



**WOON** Algemene huurdersvereniging  
Postbus 27 9300 AA Roden

# *Nieuwsbrief Maart 2010*



Gewoon goed wonen is uw recht!

N I D E R L A N D S E

Woon is lid van **WOONBOND**

**Uitnodiging Algemene Ledenvergadering**

van de Algemene Huurdersvereniging WOON  
**op dinsdag 30 maart 2010**  
om 20.00 uur in het Dorpshuis te Nieuw-Roden.

**A G E N D A**

1. Opening.
2. Mededelingen.
3. Verslag ledenvergadering 31 maart 2009 (zie pagina 4).
4. Jaarverslag 2009 (zie pagina 12).  
Inclusief: - Overleg Woonborg - Woon  
- Verslag Regio Noordenveld
5. Financieel jaarverslag 2009 en begroting 2010.  
De volledige financiële stukken liggen vanaf 19.30 uur ter inzage.
6. Verkiezing nieuwe bestuursleden.  
Kandidaten en belangstellenden voor een bestuursfunctie kunnen zich tot en met de ledenvergadering melden bij de waarnemend voorzitter of het secretariaat.

**PAUZE**

7. Spreker.
8. De voornemens van het bestuur voor het komende jaar.
9. Rondvraag.
10. Sluiting.

## Van de voorzitter

Verenigingen van huurders hebben sinds 1 januari 2009 een belangrijke stem als het gaat om veranderingen die de verhuurder wil doorvoeren. Dat is een grote verbetering, maar het schept ook verplichtingen. Als Woonborg ons advies vraagt over het onderhoudsplan voor 2010 dan moeten we ook zorgen dat ons advies kwaliteit heeft.

We zijn het afgelopen jaar verscheidene keren om advies gevraagd en in gesprek geweest. Over de verkoop van huurwoningen, huurverhoging, het strategisch woonplan, de organisatie van projecten, energiebesparende maatregelen etc. Zaken die voor ons als huurders van groot belang zijn. Sommige maatregelen raken iedereen, zoals huurverhoging. Deze beleidszaken worden door het algemeen bestuur van Woon behandeld.

Andere maatregelen gaan over bepaalde wijken of buurten, daar krijgt dan de desbetreffende wijk of buurt mee te maken en van Woon het Regiobestuur. Het gaat dan meestal om zaken als renovatie, grootonderhoud etc. De voorzitters van het regiobestuur zijn lid van het algemeen bestuur.

Van de goedfunctionerende actieve bestuursleden van Woon hebben enkelen de AOW-leeftijd al jaren geleden bereikt. Voor ons wordt het tijd te gaan omzien naar verversing. Een oproep in het periodiek van Woonborg deze zomer heeft precies één e-mailadres opgeleverd: misschien was het tijdstip fout, de vakantieperiode. Dat was het gevolg van een verkeerd begrepen opdracht binnen Woonborg. Natuurlijk zijn we erg blij met deze ene reactie.

De regiobesturen in de gemeenten Aa en Hunze, Haren en Tynaarlo behoeven versterking. Twee tot drie bestuursleden voor elke gemeente. Wij zoeken actieve dertigers tot vijftigers onder onze leden. Naast het actieve leven als moeder of vader, een eventueel lidmaatschap van een dorps- of buurtvereniging of bijvoorbeeld een sportvereniging bieden wij de mogelijkheid om je actief te bemoeien met de kwaliteit van je leefomgeving en de mogelijkheid bestuurlijke ervaring op te doen.

Er bestaat een (bescheiden) bestuurskostenvergoeding, en als het nodig is zullen we cursussen verzorgen om je de noodzakelijke kennis bij te brengen.

Belangstelling kun je via e-mail melden op [secretariaat.ahwoon@gmail.com](mailto:secretariaat.ahwoon@gmail.com).

**Verslag ledenvergadering d.d. 31 maart 2009****Aanwezig**

*Bestuursleden:* Johan Sluiter, Wim Hagenaar, Luuk de Jonge, Wenny Hilverts, Herman Kocks

*Van Woonborg:* Elly Weerts en Gerard Waninge

*Van Woonbond:* Sylvo Gaastra en Jaap van Leeuwen

*Van WiN (Welzijn in Noordenveld):* Jan Donkelaar

*Overige aanwezigen:* - zeventien leden  
- Sjoukje From, secretaresse

*Met kennisgeving afwezig:* J. v/d Bosch, H. Riekerk, W. Aukema, D. Niewold, P. v/d Pauvort, E. Boonstra, K. Been en J. de Vries

*Locatie:* 't Dörpshuus, Nij-Roon

**1. Opening**

Wim Hagenaar opent de vergadering en heet iedereen welkom.

Een speciaal welkom voor Sylvo Gaastra die namens de Woonbond zal spreken over het algemeen landelijk energiebeleid. Tevens een welkom voor Gerard Waninge die hierop in zal haken met het energiebeleid van Woonborg. En een welkom voor Elly Weerts van Woonborg en Jan Donkelaar, aanwezig namens WiN.

De personen aan de bestuurstafel worden voorgesteld.

