

# NIEUWSBRIEF

Jaargang 15, nr. 1, blad 1

December 2018

## Jaarvergadering 27 juni 2018

De jaarvergadering 2018 is totaal door 49 mensen bijgewoond. Waaronder namens Waardwonen de heren Cuppen, Van Moerkerk en mevr. Martens, namens de gemeente Berg en Dal onze nieuwe wethouder dhr. Verheul en de heren Van den Berg en Kort, namens Oosterpoort dhr. Janssen en mevr. Heijnen, namens St. Jan de Deo dhr. Jutten, namens de Bewonersraad Lingewaard: 4 bestuursleden plus het voltallige bestuur van de HV. Totaal 35 huurders waren aanwezig bij de vergadering. Mevr. Struik (directeur-bestuurder van Waardwonen) en dhr. Koburg (lid van de Raad van Commissarissen van Waardwonen) hebben zich wegens ziekte af moeten melden.

We zijn blij dat we ook 2 vertegenwoordigers namens onze Berg en Dalse collega corporatie Oosterpoort mogen begroeten, dhr. Janssen (directeur-bestuurder) en mevr. Heijnen (rechterhand).

Na opening en welkom en de introductie van onze gasten hebben we voor de pauze de vaste verenigingsonderwerpen behandeld, waaronder het financieel verslag verzorgd door onze adviseur mevr. Wenda Ubbink, de presentatie van de kernpunten 2017/2018, verzorgd door onze secretaris dhr. Joop Janssen en een uitleg over het tot stand komen van de huurverhoging per juli 2018, verzorgd door onze voorzitter dhr. Jan de Smidt. Ook voor het belangrijke onderwerp "werven van nieuwe bestuursleden" is aandacht gevraagd.

Na de hervatting van de vergadering volgde een korte introductie van onze nieuwe wethouder dhr. Nelson Verheul. Ondanks zijn drukke schema heeft hij toch onze vergadering kunnen bezoeken hetgeen zeer gewaardeerd werd.

De onderwerpen na de pauze stonden in het kader "Samen staan we sterk".

Het eerste onderdeel was een presentatie van dhr. Cuppen van Waardwonen die als vervanger van mevr. Struik het ondernemingsplan 2018-2021 heeft uitgelegd. Het heeft ons een verhelderend beeld gegeven over het reilen en zeilen van onze verhuurder.

Daarna heeft dhr. Jutten van St. Jan de Deo ons meegenomen in de te verwachten ontwikkelingen van het zorgaanbod in Millingen aan de Rijn en de mogelijkheden van samenwerken met Waardwonen. Zijn heldere manier van presenteren werd zeer gewaardeerd en was erg leerzaam.

Vervolgens verzorgden onze energiecoach Jos Kuyper samen met Tom van Moerkerk van Waardwonen een presentatie over energie en woningaanpassingen in het kader van de energetische maatregelen.

Als laatste onderwerp werd de leefbaarheid besproken d.m.v. een presentatie verzorgd door dhr. Kort van de gemeente en mevr. Martens van Waardwonen.

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 2018, dit is slechts een verkorte versie hiervan.**

# NIEUWSBRIEF

Jaargang 15, nr. 1, blad 2

December 2018

**Website Huurdersvereniging:** [www.hvmadr.nl](http://www.hvmadr.nl)

## Herhaalde oproep!

Het blijkt dat het voor de bestuursleden niet mogelijk is onze website [www.huurdersverenigingmillingenaanderijn.nl](http://www.huurdersverenigingmillingenaanderijn.nl) (of [www.hvmadr.nl](http://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](mailto: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 geplaatst zijn.

## Ontwikkelingen nieuwbouwplannen Waardwonen

Inmiddels zijn de plannen voor de "Schoollocatie 3" (Op de plaats van de vorige bieb) weer een stapje verder. Momenteel wordt er hardop gedacht over de meest ideale indeling van de ca. 10 eenheden die gebouwd kunnen gaan worden. Als dat concreter is kan alles doorgerekend worden waarna de haalbaarheid duidelijk wordt. Er wordt o.a. gesproken over eventuele samenwerking met St. Jan de Deo op aan te bieden ondersteunende zorg, de toewijzing uitsluitend openstellen voor bestaande huurders van Waardwonen en zo zijn er meerdere mogelijkheden. Tijdens de dorpspicknick van 2 september jl., die in het kader stond van "Anders wonen in Millingen aan de Rijn", is o.a. over dit project gesproken.

