

NIEUWSBRIEF

Jaargang 11, nr. 1, blad 1

December 2014

Jaarvergadering 25 juni 2014

De jaarvergadering 2014 is totaal door 50 mensen bijgewoond. Vertegenwoordigers namens Waardwonen, Raad van Commissarissen, De Bewonersraad Lingewaard, De Woonbond, 35 leden van de Huurdersvereniging en het voltallige bestuur. Voor de pauze heeft Birgit Bonnink van Waardwonen een verslag verzorgd over de Doedag 2014. We hebben het financieel verslag 2013 van onze penningmeester Ben Geutjes besproken, hiermee is de vergadering akkoord gegaan. Daarna heeft onze secretaris, Joop Janssen, zijn jaarverslag 2013/2014 gepresenteerd.

Daar we sinds enkele jaren onze eigen financiën verzorgen is er in 2011 een kascontrolecommissie ingesteld, deze commissie heeft de kas 2013 gecontroleerd en akkoord bevonden, 1 lid is afgetreden, tijdens de vergadering heeft zich weer 1 nieuw kascommissielid aangemeld.

Jan de Smidt heeft in het kort uitgelegd hoe onze verhuurder de huur voor 2014-2015 heeft vastgesteld. De huurdersbelangenorganisaties van Waardwonen hebben dit jaar ingezet op een inflatievolgende huurverhoging, zonder extra inkomensafhankelijke opslagpercentages dus. Hiervoor hebben we een adviseur van De Woonbond ingehuurd die een advies aan Waardwonen heeft opgesteld dat klinkt als een klok. Ondanks al deze inspanningen onzerzijds heeft Waardwonen gemeend ons advies te verwerpen. Als compromis hebben ze voor de lage en voor de middeninkomens een gelijke huurverhoging van 4% vastgesteld. In de zaal was slechts 1 persoon die bezwaar tegen de huurverhoging heeft aangetekend. Na de pauze zijn we verder op dit onderwerp ingegaan.

Na die pauze heeft Simone Bovenhorst van De Woonbond ons via een powerpoint presentatie ingelicht over de te verwachten gevolgen van de nieuwe woningwet op de huurontwikkelingen voor de toekomst. Helaas was dit betoog nogal ingewikkeld, maar het onderwerp is nu eenmaal heel complex en bevat nog veel onbekende factoren. Jan de Smidt vervolgde hierna zijn uitleg over het Huuradvies 2014-2015 en over de woonlasten (huur + energie). Sije Holwerda van Waardwonen legde daarna uit waarom het Huuradvies niet is opgevolgd.

Als laatste onderdeel van de vergadering concentreerden we ons op een speelse manier op het vraagstuk energie. Allereerst gaf de voorzitter een korte uitleg over de renovaties aan woningen en de gevolgen hiervan op het energiegebruik, waaronder een besparing op de woonlasten, dus een positief effect op uw financiën!

Onze energiecoaches Jos Kuyper en Ben Geutjes vertelden meer over het energiegebruik van huishoudens en verzorgden daarna een leerzame en leuke quiz waarbij op een ontspannen manier meer geleerd kon worden over eenvoudige manieren om bewust met energie om te gaan.

Om iets voor 23.00 uur is de vergadering gesloten waarna meerdere mensen nog even bleven napraten.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 11, nr. 1, blad 2

December 2014

Website Huurdersvereniging

Ook de Huurdersvereniging moet met de tijd meegaan. Dus zijn we sinds enige tijd bezig met het vormgeven van onze website. De domeinnaam **huurdersverenigingmillingenaanderijn.nl** is inmiddels gedeponereerd en we hopen aan het eind van het eerste kwartaal 2015 "in de lucht" te zijn. Voor ons als leken is het veel werk waarbij we gelukkig geholpen worden door een zeer deskundige Millingse webvormgever. Om alle huurders van Waardwonen in Millingen te bereiken is het noodzakelijk dat we een professionele, duidelijke en makkelijk te raadplegen, website op poten zetten. Vanaf volgend jaar wordt daarop dan ook deze Nieuwsbrief gepubliceerd. We beraden ons dan later in het jaar of we eventueel een beknopte versie hiervan op papier verzorgen, dit bespreken we ook tijdens onze jaarvergadering 2015. De meeste van onze leden kunnen aardig overweg met de computer, er zullen er echter ook zijn die daar moeite mee hebben. In ieder geval is dat voor ons een aandachtspunt.

