



## JAARVERSLAG 2010

*Ook in 2010 heeft de Huurders Belangen Vereniging (HBV) haar doelstelling waargemaakt. Het opkomen voor de belangen van de huurders van Oost-Flevoland Woondiensten (OFW). Dit heeft zij gedaan in tal van zaken die we hierna de revue zullen laten passeren. Veel tijd en energie is gaan zitten in vergaderingen. Vergaderingen van Bewonerscommissies, Reguliere vergaderingen met OFW, waarin wij in tal van zaken inspraak en adviesrecht hebben. We zijn verheugd dat de HBV al heel vroeg geïnformeerd wordt en betrokken raakt bij plannen van OFW. Denk ook eens aan de Bewonerscommissies die gekozen zijn om bij grootonderhoud betrokken te zijn. Het Bestuur is vol lof over deze actieve vrijwilligers. Elke zes weken is er een Bestuursvergadering in "de Kajuit", de ontmoetingsruimte van "het Tussendek". Geheel volgens de Statuten zijn er vier keer per jaar Ledenraadsvergaderingen, waar het Bestuur verantwoording aflegt aan de Ledenraad. Vier keer per jaar is er de Provinciale Vergadering van de Woonbond en vier keer per jaar is er een vergadering van de verenigingsraad van de woonbond. Daar zijn de penningmeester en vaak ook een ander bestuurslid bij aanwezig. Het is interessant om te horen hoe andere huurdersverenigingen met hun verhuurder samenwerken en problemen oplossen.*

### Ledenbestand

We begonnen op 1 januari 2010 met 672 leden en dat is doorgroeid tot 723. Mede dankzij inspanningen van de coördinator Dronten-Noord en de voorzitter, die in Dronten West veel leden geworven hebben. Ook tijdens voorlichtingsavonden zijn er veel leden bijgekomen. Veel huurders gaan het nut van de HBV inzien.

### Bestuurswisselingen

Volgens het "Rooster van aftreden" moesten de voorzitter en de coördinator van Dronten-Noord herkozen worden. Zij wilden wel doorgaan, zodat er geen vacature ontstond. Aan het einde van het jaar bleek de voorzitter Adriaan Goudswaard een woning buiten de polder aanvaard te hebben, waardoor er een nieuwe voorzitter gekozen moest worden. Na een advertentie in de krant, kwam Roel Mensink als enige kandidaat naar voren. Die is ook met grote meerderheid van stemmen gekozen. Kor Dillen (coördinator van Dronten-Zuid) gaf te kennen door familieomstandigheden niet meer werkzaam te kunnen zijn. In het begin van 2011 bleek ook de coördinator van Dronten-Noord niet meer verder te kunnen gaan. We zitten aan het begin van 2011 dan ook met heel wat vacatures wat coördinatoren betreft.



### Swifterbant

De bewoners van de Noorhoren, Fuikhoorn, Tolhoren, Penhoren, De Wulk, Bazaltstraat, Keileemstraat, Morenestraat, Gletsjerstraat en De Zuidzingel hebben grote invloed gehad op het uitvoeren van het grootonderhoud van hun wijk. Er zijn veel vergaderingen geweest met OFW, de uitvoerders en de Bewonerscommissies van de wijken. In het voorjaar liep de



modernisering van de Bazaltstraat vertraging op in verband met broedende mussen onder de dakgoten. In april heeft de Greente Zuid gedeeltelijk de dakpannen van de Schelpenbuurt gekregen in verband met de vele lekkages. In juni hebben de Vendelier en Blazoen nieuwe kunststofkozijnen gekregen. In juli hebben de seniorenwoningen aan De Vendelier een verfbeurt gekregen en de Bloemenbuurt heeft kunststof kozijnen gekregen. Daarna was de modernisering van de Schelpenbuurt en de Bazaltstraat klaar. Op 15 december is er de feestelijke oplevering geweest van de grote modernisering.

