

INFORMATIEBOEKJE

Huurdersvereniging Goeree Overflakkee

6^e jaargang – november 2021

ONS KANTOOR:

Antoon Coolenstraat 100a

3245 MC Sommelsdijk

Telefoon 0187-486390

E-Mail: info@hvgoereeoverflakkee.nl

www.hvgoereeoverflakkee.nl

OPENINGSTIJDEN:

Elke donderdagmiddag van 14.00 - 16.00 uur.

Behalve juli en augustus. (beperkt aanwezig)

(buiten kantoortijd op afspraak)

Bankrelaties: NL 67 INGB 0004941449

Voorwoord.

Het november nummer van het infoboekje van uw huurdersvereniging bevat het volgende:

- Van de voorzitter
- Betalen contributie
- Oost West Wonen
- Duurzaamheid
- Digibeet
- Wateroverlast
- Klachtencommissie

We proberen iedere keer het boekje te vullen met voor u interessante stukjes, maar dat valt niet altijd mee. Ook vragen we iedere keer of onze leden iets willen schrijven, maar helaas klimmen weinig mensen in de pen. Dit kan van alles zijn: tips, vragen of ervaringen waar een ander iets mee kan.

Van de voorzitter.

Hier de tweede uitgave dit jaar van ons boekje met diverse informatie.

Vorige maand hebben we eindelijk weer een algemene leden vergadering kunnen houden.

Door corona was dit in 2020 niet mogelijk. Op 13 oktober was een vergadering in het dienstencentrum in Middelharnis waar we toch een leuk aantal leden konden verwelkomen.

Deze keer geen persoonlijke uitnodigingen maar drie advertenties in de plaatselijke bladen en op onze website. Hierin werd verzocht u aan te melden, vanwege covid mochten er maar een beperkt aantal mensen in de zaal, maar er was voldoende ruimte.

Om 19.30 werd er gestart en eindigde om 21.45, ondanks dat er geen spreker was uitgenodigd was er een vol programma.

Twee bestuursleden werden herkozen omdat hun periode afliep. De notulen en jaarverslag werden voorgelezen, er werden geen vragen op opmerkingen geplaatst. Over de begroting werden enkele vragen gesteld. De kascommissie deed verlag en de financiën werden goedgekeurd.

Peter Klink van Oost West Wonen was aanwezig en heeft bij enkele vragen vanuit de zaal een heldere en duidelijke uitleg kunnen geven. We kijken toch terug op een geslaagde avond. na afloop was er nog een gezellig samenzijn met een drankje en een hapje.

O ja, denk aan je energienota, ga je verbruik verminderen, zet de verwarming op tijd lager voor het slapen gaan, bevestig o.a. radiatorfolie of neem een waterbesparende douchekop.

Oost West Wonen heeft plannen gemaakt voor de komende vijf jaar: om 328 woningen te bouwen, 80 te slopen en er gaan er 115 verkocht worden.

Door de verkoop moeten er financiële gelden vrijkomen om door te gaan met renoveren en nieuw te bouwen.

Dan nog een weetje OWW moet 5,7 miljoen aan verhuurdersbelasting per jaar betalen, hier zouden heel wat woningen van gebouwd kunnen worden.

Maarten van der Klooster.

OPROEP.

Door de verhuizing van onze bezorger zijn wij op zoek naar een vrijwilliger voor het rondbrengen van ons boekje in Stad aan het Haringvliet. Dit is tweemaal per jaar een paar uurtjes werk. Als beloning krijgt u hiervoor een presentje.



Met dank aan Sander van Rij die dit jaren naar volle tevredenheid heeft gedaan.

Contributie.

Beste leden,



Per 1 november blijkt dat 20 % van de leden de contributie nog niet heeft betaald.

Daarom hebben wij in onze bestuursvergadering besloten dat we gaan kijken wie er per 30 december nog niet heeft betaald en deze leden uit het bestand te verwijderen.

We vinden dat het voor € 5.00 niet nodig zou moeten zijn om twee maal een herinnering te moeten sturen. Het kost ons geld en tijd en ook onze vrijwillige bezorgers extra veel tijd.

We hebben b.v. liever 1000 leden die wel betalen dan 1250 waarvan 250 niet betalen. Voor dit bedrag krijgt u tweemaal per jaar een boekje (drukkosten) en het huurverhogingsnummer van de Woonbond welke wij moeten kopen. Dat is niet erg als het lidmaatschap betaald wordt.

Mocht u toch nog lid willen blijven dan graag vóór 30 december betalen anders wordt u uitgeschreven.

Dit kan per bank, envelop in onze brievenbus of contant op ons spreekuur.

NL67INGB0004941449 t.n.v. Huurdersvereniging Goeree Overflakkee.

