

NIEUWSBRIEF

Jaargang 13, nr. 1, blad 1

December 2016

Jaarvergadering 29 juni 2016

De jaarvergadering 2016 is totaal door 54 mensen bijgewoond. Vertegenwoordigers namens Waardwonen, Raad van Commissarissen, wethouder Thijssen + dhr. van den Berg de verantwoordelijke ambtenaar van de gemeente Groesbeek, 2 collega's van de huurdersvereniging Woonbelang, 2 collega's van de Bewonersraad Lingewaard, 2 dames namens Vluchtelingenwerk en 43 leden van de Huurdersvereniging waaronder het voltallige bestuur. Voor de pauze heeft de heer Wilfried Groot Zevert van Waardwonen een verslag verzorgd over de afronding van het Aldi-pand. Naast de vaste jaarvergaderpunten, zoals het financieel verslag en de goedkeuring van de kascommissie, het verslag van onze secretaris en uitleg over de huurvaststelling 2016/2017, hebben we het gehad over de ledenwerfactie en bestuursopvolging. Ook de gang van zaken rond het vaststellen van de prestatieafspraken tussen de gemeente, Waardwonen en de Huurdersvereniging is besproken.

Voor de pauze hebben we onze gasten geïntroduceerd, de dames Franken en Hulsker van Vluchtelingenwerk.

Monique Verbeek van Waardwonen heeft de eerste indrukken van het passend toewijzen met ons doorgenomen, daar valt nog niet zoveel over te zeggen. Later in het jaar wordt hierover een speciale avond belegd waarbij de regionale huurdersbelangenorganisaties worden uitgenodigd.

Na de pauze geven de dames van Vluchtelingenwerk ons uitleg over hun werk, waarna er een debat volgt met de volgende personen: Monique Verbeek (Waardwonen) Sjaak Thijssen (wethouder Berg en Dal), mevrouw Hulsker en mevrouw Franken (Vluchtelingenwerk) en Jan de Smidt (voorzitter HV).

De avond wordt besloten met een duurzaamheidspresentatie door onze energiecoach Jos Kuyper. Daar het al wat later was geworden is deze presentatie helaas niet helemaal tot zijn recht gekomen, volgende keer gaan we dat anders doen. Jos is druk in onderhandeling met de mensen van Multimate om een welkomspakketje voor nieuwe huurders samen te stellen. We houden u hierover op de hoogte.

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

Op onze website staan het volledige verslag van de jaarvergadering 2016.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 13, nr. 1, blad 2

December 2016

Website Huurdersvereniging: www.hvmadr.nl

Onze website www.huurdersverenigingmillingenaanderijn.nl (of www.hvmadr.nl) is inmiddels meer dan een jaar operationeel. We zijn er nu ook achter wat een werk het is de site actueel te houden, mede omdat ons kleine bestuur zoveel op haar bordje krijgt dat de tijd vaak ontbreekt om voldoende aandacht aan het plaatsen van stukken e.d. te besteden. Vandaar dat het voor ons heel fijn zou zijn een nieuw bestuurslid met als specialisatie het bijhouden van de website te mogen begroeten. In ieder geval zijn de nieuwsbrieven van 2014, 2015 en 2016 en jaarvergadering verslagen geplaatst. Daarnaast vindt u er onze contactmogelijkheden en een formulier om u op te geven als lid (heel belangrijk!). Kijk ook eens onder de verschillende kopjes wat daar te vinden is.

Ontwikkelingen nieuwbouwplannen Waardwonen

Project Centrumplan (ALDI)

Op 13 juni is het ALDI-pand feestelijk opgeleverd, een aanwinst voor onze Heerbaan. Het Stúpke en de ALDI zijn gebouwen met een voorname uitstraling, zij zorgen voor meerwaarde in ons dorpscentrum. Dit was voorlopig het laatste gerealiseerde nieuwbouwplan.

Binnen de prestatieafspraken die met de gemeente Berg en Dal zijn gemaakt voor de periode 2017-2021 wordt in de toekomst nog gesproken over het ontwikkelen van de "Schoollocatie III", het terrein van de voormalige bieb. De gemeente dringt er op aan deze locatie in de nieuwbouwplanning op te nemen. Waardwonen heeft dit onder bepaalde voorwaarden toegezegd.