### Biddinghuizen

In april gaf OFW een feest in Biddinghuizen ter ere van het behalen van maar liefst 25% energiebesparing in de reeds gemoderniseerde woningen. Dit werd samen gevierd met de oplevering van de 85 woningen die gemoderniseerd zijn aan de Fruithof, Cultuursingel en Weidehof. Met het behalen van deze besparing is OFW de koploper van alle corporaties in Nederland. Op 28 april vierde OFW samen met de huurders de oplevering van de gemoderniseerde woningen in Biddinghuizen Centrum. Susan Huijbregts van de Woonbond was aanwezig om de feestelijke handeling te verrichten. Samen met een aantal kinderen uit de buurt onthulde zij dat OFW onder meer door modernisering van 1.250 woningen van OFW vanaf 2000 maar liefst 25% energie heeft bespaard. Hiermee





heeft OFW nu al ruimschoots voldaan aan de norm van 20% die in 2008 is afgesproken in het Energieconvenant tussen Aedes, Woonbond en het ministerie van Wonen, Werken en Integratie. (WWI) In juli 2010 is de klankbordgroep gevormd voor de Lucernehof. Deze wordt gevormd door de gemeente, OFW, dorpsbelangen, HBV en bewoners van de Lucernehof die zich voor de klankbordgroep hadden opgegeven. Met de Kerst hebben alle bewoners van de gemeente en OFW een kerstkaart ontvangen met daarop foto's uit hun wijk. Op de kerstkaart is nogmaals de vraag gesteld aan de bewoners plaats te nemen in de klankbordgroep, helaas is er weinig reactie op gekomen. Ook na verspreiding van een flyer met informatie over HBV en waarom het belangrijk is om in een bewonerscommissie plaats te nemen waren er maar weinig reacties. Later in 2010 volgde meer bijeenkomsten van de klankbordgroep, zodat in januari/februari 2011 alle bewoners van de Lucernehof geïnformeerd kunnen worden over de plannen in hun wijk die tot stand zijn gekomen na de overleggen met de klankbordgroep. Op 15 juli is de oplevering van de Klaversingel/Uitloper feestelijk gevierd, samen met de opening van de speeltuin en de onthulling van de social sofa die door een paar bewoners is gemaakt. In juli is het appartementencomplex aan de Cultuursingel opgeleverd. De oplevering had enige vertraging opgelopen doordat in de eengezinswoningen die er stonden en gesloopt moesten worden, vleermuizen er hun intrek in hadden genomen. In het appartementencomplex hebben ook de vleermuizen nieuwe huisvesting gekregen, door middel van een vleermuizenbunker in de muren van het complex.

## **Dronten**

Hieronder wat data met hoogtepunten uit de wijken van Dronten:

- 27 januari: De eerste bijeenkomst vindt plaats met de bewonerscommissie Fase 1  
Modernisatie Fase 2 en Fase 3 komen in beeld. Opnieuw moet er een bewonerscommissie gevormd worden door de coördinator. Hiertoe werden acht BC leden geworven.
- 23 februari: Feestelijke viering 750 woningen met vloerisolatie in de gemeente Dronten.
- 9 maart: Het projectteam van OFW is opgestart voor de modernisatie van de Oeverloper. Er wordt bekend gemaakt dat er grootonderhoud zal plaatsvinden aan 69 eengezinswoningen en 14 seniorenwoningen. De modernisatie zal door de Firma Mateboer worden uitgevoerd.
- 19 mei: Feestelijke oplevering Woonservicecentrum De Woonark & de kloostertuin.
- 23 juni: Er is een bewonerscommissie geformeerd voor de Oeverloper en deze commissie komt voor het eerst bij elkaar.
- 7 juli: Plaatsing loopbrug Woonzorgcentrum De Regenboog en Woonzorgcentrum De Woonark.
- 28 augustus: Het projectteam van OFW is opgestart voor de modernisatie van de Fokkestraat, De Steven, De Boeg, Stuurboord en de Gaffelstraat ( Dronten Centrum) De modernisatie zal worden uitgevoerd door de Firma Salverda.
- 30 september: Officiële openingshandeling en open huis van het vernieuwde kantoorpand van OFW.
- 13 oktober: De bewonerscommissie Fase 2 en Fase 3 komt voor het eerst bij elkaar. Er wordt bijgepraat, de plannen lijken sterk op die van het project Fase 1
- 4 november: Inloopmiddag voor Fase 2 en Fase 3 gehouden. Ook hier zijn de mensen zeer enthousiast.
- 9 november: Feestelijke afronding 63 eengezinswoningen Blaasbalg-De Gilden in Dronten.
- 18 november: Een bijeenkomst in de Open Hof voor bewoners die te maken krijgen met de modernisatie in Dronten Centrum. De plannen zijn afgekeurd door de welstandcommissie. Niettemin wordt ijverig doorgewerkt aan aangepaste plannen. Het project wordt opgedeeld Fase 1, Fase 2 en Fase 3. Verder is veel aandacht gegeven aan het begrip bewonerscommissie. Er hebben zich na de voorlichting maar liefst veertien nieuwe leden opgegeven waarvan negen BC leden voor Fase 1.
- 8 december: Feestelijke oplevering groeps woning Vitree in Dronten
- 15 december: Laatste vergadering Fase 1 op het kantoor van OFW. De officiële start wordt gepland voor de tweede week van januari 2011.
- 22 december: Vierde bijeenkomst van Fase 2 en Fase 3. Er wordt gewerkt aan informatieavonden en aan de warme opnames. De modernisatie zal ongeveer maart 2011 beginnen.