**2. Mededelingen**

- De consumpties deze avond zijn voor rekening van Woon.
- De agenda wordt iets gewijzigd. De verkiezing van de interim-voorzitter zal binnen het algemeen bestuur plaatsvinden. De verkiezing van het regiobestuur is alleen voor de voorzitter, vicevoorzitter en secretaris. Piet Kamps stond per vergissing in dit agendapunt vermeld.
- Punt 8 van de agenda wordt naar voren gehaald en als punt 7 vóór de pauze ingevoegd.
- Regio Noordenveld heeft gevraagd een presentatie te willen houden, dit is punt 9 geworden.

### **3. Verslag ledenvergadering 25 maart 2008**

Hedde Riekerk is geen erelid.

In de rondvraag werd door Klaas Been de 50-puntentoekenning genoemd. Elly zegt dat het woningzoekendensysteem van Woonborg niet over de kop gaat, maar dat dit systeem geëvalueerd zou worden. Woonborg heeft dit gedaan door middel van een enquête en o.b.v. de conclusie heeft men besloten het systeem te houden maar een paar punten ervan te verbeteren.

Verder zijn er over het verslag geen vragen of opmerkingen. Het verslag wordt goedgekeurd en ongewijzigd vastgesteld.

### **4. Jaarverslag 2008**

Een kleine correctie in de *stand van zaken*: Herman Kocks zal op de ledenvergadering niet als voorzitter worden benoemd maar formeel als bestuurslid.

Bewonerscommissies worden nu projectcommissies genoemd.

Er zijn wederom geen vragen of opmerkingen. Ook dit verslag wordt ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

### **5. Financieel jaarverslag 2008 en begroting 2009**

De penningmeester, Johan Sluiter, licht de cijfers toe.

Er is een groot verschil tussen de begroting van 2008 en de werkelijke uitgaven. Bepaalde plannen zijn het afgelopen jaar niet doorgedaan en Woon wilde niet met winst eindigen. Daarom heeft Woon minder gebeurd van Woonborg.

De uitgaven zijn binnen de beraming gebleven. Er is communicatieapparatuur en meetapparatuur aangeschaft. Aan de begroting van 2009 is *bestuurlijke ondersteuning* toegevoegd.

Vanuit de zaal komt de vraag wat de scholing inhoudt: dit zijn cursussen die we kunnen volgen.

Vanwege het gebrek aan een kascontrolecommissie controleert de accountant, dhr. J. Slenema, de boeken. In een schriftelijke verklaring - die op formele gronden wordt voorgelezen - deelt hij mee dat zijn werkzaamheden niet als een goedgekeurde accountantsverklaring gezien mogen worden, maar dat hij dezelfde werkzaamheden verricht als een kascommissie. Dhr. Slenema heeft de uitgaven gecontroleerd en geconstateerd dat de bewijsstukken in de administratie aanwezig zijn.

Ook de vergadering verklaart zich akkoord met het financiële jaarverslag en verleent de penningmeester decharge.

## **6. Verkiezing nieuwe bestuursleden**

Aftredend en niet-herkiesbaar Johan Klöpping en Klaas Wolters. Klaas is naar het buitenland vertrokken en het aftreden van Johan Klöpping zal straks door Johan Sluiter gedaan worden.

Voorgesteld wordt om de benoeming van Herman Kocks met acclamatie te doen. De zaal gaat hiermee akkoord en Herman wordt benoemd als bestuurslid van Woon.

Annie Wekema, Ede Meima en Walter Aukema, worden benoemd tot bestuursleden van regio Noordenveld. De voorzitter van de regio neemt tevens zitting in het AB.

Johan Sluiter houdt een afscheidswoordje voor Johan Klöpping. Johan K. zal regio Noordenveld nog blijven ondersteunen.

Herman is na lang zoeken op ons pad gekomen en hij is wat kennis en ervaring betreft van harte welkom.

## **7. De voornemens van het bestuur voor het komende jaar**

Herman zegt dat hij een dagtaak heeft aan het lezen van de stukken.

- Hij wil graag meer leden bij de werkzaamheden betrekken. In het Woonblad van Woonborg zal een oproep geplaatst worden waarin men zich via e-mail aan kan melden zodat Woon hen indien nodig rechtstreeks kan berichten. Hij is zich ervan bewust dat niet iedereen in het bezit van e-mail zal zijn maar uit praktische overwegingen om snel contact te kunnen onderhouden is hiervoor gekozen.

- Herman is bezig bijeenkomsten in de regio's te bezoeken om meer voet aan de grond te krijgen. Het bestuur werkt al vele jaren hard maar is moe. Herman wil graag de bestuursstructuur verstevigen.

### **In feite horen ook de volgende aandachtspunten bij de voornemens van het komende jaar.**

- Het Sociaal plan onderhoudsprojecten is in de afrondingsfase.

- De Overlegwet heeft de aandacht: er is nog een verschil van opvatting tussen Woonborg en Woon over welk soort van advies voor welk onderwerp van toepassing is. Herman telde 87 onderwerpen om contact over te hebben.

