

NIEUWSBRIEF

Jaargang 14, nr. 1, blad 1

December 2017

Jaarvergadering 28 juni 2017

De jaarvergadering 2017 is totaal door 49 mensen bijgewoond. Waaronder onze burgemeester dhr. Slinkman, mevr. Gielen en de heren Schoofs en Van Moerkerk namens Waardwonen, mevr. Oude Boerrigter namens de Raad van Commissarissen, wethouder Thijssen en dhr. van den Berg namens de gemeente Berg en Dal, dhr. Caerteling namens de politie (helaas ziek naar huis gegaan), dhr. Van Dodewaard namens de brandweer, dhr. Udink namens de BOA's, dhr. Hubbers als belangstellende, de heren De Bruin en Jansen namens de Bewonersraad Lingewaard en 43 leden van de Huurdersvereniging waaronder het merendeel van het bestuur.

Voor de pauze heeft dhr. Slinkman ons verteld over de specifieke taken en verantwoordelijkheden van hem als burgemeester. Hij schetste een beeld van de samenwerking tussen politie, brandweer en BOA's, woningcorporaties en zijn contacten met de Huurdersvereniging. Daarna hebben de vertegenwoordigers van brandweer en BOA's een toelichting gegeven over hun werk, waarbij de brandweer ons ook veel waardevolle tips gaf m.b.t brandpreventie. Vervolgens kwam wethouder Thijssen aan het woord met waardevolle informatie over voor bewoners van Berg en Dal waardevolle zaken zoals samenwerking met de Huurdersorganisatie, opstellen van de woonagenda, samenwerking met Oosterpoort, leefbaarheid en veiligheid, statushouders en nog veel meer. Hierna introduceerde mevrouw Gielen zich als directeur-bestuurder van Waardwonen en informeerde zij ons over het samenwerken met de belangrijkste partners, waaronder de huurders en de gemeente. Vanuit de zaal kwam ook het onderwerp "achterpaden" aan de orde, verderop in de Nieuwsbrief komen we hierop terug. Ook plannen voor de toekomst komen aan de orde. Dhr. Van Moerkerk nam ons mee in zijn betoog over het aanpassen van woningen in het kader van de duurzaamheid en legde het opplusbeleid van Waardwonen uit. Onze energiecoach, Jos Kuyper, sloot daarop aan met zijn presentatie over energiebesparing en beperking van Co2 uitstoot.

Als antwoord op de vraag van de voorzitter aan de gasten waar een huurder volgens hen recht op heeft waren de meest voorkomende antwoorden samengevat in "een veilig thuis".

Na de pauze kwamen de vaste verenigingsonderwerpen aan de orde, zoals financiële verantwoording, presentatie kernpunten 2016/2017, informatie over overlegdeelname door bestuursleden enz.

Om ruim 22.30 uur werd de vergadering gesloten waarna meerdere personen nog even bleven napraten en genoten van een drankje.

Op onze website staan het volledige verslag van de jaarvergadering 2017, dit is slechts een verkorte versie hiervan.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 14, nr. 1, blad 2

December 2017

Website Huurdersvereniging: www.hvmadr.nl

Het blijkt dat het voor de bestuursleden niet mogelijk is onze website www.huurdersverenigingmillingenaanderijn.nl (of www.hvmadr.nl) op een goede manier te onderhouden. We zijn te druk met onze reguliere werkzaamheden.

Vandaar deze **DRINGENDE OPROEP**:

WIE VAN DE HUURDERS WIL ONS HELPEN EN DE WEBSITE VOOR ONS

BIJHOUDEN? We kunnen dan samen afspreken op welke manier de samenwerking wordt geregeld. Eventueel is een kleine vergoeding mogelijk. Voor meer informatie mail onze voorzitter: jan@hvmadr.nl

In ieder geval kunt u onze site bezoeken en eens kijken wat er allemaal op te vinden is, deze Nieuwsbrief zal vanaf ca. eind december ook op de site te vinden zijn.

