

# NIEUWSBRIEF

Jaargang 16, nr. 1, blad 1

December 2019

## Jaarvergadering 26 juni 2019

De jaarvergadering 2019 is totaal door 42 mensen bijgewoond. Waaronder namens Waardwonen de dames Struik (directeur-bestuurder), Bens (manager wonen) en de heren Spaan (wijkregisseur) en Van den Broek (buurtbeheerder), verder ook nog namens de Raad van Commissarissen mevrouw Oude Boerrigter en de heer Koburg. Onze collega huurdersbelangenorganisaties waren vertegenwoordigd met 4 personen vanuit de Bewonersraad Lingewaard en 2 personen vanuit de HV Woonbelang. Tevens mevrouw Oosters namens het Waterschap Rivierenland en de heer Klomberg met informatie over waterstof.

Het voltallige bestuur van de Huurdersvereniging en 23 huurders

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 de heer Ben Geutjes, de presentatie van de kernpunten 2018/2019, verzorgd door onze secretaris de heer Joop Janssen en een uitleg over het tot stand komen van de huurverhoging per juli 2019, verzorgd door onze voorzitter de heer Jan de Smidt. Zoals elk jaar werd ook de noodzaak van nieuwe (bestuurs)leden benadrukt.

De hervatting van de vergadering begon met de mededeling dat mevrouw Martijn, consultant energie en duurzaamheid, zich helaas wegens omstandigheden moest afmelden.

Het eerste onderdeel na de pauze werd verzorgd door mevrouw Struik. Zij informeerde ons over de stand van zaken m.b.t. de duurzaamheidsmaatregelen met het doel om binnen enkele jaren het totale woningbestand op een gemiddelde van label A te krijgen. Daarna introduceerde zij 2 nieuwe mensen werkzaam bij Waardwonen, de heren Spaan(wijkregisseur) en Van den Broek(wijkbeheerder). De heer Van den Broek geeft hierna vanuit zijn functie van buurtbeheerder een uiteenzetting over zijn werkzaamheden vanuit het werkgebied leefbaarheid. Hij roept huurders op vooral niet te schromen om contact met hem op te nemen of hem aan te spreken als er problemen optreden b.v. op het gebied van overlast.

Onze energiecoach, de heer Jos Kuyper, verzorgde hierna samen met de zaal een kleine quiz.

Een belangrijk onderdeel na de pauze werd verzorgd door mevrouw Oosters van het Waterschap Rivierenland. D.m.v. een interessante presentatie en heldere uitleg nam zij ons mee in een heleboel aspecten op het gebied van "water". Ze legde uit wat wij als huurders zelf kunnen doen en gaf ook aan wat onze verhuurder voor stappen kan ondernemen, b.v. regenwater ontkoppelen en tuinen vergroenen.

Ter afsluiting gaf de heer Klomberg een uiteenzetting over de mogelijkheden van waterstof bij het beperken van CO2 uitstoot en bij energiebeperkende maatregelen. Om ruim 22.00 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 2019, dit is slechts een verkorte versie hiervan.**

# NIEUWSBRIEF

Jaargang 16, nr. 1, blad 2

December 2019

**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

De plannen voor de nieuwbouw "Schoollocatie 3" (de plaats van de voormalige bieb) zijn nu definitief opgenomen in de prestatieafspraken. Gemeente en Waardwonen verplichten zich, onder bepaalde voorwaarden, deze locatie te gaan ontwikkelen. Financieel moet het project wel op te brengen zijn door Waardwonen, dit hangt b.v. af van de grondprijs die de gemeente berekent. Het ziet er allemaal positief uit, bij alle partijen is de goede wil aanwezig om hier iets moois van te maken. De HV spreekt mee over de bestemming van de wooneenheden. Wordt een gedeelte verhuurd aan mensen met een zorgvraag, welke categorie huurders kunnen er onder de voorwaarden van het passend toewijzen gaan wonen? Nog veel te bespreken de komende tijd.

Het ziet er in ieder geval naar uit dat dit voorlopig het laatste grotere nieuwbouwproject in Millingen wordt.

