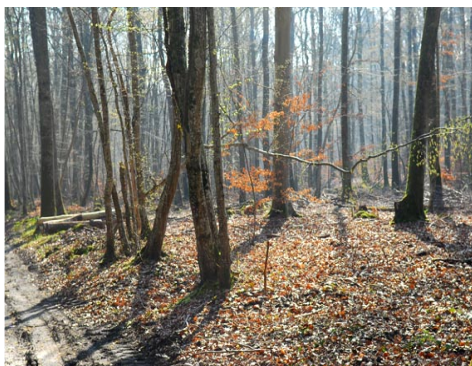




WOON Algemene huurdersvereniging
Postbus 27 9300 AA Roden

Nieuwsbrief maart 2011



Gewoon goed wonen is uw recht!

Woon is lid van  **WOONBOND**

Inhoud van deze nieuwsbrief

	Pagina
- Uitnodiging ledenvergadering	3
- Verslag ledenvergadering d.d. 30 maart 2010	4
- Jaarsverslag 2010	12
- Overzicht adressen	16

Uitnodiging Algemene Ledenvergadering

van de Algemene Huurdersvereniging WOON
op dinsdag 5 april 2011
om 20.00 uur bij Woonborg te Vries.

A G E N D A

1. Opening.
2. Mededelingen.
3. Verslag ledenvergadering 30 maart 2010 (zie pagina 4).
4. Jaarverslag 2010 (zie pagina 11)
5. Financieel jaarverslag 2010 en begroting 2011.
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.

Verslag ledenvergadering d.d. 30 maart 2010**Aanwezig**

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

Van Woonborg: Elly Weerts

Van Raad van Commissarissen: Ineke Noordhoff en Ben Plat

Van Woonbond: Sylvo Gaastra

Van WiN (Welzijn in Noordenveld): Jan Donkelaar

Overige aanwezigen: - twaalf leden

- Sjoukje From, secretaresse

Locatie: 't Dörpshuus, Nij-Roon

1. Opening

Herman Kocks opent de vergadering en heet iedereen welkom.

Een speciaal welkom voor Sylvo Gaastra die namens de Woonbond zal spreken over het kwaliteitsbeleid. Een welkom voor Elly Weerts van Woonborg en voor Ineke Noordhoff, voorzitter van de Raad van Commissarissen en Ben Plat, ook van de Raad van Commissarissen en tevens erelid.

2. Mededelingen

De mededelingen deze avond betreffen een kort verslag van het afgelopen jaar.

- Het gaat op zich goed met Woon: het aantal leden is constant, we willen wel graag meer leden. Op de actie in het Woonblad heeft Woon één reactie gekregen.
- De actie van Johan Sluiter heeft succes: bij projecten wordt een enquêteformulier en een brief toegestuurd naar de desbetreffende huurders.
- De bestuursstructuur - algemeen bestuur en voorzitters van de regio - is goed. Het dagelijks bestuur komt regelmatig bijeen, in de regio's is alleen Noordenveld actief.
- Financieel is de vereniging gezond. Bij de overgang van de oude naar de nieuwe situatie jaren geleden was er een reserve, die is er nog steeds. Alle redelijk te maken kosten worden vergoed door de corporatie.
- Er is overleg met de Raad van Commissarissen over het beeld wat Woon van Woonborg heeft.