## Bestuursinformatie

In de vorige Nieuwsbrief hebben wij kunnen melden dat zich 2 mensen aangemeld hadden als kandidaat bestuurslid. Helaas is daarvan 1 persoon afgefallen i.v.m. verhuizing. Vanaf 1 juli dit jaar is mevrouw Elena Turbanova officieel opgenomen in ons bestuur. Wij zijn heel blij met de expertise die zij meebrengt. Als jurist heeft zij inmiddels al heel wat voor ons uitgezocht zodat wij in de onderhandelingen goed beslagen ten ijs konden komen.

Tijdens onze bestuursvergadering van 20 november heeft het bestuur unaniem besloten volgend jaar aan de zittende bestuursleden een vergoeding ter hoogte van de vrijwilligersvergoeding toe te kennen. Het werk kost inmiddels zoveel tijd dat er wel een kleinigheid tegenover mag staan.

Vandaar deze oproep: **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](mailto:jan@hvmadr.nl), of met een van de u bekende bestuursleden.

# NIEUWSBRIEF

Jaargang 15, nr. 1, blad 3

December 2018

## Leefbaarheid

Een van de belangrijkste onderdelen van ons woongenot is de leefbaarheid, zowel in de woning als in de buitenomgeving. In de woning betreft het met name de manier hoe we als buren met elkaar omgaan. Denk b.v. aan geluidsoverlast. Natuurlijk kan het zijn dat de dagritmes van buren nogal verschillend zijn. Je hebt mensen die 's-morgens heel vroeg opstaan en er zijn mensen die 's-avonds laat naar bed gaan. Dan zou je je kunnen storen aan de geluiden vroeg in de ochtend of aan die laat in de avond. Wil je prettig naast elkaar kunnen wonen is het belangrijk dingen van elkaar te accepteren, stoor je je ergens heel erg aan: bespreek dat met elkaar, grote kans dat je er samen uitkomt. De meeste huizen die wat ouder zijn zijn in bepaalde mate gehorig, de bouwmethoden waren op geluidsisolatiegebied toen nog niet zo als tegenwoordig, hou daar rekening mee, wel zo prettig voor de buren.

De buitenomgeving is complexer, daar heb je zelf maar in beperkte mate invloed op. Het onderhoud van de openbare ruimte is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Heeft u daarover klachten, geef ze dan aan de gemeente door, de corporatie kan die klachten niet oplossen, alleen maar doorgeven. Wat we zelf wel voor een gedeelte in de hand hebben is de hoeveelheid zwerfafval in het groen en op straat. Het is toch schandalig dat er allerlei soorten leeg verpakkingsmateriaal, huishoudelijk afval en etensresten in de openbare ruimte worden achtergelaten. Neem de moeite en gooi het eigen afval in een prullenbak, of in de zak of klike thuis. Ruim ook eens iets op wat u tijdens uw wandeling tegenkomt. Samen dragen we dan bij aan een schone leefomgeving in ons mooie Millingen. De gemeente, Waardwonen en de Huurdersvereniging (HV) bespreken heel geregeld het onderwerp leefbaarheid. Mede op aandringen van uw HV heeft de gemeente toegezegd het aantal opsporingsambtenaren uit te breiden zodat er beter gehandhaafd kan worden, b.v. op het gebied van Nederlands ergernis nummer 1: hondenpoep. Verder zal er in de loop van 2019 een wijkbeheerder aangesteld worden door onze woningcorporatie. Die is voor elke huurder aanspreekbaar o.a. op het gebied van leefbaarheid, maar ook als u ergens anders mee zit dat het wonen betreft. De wijkbeheerder zal goed herkenbaar zijn in de wijk. Waardwonen houdt de huurders vanzelfsprekend op de hoogte van de ontwikkelingen.

