprijs die ze betalen. Door de normhuur gaan vooral huurders met een hoge huur erop achteruit. Ook roept de bond corporaties op om te kijken naar huurverlaging voor huurders die in de knel zitten. De Woonbond wijst erop dat deze problematiek ook in de particuliere huursector speelt, waar de huurprijzen ook voor sociale huurwoningen, vaak hoger liggen dan bij corporaties. Gekort worden op de huurtoeslag is voor deze groep al helemaal desastreuus.

Komt u er niet meer uit?

Trek op tijd aan de bel bij betalingsachterstanden en schulden. Neem contact op met de gemeente, met de energiemaatschappij en met Wonen Limburg.

*Normhuur. De wet gaat aan de hand van drie 'normhuren' bepalen tot welke huurprijs iemand huurtoeslag krijgt. Er komt een normhuur voor jongeren (€ 442,46), één voor volwassenen (€ 520,-) en één voor grote gezinnen en mensen met een handicap in een aangepaste woning (€ 597,-).

Rookmelders zijn verplicht, moet ik die zelf aanschaffen?

Vanaf 1 juli jl. 2022 zijn rookmelders in alle woningen verplicht. Geldt dat ook voor huurwoningen en wie moet dan de rookmelders ophangen en betalen? De huurder of de verhuurder?

Antwoord

Vanaf 1 juli jl. 2022 zijn rookmelders in alle woningen verplicht. Op iedere verdieping van een huis waar gewoond wordt, moet minstens één goedgekeurde rookmelder hangen. Ook huurders kunnen deels verantwoordelijk zijn voor de rookmelders.

Waar moet de rookmelder hangen?

Op een zolder of in een kelder waar niet wordt gewoond, hoeven geen rookmelders te komen. In besloten ruimtes waar een vluchtroute doorheen loopt, juist wel. En in kamerwoningen zoals in studentenhuizen, is straks in iedere kamer een rookmelder verplicht. De verplichting per 1 juli jl. is er gekomen door een aanpassing van het Bouwbesluit. Daarin staan alle voorschriften waaraan een veilige woning moet voldoen.

Verhuurder aan zet

In de eerste plaats is de verhuurder verantwoordelijk voor het plaatsen van rookmelders. Het is op grond van het Bouwbesluit echter ook mogelijk dat 'een huurder of gebruiker' verantwoordelijk is. De wetgever heeft hierover opgemerkt dat de huurder kan worden aangesproken op 'het vervangen van de batterijen van een rookmelder'.

Gebrek

Het ontbreken van een rookmelder kan vanaf 1 juli jl. gelden als een gebrek (artikel 7:204 lid 2 Burgerlijk Wetboek). De verhuurder moet gebreken herstellen. Daarnaast lopen verhuurders het risico op een boete vanuit de gemeente.

Handhaving door gemeenten

Niemand verwacht dat gemeenten vanaf 1 juli elke woning gaan controleren of er wel rookmelders hangen. Maar ze zouden dat wel steekproefgewijs kunnen doen. Of kunnen reageren op een verzoek om handhaving van een huurder bijvoorbeeld.

Huurders een rol in controle rookmelders

Als huurder kan je dus aangesproken worden op het controleren van de rookmelders en het zo nodig vervangen van batterijen. In die zin zijn de rookmelders dus een



gedeelde verantwoordelijkheid tussen verhuurder en huurder. Hierover kunnen afspraken worden opgenomen in een huurcontract. Bij nieuwe huurovereenkomsten zullen verhuurders dit er standaard in gaan zetten. Het staat ook een verhuurder en zittende huurder vrij om afspraken over de rookmelders vast te leggen.

Ik heb al goede rookmelders

Afspraken met je verhuurder vastleggen kan zinvol zijn, bijvoorbeeld als je al goede rookmelders hebt hangen. Volgens het Bouwbesluit hoeven de rookmelders niet aangesloten te worden op het elektriciteitsnet; ze mogen ook gewoon op batterijen werken. Door afspraken over de rookmelders vast te leggen met je verhuurder, heeft je verhuurder ook iets om mee aan te tonen dat hij of zij aan zijn zorgplicht voor rookmelders voldoet.

Huurder moet meewerken aan plaatsing

Een huurder die niet meewerkt aan het plaatsen van rookmelders, kan door de gemeente aangesproken worden, of door een rechter verplicht worden alsnog mee te werken.

Meer informatie vindt u op:

Lees alles over rookmelders <https://www.brandweer.nl> of op de site van de woonbond www.woonbond.nl

BETAALBAARHEID

"Betaalbaarheid is heel belangrijk. Zeker nu. Daarom is het van belang de stem van bewoners vaker te horen over onderwerpen die te maken hebben met betaalbaarheid."

WERKGROEP BETAALBAARHEID

Wilt u hierover meepraten? Dan is de werkgroep betaalbaarheid misschien wel iets voor u. We zoeken nog een aantal extra leden voor deze werkgroep.

