



WOON Algemene huurdersvereniging
Postbus 27 9300 AA Roden

Nieuwsbrief juni 2011

met o.a.:
dringend **WEBSITEMAKER** gezocht
(zie pagina 14)

W O O N B O N D
Woon is lid van  **WOONBOND**

Inhoud van deze nieuwsbrief

	Pagina
- Voorwoord	4
- Verslag ledenvergadering d.d. 5 april 2011	5
- Woningtoewijzing	12
- Regio Noordenveld	14
- Dringende oproep	15
- Overzicht adressen	16

Nieuwsbrief maart 2011:

De rechter foto van het winterlandschap op de voorzijde van onze vorige nieuwsbrief is eigendom van Fokko van der Leest, www.fokkio.nl

Voorwoord

Zo voor de zomervakantie willen we als huurdersbelangenvereniging nog even iets van ons laten horen (lezen).

Allereerst kunt u het verslag lezen van de ledenvergadering welke we gehouden hebben op 5 april 2011.

Verder een artikel over woningtoewijzing. Dit speelt momenteel een grote rol in de landelijke en Europese politiek.

Op pagina 14 kunt u iets lezen over regio Noordenveld.

Ook doen wij nog een dringende oproep. Wij zijn nl. op zoek naar een websitemaker. Lijkt dit u wat, kunt u onze websitebeheerder een helpende hand reiken, reageer dan alstublieft.

Een aantal bestuursleden zijn al op vakantie. We blijven bereikbaar via e-mail: secretariaat.ahwoon@gmail.com.

We wensen u een fijne zomertijd toe.

SFB

Verslag ledenvergadering 5 april 2011**Aanwezig**

Bestuursleden: Wim Hagenaar, Wenny Hilverts, Herman Kocks, Annie Wekema

Regio Noordenveld: Ede Meima, Piet Kamp, Truida Westerling-Rozema, Johan Klöpping, Jan de Vries

Van Woonborg: Johan Dijk, Elly Weerts en Gerard Waninge

Van Raad van Commissarissen: Ineke Noordhoff en Henk Jan Bolding

Van WiN (Welzijn in Noordenveld): Jan Donkelaar

Erelid: Jelly v/d Bosch

Gemeente Noordenveld: Oeds Keizer (wethouder van o.a. Sociaal Wijkbeheer)

Overige aanwezigen: - vijf leden

- Sjoukje From, secretaresse

Met kennisgeving afwezig: Luuk de Jonge, Johan Sluiter, Dik Niewold, Ben Plat en Sylvo Gaastra

Locatie: Woonborg, Vries

1. Opening

Herman Kocks opent de vergadering en heet iedereen welkom.

Een speciaal welkom voor Ineke Noordhoff, voorzitter van de Raad van Commissarissen en Henk Jan Bolding, ook van de Raad van Commissarissen, die zich kort voorstelt. Verder een speciaal welkom voor ons erelid Jelly v/d Bosch. Een welkom voor Johan Dijk en Elly Weerts van Woonborg en een dankwoord voor het gebruikmaken van deze ruimte binnen Woonborg voor vanavond.

2. Mededelingen

De mededelingen deze avond betreffen een opsomming van een aantal zaken die de afgelopen tijd gespeeld hebben binnen huurdersland.

Genoemd worden o.a.:

- De huizenmarkt in Amsterdam zit muurvast. Dit heeft o.a. te maken met het gat tussen huren en kopen wat zo groot is dat huurders de sprong niet durven maken.
- De onrendabele top.
- De 33.000 euroregeling

- In een magazine over wonen staat een top-10 van te waarderen en een top-10 van niet- gewaardeerde activiteiten van woningcorporaties.
- Meten is weten: dit zijn de labels die uitgedeeld worden voor de energiewaarde van de woning.

De laatste twee maanden zijn er door het kabinet veel maatregelen uitgestort waarvan we de uitkomst nog niet weten. Herman denkt dat het kabinet deze stap neemt en later wel ziet waar het schip strandt.

Jelly vraagt wat de regio hier concreet mee kan doen en waar die mee aan de slag kan gaan. Herman zegt dat dit nog niet duidelijk is, omdat er nog niets definitief besloten is.