Oproepen

Eind dit jaar zullen Ben Geutjes en Bart Peeters hun bestuursfuncties, na jarenlange trouwe dienst, neerleggen.

Wij zijn heel blij dat Wenda Ubbink heeft aangeboden ons als financieel adviseur vanaf 1 januari 2017 te komen ondersteunen, dan wordt het gat dat Ben achterlaat weer gedeeltelijk gevuld.

Maar wij hebben dus dringend behoefte aan versterking!

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! U kunt ook projectmatig binnen ons bestuur bezig zijn, b.v. gespecialiseerd in Leefbaarheid, of een ander onderdeel van onze werkzaamheden. We wachten vol belangstelling op uw telefoontjes, mailtjes of bezoek.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 13, nr. 1, blad 3

December 2016

Leefbaarheid

Zoals in de vorige Nieuwsbrief al aangegeven loopt een discussie tussen een van onze huurders en Waardwonen over de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de achterpaden. De gezamenlijk opgestelde stukken liggen nu ter beoordeling bij de rechter, volgend jaar hopen we meer duidelijkheid te hebben. Het gaat om de vraag wie er nu verantwoordelijk is voor het onderhoud van de achterpaden. In ieder geval is het vanzelfsprekend dat je als huurder zelf je eigen achterpad onderhoudt en zorgt dat onkruid gewied en overhangende takken verwijderd worden. Helaas ontbreekt het hier regelmatig aan!

Dit jaar zijn we geconfronteerd met een heel ingewikkeld geval van overlast. Al tijdens de opening van het Aldi-pand bleek dat meerdere mensen die hun appartement boven de Aldi betrokken last hebben van het lawaai dat 's-morgens heel vroeg gemaakt wordt tijdens het lossen van de vrachtwagens bestemd voor de Aldi. Gedeeltelijk is dit opgelost maar er wordt nog steeds gewerkt aan een afdoende oplossing. Woensdag 9 november jl. is mede hierover een bijeenkomst belegd voor de bewoners van De Heerenhof. Onze secretaris was daar ook aanwezig en hij heeft een verslag van die bijeenkomst gemaakt, die kunt u vinden op onze website.

In het beleid van onze verhuurder neemt het leefbaarheidsbeleid een prominente plaats in. Het blijft in de praktijk ingewikkeld om binnen ons wetsbestel 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 burensamenleving 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.

Leefbaarheid blijft een onderwerp waar we op onderdelen elk jaar in de Nieuwsbrief op dezelfde manier op terug komen, sommige dingen moeten we blijkbaar blijven herhalen voordat er wat aan gebeurt.

Nieuwsbrief

Jaargang 13, nr. 1, blad 4

December 2016

Bezoeken landelijke bijeenkomsten

We hebben ook 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 belangrijk gedeelte van het beleid van de corporatie in samenspraak bepaald moet worden. In de wetgeving is dit vastgelegd. Op 27 mei was o.a. hierover een tweede symposium van de Woonbond in Nieuwegein. 8 Oktober zijn we naar de landelijke Huurdersdag in Amersfoort geweest. Daar kwamen verschillende belangrijke onderwerpen aan de orde, verder is het altijd goed collega's te spreken over de manier hoe zij hun werk doen en waar zij tegenaan lopen. Regionaal hebben we 15 november een bijeenkomst van de huurdersorganisaties binnen de KAN-regio bezocht. Tijdens deze bijeenkomst werd de eerste evaluatie over het "passend toewijzen" gepresenteerd en de mogelijke conclusies besproken. Hierop komen we verderop nog terug.

Vergaderingen en informatie Waardwonen 2016

Om te beginnen willen wij u graag nogmaals 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. Binnen uw eigen huromgeving "Mijn Waardwonen" vindt u informatie over uw eigen woning, het indienen van een reparatieverzoek en nog veel meer. Vanzelfsprekend kunt u Waardwonen ook nog steeds telefonisch benaderen.

Naast de, dit jaar zeer vele, vaste jaarlijkse vergaderingen die wij, op het kantoor in Huissen of Millingen aan de Rijn, hebben bijgewoond, hebben we dit jaar het door de gemeente Berg en Dal en Waardwonen ingezette woningmarktonderzoek afgerond met een werkconferentie in Berg en Dal op 23 juni. De gemeente heeft in de 2^e helft van het jaar ook de Woonvisie gepresenteerd. (te vinden op hun website)

Dit jaar zijn wij als huurdersbelangenorganisatie voor de tweede keer intensief betrokken geweest bij het formuleren van de prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporatie en Huurdersvereniging. Op 5 december is deze overeenkomst door de 3 partijen ondertekend. Voor de periode 2017-2021 zijn afspraken over de aantallen woningen, de verdeling tussen de verschillende huurgroepen en o.a. eventuele nieuwbouw vastgelegd.

