

NIEUWSBRIEF

Jaargang 12, nr. 1, blad 1

December 2015

Jaarvergadering 24 juni 2015

De jaarvergadering 2015 is totaal door 58 mensen bijgewoond. Vertegenwoordigers namens Waardwonen, Raad van Commissarissen, wethouder Thijssen + dhr. van den Berg de verantwoordelijke ambtenaar van de gemeente Groesbeek, Sharon Gesthuizen ("ons" 2^e kamerlid namens de SP), 2 collega's van de huurdersbelangenvereniging van Oosterpoort, 45 leden van de Huurdersvereniging, 2 fotografen en het voltallige bestuur. Voor de pauze heeft de heer Wilfried Groot Zevert van Waardwonen een verslag verzorgd over de vorderingen van het Aldipand. Dhr. Jan Wassink stelt een vraag over de verantwoordelijkheden m.b.t. het bijhouden van de achterpaden, dit onderwerp loopt nog steeds en de ontwikkelingen hieromtrent zijn hoopgevend.

Hierna spreekt wethouder Sjaak Thijssen van de gemeente Groesbeek over de veranderde rol van de huurders binnen de afspraken die tussen de gemeente en de woningcorporaties gemaakt worden. De huurdersorganisaties nemen daarbij een belangrijke rol in. De nieuwe wetgeving heeft dit uitdrukkelijk vastgelegd.

Inmiddels is ook Sharon Gesthuizen gearriveerd, die wegens fileproblemen opgehouden is. Nadat zij haar licht heeft laten schijnen over de nieuwe woningwetgeving gaan we verder met een debat hierover waaraan Sharon deelneemt samen met dhr. Sjaak Thijssen, mevrouw Monique Verbeek (Waardwonen) en Jan de Smidt (voorzitter HV).

Na de pauze heeft onze penningmeester Ben Geutjes zijn financieel verslag 2014 gepresenteerd en is de nieuwe kascontrolecommissie vastgesteld. Het verslag is in een eerder stadium al goedgekeurd door dhr. Sillessen van Waardwonen en de kascommissie heeft ook de goedkeuring voor 2014 afgegeven.

Secretaris Joop Janssen leest daarna zijn jaarverslag 2014/2015 voor.

De avond wordt besloten met een beknopte duurzaamheidspresentatie door onze energiecoach Jos Kuyper, die daarna vele belangstellenden te woord staat bij zijn energiestandje. Door dhr. Spann van Fixet/Multimate zijn kortingsbonnen beschikbaar gesteld aan de huurders, die kunnen ingewisseld worden bij de aanschaf van energiebesparende materialen.

Om kort voor 23.00 uur is de vergadering gesloten waarna meerdere personen nog even bleven napraten.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 12, nr. 1, blad 2
December 2015

Website Huurdersvereniging: www.hvmadr.nl

Onze website www.huurdersverenigingmillingenaanderijn.nl (of www.hvmadr.nl) is inmiddels operationeel. Voor ons als leken is het veel werk waarbij we gelukkig geholpen worden door een zeer deskundige Millingse webondersteuner. Er zal nog wel wat water door de Rijn stromen voordat de site naar onze tevredenheid van informatie is voorzien. 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. Dit jaar wordt de Nieuwsbrief nog op papier verspreid, volgend jaar zal hij uitsluitend digitaal op de site te raadplegen zijn. De meeste van onze leden kunnen aardig overweg met de computer, er zullen er echter ook zijn die daar moeite mee hebben. Als bijlage hebben we bij de Nieuwsbrief een formulier gevoegd waarmee u kunt aangeven dat u de voorkeur geeft aan informatie op papier.

Op de site vindt u, naast informatie over het bestuur, nieuws en lidmaatschapsinformatie, ook huurontwikkelingen, energie informatie, contactformulier en het aanmeldingsformulier voor het lidmaatschap van de huurdersvereniging. O.a. het verslag van onze jaarvergadering 2015 is er te vinden. Deze Nieuwsbrief wordt er ook op geplaatst.

