

In dit nummer o.a.

- *Brandveiligheid*
- *Sociale huurwoningen*
- *Plan Huismeesters*
- *Bestuursvacature*



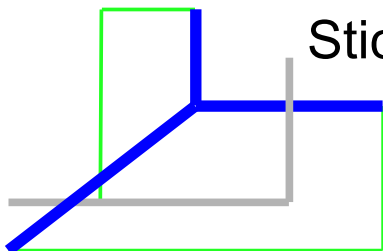
HPT Nieuwsbrief oktober 2021 voor de huurders – en bewonerscommissies

Meer....

- *Servicekosten*
- *Projecten*
- *Warmtewet*
- *Enquête*

De HPT vertegenwoordigt alle huurders van Trivire, beslist mee over de dienstverlening van Trivire, en geeft gevraagd en ongevraagd adviezen over beleidszaken aan Trivire. Daarnaast onderhoudt de HPT contacten met de Raad van Commissarissen, de bestuurder en het Management van Trivire. Ook heeft de HPT zitting in de gemeentelijke en regionale PALT-overleggen, regionale energieraad en het GOHD (Gezamenlijk Overleg Huurdersorganisaties Drechtsteden).





Brandveiligheid.

Met het oog op de brandveiligheid heeft de HPT in augustus van dit jaar een brief gestuurd naar Trivire betreffende het verzamelen van oud papier e.d. in de algemene ruimten, zoals de entreehallen, liften, galerijen, trappenhuisen, binnentuinen of kelders van wooncomplexen.

Ook mogen er geen spullen in de trappenhuisen op de galerijen of in de hallen staan. Deze regels zijn er niet alleen om alles netjes te houden, maar vooral ook voor de veiligheid van onze huurders.

Bij brand mag er immers niets staan wat de doorgang kan belemmeren voor de brandweer en andere hulpdiensten of waarover de huurders of bezoekers kunnen vallen/struikelen. Zij moeten immers vrij toegang hebben tot de woning of het complex.

De twee branden in woningcomplexen die onlangs hebben plaatsgevonden liggen nog vers in ons geheugen.

Wij hebben als HPT, de woningcorporatie Trivire al diverse malen gewezen op het grote risico van het ontstaan van brand in het verzamelde afval, zoals oud papier e.d. in de inpandige ruimten met daaraan verbonden de dramatische gevolgen voor de bewoners. Als verhuurder van woningen is en blijft de verhuurder verantwoordelijk voor de veiligheid van haar huurders en zal zij al het mogelijke moeten doen om de veiligheid te garanderen.

In afwachting van een duidelijk beleid (wie doet of moet wat) hebben wij gevraagd de opslag van oud papier e.d. in de gemeenschappelijke, inpandige ruimten, waar geen afzonderlijke containerruimte voorhanden is, te verbieden.

Ook zullen de zogenaamde inpandige afvalruimten op brandgevaarlijke situaties nader onderzocht dienen te worden.

Wij wachten nog op een antwoord van Trivire.

Het tekort aan sociale huurwoningen in de Drechtsteden.

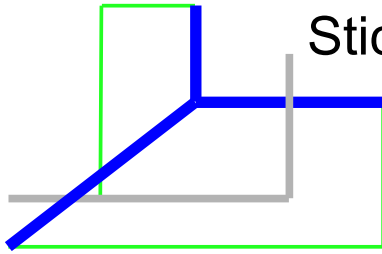
Het tekort aan sociale huurwoningen is een groot probleem in de Drechtsteden. Er is meer vraag dan aanbod en dat speelt al tientallen jaren. Starters kunnen geen sociale huurwoning krijgen want daar verdienen ze vaak net te veel voor en te weinig om een woning te kunnen kopen. De prijzen van een koopwoning zijn veel te hard gestegen t.o.v. de lonen. In de particuliere sector vraagt men een zo hoge huur dat het voor starters niet op te brengen is om in deze sector een woning te huren.

Ouderen moeten langer zelfstandig wonen dus van doorstroming is geen sprake waardoor de woningmarkt verder vertraagd wordt.

Het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen is voor de meeste woningcorporaties geen prioriteit mede veroorzaakt door de verhuurdersheffing.

De realiteit is dat als er al gebouwd gaat worden sociale huurwoningen die niet voor renovatie en verduurzaming in aanmerking komen gesloopt worden en wat ervoor terug komt is in aantallen woningen meestal minder en met een hogere huurprijs dan wat er gesloopt is.

Vanuit de overheid worden er ook te veel regels opgelegd aan de gemeenten en corporaties over het toewijzen van een woning. Denk aan Asielzoekers, Instromers GGZ-instellingen, Mensen met een “rugzakje”, Vluchtelingen. Er is echter een lichtpuntje aan de horizon. Waarschijnlijk wordt de verhuurdersheffing verlaagd met 500 miljoen Euro.



Stichting Huurders Participatieraad



Vereniging van Eigenaren (VvE) in Control.

In maart vorig jaar is een nieuwe werkgroep opgericht met het doel duidelijkheid te verschaffen over de rechten en plichten van de huurders in een VvE complex. 2 leden van de HPT en 2 medewerkers van Trivire maken hier deel van uit.