- Woon is verzocht deel te nemen aan de selectieprocedure voor nieuwe leden van de Raad van Commissarissen. Ineke Noordhoff neemt hierop het woord en wil een compliment maken aan het bestuur van Woon. Bij de vacature heeft de RvC voor een nieuwe vorm gekozen door zeggenschap te geven aan anderen. De RvC heeft goede input gekregen van de stakeholders, er is een profiel gemaakt door de RvC. De sollicitanten zijn gesorteerd door o.a. Herman en uiteindelijk is Henk Jan Bolding de nieuwe huurderscommissaris geworden.
- De gesprekken met huurdersbelangenvereniging Vries zijn goed. Het sterkt Woonborg in de idee dat ze naar één overlegpartner wil.
- M.b.t. projectduur en stappenplan is het van belang dat de huurders op tijd geïnformeerd worden en indien nodig Woon erbij betrokken wordt. Hierin zijn verschillende inzichten bij Woonborg en Woon.
- Woon pleit voor het beter organiseren van de klachtenprocedure van Woonborg. Woonborg wil de situatie van het kleinonderhoud ombuigen en heeft Woon hierbij om advies gevraagd en gevraagd of Woon mee wil praten.
- Strategisch Woonplan: hoe ziet de toekomst van de circa 5000 huizen eruit.
- Het aantal (onderhouds)plannen bleek in de begroting van Woonborg niet meer haalbaar. Dit moet door Woonborg worden bijgesteld.
- We hebben meegepraat bij een breed overleg, het Stamtafeloverleg 'Hier kom ik weg', georganiseerd door Woonborg. Dit in het kader van de nieuwe Overlegwet. Met deelname van verenigingen van wijk- of dorpsbelangen, bewonerscommissies en huurdersverenigingen. Er kan sprake zijn van verschillende belangen.
- Over de wijze van woningtoewijzing is overleg geweest. Er is gesproken over hoe de puntentoe wijzing tot stand komt en hoe omgegaan wordt met een leeggekomen woning.
- Geriefsverbetering Z.A.V. (zelfaangebrachte voorzieningen): met Woonborg moet al anderhalf jaar afgesproken worden wat de basiskwaliteit van een woning is. Sylvo Gaastra zal de basiskwaliteit voor woningen uitleggen. Er zijn twee dingen die elkaar raken: de geriefsverbetering en de zelfaangebrachte voorzieningen.

- Het mutatieproces van woningen zou wat Woon betreft beter kunnen o.a. door aanwezigheid van Woonborg bij mutaties voor de eventuele
- overname van voorzieningen door de nieuwe huurder en door gebreken op papier te zetten.
- Is het woongedrag van een huurder zodanig dat uitwijzing nodig is, dan moet deze huurder wel een andere woning kunnen huren. Er moeten dan afspraken met betrokkenen gemaakt worden, hier moet een goed beleid voor afgesproken worden.
- In het kader van de Overlegwet hebben we adviesaanvragen van Woonborg gekregen voor:
 - huurbeleid
 - rioolrecht, doordat gemeente Noordenveld dit anders gaat innen
 - servicefonds
 - begroting (waarin beleidswijzigingen die nog besproken moeten worden)
 - aanvraag uitbreiding lijst te verkopen woningen. Waarbij de vraag is hoe ga je om met het onderhoud, hoe zorg je dat de wijk er goed uit blijft zien. Deze vraag ligt bij Woonborg.
- Als laatste mededeling wordt gemeld dat Johan Sluiter heeft aangegeven dat hij aan het eind van dit jaar zijn taak als penningmeester neerlegt.

3. Verslag ledenvergadering 30 maart 2009

Vanuit de zaal wordt gevraagd waarom er gebruik gemaakt wordt van een accountant en niet van een kascommissie.

Hier is men een aantal jaren geleden mee opgehouden omdat er geen leden beschikbaar waren voor een kascommissie. Er zijn wel kosten aan een accountant verbonden. Het is een goede zaak als leden een kascommissie willen gaan vormen, maar gezien de toelage blijven we gebruik maken van de accountant. Het is mogelijk om inzage in de financiële stukken te krijgen. De begroting wordt door Woonborg betaald. Dit is in de wet vastgelegd. Verder zijn er over het verslag geen vragen of opmerkingen. Het verslag wordt goedgekeurd en ongewijzigd vastgesteld.

4. Jaarverslag 2009

Geen bijzonderheden

5. Financieel jaarverslag 2009 en begroting 2010

De penningmeester, Johan Sluiter, licht de cijfers toe.

De begroting is iets gewijzigd doordat Herman als interim-voorzitter toegetreden is.

De kosten voor de accountant waren € 384,-. Vragen hieromtrent zullen via de penningmeester meegenomen worden naar het AB.

Met de begroting is onder voorwaarden ingestemd door Woonborg.

We zullen proberen om via de projecten meer leden te werven.

Dhr. Slenema, accountant, 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

Er zijn al jaren geen kandidaten, om formele redenen is dit agendapunt toch op de agenda gezet.