## Bestuursinformatie

Sinds de vorige Nieuwsbrief heeft zich een nieuw kandidaat bestuurslid gemeld, de heer Cor Joosten. Inmiddels heeft hij al enkele bestuursvergaderingen en externe bijeenkomsten bijgewoond en hij is heel gemotiveerd, tijdens de komende jaarvergadering zullen wij hem ter goedkeuring voordragen als nieuw bestuurslid. Ons bestuur bestaat dan uit 5 personen, hun gegevens vind u op het laatste blad van deze Nieuwsbrief. Wij zoeken nu nog iemand met digitale vaardigheden die ons kan helpen met het bijhouden van onze website. Mocht u eens willen praten over een eventuele bijdrage aan ons bestuur, neem dan contact op met een bestuurslid.

# NIEUWSBRIEF

Jaargang 16, nr. 1, blad 3

December 2019

## Leefbaarheid

Zoals elk jaar besteden wij in de Nieuwsbrief weer aandacht voor de Leefbaarheid in en rondom onze woning en in onze buurt. We zullen hierbij wel in herhaling vallen omdat de onderwerpen rond leefbaarheid eigenlijk altijd blijven terugkomen.

De meeste huurwoningen zijn rijtjeshuizen, dit houdt in dat we altijd te maken hebben met burens, meestal aan 2 kanten, soms maar aan 1 kant. Het op een fijne manier samenleven met elkaar vereist een bepaalde gedragscode. Dit betreft allereerst het respecteren van elkaar, ondanks de soms verschillende leefwijzen. Het blijft vaak een kwestie van geven en nemen. Blijf in gesprek met elkaar als dat nodig is b.v. omdat er dingen gebeuren waaraan partijen zich ergeren. Vaak gaat dit over geluidsoverlast, soms over tuinonderhoud, soms over verschillend dag- nachtritme en zo zijn er nog veel meer dingen op te noemen. Neem de geldende fatsoensnormen in acht, maak eens een praatje met elkaar, we kennen allemaal het gezegde "een goede buur is beter dan een verre vriend".

Binnen "Leefbaarheid" speelt de buurt ook een heel belangrijke rol. Hoe ziet de openbare ruimte eruit, wordt het groen goed onderhouden? Is de buurt schoon of ligt er veel rommel, waar komt die rommel dan vandaan en wat kan daartegen gedaan worden? Hier kunnen wij als bewoners ook een steentje bijdragen. Ruim b.v. eens wat zwerfafval op, ondanks dat u niet zelf de vervuiler bent. Een schone buurt blijft veel langer schoon dan een buurt waar al allerlei rotzooi ligt. Spreek de vervuilers aan op hun gedrag, als dat tenminste mogelijk is zonder gevaar voor eigen leven... Met onze verhuurder Waardwonen en met de gemeente bespreken wij als bestuur van de HV regelmatig alles wat met leefbaarheid te maken heeft, klachten, oplossingen en verantwoordelijkheden, wat moet de gemeente doen, wat moet Waardwonen doen en wat is de verantwoordelijkheid voor de huurders. Het bijhouden van de achterpaden is meestal in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de aanwonenden. Let hier ook eens op. Het zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat u dat al keurig voor elkaar heeft maar dat de burens door leeftijd, ziekte of een andere reden niet in staat zijn dit te doen, help dan eens een handje. Dit komt tevens de onderlinge band ten goede, dus ook het woonplezier.

Zo zijn er heel veel dingen waar wij als huurders een positieve rol in kunnen spelen, soms moet je niet wachten tot een professionele partij iets doet maar kan het in je eigen voordeel werken als je zelf al iets oplost.