Na enkele bijeenkomsten van de werkgroep is in juni 2021 een concept-procesvoorstel tot stand gekomen. De 4 leden van de werkgroep hebben zich hieraan geconformeerd.

In dit procesvoorstel zijn een aantal wijzigingen opgenomen die de huurders meer betrekken bij de plannen van een VvE. Ook worden er informatiebrochures gemaakt zodat huurders kennis kunnen nemen van het appartements en het huurdersrecht. Huurderscommissies en wijkregisseurs van de betreffende complexen zullen een belangrijke rol gaan spelen om het doel van de werkgroep te verwezenlijken.

In oktober 2021 worden een tweetal informatie-sessies georganiseerd voor de huurders in een VvE complex. Eind oktober 2021 wordt dan het concept-procesvoorstel na wijzigingen en aanvullingen definitief. Wij houden u op de hoogte.

Huismeesters.

In de loop van de tijd zijn er verschillende vormen van huismeesters ontstaan.

Ook de werkzaamheden en verantwoordelijkheden zijn in het ene complex weer heel anders dan in het andere.

Sommige huismeesters zijn in dienst van Trivire en andere weer niet.

Om deze ongelijkheid in kaart te brengen en scheve verhoudingen weer recht te trekken gaat Trivire dit onderwerp oppakken.

Uw eventuele op- of aanmerkingen over Huismeesters kunt u daarom direct bij Trivire kenbaar maken.

Bestuursvacature.

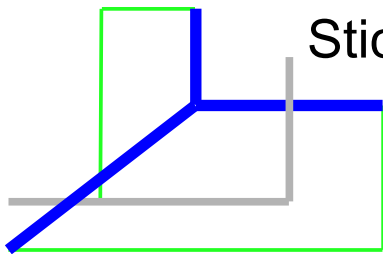
In verband met het per direct aftreden van Hans van Eijk, voorzitter en Harry Kaptein secretaris zijn er wat veranderingen in het bestuur ontstaan.

Hans Schuitema is door de HPT gekozen tot nieuwe voorzitter.

Hannie Eland (was al aankomend secretaris omdat Harry Kaptein eerder al had aangegeven tegen het eind van het jaar te willen aftreden) is de nieuwe secretaris.

In juni van dit jaar is ook het bestuurslid Mieke van den Berg afgetreden. Zij was vooral degene die zich o.a. met het Scootmobielbeleid bezighield. U kunt nu voor dit onderwerp terecht bij Willem du Bois, Carla de Koning of Hannie Eland. U begrijpt dat wij hierdoor ook op zoek zijn naar nieuwe bestuursleden. Wij doen daarom ook een beroep op u om zich voor deze interessante functie tegen een onbelaste vrijwilligersvergoeding bij ons aan te melden. De vacature kunt u vinden op de website van de HPT (Huurders participatieraad Trivire) via onderstaande link.

<https://www.participatieraad-trivire.nl/vacatures/>



Servicekosten.

Een belangrijk onderdeel van de woonlasten zijn de servicekosten.

Veel huurders betalen maandelijks naast de kale huur namelijk ook nog een aanzienlijk (voorschot)bedrag voor leveringen en diensten van de verhuurder aan de huurder(s).

Servicekosten zijn in de praktijk een bron van conflicten tussen verhuurder en huurder(organisaties).

Het boek *Servicekosten* geeft uitgebreide informatie die huurders (of hun organisaties) nodig hebben om in zo'n conflict goed beslagen ten ijs te komen.

Het beschrijft de wettelijke regels, de belangrijkste servicekostenposten, praktische richtlijnen voor het aanpakken van servicekosten en het procederen over servicekosten. Als bijlage zijn opgenomen het *Besluit servicekosten*, de relevante artikelen uit boek 7 van het *Burgerlijk Wetboek* en de *Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte* (Uhw), en het *Besluit kleine herstellingen*.

Dit boek is te verkrijgen via de website van De Woonbond.

Veel huurders betalen een voorschot voor servicekosten aan hun verhuurder. Uiterlijk 30 juni 2021 hoor je de jaarafrekening te krijgen over de kosten van 2020.

Voor servicekosten geldt dat de verhuurder alleen werkelijk gemaakte kosten in rekening mag brengen. Om te kunnen controleren of je niet te veel betaald hebt, is het dus van belang om een duidelijke jaarafrekening te krijgen, waar per post in staat welke kosten er gemaakt zijn.

Projecten.

Voor een overzicht van alle projecten klikt u op onderstaande link.

<https://www.trivire.nl/projecten/>

Warmtewet.

De nieuwe warmtewet die leidt tot onrechtvaardigheid is van tafel. Voor meer informatie klikt u op onderstaande link.

<https://www.gemeente.nu/ruimte-milieu/energie/warmtewet-van-tafel-na-kritiek-gemeenten-en-provincies/>

Enquête.

Wij willen graag weten hoe u over de HPT denkt. Daarom verzoeken wij u een paar vragen te beantwoorden. Onder de deelnemers wordt een waardebon van € 25,- verloot. Alvast bedankt voor uw medewerking.

Naar de Enquête.