Op de site vindt u, naast informatie over het bestuur, nieuws en lidmaatschapsinformatie ook huurontwikkelingen, energie informatie, contactformulier en een link naar de website van Waardwonen. Op die website komt dan weer een link naar onze website. We zijn van plan om u o.a. via de Rozet te informeren zodra de site beschikbaar is.

Ontwikkelingen nieuwbouwplannen Waardwonen

Nieuwbouw Schoollocatie:

Inmiddels is dit project afgerond, in mei heeft de feestelijke opening plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is helaas meteen een overlastprobleem naar voren gekomen. Als huurdersorganisatie zijn wij daar à la minute op in gesprongen. Tijdens de festiviteiten hebben we al met de directeur-bestuurder gesproken en inmiddels zijn er gesprekken gevoerd met de persoon die voor de overlast zorgde. Volgens onze informatie is de rust inmiddels grotendeels weer teruggekeerd.

Project Rabobank/ALDI

Inmiddels is het eerste deel van de procedure voor dit bouwproject vrijwel afgerond, er ligt nog 1 bezwaar op tafel, de verwachting is dat dit snel afgehandeld gaat worden. Dan moet er nog één, niet al te ingewikkeld, traject doorlopen worden waarna de sloop van de bank en daarna de nieuwbouw kan beginnen. Onze voorzichtige schatting is dat de eerste bewoners in het 2^e kwartaal 2016 hun nieuwe appartement kunnen betrekken.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 11, nr. 1, blad 3

December 2014

Leefbaarheid

Helaas zijn we afgelopen jaar op meerdere locaties met overlast geconfronteerd. Dit speelt o.a. in complexen die voorheen als seniorencomplex aangemerkt waren en nu een qua leeftijd gemengde bewoning kennen. Eén van de redenen van het samengaan van verschillende leeftijden in een complex is het feit dat vanuit Den Haag beslist is dat de z.g. labeling (het door de verhuurder vaststellen van b.v. het seniorenlabel voor een complex) niet meer toegepast mag worden. Het is slechts in een zeer beperkte mate toegestaan van deze regel af te wijken. Momenteel zijn wij in gesprek met Waardwonen om procedures af te spreken teneinde eventuele overlast adequaat aan te pakken en zo mogelijk te voorkomen.

Binnen het beleid van onze verhuurder neemt het leefbaarheidsbeleid een prominente plaats in. Het blijft in de praktijk ingewikkeld om binnen ons wetsbestel de overlastveroorzakers afdoende aan te pakken. Heel belangrijk is het doorgeven van de klacht aan Waardwonen. In ieder geval zullen wij als Huurdersvereniging alles doen om het huurdersbelang op dit gebied te behartigen.

Vaak heeft de overlast betrekking op geluidsoverlast. Dit kan te maken hebben met verschillende leefpatronen van mensen die naast elkaar wonen. Belangrijk is om met elkaar contact hierover te onderhouden. In veel gevallen wordt het probleem dan al opgelost, of in ieder geval beheersbaar. Wij rekenen op wederzijds respect tussen huurders, het is vaak ook wat geven en nemen, zodat je als burensplezierig met elkaar kunt samenleven.

De leefbaarheid heeft ook voor een belangrijk gedeelte te maken met hoe de buurt eruit ziet. Zorg voor een nette tuin, houd de achterpaden schoon en ruim eens achtergelaten rommel b.v. op straat op. Het is frappant hoe een schone buurt nieuwe vervuiling tegengaat!

In het kader van Leefbaarheid hebben de medewerkers van Waardwonen tijdens de jaarlijkse Doedag ook in 2014 de handen weer uit de mouwen gestoken. In Millingen, Bemmelen, Doornenburg en op diverse andere plaatsen zijn verschillende werkzaamheden verricht.