Woon kan twee kanten op: Woonborg steunen in het beleid wat ze ontwikkelt en binnen Woonborg overleggen in het belang van de huurders.

Herman zal later in de avond op het toekomstplan van Woon voor dit jaar terugkomen.

3. Verslag ledenvergadering 30 maart 2010

Tekstuele opmerkingen n.a.v. het verslag:

Pagina 10: Herman weet niet meer wat zijn opmerking *er mogen geen bazen rondlopen* betekent.

Naar aanleiding van het verslag:

- Ben Plat was in hoedanigheid van de Raad van Commissarissen aanwezig.
- Punt 3, pagina 6: de begroting wordt door Woonborg betaald, maar de leden betalen toch contributie? Deze opmerking is juist.
- Punt 5, pagina 7: het is zeker dat de penningmeester stopt, waarschijnlijk september 2011.
- Punt 5, pagina 7: hier staat dat Woonborg instemt met de begroting. Dat doet toch de Algemene Ledenvergadering? Het grootste deel wordt betaald door Woonborg. Volgens Jelly moet dit toch omgekeerd zijn: eerst moet de begroting voorgelegd worden aan de Algemene Ledenvergadering en daarna pas voorgelegd worden aan Woonborg. Jelly stelt voor om routing 'verenigingsmodel' te volgen.

- Punt 6, pagina 7: Jelly v/d Bosch mist het rooster van aftreden bij de verkiezing nieuwe bestuursleden. Dit hoort statutair aan de orde gesteld te worden. Geantwoord wordt dat dit de laatste jaren niet meer gedaan wordt omdat er geen invulling aan het bestuur kan worden gegeven. Hier wordt een formeel punt van gemaakt en het zal de volgende keer meegenomen worden in de agenda. Ineke Noordhoff vult deze opmerking aan om het bestuur te bedanken voor haar inzet.
- Punt 9, pagina 10: n.a.v. de opmerking over de te houden vergadering in Haren meldt Ede Meima dat hij het betreurt dat er bij de andere drie regio's niet meer gebruik gemaakt is van de ervaringsdeskundigheid in de bestaande regio (Noordenveld). Hij geeft de suggestie om de drie regio's samen te laten werken om zo de mensen enthousiast te krijgen. Dit zal meegenomen worden de komende jaren.

Verder zijn er geen opmerkingen en het verslag wordt als behandeld en aangenomen beschouwd.

Johan Klöpping meldt nog dat regio Noordenveld vrij veel voor de huurders heeft betekend in samenwerking met Woonborg. Dit staat niet beschreven in de nieuwsbrief.

Regio Noordenveld heeft geen verslag aangeleverd voor de nieuwsbrief.

Klaas Been zegt dat de regio ook zelf tekst kan aanleveren.

Het discussiepunt is wat krijgen we van de regio en hoe gaat informatie naar de regio. Hier is vorige week al over gesproken tussen AB en regio Noordenveld. Deze nieuwsbrief is opgesteld door Herman en Wim. Herman en Wim zoeken schrijvers en bijdragen voor de nieuwsbrief. Inleverdata voor kopij worden ruim van tevoren aangegeven.

4. Jaarverslag 2010

Geen bijzonderheden

5. Financieel jaarverslag 2010 en begroting 2011

De penningmeester, Johan Sluiter, is door ziekte afwezig en Herman licht de cijfers toe.

Vorig jaar was de discussie waarom er geen kascommissie was. Ook dit jaar

heeft de penningmeester de financiële stukken bij de accountant dhr. Slenema gebracht.

Hij heeft de uitgaven gecontroleerd en geconstateerd dat de bewijsstukken in de administratie aanwezig zijn. Hij verleent de penningmeester decharge.

De uitgaven die in het afgelopen jaar gedaan zijn, vallen binnen de budgetten, met uitzondering van de bestuursondersteuning. Dit komt door het werk dat Woonborg op Woon afstuurt.

De begroting voor bestuursondersteuning is nu verlaagd omdat het doel van Woon is het wijzigen en aanpassen van de huidige bestuursamenstelling waardoor de bestuursondersteuning zal komen te vervallen.

We hebben in 2010 subsidie van gemeente Noordenveld ontvangen. Inmiddels zijn er ook contacten gelegd met de overige drie gemeenten en ook hier zal dit jaar weer subsidie aangevraagd worden.