- De klachtenprocedure (reparatieverzoek, incidenteel onderhoud): Herman heeft aan Woonborg voorgesteld om met formulieren te werken, hier wordt door Gerard naar gekeken.
- Planmatig onderhoud: het gaat met name om de communicatie. Woon wil graag eerder in het proces betrokken worden en op de hoogte gesteld worden. Woonborg zegt toe hier over na te denken.
- ZAV (zelfaangebrachte voorzieningen): afspraken hieromtrent moeten op papier komen om problemen te voorkomen.
- Bij de behandeling van het nieuwe huurbeleid bleek dat er bewoners zijn die onrechtvaardigheid voelen over de huurprijs van soortgelijke woningen. Het zijn woningen die ogenschijnlijk eender zijn maar door verschillende omstandigheden, bijvoorbeeld door een verschillende mutatiehistorie, niet dezelfde voorzieningen hebben. Daardoor is de huurprijs niet altijd gelijk.
- Mutatieproces: dit betreft verhuizing, de huurder verlaat de woning en een nieuwe huurder betreft de woning. De procedure bij het verlaten van de woning en de mogelijke overname van voorzieningen loopt niet altijd zoals het moet.
- Praten met Woonborg over energie steken in het voorkómen van huisuitzetting.

Woonborg zegt dat ze graag over de meeste dingen wil praten. Woonborg heeft de behoefte om de mening van Woon te horen. Ze zijn blij met de reacties van Woon op de beleidsstukken en er worden ook samen stukken ontwikkeld.

### **Regio Noordenveld**

Het woord is aan Annie Wekema: regio Noordenveld is een jaar geleden van start gegaan met allemaal blanco leden. Men bezoek de AB-vergaderingen en presentaties van Woonborg. Dit alles onder begeleiding van Johan Klöpping en Jan Donkelaar.

De presentaties van Woonborg worden als goed ervaren. Annie betreurt het dat bewoners soms niet actief zijn te krijgen, maar ze houdt moed. Ze wenst Herman veel succes.

*Pauze.*

### **8. Spreker van de Nederlandse Woonbond over *energie*.**

Het woord is aan Sylvo Gaastra van de Nederlandse Woonbond. Hij vertelt dat huurder en verhuurder investeren in energie. Waarom is energiebesparing zo van belang? Het is een investering in de toekomst. Wanneer een woning geïsoleerd wordt, blijft de woning warmer en daalt het gasverbruik.

Verwarming is de grootste kostenpost.

Het gasverbruik zal afnemen maar door de grote hoeveelheid huishoudelijke elektrische apparatuur neemt het stroomverbruik toe.

Woningcorporaties krijgen geld om te investeren in woningen. De corporatie wil ook zorgen voor CO<sub>2</sub>-vermindering en het verlagen van de woonlasten.

Nieuwbouwwoningen zitten goed. Men moet naar de bestaande voorraad kijken want daar valt de meeste energiewinst te behalen. Twee labelsprongen, naar label B, is moeilijk. Woonborg heeft de labeling klaar. Label C is gemiddeld. Een voorbeeld van isolatie is chips of het aanbrengen van PUR tegen de onderkant van de vloer. Een thermografisch beeld (een foto) laat de warmte-uitstoot van een woning zien. Besparen van gas kan o.a. door isoleren, dubbel glas en goede ventilatie.

*Vooraf het isoleren van de schil van de woning is van groot belang.*

Initiatieven die de Woonbond neemt, zijn informatie verstrekken, het uitgeven van brochures, het meldpunt energieverspilling en gesprekken met belanghebbenden en betrokken partijen.

In gesprek met Aedes is een garantiemodel afspraak gemaakt: de huur mag niet meer stijgen dan aan energiekosten bezuinigd wordt door het toepassen van energiemaatregelen. De woonlasten kunnen zo dan op peil blijven.

Balansventilatie is een goede techniek.

Op [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl) staat een energielastenverlager, Sylvo stelt voor om een link te zetten op de website van Woon.

Lokaal initiatief:

Inspreken als huurdersorganisatie door meerjarenbeleidsplan van de verhuurder, en huurdersorganisatie daarover advies geven. Waarbij van belang is:

- Welke woningen krijgen huurverhoging.
- Binnen hoeveel jaren.
- Voorlichting geven met en door mensen die enthousiast zijn.

Gerard Waninge van Woonborg haakt hierop in. Hij vertelt dat er landelijk afspraken gemaakt zijn. Woonborg heeft met Provincie Drenthe een akkoord bereikt:

- energieverbruik en CO<sub>2</sub> met 20% verminderen;
- nieuwbouw EPC van 0,8 naar 0,5;
- in 2020 energieneutraalbouwen;
- minimaal label C, geen F en G meer.

Woonborg zal de komende 10 jaar 15 miljoen euro uittrekken voor verbeteringen:

- geen label F en G meer in het bezit;
- minimaal label C bij renovatie label B;
- zoveel mogelijk dak- en vloerisolatie;
- na-isoleren.

In de provincie Drenthe is van het woningbezit ruim 70% onder label C. Woonborg heeft rond de 50% onder de C. Elk jaar zullen gemiddeld 290 woningen verbeterd of geherstructureerd worden. Woonlasten moeten in de hand gehouden worden. In de praktijk is dit voor 50% onrendabel voor Woonborg.

Hoe zal dit aangepakt worden?

Door complexverbetering, nieuwbouw in herstructureringsgebied en door gesprekken over mutatie, initiatieven bewoners, communicatie, door de bewoners te stimuleren en door ZAV.

Een bedrijf in Beilen heeft de labeling voor Woonborg gemaakt. De labeling is genomen op referentiebasis. Het label is door de bewoner ook op te vragen. Bij mutatie zijn verschillen te constateren.

Woonborg hoopt haar doelstelling in 2018 te behalen. Er is een start gemaakt in 2008.