Samenwerking Huurdersvereniging en Bewonersraad Lingewaard

De samenwerking tussen De Bewonersraad Lingewaard en de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn is op bestuurlijk niveau altijd heel plezierig verlopen. Helaas is dat binnen het officiële samenwerkingsverband Huurwaarde LingeRijn (HWLR) een stuk ingewikkelder. Het bestuur van HWLR bestaat uit 2 vertegenwoordigers vanuit de Bewonersraad (de secretaris en een lid) en 2 vertegenwoordigers vanuit de Huurdersvereniging (de voorzitter en een lid). Dit bestuur is door de Bewonersraad en door de Huurdersvereniging gemachtigd beleidsbeslissingen te nemen, vanzelfsprekend na ruggenspraak met de plaatselijke besturen. Tussen de voorzitter en de secretaris bestaan al geruime tijd verschillen van inzicht m.b.t. de taakinvulling

Nieuwsbrief

Jaargang 11, nr. 1, blad 4

December 2014

binnen HWLR. Recent heeft de secretaris zich teruggetrokken uit het bestuur van HWLR. De Bewonersraad zal nu een nieuwe kandidaat moeten inbrengen. De verdere ontwikkeling van HWLR staat nog niet vast. We wachten de toekomst af.

Bezoeken landelijke bijeenkomsten

De voorzitter heeft dit jaar meerdere bijeenkomsten bezocht die tot doel hadden de samenwerking tussen corporaties en huurdersbelangenorganisaties een nieuwe vorm en inhoud te geven. Het uitgangspunt bij de voorzitter is: "gelijkwaardige samenwerking, ieder binnen de eigen verantwoordelijkheid". Dit houdt dus in dat ook een gedeelte van het beleid van de corporatie in samenspraak bepaald moet worden. Op 27 mei was hierover een gesprek met een landelijke mix van huurdersorganisaties in Utrecht. Daarna is er op initiatief van Aedes (belangenorganisatie van corporaties) op 15 september een gesprek geweest tussen allerlei belangenorganisaties waarbij de nieuwe vormgeving d.m.v. meerdere voorbeeldmodellen is onderzocht. De uitkomst hiervan is besproken tijdens een symposium van Aedes op 20 november. Er moet heel veel veranderen en daarvoor moet nog een berg werk verzet worden!

Vergaderingen en informatie Waardwonen 2014

Om te beginnen willen wij u graag attenderen op de website van Waardwonen, www.waardwonen.nl. Hierop vindt u veel informatie o.a. hoe om te gaan met door u aan te brengen veranderingen in uw woning. Wat is toegestaan en wat niet, welke procedures moet u volgen enz. Binnenkort start ook het huurdersportaal. In uw eigen omgeving "Mijn Waardwonen" kunt u informatie over uw woning vinden (o.a. het energielabel en de WOZ-waarde) u kunt er de huur opzeggen en nog veel meer. Naast de vaste jaarlijkse vergaderingen die wij, meestal op het kantoor in Huissen, bijwonen, zitten we midden in de gesprekken over de woonlasten (in dit geval huur + energie). De uitkomst van deze gesprekken worden weer meegenomen bij de bepaling van het huurbeleid 2015-2016. Dit jaar hebben we gekwalificeerd advies uitgebracht over het energiebeleidsplan, asbestbeleidsplan en de nieuwe huurvoorwaarden en het huurcontract. Plus natuurlijk over het al eerder vermelde huurbeleid 2014-2015. We maken u er nogmaals op attent dat de nieuwsbrief van Waardwonen m.i.v. dit jaar niet meer als drukwerk bij u wordt bezorgd, maar uitsluitend nog digitaal via de computer kan worden gelezen.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 11, nr. 1, blad 5