Het allerbelangrijkste is dat we met z'n allen prettig samen kunnen wonen, daar heeft iedereen profijt van, daarbij is onze eigen inbreng ook heel belangrijk. Het blijft natuurlijk wel noodzakelijk dat we gemeente en verhuurder blijven wijzen op hun verantwoordelijkheden, als er niet gemeld wordt kan er ook niets gedaan worden! Dus: signaleert u problemen **trek aan de bel bij de verantwoordelijke instantie.**

# Nieuwsbrief

## Jaargang 16, nr. 1, blad 4

### December 2019

#### Deelneming bijeenkomsten met de gemeente Berg en Dal

Zoals elk jaar hebben we ook dit jaar weer geregeld om de tafel gezeten met de gemeente Berg en Dal en Waardwonen als de andere 2 gesprekspartners. Het zwaartepunt in de onderhandeling lag dit jaar weer bij het actualiseren van de meerjarige prestatieafspraken en het uitbrengen van het jaarlijkse bod aan de gemeente. In dit bod leggen gemeente en verhuurder in samenspraak met de huurdersorganisatie vast wat er komend jaar b.v. aan nieuwbouw gerealiseerd gaat worden. De prestatieafspraken gelden daarbij als belangrijke leidraad.

Vorig jaar hebben we uitgebreid stilgestaan wat de prestatieafspraken inhouden, hierbij nog een samenvatting.

De volgende onderwerpen komen daarin aan de orde:

- 1) Voldoende sociale woningen, het is heel belangrijk dat woningzoekenden ook in Millingen een passende woning kunnen vinden, het aanbod is nu wat krap en sluit niet meer helemaal aan bij de veranderde vraag.
- 2) Garanties voor goed onderhoud van onze woningen. Dit spreekt vanzelf.
- 3) Duurzaamheidsmaatregelen brengen op de korte termijn de grootste uitgaven voor de woningcorporatie met zich mee. Dit moet natuurlijk goed geregeld zijn, Waardwonen bezit totaal ca. 4000 verhuureenheden, een hele klus dus! Kijk voor meer informatie ook eens naar het kopje "energie".
- 4) Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep. Ook altijd een onderwerp waar uitgebreid over gesproken wordt. Zie ook het kopje "betaalbaarheid".
- 5) Huisvesting bijzondere doelgroepen. O.a. senioren, mensen die een zorgvraag hebben, statushouders en andere personen waarbij maatwerk geboden is.
- 6) Investeren in leefbaarheid en vastgoed. Leefbaarheid is voor ons allemaal een heel belangrijk onderdeel van ons woongenot, zie ook elders in deze Nieuwsbrief. De gemeente speelt hier een heel belangrijke rol in. De openbare ruimte is per slot van rekening een onderdeel van de gemeentelijke verantwoordelijkheden. Voor de toekomst moet er ook vastgoed ontwikkeld worden, passend bij de veranderde vraag. Hiervoor moet dan natuurlijk wel weer grond beschikbaar zijn in die gevallen waar er geen grond is vrij gekomen b.v. door sloop van (oude) huizen.

Binnen de prestatieafspraken worden dus eigenlijk alle kaders vastgelegd die direct te maken hebben met alles aan en rond het huis, van nieuwbouw tot betaalbaarheid. Dit wordt elk jaar weer opnieuw op actualiteit getoetst.

Inmiddels is het basisdocument zo dik geworden dat we vanaf de nieuwe versie naar een andere vorm gaan zoeken.

N.B. Bezoek ook eens de website van de gemeente, [www.bergendal.nl](http://www.bergendal.nl) en kijk b.v. eens naar de woonvisie, zeer interessant!