Voorlopig zullen het DB en AB zoals ze nu zijn samengesteld in functie blijven.

Hierna volgt de pauze.

7. Spreker van de Nederlandse Woonbond over *kwaliteitsbeleid*.

Het woord is aan Sylvo Gaastra van de Nederlandse Woonbond.

Hij vertelt allereerst dat er een persbericht is uitgegaan waarin voorgesteld wordt om de huur extra te verhogen. Dit voorstel is gedaan om alle komende bezuinigingen voor te zijn. Hier is al veel commentaar op gekomen. Als voorwaarde is wel gesteld dat de huurtoeslag gelijk moet blijven en dat er fors ingegrepen moet worden in de hypotheekaf trek. Een van de voorstellen zal zijn dat de corporaties moeten de huurtoeslag moeten gaan betalen, dit bedraagt € 1000,- per woning per jaar.

In het persbericht wordt genoemd dat de Woonbond onder voorwaarden akkoord gaat met 1 % extra..

Kwaliteitsbeleid

Niet alle vernieuwingen aan een woning leiden tot kwalitatief goede woningen: het is de persoonlijke mening van de mensen wanneer ze de kwaliteit van de woning goed vinden.

De prijsuitreiking beste of slechtste verhuurder heeft te maken met de kwaliteit van de woning en met de dienstverlening.

Woningen worden steeds beter, de kwaliteit stijgt. Wat is luxe en wat is basis? Een woning wordt gebouwd voor 50 jaar. Je kunt na 5 jaar niet kiezen voor nieuwe kwaliteit zoals je dat bij auto's doet. De grootste klacht is dat de woning te klein is, maar moeilijk te vergroten.

Een overzicht laat zien dat het kwaliteitsniveau stijgt: er is sprake van daling van energielasten, maar er worden meer elektrische apparaten gebruikt waardoor het gebruik van elektriciteit stijgt. Er is in zijn algemeenheid sprake van een enorme kwaliteitsstijging in de corporatiesector. In de periode 1970 – 1985 is er veel aandacht gestoken in de bouwkundige kwaliteit en de periode daarna veel aandacht voor de woonkwaliteit. De focus ligt nu sterk op de energiekwaliteit.

Het is van belang dat Woonborg en Woon het eens worden over het uitgangspunt “Wat is mijn kwaliteit”: wat is het hoogst haalbare, het meest wenselijke, het meest haalbare, waar neem ik nog genoeg mee en waar neem ik geen genoeg mee. De Woonbond heeft geen landelijke standaard waar een huurwoning aan zou moeten voldoen. Er zijn wel minimum eisen vastgelegd in het bouwbesluit en gemeentelijke verordeningen.

Veel woningen staan langer dan de geplande 50 jaar, en je moet dus nadenken over de kwaliteitsverhouding tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Wanneer heeft een woning kwaliteit? Mensen kijken naar de woonomgeving en naar de woning. Spreekt een woning je aan? Wat zijn de kwaliteitskenmerken? Deze zaken moeten nader omschreven worden in het strategisch voorraadbeheer van Woonborg.

Maar het gaat ook om de wijk. Mensen kijken met een persoonlijke blik naar de wijk, het is hun woonomgeving en zij moeten zich er veilig voelen. Hoe zou WOON hiermee aan de slag kunnen gaan in 2010? Raadpleging van de achterban zou een mogelijkheid zijn: wat is de visie van de huurders en dit evalueren. Het kwaliteitsniveau van de woning is geen statisch gegeven. Verder gaat het ook om de financiering van de kwaliteitstoename. Bij nieuwe

huurders wordt de huur verhoogd. Hoeveel huur hoort bij welke kwaliteit? En betekent meer kwaliteit ook meer huur?

De spreker wordt bedankt voor zijn inzet en hij ontvangt een bloemetje.

We weten nu dat de Woonbond niet de kwaliteit van de woning bepaalt. De Woonbond gaat met huurdersverenigingen in gesprek over wat van belang is zodat zij in gesprek kunnen gaan met de corporatie. Iedereen weet wel hoe hij wil wonen.