Ontwikkelingen nieuwbouwplannen Waardwonen

Project Centrumplan (ALDI)

Zoals we allemaal kunnen zien vordert de bouw van dit mooie pand voorspoedig. De werkzaamheden verlopen volgens de planning zodat we er (ijs en weder dienende...) vanuit kunnen gaan dat het pand 2^e helft april 2016 in gebruik genomen kan worden door de huurders en door de Aldi.

Binnen de prestatieafspraken die met de gemeente Groesbeek (per 1 januari 2016 gemeente Berg en Dal) zijn gemaakt wordt voor de toekomst nog gesproken over 1 mogelijke locatie voor nieuwbouw, de plaats van de oude bieb. Die locatie wordt "Schoollocatie III" genoemd.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 12, nr. 1, blad 3

December 2015

Leefbaarheid

Zoals in de introductie al even aangegeven loopt een discussie tussen een van onze huurders en Waardwonen over de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de achterpaden. Dit verhaal is eigenlijk nooit afdoende dichtgetimmerd zodat er onduidelijkheid blijft bestaan. De laatste informatie laat een hoopgevende ontwikkeling zien. We houden u op de hoogte.

Ook afgelopen jaar blijven overlastsituaties optreden. 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. Binnen de 20% ruimte (van de mutaties) die Waardwonen heeft, hebben we afgesproken dat woningen binnen bepaalde complexen toch met voorrang aan senioren of aan starters worden toegewezen. In 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.

Neem als huurder ook uw verantwoordelijkheid, veeg eens een keer het achterpad schoon, spreek als dat nodig is een medebewoner eens aan op b.v. tuinonderhoud zodat we met z'n allen in een prettige en schone omgeving kunnen leven.

Oproepen

Dit jaar heeft onze voorzitter er 2 termijnen opzitten, hij overweegt na de jaarvergadering 2016 te stoppen. Daarnaast willen 2 bestuursleden graag een stapje terugdoen. 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, mailtjes of bezoek.

Nieuwsbrief

Jaargang 12, nr. 1, blad 4

December 201

Bezoeken landelijke bijeenkomsten

We hebben dit jaar meerdere bijeenkomsten bezocht die tot doel hebben de samenwerking tussen corporaties en huurdersbelangenorganisaties een nieuwe vorm en inhoud te geven. Het uitgangspunt hierbij 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 29 mei was o.a. hierover een symposium van de Woonbond in Utrecht. 10 Oktober zijn we naar de landelijke Huurdersdag geweest. Daar kwamen verschillende belangrijke onderwerpen aan de orde. Regionaal hebben we 3 november een bijeenkomst van de huurdersorganisaties binnen de KAN-regio bezocht. Deze bijeenkomst ging over het "passend toewijzen". Hierop komen we nog terug.

Vergaderingen en informatie Waardwonen 2015

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. Zeer recent is uw eigen huuromgeving "Mijn Waardwonen" aangepast. Nu nóg gebruiksvriendelijker en uitgebreider, loop er eens digitaal doorheen en zie wat u allemaal achter uw computer kunt regelen. Naast de vaste jaarlijkse vergaderingen die wij, meestal op het kantoor in Huissen, bijwonen, zitten we midden in gesprekken met Waardwonen en de gemeente Groesbeek over een door de gemeente ingezet woningmarktonderzoek. Voor het eerst zijn wij als huurdersbelangenorganisatie ook intensief betrokken geweest bij het formuleren van de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporatie. Hierbij wordt beschreven o.a. wat er nog gebouwd gaat worden, hoe er omgegaan wordt met leefbaarheidsproblematiek (o.a. buurtbemiddeling) en nog veel meer. De voorzitter maakte dit jaar ook deel uit van de selectiecommissie die 3 nieuwe leden van de Raad van Commissarissen namens de huurders moest voordragen. Een zeer intensief traject, maar we zijn ervan overtuigd dat er 3 capabele personen (2 dames en 1 heer) aangewezen zijn. Begin 2016 beginnen zij met hun taak. De directeur-bestuurder, dhr. Sije Holwerda, heeft afscheid genomen van Waardwonen, zijn vervangster begint 17 januari 2016. Bij het vaststellen van het profiel voor de nieuwe directeur-bestuurder zijn wij ook betrokken.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 12, nr. 1, blad 5