Sylvo vertelt dat voor de twijfelaars een energiebus beschikbaar is. Wat moeten we doen om tot een energiezuinige woning te komen? Er volgt een gesprek, er wordt een rapport opgesteld, een presentatie gegeven en het voorstel gaat naar de verhuurder. Ook kan dit gebruikt worden bij een second opinion.

Het initiatief hiervoor ligt bij de projectcommissies, het is een hulpmiddel voor bewonersorganisaties. De kosten zijn € 500,- voor huurdersorganisaties.

Vanuit de zaal komt de vraag wie het geld voor al die verbeterplannen op tafel legt. Voor Woonborg zijn er veel onkosten en het plafond komt nu in zicht. Woonborg heeft een hoge ambitie en heeft nog steeds een goede financiële positie. De corporatie financiert vóór, dit komt op termijn terug, de huurder woont gerieflijker.

Een verbetering van de woning betekent een verhoging van de huur. Waar is de verhoging op gebaseerd? De huurprijs is gericht op exploitatie en is een berekening over jaren.

Sylvo zegt dat de corporatie moet laten zien hoe ze tot het kostenplaatje komen. Er zit progressie in de huurverhoging: bijvoorbeeld dit jaar € 60,-, volgend jaar € 62,-. Vijftien jaar moet door Woonborg voorgefinancierd worden.

Voor Woonborg is het organisatorisch een grote opgave. De vraag is wanneer een woning aangepakt moet worden: bij mutatie of het hele blok of 20 woningen in één keer bij het reguliere onderhoud Of met aparte projecten? Er wordt op gewezen dat zeker het vervangen van de cv- ketels veel winst oplevert. Voer dat bijvoorbeeld als een project uit.

Woningen in de laagste niveaus zouden het eerst aangepakt moeten worden. Dit kunnen woningen zijn met mensen die opzien tegen de huurverhoging. Sylvo geeft aan dat 3000 woningen veel zijn. Huurdersorganisatie en corporatie zouden samen een energieteam in het leven kunnen roepen dat intensief voorlicht.

*Een feit is dat de grote winst behaald wordt in de bestaande bouw.*

De sprekers worden bedankt voor hun inzet en ontvangen een bloemetje.

## **9. Rondvraag**

Van Klaas Been zijn een vijftal vragen ontvangen voor de rondvraag:

1. Hoe kijkt Woon aan tegen het IGS (Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden)? Vanuit de zaal wordt dit toegelicht met het verzoek een pleidooi te houden bij de politiek. Er zou gezien de wachtlijst van Woonborg meer dan

de afgesproken 30% sociale huur gebouwd moeten worden. Dit verzoek wordt binnenkort door WOON besproken.

- Woonborg heeft met de gemeente Noordenveld afgesproken dat 1/3 voor huurders gebouwd moet worden.

Elly zegt dat van de 4800 mensen die op de wachtlijst staat er ruim 3000 puntenverzamelaars zijn. Er zijn dus iets meer dan 1000 mensen die reageren op een vrijgekomen woning.

Lang niet iedere ingeschrevene wil binnenkort of volgend jaar een andere woning. Ook niet het jaar daarop, het gaat vaak om ingeschreven staan voor het-geval-dat.

Woonborg wil wel bouwen, maar mag het nog niet. Elly zegt dat Woonborg misschien de druk van Woon bij de politiek nodig heeft om te mogen bouwen. Dit punt zal door Woon geagendeerd worden.

Door sloop/nieuwbouw zou het totaal aantal woningen van Woonborg krimpen.

- Elly zegt dat dit niet het geval is. Het aantal ligt nog steeds rond de 5000 woningen.

2. Wat doet Woon op dit moment aan ledenwerving in de vier gemeenten?

- De brief die in het Woonblad van Woonborg geplaatst zal worden. Woon wacht respons af.

Vries zou inmiddels gegroeid zijn naar  $\pm$  500 leden.

- Platform Noord Drenthe is een stichting en een stichting heeft geen leden maar donateurs.

3. Wordt er door Woon reeds weer gewerkt aan een driehoeksoverleg met de vier gemeenten en Woonborg? Twee gemeentes zijn hier nog niet aan toe. Het bestuur gaat na hoe dit handen en voeten te geven.

4. Hoe staat Woon nog in het proces wijkbeheer?

- Een afgevaardigde van de regio zit hierin.

5. Bewoners van renovatieprojecten o.a. de van Bergenstraat te Roden: miscommunicatie en veel meer troep en ongemak dan was verwacht.

- Het is voor verbetering vatbaar. Het is een samenspel en er zijn andere vergaderingen waar het wel goed ging. Jammer dat vanavond niemand van de Van Bergenstraat aanwezig was.

Verder nog:

Waarom hanteert Woonborg de huurverhoging van 2,5%?

Het Platform Noord Drenthe kiest voor de nullijn, waarom WOON niet?

- Dit is een huurverhoging die door de regering is vastgesteld. Door de inflatie is de verhoging hoger dan vorig jaar. Het is een reële verhoging, de begroting is hierop ingericht.

### **10. Sluiting**

De aanwezigen worden bedankt voor hun aanwezigheid en inbreng. Hoewel de opkomst groter had gekund, waren er ook leden van buiten de gemeente Noordenveld.