# NIEUWSBRIEF

Jaargang 16, nr. 1, blad 5  
December 2019

## Vergaderingen en informatie Waardwonen 2019

Om te beginnen raden wij u aan de website van Waardwonen regelmatig te bezoeken. U vindt hier veel belangrijke informatie over huren en wonen, [www.waardwonen.nl](http://www.waardwonen.nl). Naast de gebruikelijke vergaderingen tussen het bestuur van Waardwonen en het bestuur van onze Huurdersvereniging, waarbij we vanuit een van tevoren opgemaakte agenda, veel onderwerpen die van belang zijn bespreken, hebben we weer heel wat uren met elkaar om de tafel gezeten. De uitkomsten van de meeste vergaderingen stemmen gelukkig tot tevredenheid. Naast de prestatieafspraken en het bod (zie elders in de Nieuwsbrief) hebben we ook met Waardwonen, gemeente en het adviesbureau Companen een nieuw woningmarktonderzoek onder de loep genomen. Dit soort onderzoeken is heel complex. De uitkomsten worden onder andere gebruikt voor de toekomstige afspraken over het benodigde aantal nieuwbouwwoningen en voor aanpassing van het woningbestand omdat de vraag mede verandert doordat er meer woningen voor alleenstaanden en senioren nodig zijn. Lopende vergaderingen zijn die over het Huurbeleid 2020-2021 en het ontwikkelen van een nieuwe Portefeuillestrategie (lange termijn visie), met name deze strategie is heel complex. Voor volgend jaar hebben wij ook aandacht gevraagd voor vocht- en schimmelproblematiek. Kijk hiervoor ook eens op de site van de Woonbond: [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl). Op dit moment loopt er nog een traject met vergaderingen met de landelijke visitatiecommissie en in januari beginnen we met Woonbond, Waardwonen en de HV een sessie over duurzaamheidsmaatregelen en welke effecten die uitgaven hebben op de overige uitgaven van Waardwonen.

## Externe bijeenkomsten

In 2019 hebben de bestuursleden zoals gebruikelijk weer enkele externe bijeenkomsten bezocht. Hoogtepunt was het Huurdersfestival in Amersfoort waar ons voltallige bestuur naartoe is geweest. Dit festival wordt georganiseerd door de Woonbond en bestaat naast een programma in de grote zaal uit een groot aantal workshops waarvan wij er verschillende hebben kunnen bezoeken en waarvan we weer het een en ander opgestoken hebben. De voorzitter en wethouder Nelson Verheul hebben een informeel gesprek gevoerd o.a. over duurzaamheid, daarnaast heeft de voorzitter ook bijgedragen aan de selectie van een lid voor de Nijmeegse Klachtencommissie. Onze energiecoach Jos houdt elk jaar weer de Nederlandse energiecafés bij, dan bespreken verschillende energiecoaches de vorderingen en de problematiek.

# NIEUWSBRIEF

Jaargang 16, nr. 1, blad 6

December 2019

## Huurverhoging 2020-2021

Voor het komende huurjaar, van 1 juli 2020 tot 1 juli 2021 zetten wij in op een huurverhoging van maximaal het inflatiepercentage. Vergeleken met heel veel andere woningcorporaties is dit een zeer gematigde verhoging. De onderhandelingen hierover lopen nog.

## Wetgeving

Er wordt volop gesproken over de toekomst van de woningwet en de lasten van de woningcorporaties, die zijn inmiddels zo hoog dat wij als huurders dat steeds meer zullen gaan merken in onze portemonnee. We hopen dat het draagvlak om die lasten (met name de verhuurdersheffing) drastisch te verlagen zo groot wordt dat er ook echt iets gaat gebeuren.

Verder wordt er in Den Haag gesproken om de zogenoemde "labeling" weer beperkt toe te staan zodat meer complexen aangewezen kunnen worden aan b.v. senioren, nu is dat slechts zeer beperkt mogelijk.

**Ook wij als huurders kunnen onze invloed laten gelden en onze stem laten horen! Daarom is het zo belangrijk lid te zijn van een huurdersbelangenorganisatie. De bestaande leden kunnen meehelpen en actief proberen nieuwe leden te werven, doe uw best!**

## Passend toewijzen

Na een aantal jaren worden de effecten van het passend toewijzen steeds duidelijker. Nog even uitleggen: uw (gezamenlijke) inkomen bepaalt of u voor een sociale woning in aanmerking komt en zo ja, in welke huurklasse. Voor 2020 is de huurgrens voor een sociale woning (de liberalisatiegrens) € 737.14. Dan zijn er 2 aftoppingsgrenzen: de eerste (grotweg voor 1- en 2persoons huishoudens) € 619.01 en de tweede aftoppingsgrens (meerpersoonshuishoudens) € 663.40.