Ontwikkelingen nieuwbouwplannen Waardwonen

Zoals vorig jaar al gemeld, is binnen de prestatieafspraken die met de gemeente Berg en Dal zijn gemaakt voor de periode 2017-2021, gesproken over het ontwikkelen van de "Schoollocatie III", het terrein van de voormalige bibliotheek. De gemeente dringt er op aan deze locatie in de nieuwbouwplanning op te nemen. Waardwonen is inmiddels bezig deze plannen uit te werken. Alles is nog in een beginstadium maar als blijkt dat het uitgewerkte plan haalbaar is zal de bouw in de nabije toekomst starten.

Bestuursinformatie

Vanaf 1 januari dit jaar heeft het bestuur afscheid genomen van 2 trouwe bestuursleden, Ben Geutjes en Bart Peeters. De werkzaamheden van Ben zijn dit jaar tot volle tevredenheid overgenomen door onze financieel adviseur Wenda Ubbink.

Na onze jaarvergadering hebben 2 mensen zich gemeld als kandidaat-bestuurslid. U kunt zich voorstellen dat wij als zittend bestuur hier heel erg blij mee zijn! Inmiddels lopen ze al enkele maanden met ons mee en de afspraak is dat we in februari evalueren en gezamenlijk beslissen of wij tijdens de jaarvergadering 2018 het formele bestuurslidmaatschap ter goedkeuring aan de leden voorleggen.

Hieronder alvast een korte introductie van de kandidaten.

Maar eerst nog even dit: **door de steeds toenemende werkzaamheden is het nog steeds mogelijk u als kandidaat bestuurslid aan te melden.** Neem eens contact op met de voorzitter: jan@hvmadr.nl, of met een van de u bekende bestuursleden.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 14, nr. 1, blad 3

December 2017

Korte introductie kandidaat bestuursleden:

“Ik ben Elena Turbanova. Ik ben geboren en getogen in Rusland en ongeveer 12 jaar geleden verhuisd naar Nederland. In Nederland heb ik rechten gestudeerd en een baan gevonden bij de gemeente Wijchen. Daar werk ik nog steeds met veel plezier. Sinds augustus 2016 woon ik in Millingen aan de Rijn. Het rustige leven in deze prachtige omgeving bevalt me prima. Mijn vrije tijd besteed ik aan het sporten en het lezen van boeken. Ik hoop komende maanden te ontdekken wat het werk van een bestuurslid bij de Huurdersvereniging inhoudt.”

“Hallo, mijn naam is Ernie Abels. Ik ben een vrouw, 52 jaar oud. Bouwkundig opgeleid, 17 jaar huisvrouw geweest. Gedurende deze jaren veel vrijwilligerswerk gedaan, voornamelijk op de basisschool in Groesbeek. Woon sinds februari 2017 in Millingen aan de Rijn en ik vind het heel interessant me bezig te houden met de sociale huisvesting.”

Leefbaarheid

Vorig jaar hebben we in de Nieuwsbrief de gang van zaken rond de procedure die liep m.b.t. het onderhoud van de achterpaden besproken. Inmiddels ligt er een uitspraak van de rechter. Die uitspraak bestaat eigenlijk uit 2 gedeeltes. Ten eerste: de onderhoudsverplichting van het achterpad ligt bij de huurder van het aansluitende pand. Ten tweede: mocht nu de toestand van het achterpad dusdanig slecht worden dat het gevaar oplevert voor de aanwonenden kan Waardwonen stappen ondernemen om te zorgen dat de verantwoordelijke huurder(s) aan hun verplichting voldoet(n). Het uiterste middel is dan het inschakelen van de rechter. Op dit moment loopt er een overleg tussen Waardwonen en de Huurdersvereniging in welke vorm de handhaving plaats gaat vinden. Mocht een woningeigenaar niet zorgen voor afdoende onderhoud van het achterpad kan deze aangesproken worden door andere aanwonenden die overlast ondervinden. Als het pad echt gevaarlijk wordt door nalatigheid kunnen deze aanwonenden een rechtszaak aanspannen. Het probleem blijft altijd het bepalen wanneer een situatie gevaarlijk is. De beoordeling hiervan is heel complex.