Een heel belangrijk onderdeel van het beleid van Waardwonen is de portefeuillestrategie, hierin wordt vrijwel alles benoemd wat tot de taken van de corporatie behoort. Bij de samenstelling van de PFS (portefeuillestrategie) zijn wij als HV intensief betrokken en binnenkort wordt het traject afgerond met de publicatie van het stuk. Betaalbaarheid is een van de speerpunten waar wij ons voor inzetten, zowel bij de PFS als bij het Huurbeleid. In een apart kopje komen wij hier nog op terug.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 13, nr. 1, blad 5

December 2016

Wetgeving

Het wordt steeds duidelijker welke gevolgen de recente wetgeving en de regeringsbesluiten voor ons als huurders hebben. De verhuurdersheffing die alle corporaties van minister Blok moeten betalen lijkt voorlopig niet beëindigd te worden, integendeel, in de pers verschijnen al dreigementen dat deze nog verhoogd wordt als de corporaties niets aan hun vermogenspositie doen. Het geld voor al de heffingen die de regering oplegt moeten ergens vandaan komen. Een groot gedeelte wordt opgehaald bij, u raadt het al, de huurders. Vandaar is het zo belangrijk dat wij als huurdersbelangenorganisatie ons werk goed kunnen blijven doen. We hebben het geluk dat we in de loop der jaren een goede verstandhouding met Waardwonen hebben opgebouwd. Regelmatig moeten wij als huurder en als verhuurder samen een vuist maken tegen Den Haag.

Uitgangspunt blijft het betaalbaar aan kunnen bieden van huizen bestemd voor de doelgroep.

Zoals we weten worden er volgend jaar op 15 maart nieuwe verkiezingen gehouden. De veranderingen die als gevolg van een verschuiving op kunnen treden zijn nu natuurlijk niet te voorzien. Het lijkt er wel op dat per 1 januari 2017 de inkomensgroepen die nu vastgesteld zijn om tot de primaire doelgroep te behoren samengevoegd worden tot 1 groep met een inkomen tot ca. € 40.000.==. Daarboven zou een extra inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk zijn.

Momenteel zijn we al in gesprek over het huurbeleid 2017-2018.

Op de site van De Woonbond, www.woonbond.nl, vindt u nog veel meer achtergrondinformatie.

De huurtoeslag lijkt nog even buiten schot te blijven al lees je ook al visies van geleerde mensen op een volstrekt ander systeem zonder toeslagen en met veel meer duidelijkheid. Afwachten maar, in ieder geval tot na de verkiezingen.

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

In de Nieuwsbrief van vorig jaar (te vinden op onze website) hebben wij uitgelegd hoe het fenomeen passend toewijzen werkt. Aan de hand van een schemaatje lieten wij u zien waar de inkomens- en huurgrenzen liggen zodat u kunt zien of u al dan niet in aanmerking komt voor de door u gewenste huurwoning. De bedragen zullen m.i.v. 1 januari 2017 in geringe mate verhoogd worden. Op 15 november jl. hebben we een presentatie van de eerste evaluatie bijgewoond. Deze complete presentatie met het verslag vindt u op de website onder het kopje "Nieuws".

NIEUWSBRIEF

Jaargang 13, nr. 1, blad 6

December 2016

Als u de presentatie bekijkt zal niet alles meteen duidelijk zijn, ook wij hadden de uitleg hierover nodig maar het verslag met de gestelde vragen en de antwoorden daarop zal helpen u e.e.a. beter te laten begrijpen. Willekeurig vindt u hieronder enkele belangrijke vragen en de antwoorden:

Diverse huurders spreken hun zorg uit dat door passend toewijzen de diversiteit in wijken verdwijnt. “De onderwijzer komt straks niet meer te wonen naast de bouwvakker”. Dit is inderdaad een dilemma waar iedere corporatie mee worstelt. Alle corporaties hebben gestreden voor een goede mix. In iedere wijk proberen zij een mix van woningen van verschillende (huur)klassen te maken. Er is echter wel een relatie tussen de huren en de woningpunten.