Het wordt steeds duidelijker dat het belangrijkste negatieve aspect het verdwijnen van de mix van diverse type huurders in de buurt gaat worden. Zeker in de grote steden wordt de eenvormigheid een groot probleem. Het gevaar bestaat dat we een buurt gaan ontwikkelen die alleen bestaat uit kwetsbare mensen waar de criminaliteit toeneemt. Hiervoor hebben de huurdersbelangenorganisaties al vanaf het begin gewaarschuwd! Een heel belangrijk aandachtspunt dus.

# NIEUWSBRIEF

Jaargang 16, nr. 1, blad 7

December 2019

## Energie

Even weer wat feiten opsommen: Waardwonen wil het complete woningbestand d.m.v. de energiemaatregelen (energetische maatregelen) opwaarderen naar gemiddeld een label A. De planning daarvoor is 2023. Er wordt nu geprobeerd of dat misschien een jaartje eerder kan, dat is nog afwachten. Als het lukt is het zowel voor de huurders fijn, minder ongelijkheid in woonlasten tussen de aangepaste en nog niet aangepaste woningen, als voor het milieu, minder CO2 uitstoot. Het bestuur doet er alles aan om de maatregelen zo snel mogelijk gerealiseerd te krijgen.

Waardwonen is zeker ook van goede wil.

Er wordt nogal eens onderschat wat voor invloed u zelf heeft op de betaalbaarheid van uw woning. Enkele eenvoudige tips hebben we weer bij de Nieuwsbrief gevoegd. In het algemeen: wees kritisch op uw energieverbruik, gebruik die niet als het niet nodig is. U hoeft natuurlijk niet in de kou of in het donker te gaan zitten, maar als de ruimtes niet gebruikt worden kan het licht uit en de verwarming lager. U zult versteld staan wat u bespaart als uw woning aangepast is en als u daarnaast wat op uw energieverbruik let. Als zittende huurder wordt uw huur niet eens verhoogd! Tel uit je winst. Wij spreken ook met Waardwonen over de razendsnelle ontwikkelingen, b.v. op het gebied van zonnepanelen. Gezamenlijk onderzoeken we mogelijkheden of dit ook tussentijds al bij energetische maatregelen meegenomen kan worden. I.v.m. de al lang van tevoren noodzakelijke planning is dit helaas niet eenvoudig.

## Betaalbaarheid

De door u te betalen huur en energiekosten zijn de grootste uitgaven binnen uw huishoudbudget. Vanzelfsprekend kunt u erop rekenen dat het bestuur van de HV alles doet om de huur op een zo betaalbaar mogelijk niveau te houden. Ook onze verhuurder is volop bereid mee te denken. Mochten er onverhoopt toch financiële problemen ontstaan waardoor u denkt dat u een huurachterstand op zou kunnen lopen, bespreek dit dan met Waardwonen. Desgewenst kan dat ook bij u thuis. Via maatwerk wordt dan gezocht naar een passende oplossing. Er wordt alles aan gedaan om, in het ergste geval, huisuitzetting, te voorkomen.

## Tenslotte

Het is gebruikelijk dat we als afsluiting van onze Nieuwsbrief nogmaals wijzen op onze behoefte aan meer leden en op uitbreiding van ons bestuur.

Van de 800 verhuureenheden zijn er iets meer dan 200 lid van de HV. Dit mogen er best wat meer worden, met name jongeren zijn slecht vertegenwoordigd. Kijk eens om u heen, kent u een jonge huurder in uw buurt; praat eens over de Huurdersvereniging, wie weet! Het bestuur is inmiddels aardig op orde, webondersteuning is echter nog dringend noodzakelijk.



# NIEUWSBRIEF

## Jaargang 16, nr. 1, blad 8

### December 2019

#### 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)

Beoogd penningmeester per 01-01-2020: (benoeming nog goed te keuren tijdens de ALV 2020)

Cor Joosten  
Distel 45  
6566 HS Millingen aan de Rijn  
Tel. GSM 06 28031471  
E-mail: [cbm.joosten@gmail.com](mailto:cbm.joosten@gmail.com)

In 2019 heeft onze voormalige penningmeester Ben Geutjes ons nog geholpen i.v.m. de vacature.

#### **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