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. Binnen de prestatieafspraken is ook de rol van de gemeente m.b.t. het onderhoud van het openbare groen vastgelegd.

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.

Nieuwsbrief

Jaargang 14, nr. 1, blad 4

December 2017

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

Deelneming bijeenkomsten met de gemeente Berg en Dal

We hebben dit jaar aan meerdere vergaderingen deelgenomen waarbij de gemeente Berg en Dal en Waardwonen onze gesprekspartners zijn geweest. Het belangrijkste onderwerp was het vaststellen van de prestatieafspraken. Tijdens deze gesprekken legt de gemeente een aantal ideeën voor die zij hebben over de hoeveelheid sociale woningen, het type woning en eventueel benodigde nieuwbouw. Waardwonen geeft informatie over het woningbestand, de nieuwbouwplannen en (heel belangrijk!) hoe de planning voor de komende periode is op het gebied van woningaanpassing in het kader van de duurzaamheidsaanpassingen. Denk hierbij aan isolatie, zonnepanelen en andere energiebesparende maatregelen. De Huurdersvereniging zorgt ervoor dat de huurdersbelangen binnen deze afspraken op de juiste manier vastgelegd worden. Wij hebben er b.v. voor gezorgd dat de energetische maatregelen geen huurverhoging(en) met zich meebrengen en gezamenlijk is besloten dat huurders die in de (financiële) problemen komen alle mogelijke ondersteuning krijgen om b.v. woninguitzetting te voorkomen. Hierbij spelen gemeente, woningcorporatie en waar nodig een welzijnsorganisatie een belangrijke rol. Inmiddels zijn de prestatieafspraken vastgelegd en op 11 december jl. door alle drie de partijen ondertekend. De afspraken gelden voor de periode 2018 t/m 2021, met een jaarlijkse evaluatie.

N.B. Kijk ook eens op de site van de gemeente naar de vastgestelde woonagenda. Veel van wat hierin staat heeft een rol gespeeld binnen de onderwerpen in de prestatieafspraken.

Vergaderingen en informatie Waardwonen 2017

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 u moet volgen enz. Binnen uw eigen huromgeving "Mijn Waardwonen" vindt u informatie over uw eigen woning, de WOZ-waarde, het indienen van een reparatieverzoek en nog veel meer. Vanzelfsprekend kunt u Waardwonen ook nog steeds telefonisch benaderen.

Dit jaar is door Waardwonen het volledige managementteam vernieuwd. Als huurdersvereniging hebben wij het meest te maken met de nieuwe manager woondiensten: Moniek Bens.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 14, nr. 1, blad 5
December 2017

Wetgeving

Het wordt steeds duidelijker welke gevolgen de recente wetgeving en de regeringsbesluiten voor ons als huurders hebben. De verhuurdersheffing die alle corporaties van de verantwoordelijke minister moeten betalen lijkt voorlopig niet beëindigd te worden. Integendeel, in de pers zijn eerder al dreigementen verschenen dat deze nog verhoogd wordt als de corporaties niets aan hun vermogenspositie doen. Dit dreigement is tot op heden gelukkig nog niet herhaald. Het geld voor al de heffingen die de regering oplegt moet 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 bepalen hoe we tot aan het randje van de wet kunnen opereren om het huurdersbelang zo goed mogelijk te behartigen. Waardwonen is gelukkig bereid hierin ver met ons mee te gaan.

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

Het lijkt er op dat het nieuwe kabinet zich concentreert op het belang van het bedrijfsleven en op het beschermen van de hogere inkomens. Wat voor effecten brengt dat voor de sociale woningbouw en de huurders met zich mee?

Momenteel zijn we al in gesprek over het huurbeleid 2018-2019.

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. We zullen moeten afwachten hoe het nieuwe kabinet omgaat met het belang van ons als huurders.