V.w.b. de begroting van 2011: n.a.v. het gesprek met regio Noordenveld zullen er frequenter vergaderingen zijn van het AB met de contactenraad (de huidige regio's). Ook zal er zal een interactieve website opgebouwd worden en zal er e-mailuitwisseling met leden tot stand gebracht moeten worden.

De contributie voor 2011 is gelijkgebleven, het ledenaantal is gestegen met ongeveer 20 nieuwe leden. Dit mede door de enquêtes die gehouden zijn in de vier gemeenten.

De bijeenkomsten in Haren en Noordenveld n.a.v. de enquête werden door enkele leden bezocht. Per abuis is in de nieuwsbrief vermeld dat de bijeenkomst in regio Aa en Hunze niet werd bezocht. Helaas werd Aa en Hunze verwisseld met Tynaarlo, waardoor de genoemde huurder van de regio Aa en Hunze door ons als aanwezige van de regio Tynaarlo werd vermeld.

Verder zijn er geen opmerkingen naar aanleiding van de begroting en de vergadering verklaart zich akkoord met het financiële jaarverslag.

De begroting zal naar Woonborg gaan.

Er wordt pauze gehouden en na de pauze krijgt de heer Oeds Keizer, wethouder van de gemeente Noordenveld, het woord.

Hij heeft o.a. werk en inkomen, jeugdbeleid en jeugdzorg, onderwijs, kunst en cultuur en sociaal wijkbeheer in portefeuille.

Hij zegt dat hij vanavond veel betrokken mensen ziet. Hij vindt ook dat Woonborg veel aan het bevorderen van de leefbaarheid doet. Mensen willen graag betrokken zijn bij wat er in hun omgeving gebeurt. Mede dankzij WiN

(Welzijn in Noordenveld) zijn een aantal wijkbelangenverenigingen ontstaan die opkomen voor de leefbaarheid in de wijk. In een wijk hebben we te maken met diverse instanties die bemoeienissen hebben om gezamenlijk te verbeteren: de bewonersvertegenwoordiging, de gemeente, politie, welzijnswerk en de woningbouwvereniging.

Een stukje identiteit met en zich betrokken voelen bij de buurt is het streven. Als gemeente heeft men in de wijk- en de dorpsverenigingen een aanspreekpunt voor zo'n buurt. Er moet binding zijn met de wijk: bewoners zijn de ogen en oren van de wijk om er met z'n allen handen en voeten aan te geven.

De gemeenteraad vindt dit belangrijk en gaat ermee door.

Doelen zijn:

- de burger laten meedenken in de omgeving;
- de omgeving fysiek en sociaal veilig maken.

Er zijn al een aantal wijkbelangenverenigingen opgericht en een aantal zijn in oprichting. Jelly vraagt of Woon hierin een positie heeft. Dit is niet het geval, want Woon heeft te maken met Woonborg. Woon is daarom niet een aparte overlegpartner, Woon doet wel mee met wijkschouw.

Aantal activiteiten: twee keer per jaar wordt per wijk een wijkschouw gehouden met de partners, er wordt vlot op punten gereageerd en de afhandeling is vlot. In Nieuw-Roden wordt de begraafplaats door Dorpsbelangen onderhouden, tegen een vergoeding. Dat zijn belangrijke ontwikkelingen en een voorbeeldfunctie. De communicatie staat of valt met afspraken. Er is een convenant afgesloten. Maar ook de gemeente laat nog wel eens een steekje vallen. Er is sprake van een ja/nee-principe. 'Nee' is ook een antwoord. Men moet elkaar wel blijven respecteren en naar elkaar blijven luisteren.

In de toekomst zal dit uitgezet worden over de hele gemeente. Dit moet aan een aspect van de Wmo voldoen: het versterken van een veilige en sociale buurt. Dit zijn speerpunten van de raad in de Kadernota Integrale Veiligheid.

De gemeente wil het toekennen van budgetten onderzoeken en of de wijk hier wat mee wil doen. Dit kan ook tot conflicten leiden. Het is nog niet bekend welke kant dit opgaat.