Vermeld a.u.b. uw postcode en huisnummer

Met vriendelijke groet,
Ledenadministrateur en penningmeester.

Leuke spreuken.

Oud en wijs, wil niet zeggen dat je alles weet.

Oost West Wonen.

Gelukkig hebben we nu weer fysiek overleg met Oost West Wonen. Met dhr. Klink hebben we iedere maand informeel overleg, dan bespreken we de dingen die aan de orde zijn bv. voorbespreking huurbeleid, formulieren en brieven die naar de huurders verstuurd worden, enz.

Ook bespreken we dan klachten die bij ons terechtkomen en niet naar tevredenheid worden opgelost.

De officiële vergadering gaat onder leiding van Mevr. v.d. Kamp (directeur bestuurder) daar wordt over de jaarrekening en begroting gesproken. En vooral over de plannen die OWW maakt voor sloop, renovatie en nieuwbouw.

De officiële vergaderingen doen we samen met Huurdersvereniging Goedereede en eerst bespreken we de stukken samen door, zodat we met dezelfde mening naar buiten komen. Dit werkt naar onze tevredenheid. Zo hebben we ook de nieuwe regels besproken voor de prestatieafspraken (een document gemaakt door drie partijen: OWW, Gemeente en de Huurdersverenigingen). Dit komt ieder jaar terug. In de prestatieafspraken worden de plannen voor de toekomst uitgebreid besproken en kunnen wij ook onze inbreng doen. Alle punten die we dit jaar hebben ingebracht zijn overgenomen. Het gaat dan b.v. over welke huizen er in de voorraad dienen te blijven om alle mensen van een woning te kunnen voorzien, sociale maar ook mensen met een ruimere portemonnee. Ook gaat het over de leefbaarheid van alle kernen.

Plannen voor nieuwbouw en renovatie komen aan de orde, onderhoud, kwaliteit en duurzaamheid van de woningen. Huisvesting van specifieke doelgroepen: urgente, wonen met zorg, enz.



In de Corona tijd hebben we wel meer klachten gehad dan we gewend waren, we hopen dat dit echt door de regels van Corona

kwam en dat het nu weer verbeterd, en dat u weer serieus wordt genomen.

Bijna iedere week komt één van de woonconsulenten, dhr. Groenendijk of dhr. Mouthaan, bij ons langs om te vragen of er klachten o.i.d. zijn. Deze worden dan gelijk opgepakt of door hunzelf of door de collega die ervoor verantwoordelijk is. Snelle aanpak dit helpt u en ons enorm.

Wateroverlast.

Wat kun je doen tegen verdroging en wateroverlast?

Tegels eruit, groen erin. Tegels en bestrating zorgen ervoor dat het water niet in de grond kan zakken. Bij hevige regenval kan het riool al het water niet afvoeren. Het riool stroomt dan over en kan wateroverlast geven.

Tegels verwijderen helpt, maar nog beter is om er planten voor in de plaats te zetten. Planten helpen om het water sneller af te voeren maar voorkomen ook dat de grond te droog wordt. Door verdroging kunnen huizen verzakken.

Een regenton helpt om het overtollige water tijdelijk op te vangen. Het riool wordt zo niet overbelast en je kunt het regenwater gebruiken voor je tuin of het schoonmaken van de auto.



Samen met je burens, met de verhuurder en de gemeente kunnen we nog veel meer doen. Denk aan vergroening van gemeenschappelijke buitenruimten en daktuinen.

Dit helpt ook bij extreme hitte en droogte. Bij onderhouds- of verbeterprojecten zou de verhuurder er goed aan doen om te investeren in klimaatadaptatie.

Bron: Woonbond.

Digibeet.

Hoe redt u het in de digitale wereld? We redden het niet. Je staat geheel buiten het leven.

Zonder internet tel je niet mee. Kreten van ouderen.

Banken gemeenten, woningcorporaties, verzekeraars, bedrijven; eigenlijk de hele samenleving gaat ervan uit dat iedereen over internet beschikt. Je kunt ze vaak per telefoon niet eens bereiken. Kun je niet met computer of smartphone overweg of kun je het je niet permitteren, dan sta je buitenspel.

De overheid wil alleen maar DigiD- communiceren.

Van Mark Rutte moet je zo lang mogelijk zelfstandig blijven, maar dan moet het ook mogelijk gemaakt worden, Ik snap dat dit de toekomst is, maar cijfer de ouderen niet weg.

Zelfs als van de laatste babyboomer het levenslicht gedoofd is, zal er altijd een percentage volwassenen zijn die niet met internet, smartphone en dergelijke overweg kunnen. Net zoals lang niet iedereen kan zwemmen of autorijden.