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

Inmiddels is er meer bekend over het effect van het passend toewijzen. Nog even uitleggen: woningen met een huur tot ca. € 710.== worden getrapd toegewezen aan kandidaat-huurders die binnen een bepaalde inkomensgroep vallen. De eerste

aftoppingsgrens geldt voor 1 en 2-persoons huishoudens, de tweede aftoppingsgrens voor meerpersoons huishoudens en het gedeelte daarboven wordt toegewezen aan mensen met een inkomen hoger dan dat voor de tweede groep.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 14, nr. 1, blad 6
December 2017

Als u op de toewijzingsite www.entree.nu kijkt kunt u de uitleg vinden met daarbij de informatie over alle bedragen die gebruikt worden als basis voor het passend toewijzen.

Met Waardwonen en de gemeente Berg en Dal praten we over de effecten van dit passend toewijzen en wat we kunnen doen aan de negatieve gevolgen hiervan. Het grootste gevaar is het verpauperen van de buurt. Dit hebben we ook in de Nieuwsbrief van vorig jaar aan de orde gesteld.

Als geheugensteuntje nemen wij hierbij nogmaals enkele van de vragen op die vorig jaar op de bijeenkomst passend toewijzen zijn gesteld:

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.

Energie

Inmiddels is onze energiecoach Jos Kuyper bijna 3 jaar intensief bezig om huurders ervan te doordringen dat energiebesparing niet uitsluitend te maken heeft met de portemonnee. Het is heel belangrijk is voor het milieu dat wij allemaal zuinig omgaan met de aanwezige brandstoffen. Bij Waardwonen dringt hij erop aan zoveel mogelijk

woningen aan te passen tot energielabel A. Op termijn, streefdatum 2023, moet gerealiseerd zijn dat het hele woningbestand van Waardwonen **gemiddeld** het label A bezit. Als er geen heel gekke dingen gebeuren wordt hiervoor geen extra huurverhoging doorgevoerd.

NIEUWSBRIEF

Jaargang 14, nr. 1, blad 7
December 2017

Je weet natuurlijk nooit wat er gaat gebeuren in de periode tot 2023 of wat Den Haag voor ons in petto heeft, maar uw bestuur blijft vasthouden aan een huurneutrale aanpassing van uw woning.

Wij dringen er bij alle huurders op aan om mee te werken aan de energetische aanpassing van hun woning.. 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 gemerkt dat er vrijwel geen interesse is getoond voor zijn aanbod om in uw complex , straat of buurt eens te komen praten over de mogelijkheden die er zijn om zelf al iets aan energiebesparing te doen. Neem eens contact met hem op om een gesprek te regelen, dit is zeker de moeite waard! jos@hvmadr.nl

Betaalbaarheid

Voor alle betrokken partijen is betaalbaarheid de belangrijkste prioriteit. Zonder voor de huurders betaalbare woningen staan de woningen leeg en hebben alle andere maatregelen zoals woningonderhoud eigenlijk geen zin meer. Vandaar dat dit onderwerp telkens terugkomt in de gesprekken tussen uw Huurdersvereniging, Waardwonen en de gemeente. De meest belangrijke kosten die onderdeel uitmaken van de betaalbaarheid zijn de huur, energie, gemeentebelastingen en verzekeringen. Verhuurder en gemeente zijn beslist van goede wil en er is besloten begin volgend jaar bij elkaar te komen om concrete maatregelen te bespreken. Het zal o.a. gaan over het meedenken met betrekking tot het oplossen van problemen van mensen die financieel in de problemen zijn geraakt. Hoe is dan b.v. huisuitzetting te voorkomen. Complexe problematiek, maar we hopen wel een passende aanpak hiervoor vast te kunnen stellen. We houden u op de hoogte.

Tenslotte

Tijdens de jaarvergadering hebben wij 2 kandidaat bestuursleden mogen begroeten. Verder hebben we zoals elk jaar weer enige nieuwe leden ingeschreven, 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 14, nr. 1, blad 8
December 2017

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

Beoogd bestuurslid:
Elena Turbanova

Beoogd bestuurslid:
Ernie Abels

Hierna volgt nog de bijlage “Nieuws van de Energiecoach”