Op de volgende vergadering van het AB zal op gepaste wijze afscheid genomen worden van het ambt van Wim: hij heeft het zwaar gehad de laatste jaren maar heel plichtsgetrouw zijn werk gedaan.

De ledenvergadering wordt om 22.45 uur afgesloten.

## **Jaarverslag 2009**

Een jaar in beeld brengen kan vanuit verschillende invalshoeken:

- statistisch bezien, in cijfers in dit geval;
- door de resultaten weer te geven;
- door de inspanningen weer te geven.

Het zou mooi zijn als het zo eenvoudig was als bij de eindstand van de voetbalcompetitie, twee rijtjes maar en dan het liefst in het linkerrijtje staan. Helaas, WOON is geen voetbalvereniging al hopen wij op het huurdersveld toch te scoren.

Gaat het op het voetbalveld om aanvallen en verdedigen, op het huurdersveld gaat het vooral om overleg plegen.

Invloeden van buitenaf zijn er medebepalend voor of en hoe de inspanningen van WOON met resultaat bekroond worden.

Om twee wel heel verschillende factoren te noemen:

- de kredietcrisis;
- het tekort aan actieve bestuursleden en vrijwilligers.

De kredietcrisis werkt sterk belemmerend voor investeringen, afgezien nog van de afdrachten die het Rijk van de woningcorporaties wil ontvangen.

Het tekort aan bestuursleden en vrijwilligers is niet iets van nu, het doet zich al jaren voor.

We zouden kunnen zeggen dat het went. Het is evenwel niet gezond en zeker niet in het belang van de huurders.

WOON moet het met te weinig mensen doen. Hierdoor komt de structuur die WOON voor ogen heeft om in alle vier de gemeenten waar Woonborg actief is een regionale afdeling te hebben maar deels van de grond. Bij plaatselijke afdelingen ligt juist de kennis van de eigen situatie, kennis die het bestuur niet in die mate kan hebben. Met vier voltallige regionale afdelingen wordt het voor het bestuur mogelijk zich te geheel bezig te houden met besturen en kan het de behartiging van de lokale belangen toevertrouwen aan de afdelingen ter plaatse.

Vooraf in de gemeenten Aa en Hunze en in Tynaarlo speelt dit ons parten. Wij doen bij dezen dan ook een dringend beroep op u om het WOON mogelijk te maken ook in uw gemeente een regionale vertegenwoordiging van de grond te krijgen. In Noordenveld is er een actieve afdeling en in Haren is WOON ook vertegenwoordigd maar onze vertegenwoordiger daar zou versterking graag welkom heten.

#### Nu een overzicht in korte fragmenten

##### *Het Algemeen bestuur (AB)*

- Het AB is tien keer bijeen geweest.

##### *Het Dagelijks bestuur (DB)*

Het DB kwam tussendoor bij elkaar maar veelal ging het overleg per e-mail of telefonisch.

*Overleg met Woonborg*

De onderwerpen zijn nogal divers. We bespreken beleidsmatige onderwerpen. Dat zijn het Strategisch Woonplan, de begroting van Woonborg, het onderhoud en het financieel beleid.

En heel anders maar niet minder belangrijk: lopende kwesties uit de praktijk of wat ons van belang lijkt te zijn om dit aan Woonborg voor te leggen. Dit laatste kan bijvoorbeeld gaan over ontwikkelingen in de maatschappij, of zaken die elders gaande zijn op volkshuisvestingsgebied.

*Beleidsmatige onderwerpen*

- de *Overlegwet*
- *klachtenprocedure en klachten*
- *het energieplan*
- *onderhoudsprojecten*
- *adviesaanvragen van Woonborg*

De *Overlegwet*, voluit de Wet op het overleg huurders verhuurders (WOHV). De uitwerking van deze wet zien we terug in verschillende overeenkomsten. Dit jaar kwam het Sociaal Plan bij Onderhoudsprojecten tot stand. Een nadere uitwerking bij dit Sociaal Plan is het stappenplan. Hierin moet op overzichtelijke wijze voor elke stap in een project na te gaan zijn welke partij daarvoor verantwoordelijk is. Het stappenplan is in behandeling.

Bij *klachten* gaat het om klachten die nadat de bewoner eerst zelf de kwestie met Woonborg besproken heeft, nog niet tot een bevredigende oplossing zijn gekomen. En in het verlengde daarvan om een zodanige registratie van de klachten dat het verloop van een klacht en uiteindelijk de gehele historie ervan klacht- en klantvriendelijk na te gaan is.

Woonborg werkt aan een *energieplan*. Het is een te ingewikkeld vraagstuk om dit in korte tijd panklaar te krijgen, er moet namelijk met heel veel rekening worden gehouden. Het jaarverslag zou er helemaal mee volgeschreven kunnen worden.

We volstaan echter met het volgende. Het is van groot belang de energieprestatie van de woningen te verbeteren omdat het direct raakt aan de woonlasten. Vooral bij de bestaande woningen kan veel bespaard worden, meer

dan bij nieuwbouw. Met energiebesparing wordt niet alleen een groter woongenot bereikt maar kunnen de woonlasten ondanks een huurverhoging toch omlaag. Dat komt door de woonlastenwaarborg. Dat is een garantie dat op wooncomplexniveau de verlaging van de maandelijkse energiekosten als gevolg van de energiebesparende maatregelen, groter is dan de huurverhoging. Huurders gaan er dus op vooruit omdat hun woonlasten in totaliteit lager uitvallen.