Op dit moment loopt er een discussie met gemeente, Waardwonen en HV wat we gezamenlijk kunnen doen aan de instandhouding van een huurdersbestand in de wijk die een afspiegeling is van de Nederlandse samenleving en dit kan ook inhouden dat de straat een mix is van koop- en huurwoningen. Alle partijen zijn gediend met het onderzoeken van de toewijzingscriteria die hierbij een belangrijke rol spelen. Passend toewijzen (inkomens zijn mede bepalend voor toewijzing), urgentie, Entree-systeem, leeftijd enz. Een belangrijk gedeelte van deze punten is wettelijk opgelegd, maar b.v. de toewijzing via Entree is regionaal bepaald door de woningcorporaties, daar is dus wel wat ruimte.

# Nieuwsbrief

Jaargang 15, nr. 1, blad 4

December 2018

## Deelneming bijeenkomsten met de gemeente Berg en Dal

Ook dit jaar hebben we weer deelgenomen aan meerdere vergaderingen met Waardwonen en de gemeente Berg en Dal als gesprekspartners. Daar we elk jaar de langjarige afspraken die in 2017 zijn gemaakt, en gelden van 2018 t/m 2021, evalueren hebben de onderwerpen "jaarafspraken 2019" en het bod voor 2019 weer voor de meeste vergaderingen gezorgd. In die jaarafspraken bespreken we heel veel onderwerpen, waaronder :

1 "Voldoende sociale huurwoningen", hierbij hoort b.v. nieuwbouw, wonen met zorg, aan- en verkoop van sociale huurwoningen en herstructurering en sloop van woningen.

2 "Investeren in kwaliteit van woningen" o.a. onderhoud zoals asbestverwijdering maar ook eventuele aanpassingen binnen het kader van de WMO.

3 "Duurzaamheidsmaatregelen", dat gaat dan over het aantal woningen dat in 2019 aangepast gaat worden en wat er kan gebeuren om nog verdergaande duurzaamheidsmaatregelen uit te kunnen voeren.

4 "Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep", denk aan het leveren van maatwerk voor mensen die door onvoorziene omstandigheden in de problemen zijn gekomen, de huurverhoging zoveel mogelijk te beperken, binnen het woonlastenbeleid te zorgen voor het voorkomen van huisuitzettingen. Hierbij is de samenwerking tussen gemeente en Waardwonen heel belangrijk. Ook maatschappelijk werk kan hierbij een rol spelen. Toewijzing via Entree en de beschikbaarheid voor de primaire doelgroep wordt besproken.

5 "Huisvesting voor bijzondere doelgroepen" waaronder mensen die beperkt zelfredzaam zijn, senioren, statushouders en het bieden van maatwerk.

6 "Investeren in leefbaarheid en vastgoed", zie hiervoor ook het stukje over leefbaarheid op de vorige pagina van de Nieuwsbrief. Alle partijen vinden leefbaarheid een heel belangrijk onderwerp dat veel aandacht verdient. Binnen dit onderwerp wordt door de HV en Waardwonen ook gesproken over participatiebeleid, verderop in de Nieuwsbrief komen we hierop terug.

U ziet dat de prestatieafspraken bestaan uit heel veel verschillende onderwerpen, aan de hand hiervan wordt door Waardwonen een bod aan de gemeente opgesteld binnen het overleg tussen Waardwonen, gemeente en HV. Hierin heeft de HV een heel belangrijke inbreng!

N.B. Op de site van de gemeente vindt u veel belangrijke informatie o.a. over de vastgestelde woonagenda, een voorzieningenwijzer waarin u ziet op welke manier de gemeente u kan ondersteunen als u onverhoopt in de problemen dreigt te komen, groenonderhoud enz. Veel van wat u op de site vindt heeft een rol gespeeld binnen de onderwerpen in de prestatieafspraken.