Hoe kun je mensen prikkelen om ze te bestoken met vragen? Er zou een kwaliteitspanel opgericht kunnen worden, dit zou eventueel een digitaal panel kunnen zijn.

Herman Kocks zegt dat er momenteel gediscussieerd wordt met Woonborg over het strategisch woonplan. Dit zijn wezenlijke keuzes die met een wijk gedaan moeten worden.

Het wezenlijke van de corporaties is het hebben van woningen voor huurders. Kwaliteit, daar is over te praten.

Wat is de levensvatbaarheid van een kwaliteitspanel? Als huurdersvereniging kun je respons krijgen en ook resultaat terugkoppelen.

Mevrouw Weerts zegt hierop dat Woonborg momenteel onderzoek doet via het woonaanbodkrantje. Woonborg wil via het krantje de e-mailadressen verkrijgen, er is hier al 50% respons op.

Volgens Klaas Been is bij kwaliteit de meeste energiewinning door isolatie te behalen.

8. Voornemens van het bestuur voor het komende jaar

Die zijn aan het begin van de avond al genoemd.

Annie Wekema vraagt als voorzitter van regio Noordenveld het woord en zij zegt dat verversing nodig is. Men is maatschappelijk bezig maar het moet samen gedaan worden. Er is goed overleg met Woonborg en de regio steunt de projectcommissies. Er staan veel projecten op stapel. Een dringende oproep dus om de regio te komen versterken.

9. Rondvraag

Wat wordt er aan overleg in de andere drie gemeenten (Aa en Hunze, Haren en Tynaarlo) gedaan?

- er worden oproepen via blaadjes gedaan
- er worden enquêtes uitgedeeld in wijken waar projecten op stapel staan
- bewoners uitnodigen in andere gemeenten via het ledenbestand. Het probleem is dat mensen niet zo lang in een bestuur willen zitten.

Vanuit Haren komt de vraag of er eens een vergadering in Haren gehouden kan worden. Dit zal het komende jaar gebeuren

Een bewoner uit Anloo meldt dat er een installatiemeting gedaan is: de zonnecollectoren met een boiler zou niet functioneren. Geen van de woningen is goed geïnstalleerd. Meneer vraagt zich af wie dit heeft aangelegd, het zou al 7 jaar niet goed zijn. Woonborg zal dit met meneer opnemen. Verder ergert meneer zich aan het onderhoud van de tuin van de burens. Wat kun je daar aan doen? Men kan een klacht indienen bij Woonborg. Woonborg kan dan in gesprek gaan maar geen toezeggingen doen. Herman zegt hierop dat iemand soms niet in staat kan zijn om zijn tuin te onderhouden en dat men misschien moet nadenken over bereidheid te gaan helpen.

Klaas Been zegt dat vanuit de gemeente mensen van reïntegratie kunnen meehelpen bij het opknappen van de tuinen.

Elly zegt ook dat Woonborg bezig is met hulpvraag en hulpaanbod.

9. Sluiting

In aansluiting op de oproep van Annie Wekema meldt Herman nog het volgende:

- besturen is een vrijwillige aangelegenheid
- er mogen geen bazen rondlopen
- het is bieden en krijgen
- qua beleving zijn er vier basisemoties: respect, vertrouwen, waardering (ook bij een afwijkend standpunt, neerleggen bij besluitvorming), zorg voor elkaar.

De aanwezigen worden bedankt voor hun aanwezigheid en inbreng.

De ledenvergadering wordt om 22.10 uur afgesloten.

Het jaar 2010

Het jaar 2010

Er kan niet gezegd worden dat er in 2010 één rode draad door het werk van AH Woon liep die beeldbepalend was.

Het afgelopen jaar werd gekenmerkt door een drietal rode draden. Zij deden het hele jaar hun invloed gelden. Het zijn de volgende situaties:

- Het gebrek aan bestuursleden en contactpersonen.
(Met gevolgen voor de organisatie van AH Woon.)
- De grootte van de regio.
(Vier gemeenten en ook met gevolgen voor de organisatie.)
- De politiek van Den Haag en Brussel.
(Met financiële gevolgen voor verhuurder en bewoners.)