Zijn er nog tips om huurders te betrekken bij wat je doet? Een tip is: als er iets is moet je er wezen om er iets van te vinden of om het erover te hebben. Er zijn vaak een aantal enthousiaste mensen.

Jan Donkelaar vindt contactpersonen belangrijk, dat afspraken nagekomen moeten worden en dat er iets wordt gedaan met wat ingebracht wordt.

Wim wijst erop dat de structuur van de wijkverenigingen wel de vragen en klachten over de infrastructuur kan behandelen maar hoe kunnen de bewoners (zowel huurders als huiseigenaren) bereikt worden die achteloos en slordig omgaan met de buurt?

Er ligt bijvoorbeeld nog steeds her en der kartonnen rommel van vuurwerkverpakking. Uit de vergadering werd ook gewezen op de hondenpoep. Oeds Keizer antwoordt dat de buurt bordjes 'verboden voor honden' mag plaatsen en dat de gemeente erop attendeert bij vergaderingen, het blijft een kwestie van herhaling. Helaas worden er ook wel bordjes weggehaald.

Hierna wordt de spreker bedankt voor zijn bijdrage en ontvangt hij een envelop met een boekenbon.

Er volgt een korte pauze.

6. Verkiezing nieuwe bestuursleden

Woon heeft zich hier druk over gemaakt in het licht van de ontwikkelingen. Woonborg gaat met Woon verder als enige overlegpartner. Hierover zijn nog gesprekken gaande en er zal een nota over volgen. Hierin zal beschreven worden '*waar staan we als vereniging en wat is de inhoud van de functies?*'. De vraag is of we de huidige bestuursstructuur in de toekomst blijven hanteren. Nieuwe bestuursleden moeten weten dat ze niet jarenlang gebonden zijn. De bestaande discussie nu is dat de formele wijze (rooster van aftreden) in een volgend jaar gehanteerd moet worden en formeel is er nog één vacature, te weten een regiovoorzitter voor Tynaarlo.

8. De voornemens van het bestuur voor het komende jaar

Herman heeft een activiteitenkalender opgesteld voor het komende jaar. Voor de komende twee jaren betekent dit intensiever overleggen: Woon wordt door Woonborg steeds vroeger betrokken bij de ontwikkelingen en andere

vraagstukken. Overleg vindt plaats bij advisering, huurbeleid, aanpassing strategisch woonbeheer, bij onderhoudsplannen en voortgang projecten en bij energieplannen.

Het *Laatste kansbeleid* moet geëvalueerd worden. Verder het Fonds Klein Onderhoud, de klachtenprocedure en de klachtenafhandeling van Woonborg. De woningkaart moet samengesteld worden. Dit laatste houdt in dat er een kaart komt met daarop informatie over de woning en welk onderhoud er in de planning zit en wanneer.

Onderhoudsprojecten moeten begeleid worden. Van de kant van Woonborg wordt verwacht dat de bewoners tijdig en goed geïnformeerd worden. Het is de verantwoordelijkheid van Woonborg om dit goed te doen.

Bij de Provinciale Vergaderingen is ook gesproken over de problemen bij de bestuursvorming.

Mogelijke activiteiten zijn:

- speeddaten
- bewonersadviesgroep
- panels
- ateliers (samen dingen in praktijk brengen en het wordt vooral gebruikt om allochtonen bij woning- en wijkprojecten te betrekken)
- mensen aanspreken
- kleinschalige bijeenkomsten (huiskamer)
- Lagerhuisdebat

Dit zijn activiteiten waar we energie voor moeten hebben. Het komende jaar zullen we beginnen met om de zes weken de contactenraad bijeen te roepen.

9. Rondvraag

Klaas Been vraagt of Woon nog intensief betrokken is bij Oosterhaar in Haren. Antwoord: Ja, Woon is hier bij betrokken: hier worden 47 woningen gerenoveerd die vervolgens weer 30 jaar kunnen meegaan. Een aantal woningen krijgt drie energielabelstappen en tien woningen worden energieneutraal gemaakt. Dit is een zeer ingrijpende renovatie. Er wordt nog onderzocht of het mogelijk is om subsidie te benutten om de woningen energieneutraal te maken. Tijdens de bezoeken aan de woningen worden kleine enquêtes afgenomen.