Die groep mag je niet buitensluiten!

Reacties van ouderen:

Als er staat www. Doe ik niet eens meer mee.

De bank weigert het financieel overzicht voor de belasting op papier toe te sturen. Uit 'coulance' mocht ik het komen halen bij een filiaal in de buurt, dat betekende op 86-jarige leeftijd met openbaar vervoer reizen!

Een mevrouw moest zich voor een nieuwe Visa Card identificeren, dit kon alleen per smartphone of tablet. Mocht u daar niet over beschikken dan vraagt u het aan de 'buurman' Een vreemd voorstel



in een tijd van waarschuwingen voorzichtig te zijn met je privé gegevens. Uiteindelijk maar bedankt voor de kaart.

Veel weduwen reageerden; hun man hield altijd de administratie bij. Ik moet bedelen bij de bank om hulp. Is er geen buurman of buurvrouw die u kan helpen. Natuurlijk kan ik de hulp van mijn kinderen inschakelen, maar dat wil ik niet, ik wil zelfstandig blijven.

Menig ouder wil ook niet de kinderen 'lastigvallen' zij hebben het al zo druk. En als je geen kinderen, familie of burens hebt waar je op terug kunt vallen, raak je in een isolement. Je wordt niet meer voor vol aangezien.

Geen tralies, maar toch gevangen in afzondering, het woord digibeet wordt smalend gebruikt tegen mensen zoals ik, zegt een 91-jarige vrouw. Zij voelt zich afgeschreven.

Je mist dan ook veel, je kunt niet meedoen aan prijsvragen, niet profiteren van aanbiedingen en het is lastig om bankzaken te regelen.

Om hoeveel mensen gaat het eigenlijk, volgens het CBS heeft van de Nederlanders van 12 jaar of ouder drie procent thuis geen internet. Dat zijn ruim 450.000 mensen. 65-75 jarigen 6%, 75 plus zelfs 23%.

Terug naar toen kan niet meer, maar help de mensen die het vragen.

- *Oost West Wonen helpt de huurders als zij zoeken naar een woning en dit zelf niet kunnen.*
- *HVGO helpt bij het aanvragen van huur- en zorgtoeslag.*



Als u het boekje niet bewaard, geef het aan een buur of kennis geven die nog geen lid is.

Grootonderhoud, sloop of renovatie.

Het onderscheid tussen enerzijds sloop en anderzijds renovatie en grootonderhoud is wel duidelijk. Maar wat is het verschil tussen renovatie en grootonderhoud? Grofweg gezegd is er bij renovatie sprake van verbetering van de woning (geriefsverbetering of verhoging van het woongenot). Grootonderhoud is het repareren, vervangen of in goede staat houden van onderdelen van de woning. Grootonderhoud moet je als huurder gedogen. Voor renovatie heeft de verhuurder instemming nodig van minimaal 70% van de huurders.

Sloop.

Wat zijn je rechten bij grote ingrepen in je huurwoning? Een verhuurder mag bij sloop op grond van “dringend eigen gebruik” eenzijdig de huur opzeggen. Maar...., je moet daarmee akkoord gaan, doe je dat niet dan moet de verhuurder naar de rechter. Daar moet hij onderbouwen waarom hij je woning “dringend nodig” heeft om te slopen. Dat moet voor iedere huurder individueel die niet akkoord gaat. Dat levert juridisch rompslomp op die de verhuurder liever wil vermijden.



Bij akkoord met de sloop heb je drie rechten. Ten eerste krijg je een verhuiskostenvergoeding. Per 1 maart 2021 bedraagt deze minimaal € 6.334, =. Verder heb je recht op herhuisvesting in een vergelijkbare woning en op ondersteuning bij het vinden daarvan.

Volgens de woningwet moeten woningcorporaties een reglement opstellen voor sloop en renovatieprojecten. Ze zijn verplicht dit in overleg met de huurdersvereniging te doen.

De huurdersverenigingen hebben dit Sociaal Statuut samen met OWW opgesteld, en daarin staan nog wel wat extra regeltjes die niet bij wet staan voorgeschreven. Zoals b.v. huurgewenning en een vergoeding als je tijdelijk in een wisselwoning gaat wonen, enz.

Bron: deels Woonbond

Regionale Klachtencommissie Zuid West.