Info bij uw Huurdersorganisatie.

Regio nieuws

Pizzakar Wonen Limburg

Gezellig kletsen met je medebewoners is altijd goed, het komt de sfeer in je wooncomplex, zeker ten goede. Als dit dan wordt ondersteund door de aanwezigheid van de Pizzakar van Wonen Limburg, met daarbij als pizabakkers Stephan Gross en Hildebrand Koolen (in het dagelijks leven medewerkers van Wonen Limburg) die de bewoners op overheerlijke pizza's trakteerden. Ook voor de frisdrank (dat wel) werd door Wonen Limburg gezorgd. De avond kon niet meer stuk.

De pizzakar was een belofte van directeur Marty van Dam, maar door corona al diverse keren uitgesteld. Op 26 juli jl. was het eindelijk zover op de Wertha Burcht aan de Driesveldlaan in Weert. De directeur was er zelf bij aanwezig en stimuleerde de 20-tal aanwezige bewoners om samen te werken in hun wooncomplex. Een goede buur is zoals iedereen weet beter dan een verre vriend en samen eten met je burens is natuurlijk altijd goed.

Iedere huurder van Wonen Limburg kan een verzoek indienen om de pizzakar te laten komen. Het doel is natuurlijk om elkaar te ontmoeten. Doen dus!



Energietoeslag voor lage inkomens

De energierekening gaat voor veel huishoudens omhoog. Steeds meer mensen hebben moeite om hun energierekening te betalen. De overheid wil deze mensen graag helpen. Daarom krijgt iedereen die er recht op heeft een eenmalige toeslag. Dit heet de energietoeslag. Heeft u een uitkering (Participatiewet, IOAW, IOAZ, BBZ), dan krijgt u het geld automatisch op uw bankrekening gestort. Is uw inkomen uit salaris of pensioen rond het sociaal minimum? Vraag de toeslag dan aan bij uw gemeente, ook bij twijfel. Wilt u meer weten over de energietoeslag, hoe u de toeslag aanvraagt en wanneer u er recht op heeft? Kijk op de site van de gemeente waar u woont.

Investeren in Betaalbaarheid

Onder die titel organiseerden de WoonLastenWakers, de samenwerkende huurdersorganisaties in Midden-Limburg, een conferentie om met corporaties en gemeenten in gesprek te gaan over de betaalbaarheid van het wonen. De basis was het onderzoek dat de WoonLastenWakers in 2021 hebben uitgevoerd onder 26.000 huurders.

Het doel was om te onderzoeken in welke mate de toenemende druk op woonlasten, die landelijk wordt gesignaleerd, in Midden-Limburg aan de orde is. Kort gezegd sluiten de resultaten van het onderzoek aan bij de landelijke signalen. Uit het onderzoek blijkt dat met name eenoudergezinnen steeds meer moeite hebben om de woonlasten op te brengen. Daarbij valt op dat zij vaak niet mee kunnen doen met sociale activiteiten door de kosten. Het is vaak ook de persoonlijke situatie die oorzaak is van betaalbaarheidsproblematiek.

Ook blijkt uit het onderzoek dat verhuizen vaak leidt tot hogere huren waarbij huurtoeslag niet altijd een oplossing biedt. Inmiddels kan, door de hogere energieprijzen, gesteld worden dat een verhuizing, ondanks een hogere huur, wel kan leiden tot lagere woonlasten. Dit omdat huurders die al langere tijd dezelfde woning huren vaak een lagere huur hebben maar wel een slecht energielabel. Een verhuizing leidt dan wel tot een hogere huur maar kan door een combinatie van (meer) huurtoeslag en (veel) lagere energiekosten onder de streep toch vaak een forse besparing op de totale woonlasten opleveren. Inmiddels is er ook een nieuw kabinetsbeleid ontwikkeld. Dit is besproken tijdens de conferentie die de WoonLastenWakers voor de zomervakantie hebben georganiseerd. Kort gezegd gaat de verhuurdersheffing van tafel als de woningcorporaties fors gaan investeren in de volkshuisvesting. Betaalbaarheid van het wonen maakt daar nadrukkelijk deel van uit. Enkele voorbeelden: energiebesparende ingrepen worden doorgevoerd zonder huurverhoging, er komt een huurverlaging aan voor bepaalde woningen en een huurbetrouwingsregeling in 2024. Daarnaast worden de grenzen van de huurtoeslag verhoogd.



Dit en meer zal de komende periode in beleid worden vastgelegd. Wij zijn hoopvol gestemd op enkele fundamentele verbeteringen en houden u op de hoogte van de ontwikkelingen.