Verder is er in Oosterhaar nog sprake van nieuwbouw maar het bestemmingsplan moet nog gepubliceerd worden door de gemeente.

De heer Kuin vraagt zich af hoe oud een woning moet zijn voor die in aanmerking komt voor renovatie.

Antwoord: Woonborg hanteert hiervoor het Strategisch Woonplan. De heer Kuin zegt dat hij een woning bewoont van 30 jaar oud en dat hier ook al 30 jaar dezelfde vloertegels en wandtegels in zitten. Woonborg zegt toe dat ze dit met hem zullen bespreken.

De Raad van Commissarissen heeft Woonborg laten visiteren om te zien hoe Woonborg functioneert. Dit heeft een aantal punten opgeleverd. Bij *Open Corporatie?* scoort Woonborg een 7. Woonborg gaat nu voor een 8. Ze wil transparanter en duidelijker zijn en gevoeliger voor inbreng.

Piet Kamp vraagt zich af of de indeling van de adressen [de functieverdeling] achter op de nieuwsbrief wel juist is.

Antwoord: De bestuursamenstelling gaf juridische problemen op het moment dat Woon de enige overlegpartner van Woonborg zou worden. De voorzitter moet een huurder van Woonborg zijn. Daarom is er binnen het bestuur een andere invulling gegeven aan de functies.

Formeel is Herman adviseur maar in praktijk is Herman voorzitter.

Jelly vindt dat hier wel enige uitleg over in de nieuwsbrief had gemogen.

De ledenvergadering wordt om 22.40 uur afgesloten.

Woningtoewijzing

De sociale volkshuisvesting staat erg in de belangstelling van de Europese en de landelijke politiek. Dit in tegenstelling tot de koopsector waar de hypotheekaf trek nog steeds onbespreekbaar is.

Er zijn door de Europese en de landelijke politiek (in het regeerakkoord) verscheidene maatregelen aangekondigd die nogal van invloed zijn op de huursector. Dit betreft enerzijds een verandering van de regelgeving voor de woningtoewijzing en anderzijds een aanslag op de kas van de corporaties.

Er zijn ter veel factoren in het spel, te veel om die hier allemaal op te sommen en daarvan uit te leggen hoe die op elkaar inwerken.

En wat betreft de aanslag op de kas van de corporaties, die laten we ook buiten beschouwing.

Wel is het zo dat er van veel kanten door de overheid aan de kas getrokken wordt. Soms zelfs door de gemeentelijke overheid, denkt u maar aan de doorberekening van de rioolheffing aan de corporaties.

Nieuwe toewijzingsregels

Sinds 1 januari 2011 gelden er nieuwe toewijzingsregels als gevolg van een beschikking van de Europese Commissie over staatssteun aan woningcorporaties. Corporaties moeten 90 procent van alle vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot 33.614 euro.

Middeninkomens tussen wal en schip

Ondertussen blijft de Woonbond pleiten voor een generieke verhoging van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen tot € 43.000. Een grote groep middeninkomens valt nu tussen wal en schip. Hun inkomen is te laag voor een koopwoning en ook de commerciële huursector biedt hen geen betaalbaar alternatief. Om de knelpunten in kaart te brengen lanceerde de Woonbond het meldpunt www.ikwilookwonen.nl.

Woonborg heeft 28 april jl. in Roden een voorlichtingsavond georganiseerd over de veranderde regelgeving voor de woningtoewijzing.

Bij het toewijzen van een woning moet met veel verschillende aspecten rekening gehouden worden. Dit is op zich niet anders geworden, wel zijn enkele beperkingen opgeheven.

Bij het behandelen van de aanvraag gaat het om de volgende gegevens: Het aantal punten dat de aanvrager verzameld heeft, het verzamelinkomen, het aantal personen van een huishouding, of er een speciale urgentie is (medisch, sociaal), de grenzen voor de huurtoeslag en de hoogte van de huur. Al deze criteria moesten tegen elkaar afgewogen worden om te kunnen vaststellen voor welk type woning de aanvrager in aanmerking komt.