Als er al een woord kenmerkend is voor AH Woon dan is het het woord **VEEL**. *Veel* onderwerpen, *veel* overleg en het daaruit voortvloeiende werk, *veel* tijdsbeslag.

Veel staat tegenover **weinig**. Hierboven is al genoemd waar het weinige betrekking op heeft: het gebrek aan bestuursleden maar ook in de laatste maanden van het jaar de geringe belangstelling van de bewoners voor de regiobijeenkomsten.

Het is geen verwijt maar wel een constatering, een verschijnsel dat zich bij veel meer organisaties voordoet, het gebrek aan vrijwilligers.

In deze context hebben het bestuur en de medewerkers van de regio's (voor zover zij bemand zijn) zo goed mogelijk het werk proberen te doen.

De voorzitter

Korte weergave van de overleggen en bijeenkomsten in 2010*Het Algemeen bestuur (AB)*

- Het AB is zes keer bijeen geweest.

Het Dagelijks bestuur (DB)

- Voorafgaand aan de AB-vergadering en ook tussen de AB-vergaderingen door vindt er overleg in het DB plaats. Het DB is negen keer bijeen geweest. Bovendien vindt er veelvuldig afstemming plaats per e- mail en telefoon.

Overleg met Woonborg

- Er is veelvuldig overleg met Woonborg geweest. Op bestuurlijk niveau en op beleidsniveau. In totaal 29 keer.

Provinciale vergaderingen van de Nederlandse Woonbond

- Voor Drenthe vinden deze bijeenkomsten in Beilen plaats. Alle vier de bijeenkomsten werden bijgewoond.

Bijeenkomst met de huurders in regio Haren (28 september)

- Er waren zes leden aanwezig.

Bijeenkomst met de huurders in regio Tynaarlo (19 oktober)

- Er was één huurder die belangstelling toonde.

Bijeenkomst met de huurders in regio Aa en Hunze (16 november)

- Het was een wedstrijd zonder toeschouwers, m.a.w. er was geen huurder komen opdagen.

Bijeenkomst met de huurders in regio Noordenveld (14 december)

- Er waren elf leden aanwezig.

Overige bijeenkomsten of contacten

- Overleg met de Raad van Commissarissen
- 13 november in Groningen een symposium van de Nederlandse Woonbond over duurzame energie.
- Gesprek met de wethouder van gemeente Haren.

- Infomarkt over verkoop van woningen in Roden (11 februari).
- Regioavond van Woonborg met het motto “Hier kom ik weg”, HET DEBAT. 1 februari 2010 en georganiseerd door Woonborg. Een debat waarbij wethouders en raadsleden van Aa en Hunze, Vries, Tynaarlo en Noordenveld verbaal de strijd met elkaar konden aangaan over de problematiek van onder andere krimp van de bevolking, energiematregelen en voor welke doelgroepgebouwd zou moeten worden.
- Visitatiegesprek.

Adviesaanvragen van Woonborg

In 2010 werd door Woonborg over de volgende onderwerpen advies gevraagd:

- Onderhoudsbeleid
- Woonaanbodkrant
Dit betreft het overgaan van de papieren uitgave naar een elektronische beschikbaarstelling van het woningaanbod.
- Huurbeleid
- Begroting 2011
- Tweedekansbeleid
Procedure inzake afwijkend en hinderlijk woongedrag
- Rol bij prestatieafspraken met de gemeenten
- Fonds Klein Onderhoud

Regio Noordenveld

De regio is vooral betrokken bij de projecten die in Roden en Peize uitgevoerd worden.

Bewonersenquête

In de loop van het jaar heeft AH Woon een enquête uitgezet onder de leden van AH Woon plus de bewoners die betrokken waren bij een (renovatie)project (ook niet-leden dus).

In de eerder genoemde vier regiobijeenkomsten hadden wij die met u willen bespreken. Gezien de opkomst is daar niet van terechtgekomen wat het bestuur verwacht had.