### *Onderhoudsprojecten*

De begeleiding van dit soort projecten is een intensieve bezigheid. In een aparte bijdrage in deze nieuwsbrief leest u er meer over.

### *Adviesaanvragen*

- verkoop huurwoningen
- verkoopstimulerende maatregelen
- doorberekening rioolheffing van gemeente Noordenveld
- samenwerkingsovereenkomst Prestatieafspraken
- bezuinigingsmaatregelen (efficiencymaatregelen, maatregelen bij het serviceonderhoud)
- huurverhoging 2010

### *Provinciale vergadering*

Woon neemt deel aan het Provinciaal overleg van de Woonbond (afd. Drenthe). De Provinciale Vergadering wordt viermaal per jaar gehouden.

### *Diverse bijeenkomsten*

- WOON is betrokken bij de werving van nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen.
- De Stamtafel (16 september). Een door Woonborg georganiseerde bijeenkomst voor de huurdersverenigingen en voor wijkverenigingen en dergelijke. Bedoeld om de samenwerking op het gebied van wijkbeheer en veiligheid te vergroten. En ook om inzicht te geven in de activiteiten van Woonborg.
- De Stamtafel (5 november). Hier werd door Woonborg, op verzoek van de vergadering van 16 september, de problematiek van de woningtoewijzing behandeld. Via de behandeling in groepen van een aantal voorbeelden werd

duidelijk dat de huidige wijze van toewijzing op een inzichtelijke wijze gebeurt waarbij in voldoende mate rekening wordt gehouden met de leefsituatie van de belangstellenden.

*Onderhouds- en renovatieprojecten.*

In 2009 hebben wij ondersteuning verleend aan een viertal projecten te weten:

- Tynaarlo, woningen aan de Bouw- en Steenakkers
- Yde, woningen aan de Gelmarusstraat
- Roden, woningen aan de Van Bergenstraat en omgeving
- Roden, woningen aan de Lindelaan en omgeving

Bij het project in Tynaarlo bestond de bewonerscommissie uit vier dames die een zeer goede bijdrage hebben geleverd aan het slagen van dit onderhoudsproject. Er zijn nieuwe kunststof kozijnen geplaatst. Uitgebreide energiebesparende voorzieningen zijn getroffen. Na het plaatsen van de kunststof kozijnen bleek dat zowel de vitrage als de zonwering niet meer konden worden geplaatst. Woonborg heeft voor haar rekening nieuwe vitrage en zonwering laten aanbrengen.

Het project in Yde is redelijk gegaan. Het is belangrijk dat degene die in een bewonerscommissie plaatsneemt vooral oog heeft voor het project als geheel.

Voor de projecten in Roden hebben Annie Wekema en Johan Klöpping de begeleiding op zich genomen. Het project Van Bergenstraat e.o. heeft weinig problemen gekend. Een bewonerscommissie was daar moeilijk van de grond te krijgen.

Het opstarten van het project Lindelaan e.o. heeft meer moeite gekost. Aanvankelijk van was maar 60% van de huurders voor de energiebesparende maatregel. Doordat Woon de Woonbond voor een second opinion heeft ingeschakeld, kon het project alsnog van start gaan.

Het bedrag dat de bewoners moeten betalen ( 22 – 27 euro) is vergeleken bij het project Van Bergenstaat (15 euro) aan de hoge kant; een behoorlijk prijsverschil.

De bewonerscommissie en Woon hebben voorgesteld als overgangsregeling de verhoging met een paar euro te verlagen. Woonborg wenste daaraan niet mee te werken. Dit project is al uitgevoerd en de restpuntes moeten nog worden uitgevoerd. Deze projecten verliepen in goede samenwerking.

Bij de hierna genoemde projecten verliep het stroever en waren er zaken die ons veel energie gekost hebben en die we graag anders gezien hadden.

Berkenstraat te Zuidlaren.

Woon is niet uitgenodigd voor de presentatie van het project. In de documentatie is niet vermeld dat men tijdens het project ondersteuning van Woon kan krijgen. Over een vergoeding bij overschrijding van de planning wordt niets verteld. Het adres van Woon wordt niet in de documentatie vermeld.

Woon krijgt geen verslagen van de bijeenkomsten, vergaderingen etc. We hebben ons ongenoegen daarover aan Woonborg kenbaar gemaakt. Woonborg heeft gezegd haar leven te zullen verbeteren.

Esakkers te Annen.

Hier is Woonborg zeer nalatig geweest wat de communicatie over de te verrichten werkzaamheden betreft. Bewoners hebben geen bericht vooraf gehad over de uit te voeren werkzaamheden zodat eventuele gebreken aan de woning alsnog aan de lijst moesten worden toegevoegd. Ook hierover is contact geweest met Woonborg.

## Overleg Woonborg - Woon

De besprekingen die met Woonborg zijn gevoerd over onderstaande onderwerpen zijn nog steeds niet afgerond. De kijk die WOON respectievelijk Woonborg op enkele van de genoemde onderwerpen had, verschilde nogal waardoor er geen vooruitgang in zat.