December 2015

Wetgeving

Vorig jaar hebben wij u geïnformeerd hoe de vooruitzichten voor ons als huurders er uit leken te zien. Er was nog veel onzeker. 1 Juli van dit jaar is de nieuwe woningwet van kracht geworden. In deze wet is vastgelegd dat de huurders, meestal via de belangenorganisaties, veel meer betrokken moeten worden bij veel beleidsgebieden van de corporatie, voor ons als bestuur heeft dit al geleid tot deelname aan meerdere belangrijke gesprekken. Nu eens niet achteraf, als alles eigenlijk al min of meer beslist was, maar in een stadium waarin wij medebeslissend zijn. Op 1 juli 2016 gaat het nieuwe systeem voor het vaststellen van de huren in, er wordt dan overgegaan 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. Helaas bestaat het vermoeden dat er bij het vaststellen van de nieuwe huren voor 2016/2017 nog niet voldoende duidelijkheid zal bestaan over de criteria die de huurvaststelling bepalen. Het gevolg zou dan kunnen zijn dat we nog een jaar met het verschrikkelijke inkomensafhankelijke huurbepalingssysteem zoals die de laatste jaren is gehanteerd worden opgescheept. Onze voorzichtige conclusie is, dat het er voor veel 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.

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.

Passend toewijzen

Een onderdeel van de wet is het passend toewijzen. Dit houdt in dat naast een maximum van het totale gezinsinkomen ook een minimum wordt vastgesteld voor de huizen die een huur hebben boven de huurtoeslaggrenzen. (De zgn. aftoppingsgrenzen). Op de volgende pagina ziet u een tabel waarin aangegeven wordt hoe e.e.a. in elkaar zit.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 12, nr. 1, blad 6

December 2015

Huurprijs	< € 576,87	€ 576,87 - € 618,24	€ 618,24 - € 710,68
1-persoonshuishoudens			
Huurtoeslaggerechtigd inkomen (tot € 21.950)	Ja, met voorrang	Nee, niet passend	Nee, niet passend
Inkomen € 21.950 - € 29.825	Ja, met voorrang	Ja	Nee
Inkomen € 29.825 - € 34.911 (rest primaire doelgroep)	Ja	Ja	Ja
Inkomen > € 34.911 (niet primaire doelgroep)	Nee	Nee	Afhankelijk per corporatie
2-persoonshuishoudens			
Huurtoeslaggerechtigd inkomen (tot € 29.825)	Ja, met voorrang	Nee, niet passend	Nee, niet passend
Inkomen € 29.825 - € 34.911 (rest primaire doelgroep)	Ja	Ja	Ja
Inkomen > € 34.911 (niet primaire doelgroep)	Nee	Nee	Afhankelijk per corporatie
3-en-meer-persoonshuishoudens			
Huurtoeslaggerechtigd inkomen (tot € 29.825)	Ja, met voorrang	Ja	Nee, niet passend
Inkomen € 29.825 - € 34.911 (rest primaire doelgroep)	Ja	Ja	Ja
Inkomen > € 34.911 (niet primaire doelgroep)	Nee	Nee	Afhankelijk per corporatie

U ziet, dat b.v. bij een gezinsinkomen onder € 29.825 (2 persoonshuishouden) de maximale kale huur voor een woning € 576.86 (2016 € 586.68) mag zijn. Een woning met een huur van b.v. € 580.== wordt dan niet toegewezen. De duurdere woningen kunnen alleen toegewezen worden aan gezinnen die geen recht hebben op huurtoeslag. (2016 2^e aftoppingsgrens € 628.76)
Dit is een ingrijpende wijziging die in de nieuwe woningwet is vastgelegd.