December 2014

Kabinetssplannen

Vorig jaar hebben wij u geïnformeerd hoe de vooruitzichten voor ons als huurders er uit leken te zien. Er was nog veel onzeker en dit jaar moeten we helaas hetzelfde melden. Misschien nog wel grotere onzekerheid. Deze maand (december) wordt er in de Tweede Kamer gesproken over de nieuwe Woningwet die minister Blok wil vaststellen. Dit wetsontwerp ligt er al heel lang maar nog steeds is de definitieve inhoud niet duidelijk, laat staan wanneer de wet in zal gaan. De bedoeling was 1 januari 2015, ik durf u wel te voorspellen dat dat in ieder geval niet gaat lukken. Of het dan 1 juli wordt, later in het jaar of pas in 2016, wie zal het zeggen.... Het systeem voor het vaststellen van de huren wordt ook ingrijpend veranderd, men wil overgaan naar de z.g. huursombenadering. De criteria aan de hand waarvan de huur wordt vastgesteld gaan er anders uitzien. De WOZ en de woonomgeving zullen anders gewaardeerd worden binnen het puntentotaal vastgesteld voor uw woning. We houden u in ieder geval op de hoogte van de ontwikkelingen, volgend jaar hebben we daar dan onze website voor. Onze voorlopige conclusie is, dat het er voor de huurders niet beter op zal worden. Het betaalbaar houden van onze woningen en het voorkomen van toenemende armoede is ons doel. Daarvoor willen wij knokken. Binnen de gesprekken over de woonlasten vestigen wij ook de aandacht op de noodzaak van het leveren van maatwerk door de verhuurder aan huurders die buiten hun schuld om in de financiële problemen zijn gekomen en daardoor een huurachterstand hebben opgelopen. Woninguitzetting zal indien enigszins mogelijk moeten worden voorkomen.

Bij het uitstellen van het ingaan van de nieuwe woningwet en de daarmee samenhangende nieuwe huurvaststellingscriteria zal het kabinet volgend jaar naast het jaarlijkse inflatiepercentage weer een extra inkomensafhankelijk verhoging voorstellen. Hoeveel dat voor de huurders van Waardwonen gaat worden is nog niet bekend, dat hangt mede af van het resultaat dat uw bestuur tijdens de gesprekken weet te behalen. Kortom: nog genoeg te doen...

Mede gezien de bovenstaande punten is het zo enorm belangrijk om als vereniging zoveel mogelijk leden te verzamelen, laat deze brief eens lezen aan andere huurders die nog geen lid van onze vereniging zijn en vraag ze ons front te versterken.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 11, nr. 1, blad 6

December 2014

Energie

In maart en april hebben 3 bestuursleden de cursus “energiecoach” van De Woonbond, in Amersfoort met goed gevolg doorlopen. De trotse bezitters van het certificaat energiecoach zijn Ben Geutjes, Jos Kuyper en Jan de Smidt.

Het ligt dan ook voor de hand dat wij in deze nieuwsbrief aandacht willen schenken aan het gebruik en de besparing van energie. Bij de vorige nieuwsbrief hebben wij in bijlagen ook aandacht geschonken aan energiebesparing, dit jaar doen we dat opnieuw.

Het is belangrijk om je te realiseren dat je eigen gedrag voor een groot deel bepalend is voor de hoeveelheid energie die je verbruikt. Als je, bij hoog energieverbruik, niet tevens bereid bent je gedrag in positieve zin te veranderen zal het rendement van energiebesparende verbeteringen niet optimaal zijn.

De komende tijd zal Waardwonen de huurwoningen via energiebesparende maatregelen zoveel mogelijk naar energielabel B opschalen. De huidige nieuwbouwwoningen hebben al het energielabel A (dat is het meest zuinige label). Vooral de oudere woningen vallen nog onder een laag energielabel. De verhuurder zal u dus t.z.t. benaderen met een voorstel om een bijeenkomst bij te wonen waarin u geïnformeerd wordt over beoogde energiemaatregelen. Dat geldt voor de woningen die nog niet het energielabel B bezitten. Dit gaat meestal per complex, straat of buurt. U wordt dan ingelicht over de werkzaamheden, de gevolgen voor de huur en de geschatte energiebesparing. Momenteel is er een project van 30 woningen in de schildersbuurt ingepland. Let wel: deze projecten gaan alleen door als 70% van de huurders hiermee akkoord gaan! In het bovenvermelde project gelden de volgende huurverhogingen na toepassing van de energiebesparende maatregelen: tussen