# NIEUWSBRIEF

Jaargang 15, nr. 1, blad 5

December 2018

## Vergaderingen en informatie Waardwonen 2018

Zoals elk jaar attenderen wij u ook nu weer op de website van Waardwonen: [www.waardwonen.nl](http://www.waardwonen.nl). Naast de vele waardevolle informatie, waaronder uw persoonlijke gegevens onder "Mijn Waardwonen, kunt u via de site ook b.v. een onderhoudsverzoek indienen en meteen een afspraak inplannen, best wel handig! In 2018 hebben we 2 maal met Waardwonen om de tafel gezeten in het kader van het bestuurlijk overleg. Dan bespreken we op bestuursniveau de onderwerpen die we van tevoren d.m.v. de agenda hebben vastgesteld. Een belangrijk, steeds terugkerend onderdeel is het spreken over de communicatie van Waardwonen richting huurders, hierin moet nog steeds veel verbeterd worden maar stukje bij beetje komen we er wel. Eveneens 2 maal hebben we in Huissen, samen met vertegenwoordigers van De Bewonersraad, gesproken over de (komende) begroting. Dit was heel interessant en leerzaam, het geeft ons meer inzicht in de financiën van onze verhuurder. Voor het eerst hebben we dit jaar gezamenlijk het participatiebeleid vastgesteld. Voor een heel groot deel komt dit uit de koker van ons bestuurslid Elena die van alle partijen complimenten heeft gekregen voor haar inbreng. Binnen het participatiebeleid wordt b.v. schematisch vastgelegd hoe de huurders bepaalde projecten voor een belangrijk gedeelte zelf kunnen realiseren. Een verhelderende bijeenkomst was de workshop "reilen en zeilen" die door Waardwonen voor ons is verzorgd. Veel aspecten van het werk van een woningcorporatie zijn de revue gepasseerd, ook een belangrijk onderwerp als woningtoewijzing. Daarnaast zijn de vaste jaarlijkse vergaderingen ook weer door ons bijgewoond.

## Externe bijeenkomsten

In 2018 hebben we ook weer enkele externe bijeenkomsten bezocht. In Deventer een workshop van De Woonbond, daar is een schema ("dashboard") geïntroduceerd m.b.t. de invoering van energetische maatregelen. Over ditzelfde thema heeft onze energiecoach Jos meerdere landelijke vergaderingen bijgewoond. Eind september was er in Amersfoort een groots "huurdersfestival" van De Woonbond. Begin juni zijn we nog naar het afscheid van onze voormalige wethouder, Sjaak Thijssen, geweest. Eveneens begin juni hebben Jos en Jan op verzoek van de Nijmeegse klachtencommissie een door hen belegde middagbijeenkomst bezocht. De commissieleden hebben ons gevraagd naar de werkzaamheden van de HV, met name op het gebied van klachten. Zij hebben ons hun manier van werken uitgelegd o.a. aan de hand van enkele voorbeelden.

# NIEUWSBRIEF

Jaargang 15, nr. 1, blad 6

December 2018

## Huurverhoging 2019-2020

Voor het komende huurjaar, van 1 juli 2019 tot 1 juli 2020, zal de huur maximaal met het inflatiepercentage verhoogd worden. **Als onderhandelingsvoorstel van onze kant ligt nu een bod van 0% huurverhoging**, afwachten maar.....

## Wetgeving

Op dit moment loopt in heel Nederland een evaluatie over het functioneren van de Woningwet. De uitkomsten hiervan kunnen voor de hele sociale woningbouw belangrijk zijn. We zijn benieuwd wat hieruit gaat komen en wat de regering met dit onderzoek gaat doen. Helaas ziet het er niet naar uit dat de verhuurdersheffing afgeschaft wordt of verlaagd, integendeel, Den Haag wil die heffing en de vennootschapsbelasting juist gaan **verhogen (!)**, tel uit je winst.....

Op de site van De Woonbond, [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl), vindt u nog veel meer achtergrondinformatie.

**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

De effecten van het passend toewijzen worden elk jaar duidelijker en baren de huurdersorganisaties steeds meer zorgen. Nog even uitleggen met de bedragen voor 2019: woningen met een huur tot € 720,62 (de liberalisatiegrens) vallen onder de sociale woningbouw en komen, onder strikte voorwaarden, in aanmerking voor huurtoeslag. Het huursegment is opgebouwd uit verschillende schijven, voor jongeren, de eerste aftoppingsgrens, de tweede aftoppingsgrens en het gedeelte daarboven (tot € 720.62). Toewijzing van woningen en toekenning van huurtoeslag zijn aan strikte inkomenseisen verbonden.

Op de toewijzingsite [www.entree.nu](http://www.entree.nu) vindt u alle bedragen en verdere informatie die gebruikt worden als basis voor het passend toewijzen.