Energie

Vorig jaar hebben wij u gemeld dat 3 van onze bestuursleden het certificaat "Energiecoach" van de Woonbond hebben behaald. Binnen onze bestuurstaken hebben we afgesproken dat Jos Kuyper onze begeleidende energiecoach is. Hij bezoekt mensen, regelt bijeenkomsten en begeleidt komende duurzaamheidsprojecten die door Waardwonen ingepland worden.

De in 2015 gerealiseerde projecten zijn niet allemaal vlekkeloos verlopen. In de praktijk schort het met name aan een goede samenwerking tussen de verschillende partijen. Waardwonen als opdrachtgever en de aannemer werken lang niet altijd optimaal samen. Dit jaar is dat op meerdere plaatsen pijnlijk duidelijk geworden. Wij hebben als huurdersorganisatie hierover indringend met Waardwonen gesproken en geëist dat hier verbetering in komt. Dit is nu toegezegd, het toezicht van Waardwonen op de verrichte werkzaamheden zal veel intensiever worden. De huurder mag niet de dupe worden van slechte communicatie tussen opdrachtgever en uitvoerder.

Na het realiseren van meerdere duurzaamheidsprojecten in Millingen kunnen we nu een tussenbalans opmaken.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 12, nr. 1, blad 7
December 2015

De verhuurder probeert via de energetische (energiebesparende) maatregelen de totale woonlasten van de huurder in positieve zin beheersbaar te houden. Er mag maar een klein gedeelte van de totale kosten doorberekend worden aan de huurder met als voorwaarde dat de huurder er ten allen tijde "beter" van moet worden.

Ondanks de vaak zeer geringe huurverhoging zien sommige huurders op tegen de verplichting van een kleine huurverhoging die elk jaar doorgaat. Verder is men bang dat door isolatie het klimaat in de woning nadelig beïnvloed wordt. Bij de huidige technieken en gebruikte materialen is dit beslist niet het geval, dit verhaal kan naar het rijk der fabelen worden verwezen. Ook over de manier waarop de werkzaamheden worden verricht kan overlegd worden. Vanzelfsprekend nemen we alle signalen die ons via onze collega huurders bereiken zeer serieus. Bij Waardwonen hebben wij aangedrongen op een huurneutrale (geen huurverhoging) benadering van de toe te passen energetische maatregelen, in ieder geval voor de zittende huurder. Op 8 december is hierover nog uitgebreid contact geweest met de verantwoordelijke manager. Door alle nieuwe wetgeving wordt binnen Waardwonen momenteel het totale beleid opnieuw geformuleerd. Een van de onderwerpen is o.a. de energie, hier valt ook hetgeen hierboven beschreven is onder. Er wordt dus nog verder onderhandeld. We houden u op de hoogte.

En: mocht u een afspraak willen maken met onze energiecoach, liefst op straat- of complexniveau: jos@hvmadr.nl

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.

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

Jan de Smidt / voorzitter

NIEUWSBRIEF

Jaargang 12, nr. 1, blad 8
December 2015

Bestuurssamenstelling

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

Joop Janssen (secretaris)
Kon. Julianastraat 3
6566 BS Millingen aan de Rijn
Tel. (0481) 432724
E-mail: joop@hvmadr.nl

Ben Geutjes (penningmeester)
Pr. Irenestraat 24
6566 BP Millingen aan de Rijn
Tel. (0481) 432771
E-mail: ben@hvmadr.nl

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

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

Hierna volgen nog als bijlage het formulier over de verspreiding van de Nieuwsbrief en energietips.