De knelpunten die met Woon besproken werden, zijn:

- Woon krijgt niet altijd op tijd inzicht in de aard van de werkzaamheden, presentatie en documentatie.
- Het stappenplan bij renovatie en bij planmatige onderhoudsprojecten; waardoor de bewoners en de bewonerscommissie meer inzicht krijgen in het wat en hoe en wanneer van het project.
- Omschrijving basiskwaliteit van de huurwoning bij mutatie en bij onderhoud.
- Energiekwaliteitsgarantie.
- Convenant Woonborg – Woon (dit is ook vertraagd door de nieuwe Overlegwet).
- Checklist voor renovatie en planmatige onderhoudsprojecten.
- Klachtenprocedure; daarbij heeft Woon meer inzicht gevraagd in de klachten en de wijze van afhandelen daarvan. Woonborg is het afgelopen jaar bezig geweest de automatisering m.b.t. de klachten en de klachtafhandeling te upgraden, binnenkort krijgen wij een rondleiding in het bedrijf waarbij ook het klachtenregister zal worden doorgenomen.

In 2004 en 2009 hebben wij een stappenplan ingediend dat een nadere uitwerking van het Sociaal Plan Onderhoudsprojecten zou moeten worden om als praktische richtlijn bij de projecten te gebruiken.

Maar Woonborg had daar een dusdanig andere visie op dat het nog niet tot een dergelijk stappenplan heeft geleid.

Regelmatig komen bij ons klachten binnen van huurders die naar hun mening niet correct worden behandeld door Woonborg bij het verhelpen van klachten. Als wij daarover vragen stellen aan Woonborg is men de mening toegedaan dat alles in het werk is gesteld om de klacht te verhelpen. In de praktijk blijkt dat

niet altijd juist te zijn. Woonborg zal de klachten sneller en beter moeten aanpakken.

Johan Sluiter, penningmeester

## **Financiën**

### **Financieel verslag Algemene Huurdersvereniging WOON.**

In 2009 was het noodzakelijk ons bestuur uit te breiden met een betaalde beroepskracht.

Mr. Herman H.G. Kocks, rechts- en bestuurskundig adviseur is tijdens de jaarvergadering 2009 benoemd tot bestuurslid. In de daaropvolgende reguliere vergadering van het Algemeen Bestuur is hij verkozen tot interim-voorzitter voor de duur van twee jaar. De interim-voorzitter ontvangt een vergoeding voor de vergaderingen. Hierdoor was het nodig de begroting voor 2009 aan te passen.

De posten bestuurskosten, PR., werving, scholing en secretariaatskosten zijn herzien en aangepast. Tevens is de post *bestuurlijke ondersteuning* aan de uitgavenzijde toegevoegd.

Het aantal leden is in 2009 gedaald van 843 naar 780. De oorzaak hiervan is het uitschrijven van 19 leden die na herhaaldelijk te zijn verzocht de contributie te betalen, niets van zich hebben laten horen. Acht leden hebben het lidmaatschap opgezegd en twee leden zijn overleden.

Daarnaast werd een lid bij mutatie van de woning automatisch door Woonborg uit het bestand verwijderd als lid van WOON. Gelukkig is dit in het najaar van 2009 door Woonborg aangepast en gaat het lidmaatschap bij mutatie nu automatisch mee over naar het nieuwe adres.

De jaarcijfers liggen tijdens de jaarvergadering ter inzage en zullen worden toegelicht door de penningmeester

Johan Sluiter, penningmeester

## **Verlag Regio Noordenveld**

### **Wat hebben wij zoal gedaan in het jaar 2009?**

Het was voor veel huurders in de gemeente Noordenveld een spannend jaar. Er zijn veel woningen gerenoveerd door Woonborg en dat geeft altijd overlast voor de bewoners. Het gaat hier om woningen aan de Ceintuurbaan-Noord, Van Bergenstraat, Acacialaan, Goudenregenstraat en Lindelaan. Gelukkig waren bewoners bereid om zich in zetten voor een projectcommissie (bewonerscommissie) die in overleg met het regiobestuur heeft geprobeerd op te komen voor de belangen van de bewoners. Over het algemeen is het allemaal goed verlopen met hier en daar natuurlijk de gebruikelijke problemen, die we geprobeerd hebben op te lossen samen met Woonborg.

In het afgelopen jaar hebben we als regiobestuur regelmatig WOON vertegenwoordigd, zoals aanwezig zijn bij opening van de bouw in Peize aan de Raadhuisstraat. Verder waren we aanwezig bij de opening van het complex aan de Padkamp. De opening werd op een ludieke wijze verricht door directeur dhr. Dijk van Woonborg en de wethouder van de gemeente Noordenveld, dhr. Wolters. Het motto van de opening was "Hier kom ik weg". Ook bij de start van de bouw aan de Helterbult waren we aanwezig. Schooljeugd opende het complex met geschilderde stenen en burgemeester Van der Laan en dhr. Dijk legden de eerste steen. Als regiobestuur zijn we vertegenwoordigd in het Wmo-platform. Daar komen allerlei zaken aan de orde die ook voor onze leden van belang zijn. Ook hebben we ons regelmatig gebogen over klachten van onze leden. We proberen in samenwerking met Woonborg tot voor de bewoners goede oplossingen te komen.

Heeft u problemen, bel ons dan. Het Regiobestuur Noordenveld is nu ongeveer twee jaar bezig en we hebben de indruk op de goede weg te zijn. Bewoners uit Noordenveld weten ons steeds beter te vinden. Het bestuur bestaat uit een aantal enthousiaste leden. We zouden graag nog iemand uit Peize erbij willen hebben.