Wim Dings

Colofon

uitgave Huurdersorganisaties

In het werkgebied van Wonen Limburg zijn 3 huurdersorganisaties actief. Zij vertegenwoordigen onze huurders. Zij hebben een gezamenlijke samenwerkingsovereenkomst met hen gesloten en overleggen regelmatig met elkaar. De meeste organisaties hebben een eigen website. De Huurdersraad bestaat uit een vertegenwoordiging van alle huurdersorganisaties van Wonen Limburg:

Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg

Voor regio Weert

Telefoon: 0495 - 54 38 58
E-mail: info@shmlweert.nl
Website: www.shmlweert.nl
Facebook: shmlweert
Twitter: @shml_Weert

Stichting Huurdersbelangen Maas & Roer

Voor regio Roermond

Telefoon: 0475 - 53 32 12
E-mail: shmr@home.nl
Website: www.shmr.nl

Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg

Voor regio Zuid Limburg

Telefoon: 045 - 205 99 72
E-mail: shzl@shzl.nl
Website: www.shzl.nl
Facebook: www.facebook.com/shzl.nl
Twitter: www.twitter.com/shzl_wl

redactie Ton Doensen, Frans van Vugt, Léon Bouwels

Heeft u vragen naar aanleiding van dit info -blad, mail dan naar redactiehb@shmlweert.nl

De redactie behoudt het recht om, in overleg met de schrijver, ingezonden brieven in te korten of tekstueel aan te passen.

opmaak Anne Halfers, grafisch ontwerp bureau, Weert

druk DSW

Waarom slechte communicatie een relatie verpest

't Is een cliché inmiddels: communicatie is cruciaal in een relatie. Dat geldt voor in uw persoonlijke levenssfeer, maar ook daarbuiten. En hoewel we dat allemaal wel weten, is écht heldere communicatie zo makkelijk nog niet. Zo hebben ook huurders en Huurdersorganisaties een relatie met hun verhuurder Wonen Limburg. Communicatieproblemen en de wijze waarop wordt gecommuniceerd zijn de nummer één oorzaak van ontevredenheid bij het afhandelen van klachten of reparatieverzoeken bij de corporatie. Het gaat wat ver om de corporatie met alle huurders in relatietherapie te laten gaan. Maar feit is dat communicatie een grote impact heeft op de relatie tussen de huurders, Huurderorganisaties en Wonen Limburg.

Communiceren is als kunst

Hoe je het ook wendt of keert: we zijn met z'n allen con-ti-nu aan het communiceren. Ook wanneer we stil zijn, communiceren we nog steeds no-verbaal door gezichtsuitdrukkingen en lichaamstaal. Daarnaast communiceren we niet alleen door middel van woorden maar ook door intonatie en gedrag. De voordeur dicht slaan is zonder woorden wel duidelijk. Maar ook een directieve autoritaire houding verstoort de communicatie en leidt niet tot het gewenste resultaat.

Effecten van slechte communicatie

Het gebrek aan communicatie kan leiden tot meer conflicten en agressie tegen medewerkers van Wonen Limburg, maar ook de huurder kan zich onmachtig en onbegrepen voelen. Terwijl beiden in essentie een probleem dat speelt willen hebben opgelost. Een gemeenschappelijk doel.

*"De huizen van onze bewoners moeten op orde zijn. Maar in ons dagelijks werk zijn we veel meer bezig met bewoners dan met huizen: het draait niet om stenen maar om mensen. Ons werk is mensenwerk."*¹

(¹ Citaat: Wim Hazeu, voormalig Bestuurder Wonen Limburg).

Mensenwerk vereist communicatie. Want slechte communicatie verpest je relatie met de huurders en bovendien kom je als corporatie in een negatief daglicht te staan. En dat wil niemand.

Tekenen van een slechte communicatie

- ✓ De huurder is (te) ongeduldig en maakt (mogelijk) agressieve opmerkingen.
- ✓ De huurder is van mening dat als hij vraagt de medewerker draait. Toont weinig begrip.
- ✓ De huurder wil de procedures zoals die er eenmaal zijn niet erkennen.
- ✓ De huurder veronderstelt vaak, zonder dit eerst zelf of bij ander te checken.
- ✓ De medewerker reageert vaak passief, dan wel defensief of zelfs directief.
- ✓ De medewerker komt zijn afspraken niet na, is laks en geeft niet thuis.
- ✓ De medewerker doet nauwelijks een pogingen om de bewoner écht te begrijpen.
- ✓ De medewerker heeft het druk, druk, druk...

Horen wat er niet gezegd wordt

Het is een fictieve opsomming en soms herkenbaar. Communicatie is zenden en ontvangen, is vooral ook horen wat er niet gezegd wordt. In vrijwel alle bedrijven is er sprake van communicatiebeleid, een beleid dat ook iets zegt over de heersende cultuur in dat bedrijf. Wil je in dat bedrijf werken en ben je niet in staat om goed te communiceren, dan zal je met de tijd uit elkaar groeien. Maar ook de huurder heeft zo zijn rol en aandeel in de communicatie. Het is en blijft tenslotte mensenwerk.

column Léon Bouwels