## **Huurbeleid**

De regering heeft besloten dat de huurverhoging inflatievolgend moet zijn. Dit betekent dat alle huren in 2010 niet méér mogen stijgen dan 1,2%. Een korting van 0,1% wordt gegeven op woningen die een ongunstig label hebben. (E, F en G) Het huurbeleid van OFW, zoals dit besproken is met de HBV, ziet er als volgt uit: "Het bezit zoveel mogelijk bereikbaar houden voor de primaire doelgroep. (sociale woningen) Voor de woningen, die wij graag tot onze kernvoorraad rekenen, betekent dit dat het streven erop gericht is om de huren ook in de toekomst onder de relevant aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag te houden of te brengen." Dit is ook gelukt. Meer dan 95% van de woningen behoren tot de kernvoorraad. Waar de HBV zich ook sterk voor maakt, wordt in de volgende zin uiteen gezet: "Bij moderniseringsprojecten worden de huren van de zittende huurders niet verhoogd, tenzij de woningwaarderingpunten omhoog gaan door de wens van de bewoner (bijvoorbeeld tweede toilet verwerkt in de huur en andere keuzes).

## **Huurtoeslag**

De meeste huurders weten dat er huurtoeslag aangevraagd kan worden, wanneer de huur te hoog is ten opzichte van het inkomen. De eerste keer dat men huurtoeslag aanvraagt, wordt gekeken naar de aftoppingsgrens. (die staat ook op de site van OFW) Tot de aftoppingsgrens wordt de volledige van toepassing zijnde huurtoeslag gegeven. Boven de aftoppingsgrens wordt geen of weinig Huurtoeslag gegeven. Woont u al langer dan een half jaar in een woning en uw



inkomen gaat omlaag, dan is de totale kale huur van toepassing. De gezinssamenstelling is van belang en er wordt ook naar de leeftijd van de bewoners gekeken. Dit kunt u berekenen (of laten berekenen) op [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl) > proefberekening. OFW is een Hulp- en Informatie Punt (HIP). Dat houdt in dat u aan de balie informatie kunt vragen over dit onderwerp. De medewerkers van OFW zullen u goed te woord staan. Neem alle relevante gegevens mee, zoals uw jaaropgaven, enz. Er wordt uitgegaan van uw “belastbaar inkomen. Bij de berekening voor eenpersoonshuishoudens wordt uitgegaan van het “belastbaar inkomen”. Voor meerpersoonshuishoudens geldt het “verzamelinkomen” als uitgangspunt. U moet begrijpen dat

huurtoeslag een “recht” is van alle belastingbetalers en geen “hand op houden”. Wees niet beschroomd, maar haal uw recht.

### **Terugkoppeling naar de leden**

Veel zaken met betrekking tot individuele leden zijn door tussenkomst van de HBV opgelost. Vaak betrof het “communicatiestoornissen”. Soms wilde de bewoner meer dan wettelijk was toegestaan. Andersom: OFW moest op hun verantwoordelijkheid gewezen worden. Natuurlijk moet alles in redelijkheid en billijkheid gedaan worden. In dit verband kunnen wij in dit “Jaarverslag 2010” niet ingaan op persoonlijke situaties, vanwege privacy redenen. Wij kunnen wel verklaren dat de bestuursleden daar heel veel werk en tijd ingestoken hebben.