Heeft u interesse of heeft u vragen of opmerkingen neem dan contact met mij op.

Namens Regiobestuur Noordenveld,  
Annie Wekema (voorzitter), tel. 050 5010712.

## **Badkamerrenovatie**

Bron: [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)

Mijn woning dateert uit 1985, zo dus ook de badkamer. Nu wil de verhuurder een badkamerrenovatie uitvoeren, alleen gaat de huur dan met € 45,- per maand omhoog. Als gezamenlijke huurders van zestig woningen hadden wij gevraagd om onderhoud, dus het vervangen van het huidige sanitair en niet om een grootscheepse renovatie. Wat zijn de regels en mag de verhuurder € 45,- huur per maand extra vragen voor renovatie van de badkamer?

De verhuurder mag de huur - verplicht is dat zeker niet - naast de jaarlijkse huurverhoging alleen tussentijds verhogen als er sprake is van renovatiewerkzaamheden. In dat geval is een huurverhoging toegestaan die in redelijke verhouding staat tot de investeringskosten voor de verbetering(en). Renovatie is alleen aan de orde als er na de werkzaamheden meer kwaliteit en/of comfort is, dus iets extra's vergeleken met de situatie ervoor. Denk bijvoorbeeld aan dubbelglas waar eerst enkel glas zat, een HR-(combi)ketel in plaats van gaskachels of, als dat tot dan toe ontbrak, isolatie of zeer inbraakveilig hang- en sluitwerk. Of, om bij het sanitair te blijven, het plaatsen van een bad naast de al bestaande douche of het aanbrengen van een gescheiden bad en douche, waar voorheen de douche deel uitmaakte van het bad. Of aan een extra wastafel of toilet.

Dat dergelijke aanpassingen als voorbeelden van renovatie – en dus van 'iets extra's' - kunnen worden beschouwd blijkt bijvoorbeeld ook uit het hogere aantal woningwaarderingpunten voor de situatie na de renovatie.

Als alleen sprake is van vervanging van oude door nieuwe onderdelen of voorzieningen spreken we van (groot)onderhoud. Dat is bijvoorbeeld het vervangen van oud door nieuw tegelwerk, van (een) oude door (een) nieuwe wastafel(s) of het vervangen van een al aanwezig bad. Dergelijke werkzaamheden leveren niets extra aan kwaliteit of comfort op en zijn daarom onderhoudswerkzaamheden. Daarvoor mag geen tussentijdse huurverhoging worden gevraagd.

Om te beoordelen of het om (groot)onderhoud, renovatie of een combinatie van beide gaat, is het dus van belang om na te gaan welke werkzaamheden de verhuurder wil uitvoeren en die per onderdeel te beoordelen. Als het onderhoud betreft dient u dat in principe toe te staan - maar zonder huurverhoging -, als het gaat om renovatieonderdelen dient de verhuurder u die eerst schriftelijk voor te stellen, zodat u kunt beoordelen of het, gelet op uw belangen, om een redelijk voorstel gaat. De eventuele huurverhoging kunt u overigens achteraf nog laten toetsen door de huurcommissie.

**N.B. Bovenstaande stukje is overgenomen vanaf de site van de Woonbond en het betreft hier géén vraag van een Woonborg-huurder!**



## Tuintips voor maart



Als het vriest, kunt u nu rozen terugsnoeien. Trek stevige tuinhandschoenen aan en zorg dat uw snoeischaar scherp en schoon is. Knip struikrozen tot op drie tot vijf ogen af. Laat bij doorbloeiende klimrozen de doorgaande takken met rust en snoei alle zijtakken tot ongeveer 5 cm af. Zijn de rozen gesnoeid, geef ze dan speciale rozenmest.

De vlinderstruik (*Buddleja davidii*) kunt u nu flink terugsnoeien. De bloemen verschijnen deze zomer op de takken die na de snoeibeurt verschijnen.

Knip de dorre delen van vaste planten af. Dit klusje gaat het makkelijkst met een heggenschaar. Knip de delen in kleine stukjes en laat deze op de grond verteren. U hoeft dan minder tuinafval op te ruimen en dit organische materiaal is goed voor de grond.

Als het een paar weken niet gevoren heeft, kunt u de tuin bemesten. Alle beplanting stelt in het vroege voorjaar extra voeding op prijs. Vergeet daarom ook niet de haag, coniferen en planten in pot te bemesten.

Om houten tuinmeubels schoon te maken, zijn er speciale producten. Het hout wordt dan snel schoon. Gebruik om de houten bank, stoel en tafel in topconditie te houden een onderhoudsmiddel dat voor dit doel ontwikkeld is.

Als u nu in huis voorzaait, bent u straks het seizoen vooruit. Bij een zaak voor tuinbenodigdheden vindt u hiervoor handige zaaibakken en natuurlijk de leukste bloemen- en groentezaden.

**Overzicht adressen***Algemeen Bestuur AH WOON:*

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

*Secretaresse Woon:*

Sjoukje From-Bijlsma

Antwoordnummer 10 (postzegel niet nodig!)

9300 XA RODEN

tel. 0516 - 422469

e-mail: [secretariaat.ahwoon@gmail.com](mailto:secretariaat.ahwoon@gmail.com)