Wij blijven met Waardwonen en met de gemeente praten over de nadelige effecten van het passend toewijzen en wat wij er gezamenlijk aan zouden kunnen doen. Dit is heel ingewikkeld omdat Den Haag al deze regels bindend oplegt. Een groot gevaar is het achteruitgaan van de straat en de wijk. De bewonerssamenstelling wordt eenzijdiger, dit gaat ten koste van een gezonde mix. Verder wordt het meer en meer

duidelijk dat, door dit toewijzingssysteem, hele inkomensgroepen niet meer in aanmerking komen voor een woning. Dit leidt tot meerdere schrijnende gevallen.

## NIEUWSBRIEF

Jaargang 15, nr. 1, blad 7  
December 2018

### Energie

Zoals we u vorig jaar al gemeld hebben wil Waardwonen dat al haar woningen in 2023 **gemiddeld label A** bezit. Voor de huurder heeft dat een (veel) lagere energierekening tot gevolg. Naast het voordeel voor uw portemonnee zijn ook de milieueffecten heel belangrijk. De kranten staan al maanden vol met de gevolgen voor het milieu ten gevolge van de toegenomen CO2 uitstoot. Deze zomer hebben we daar al een voorproefje van gekregen.

Het is dus vanzelfsprekend dat u als huurder uw volledige medewerking verleent aan de toepassing van de energetische maatregelen in uw woning. Een korte tijd ervaart u wat overlast maar het toegenomen wooncomfort en de verlaging van uw woonlasten vergoedt daarna alles weer! Wij hebben met Waardwonen afgesproken dat de huren **niet verhoogd** zullen worden nadat uw woning is aangepast!

Onze energiecoach Jos Kuyper bezoekt in de loop van elk jaar diverse landelijke bijeenkomsten van energiecoaches tijdens het zogenoemde "energiecafé". Daar worden dan de ervaringen vanuit alle hoeken van Nederland met elkaar gedeeld. De aanpassing van de woningen is in volle gang, steeds meer woningen in Millingen aan de Rijn zijn inmiddels al geheel of gedeeltelijk aangepast. Het hele proces duurt nog tot 2024, iedereen komt nog aan de beurt.

Mocht u nu voor uw complex of voor uw straat of wijk een bijeenkomst willen organiseren waarbij meer verteld wordt over energiebesparing en hoe u daar zelf een belangrijk steentje aan bij kunt dragen: neem contact op met Jos Kuyper, [jos@hvmadr.nl](mailto:jos@hvmadr.nl). Hij komt met alle plezier naar u toe.

### Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de woning en de totale woonlasten zijn voor velen van u het belangrijkste onderdeel binnen uw woonagenda. Wij als bestuur knokken elk jaar weer om de woonlasten beheersbaar te houden. Ook Waardwonen zet zich daarvoor in. Alle partijen, incl. de gemeente, zullen alles doen om woninguitzetting te voorkomen als er iemand onvoorzien in de problemen is gekomen. Reken op onze inzet op het complexe gebied van betaalbaarheid!

### Tenslotte

Al jaren blijft het aantal leden van de HV constant rond de 220 schommelen. Totaal zijn er 800 verhuureenheden van Waardwonen, zullen we afspreken dat we ons met

z'n allen inzetten om de helft daarvan, dus 400 leden, proberen te bereiken? Zou heel mooi zijn.

Verder wijs ik u nog op de oproepen in deze Nieuwsbrief: websiteonderhoud, meer leden dus en ook enkele nieuwe bestuursleden worden met open armen ontvangen.

## **NIEUWSBRIEF**

**Jaargang 15, nr. 1, blad 8**

**December 2018**

### **Bestuurssamenstelling**

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

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

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

Elena Turbanova  
Lijsterbesstraat 32  
6566 WC Millingen aan de Rijn  
Tel. GSM 06 13330393  
E-mail: [elena@hvmadr.nl](mailto:elena@hvmadr.nl)

Financieel adviseur:  
Wenda Ubbink

**Hierna volgt nog de bijlage met tips van onze energiecoach, Jos Kuyper**

Namens het bestuur van de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn,

Jan de Smidt / voorzitter