Nu is dit anders, iemand met een inkomen beneden de 33.614 euro kan bij Woonborg voortaan voor elk type woning in aanmerking komen. Wat te doen als er meer dan één aanvrager voor dezelfde woning is? Bij gelijkspel in de sport kan een verlenging gespeeld worden. Die oplossing werkt hier niet. Dan wordt er gekeken naar de andere invalshoeken:

is er iemand met een voorrangscclaim? Een medische of sociale indicatie. Of is er een andersoortige urgentie in het spel, dan moet alles en iedereen tegen elkaar afgewogen worden.

In de website van Woonborg kunt u er gedetailleerder over lezen en de precieze criteria nader bekijken.

Klik daarvoor in de site op *Woningzoekende* en vervolgens op *huur- en inkomensgrenzen* en op *medische en sociale indicatie*.

Voor inkomens boven 33.614 euro geldt dus dat deze mensen niet meer in aanmerking komen voor een woning met een huurprijs tot 652,52 euro. Heeft men een inkomen boven de 43.000 euro dan kan men te maken krijgen met een jaarlijkse, maximale huurstijging van inflatie plus 5%. Het laatste woord is er nog niet over gezegd, u zult er ongetwijfeld meer over horen.

Regio Noordenveld

Plan Padkamp in Roden

We hebben een echte ouderwetse winter gehad: vrieskou en veel sneeuwval. En het begon al vroeg. De bouw van de appartementencomplex aan de Padkamp in Roden kwam hierdoor vrijwel stil te liggen en heeft een vertraging in de bouwplannen met zich meegebracht. De lente kwam en de bouw ging in een rap tempo door.

De opening van het plan Padkamp in Roden hebben we inmiddels gehad. Hr Dijk, directeur van Woonborg, heeft het complex geopend samen met onze wethouder Dam. Het project werd gebouwd onder het motto “Hier kom ik weg”, genoemd naar het liedje van Daniel Loohues. Wij van het Regiobestuur Noordenveld, onderdeel van de huurdersbelangenvereniging Woon, waren er bij. De appartementen zijn zowel huur als koop. Ze zijn prachtig en ook nog op een mooie plek in het dorp. Wij wensen iedereen dan ook een prettig woongenot.

Het plan De Helte in Roden

Ook het plan de Helte in Roden werd ietwat vertraagd door de weersomstandigheden. Dit project is weer anders van aard van bijvoorbeeld de Padkamp.

De Helte werd gebouwd in de sociale huur. Prachtig vonden wij van Woon en de Regio Noordenveld dat Woonborg de burens en de school de Haven er bij betrokken. De corporatie heeft de kinderen van de school voorgelicht wat Woonborg gingen doen en ze hebben bakstenen uitgedeeld aan de kinderen met de bedoeling dat zij ze zouden verven in eigen fantasie. Deze stenen werden aangeboden aan Burgemeester v.d. Laan van Noordenveld en Hr Dijk van Woonborg bij de opening van het complex. Geen idee wat ze er mee gingen doen. Totdat het klaar was. In de hal van de flat hangen ze, prachtig achter het glas. Er waren mensen bij die bij het zien daar van erg ontroerd waren. Goed gedaan. Het complex is inmiddels bewoond. Het ziet er mooi uit midden in het dorp. Ook deze mensen wensen wij een prettig woongenot en gezindheid.

Annie Wekema (voorzitter Regiobestuur Noordenveld)

Dringende oproep

Wij zijn dringend op zoek naar een

Websitemaker

die samen met onze websitebeheerder de website opnieuw wil opbouwen en onderhouden.

Voor vragen kunt u contact opnemen met de secretaresse via secretariaat.ahwoon@gmail.com



Overzicht adressen*Algemeen Bestuur AH WOON:*

Adviseur	Herman Kocks	06-229 674 31
Voorzitter	Wim Hagenaar	050 – 5016556
Penningmeester	Johan Sluiter	050 – 5015893
Secretaris en regiovoorzitter Noordenveld Annie Wekema		050 – 5010712
Regiovoorzitter Aa & Hunze Wenny Hilverts		0592 – 273215
Regiovoorzitter Haren Luuk de Jonge		050 - 3120927

Secretaresse AH Woon:

Sjoukje From-Bijlsma
Antwoordnummer 10 (postzegel niet nodig!)
9300 XA RODEN
tel. 0516 - 422469
e-mail: secretariaat.ahwoon@gmail.com

Kijk ook eens op onze website: www.ahwoon.info