### **Plannen**

De Huurders Belangen Vereniging legt minimaal één keer per jaar verantwoording af aan de leden. Dit gebeurt meestal in mei bij de Algemene Ledenvergadering. Daar worden ook de plannen en standpunten uitgelegd. Ook zullen er tips en aanwijzingen worden gegeven met betrekking tot huren en de woonomgeving.

### **Verdere beleidspunten**

#### *Mutatiebeleid*

Een belangrijk beleidspunt is het mutatiebeleid. We gaan duidelijk in op zaken die de bewoner “moet verwijderen” door middel van een “ingebrekestelling” op het inspectierapport (de voorschouwing) wanneer u de woning opzegt. Het overnamebeleid moet veranderd worden. Wij denken aan een zelfde gang van zaken zoals in de koopsector gewoon is. Er moet meer mogelijk zijn dan het “strippen van de woning”. Een huis dat “netjes, schoon en verhuurbaar is”, moet niet “kaal” gemaakt te worden! In deze tijd is het toch zonde om prima behangen en geverfde woningen, met bepaalde extra's (zoals kastplanken, enz.) alles er uit te laten verwijderen. Dat geldt ook voor de tuin. Als die er verzorgd uitziet, kan het zo blijven. Graag zelfs! Bereken eens wat het kost om een tuin aan te leggen. Ook schuttingen. Laat die staan (is ook tegen vernielingen!)

De heer Key heeft op de Algemene Ledenvergadering in mei zijn visie gegeven op dit punt. Helaas zien we in de praktijk nog steeds geen eenheid van de opzichters die de schouwing doen bij een verhuizing van de bewoners. Een opmerkelijk punt is wel dat er steeds meer tuinen, die er verzorgd uitzien, zo mogen blijven. De nieuwe huurder kan deze tuin dan veranderen is zijn eigen smaak. Vaak komt het werk aan de tuin als laatste aan de beurt bij een verhuizing, dan is het prettig al de tuin er in de tussentijd in ieder geval wat verzorgd uitziet.

In het algemeen zien we nogal eens dat tuinen verwaarloosd worden. In onze pagina in de Vizier hebben we daar een stukje over geschreven en daar is veel reactie op gekomen.

#### *Energie besparing*

Ook gaat de HBV door met de samenwerking met OFW, voor wat betreft de besparing van energie. OFW heeft dat hoog in het vaandel staan en wij zijn het hier van harte mee eens. De energiekosten zijn sterker gestegen dan de huurverhogingen. Er is een nieuwe wet in de maak die het energielabel van de woning opneemt in de puntentelling van de woning, zodat de maximale huur omlaag gaat bij slecht geïsoleerde woningen en weinig veranderd met goed geïsoleerde woningen. Omdat OFW met de huur ver onder de maximale huur zit, zal er in de praktijk weinig in de huur veranderen wat de zittende huurder betreft. Bij een mutatie kan de streefhuur wel veranderen. De meeste woningen blijven onder de huurtoeslaggrens. Dat is de doelstelling van de sociale verhuurder OFW. De HBV houdt dit nauwlettend in de gaten.



#### *Coördinatoren*

Zoals in het begin van het verslag gezegd is, zijn we op zoek naar nieuwe coördinatoren. De coördinatoren van Dronten-Noord en Dronten-Zuid zijn vacant. Voor de nieuwe wijken in West zoeken we nog een coördinator. Graag ook mensen die in een bewonerscommissie willen plaatsnemen.

Huurders Belangen Vereniging  
Postbus 193, 8250 AD Dronten  
Telefoon: 0321-311543  
e-mail: [redactie@huurdersverenigingofw.nl](mailto:redactie@huurdersverenigingofw.nl)  
website: [www.huurdersverenigingofw.nl](http://www.huurdersverenigingofw.nl)

**Bestuur**

Voorzitter: R. Mensink  
Secretaris: J. Omvlee  
Penningmeester: G. van de Rozenberg  
Vice-voorzitter: B. van der Zwan  
Coördinatoren:  
Dronten/Noord: Vacant  
Dronten/Zuid: Vacant  
Dronten/West: Vacant  
Biddinghuizen: C. van Loveren  
Swifterbant: A. Hofman  
Ledenadministratie: J. Smit