€ 7.== en € 12.== per maand (afhankelijk van het huidige energielabel), de te verwachten energiebesparing ligt tussen de € 15.== en

€ 38.== per maand. Het zal dus altijd een voordeel voor uw portemonnee inhouden. Dat is ook een voorwaarde die wij als bestuur stellen. Ondanks dit voordeel zijn veel huurders alsnog huiverig om akkoord te gaan. Dit lijkt ons onterecht. Naast uw financiële voordeel betekent het ook een voordeel voor ons milieu. Verder kunt u altijd in een persoonlijk gesprek met de medewerker van Waardwonen uitleggen waar u tijdens de woningaanpassing tegenop ziet. U heeft b.v. zelf een nieuwe keuken geplaatst en u wilt niet dat die door breken of boren beschadigd wordt. Er wordt dan in onderling overleg naar een goede oplossing gezocht. Ook als de zolder gedeeltelijk vrij gemaakt zou moeten worden i.v.m. het plaatsen van dakisolatie en u bent zelf niet in staat te sjuwen zal de aannemer u daarbij helpen. Kortom: in goed overleg wordt alles afgesproken. Als bestuur gaan wij ervan uit dat het toepassen van energiebesparende maatregelen te allen tijde voor u voordelig zal zijn, belangrijk is dan wel dat u ook uw eigen gedrag kritisch in de gaten houdt. Volgend jaar zullen de energiecoaches bijeenkomsten beleggen waarbij e.e.a. nog eens ter sprake komt.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 11, nr. 1, blad 7

December 2014

Bijlage Vereniging Huurdersraad Albaniana Alphen a/d Rijn

Als bijlage treft u bij de nieuwsbrief nog 2 bladen met een aantal energiebesparende tips aan. Doe er uw voordeel mee! Het is in uw eigen belang bewust met energie om te gaan.

Oproepen

Nu u de nieuwsbrief heeft gelezen merkt u hoeveel werk wij als bestuur moeten verrichten om de huurdersbelangen op een goede manier te behartigen. Wij zoeken dus dringend mensen die ons bestuur willen versterken!!

Het vereist wel enige vaardigheden en ervaring, maar..... contact opnemen met een van onze bestuursleden en een afspraak voor een vrijblijvend gesprek maken kan altijd! We wachten vol belangstelling op uw telefoontjes of mailtjes.

Tenslotte

Verder hebben we tijdens de jaarvergadering weer enige nieuwe leden mogen inschrijven, dit kunnen er altijd nog meer worden. Praat er eens over binnen uw bekendenkring. Hoe meer leden hoe beter we de huurdersbelangen kunnen behartigen.

Bestuur Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn

NIEUWSBRIEF

Jaargang 11, nr. 1, blad 8
December 2014

Bestuurssamenstelling

Jan de Smidt (voorzitter)
Klaproos 10
6566 HM Millingen aan de Rijn
Tel. (0481) 354925
E-mail: J.de.Smidt1@kpnplanet.nl

Joop Janssen (secretaris)
Kon. Julianastraat 3
6566 BS Millingen aan de Rijn
Tel. (0481) 432724
E-mail: jansj11@hotmail.com

Ben Geutjes (penningmeester)
Pr. Irenestraat 24
6566 BP Millingen aan de Rijn
Tel. (0481) 432771
E-mail: B.Geutjes1@gmail.com

Bart Peeters
De Kamp 30
6566 HC Millingen aan de Rijn
Tel. (0481) 432262
E-mail: lcjjPeeters1950@kpnmail.nl

Jos Kuyper
Burg. Hermsenstraat 117
6566 AD Millingen aan de Rijn
Tel. 0481 432396
E-mail: jmkuyper@upcmail.nl