Omarmen corporaties het model van passend toewijzen? Ja, het probleem zit hem niet zo zeer in het model, maar in het verschil tussen vraag en aanbod, oftewel de beschikbaarheid. Door de immigratie groeit de bevolking langer door dan in eerdere bevolkingsprognoses gedacht.

Er is sprake van veel weigeringen. Is het mogelijk om de mensen die niet reageren op een aanbieding op een zwarte lijst te zetten? De corporaties hebben gezamenlijk ervoor gekozen om dit niet te doen. Woningzoekenden mogen weigeren. Bij loting worden woningzoekenden na weigering wel tijdelijk uitgesloten om te reageren. Een andere zaak betreft het niet verschijnen zonder afmelding bij groepsbezoeken (“no shows”). Vanuit de zaal wordt de suggestie gegeven om hier sancties op te gaan zetten.

Dit waren slechts enkele van de gestelde vragen, kijk op onze website voor het complete overzicht.

De algehele conclusie van de avond was, dat, willen wij alle negatieve effecten van het passend toewijzen en de lange wachttijden oplossen er een fors aantal sociale huurwoningen in de regio Arnhem-Nijmegen bijgebouwd zal moeten worden.

Energie

Inmiddels is onze energiecoach Jos Kuyper bijna 2 jaar bezig met het begeleiden van de energetische projecten van Waardwonen in Millingen aan de Rijn. Tijdens deze periode is gebleken dat er in het begin wel wat kinderziektes overwonnen moesten worden. De laatste projecten verliepen steeds beter zodat we ervan overtuigd zijn dat de projecten die voor de komende tijd in de planning staan soepel zullen verlopen. In 2017 zullen ca. 50 woningen tot energielabel B aangepast worden, de zittende huurders zullen hiervoor **geen** huurverhoging doorberekend krijgen terwijl de energiebesparing zeker enkele tientjes per maand zal bedragen! Mooi meegenomen dus!

NIEUWSBRIEF

Jaargang 13, nr. 1, blad 7

December 2016

Wij dringen er bij alle huurders die in een energetisch aan te passen woning wonen op aan hun huis duurzaam te laten maken. Je bespaart zelf enige honderden euro's per jaar en voor het milieu is het ook veel beter. Enige overlast tijdens de werkzaamheden is natuurlijk niet te voorkomen maar in goed overleg met de aannemer zal dit zoveel mogelijk binnen de perken gehouden worden.

Jos Kuyper heeft ook de interesse gepeild om "energie-avonden" te beleggen. Hij wil dan voor een groep mensen, b.v. in een woningcomplex ingaan op de energiebesparingen die je zelf kunt realiseren door je eigen verbruik aan te passen. Via de Nieuwsbrief vragen wij u eens na te denken of dit iets voor uw complex, straat of wijk kan zijn. Jos is graag bereid een afspraak te maken! (jos@hvmadr.nl)

Betaalbaarheid

Waardwonen heeft duurzaamheid als 1 van de speerpunten in haar beleid opgenomen. Uw energielasten zijn naast de te betalen huur de basis van het bedrag dat u aan wonen uitgeeft. De betaalbaarheid van uw sociale huurwoning is zowel voor ons als huurdersbelangenorganisatie als voor Waardwonen als verhuurder een van de belangrijkste punten in ons overleg. We proberen de huurders in alle inkomensgroepen tot ca. € 40.000.== (niveau 2017) zoveel mogelijk te ontzien. Daarom pleiten wij er bij Waardwonen voor de huren in 2017 niet, of slechts in heel geringe mate, te verhogen. Daarvoor zullen waarschijnlijk wel keuzes gemaakt moeten worden. De onderhandelingen hierover zijn in volle gang. U kunt er in ieder geval van overtuigd zijn dat wij alles uit de kast zullen halen om de betaalbaarheid van uw woning op de eerste plaats te stellen. Ook Waardwonen is bereid hier al het mogelijke voor te doen. Begin volgend jaar wordt u hierover nader geïnformeerd.

Tenslotte

Verder hebben we tijdens de jaarvergadering zoals elk jaar 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 13, nr. 1, blad 8

December 2016

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

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

Financieel adviseur:
Wenda Ubbink

Hierna volgen nog als bijlage energietips en de flyer “De Energiecoach”.