Verwevenheid van onderwerpen met en door externe factoren

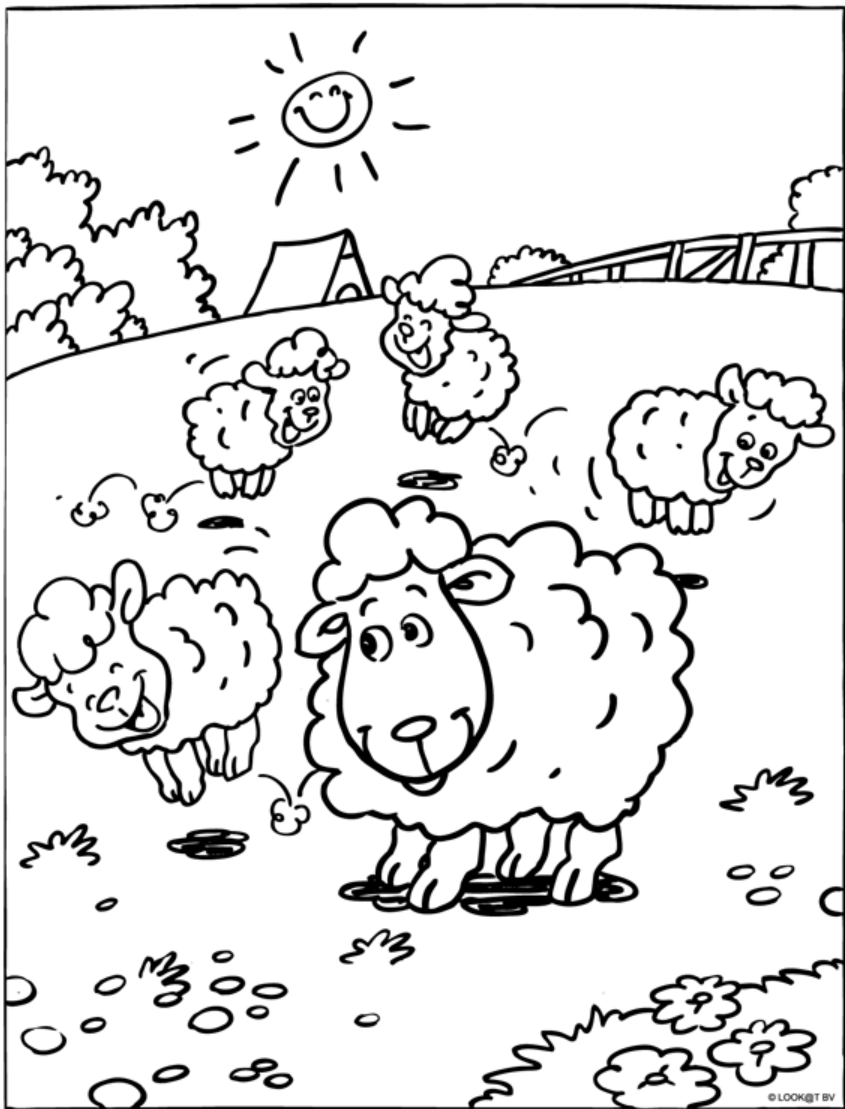
Bij de genoemde overleggen, bijeenkomsten en adviesaanvragen gaat het natuurlijk over de plaatselijke en regionale vraagstukken van de sociale volkshuisvesting voor zover het Woonborg betreft.

Maar feitelijk zonder uitzondering speelt hier de invloed van de landelijke en Europese politiek (EU) doorheen. Zoals de dreigende vermindering van de huurtoeslag, de strakke inkomensgrens voor het in aanmerking mogen komen voor een huurwoning beneden de huurtoeslaggrens, de financiële crisis. Met een beeldspraak zou gezegd kunnen worden dat de besprekingen lijken op onze dagelijkse verkeerssituatie. In het verkeer hebben fietsers niet alleen met fietsers te maken maar ook met de automobilisten, het openbaar vervoer en iedereen moet op de hoogte zijn van de verkeersregels.

Gespreksonderwerpen

Van de gespreksonderwerpen die op de agenda stonden, kunnen genoemd worden:

- energiebesparende maatregelen,
- projecten (overzicht van de projecten en communicatie over de projecten met de bewoners),
- woonruimtebehoefte (senioren, starters),
- de uitwerking van de politieke maatregelen op het beleid en de planning,
- de jaarlijkse huuraanpassing,
- het huurbeleid.



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