Voor de fusie was er een eilandelijk klachtencommissie. Maar dit vonden ze nu bij Oost West Wonen niet meer passen en daarom heeft onlangs de direktiebestuurder mevr. Marleen van de Kamp van OWW haar handtekening onder de samenwerkings-overeenkomst van de Regionale Klachtencommissie Zuid West. Dit deed zij tegelijkertijd met de bestuurders van de andere vijf aangesloten corporaties. Door de toetreding van Beveland Wonen en Oost-West Wonen aan de al bestaande klachtencommissie is de gezamenlijke regionale Klachtencommissie Zuid West ontstaan. Deze samenwerking maakt het voor de aangesloten corporaties mogelijk om de krachten te bundelen en kennis te delen. De aangesloten corporaties zijn: Oost West Wonen, Zeeuwland, Beveland Wonen, Woningbouwvereniging Arnemuiden, Woongoed Middelburg en l'Escaut woonservice. De Regionale Klachtencommissie brengt een onafhankelijk advies uit over klachten van individuele huurders.

Krachten bundelen.

Heeft een huurder een klacht dan neemt de woningcorporatie deze eerst zelf in behandeling, komen ze er samen niet uit, dan kan de huurdersvereniging nog een poging doen. Maar lukt het helemaal niet dan kan de huurder, u dus, terecht bij de Regionale Klachtencommissie. Zij brengen onafhankelijk advies uit aan de bestuurder van de corporatie

over de klacht van de individuele huurder. Huurders krijgen op deze manier de kans hun klacht kosteloos en laagdrempelig neer te leggen bij een deskundige partij. Het



advies van de klachtencommissie levert daarmee ook een bijdrage aan het functioneren van de corporatie. Het aantal te behandelen klachten door de Regionale Klachtencommissie is relatief laag. Door de toetreding van Beveland Wonen en Oost West Wonen worden de krachten gebundeld. De nodige kennis en ervaring om een advies uit te brengen blijft hierdoor op peil.

Toetreding.

Omdat de huidige voorzitter afscheid nam moest er een commissie komen voor het zoeken naar een nieuwe kandidaat. Ook wij als huurdersvereniging Goeree Overflakkee zijn gevraagd of er van ons een bestuurslid in deze commissie plaats wilde nemen.

Aan dit verzoek hebben we natuurlijk voldaan en Wim Heistek zit hier nu bij, deze commissie gaat één van de sollicitanten voordragen aan het bestuur van de klachtencommissie.

))))((((

Stukje voor informatieboekje Huurdervereniging Goeree-Overflakkee door Eric Droogendijk van Oost West Wonen.

Duurzaamheid en Oost West Wonen.

Het thema duurzaamheid krijgt steeds meer aandacht. Om ons heen zien we de gevolgen van klimaatverandering; meer bosbranden, meer overstromingen en langere periodes van aanhoudende hitte. Wereldwijd wordt er al jaren gesproken over het terugdringen van CO2 uitstoot, maar de laatste jaren wordt de roep vanuit de bevolking ook steeds groter met als gevolg demonstraties en rechterlijke uitspraken. Niet alleen de overheid moet meer doen. Ook Shell is als private onderneming door de rechter aangesproken om haast te maken met het terugdringen van CO2 uitstoot.



Om de opwarming van de aarde te remmen is het beperken van de CO2 uitstoot belangrijk, maar daarnaast leven we inmiddels met zoveel mensen op aarde, dat we meer consumeren dan dat de aarde jaarlijks aan grondstoffen kan aanmaken. Om dat op te lossen moeten we ons materiaalgebruik beperken en materialen zoveel mogelijk steeds weer opnieuw inzetten. Dit noemen we de circulaire economie.

Gelukkig nemen veel bedrijven een stukje maatschappelijke verantwoordelijkheid en worden er op allerlei gebied stapjes gezet om naar een meer duurzame samenleving toe te werken.

Ook Oost West Wonen wil werken aan steeds meer duurzame woningen. Dit doen we vanuit een maatschappelijk bewustzijn, maar ook simpelweg omdat er landelijke doelstellingen zijn waaraan gemeenten en maatschappelijke organisaties moeten bijdragen.

Voor de gebouwde omgeving is één zo'n doelstelling om aardgas af te bouwen en onze woningen anders te gaan verwarmen. Daarmee verminderen we CO2 uitstoot en worden we minder afhankelijk van buitenlandse gasleveranciers. Voor Oost West Wonen, maar ook voor particuliere woningbezitters is dit een grote uitdaging.

Op Goeree Overflakkee is Klimaat Krachtig Goeree Overflakkee opgericht. Op dit participatieplatform kunnen huurders en woningeigenaren met elkaar in gesprek over een duurzaam Goeree-Overflakkee. Omdat niet aan alle kernen tegelijk gewerkt kan worden lopen nu 4 kernen voorop: Stellendam, Stad aan het Haringvliet, Sommelsdijk en Ooltgensplaat. Ook als huurder kunt u hier meedenken over hoe uw straat en buurt duurzaam en klimaatbestendig kan worden. Ook Oost West Wonen is aangehaakt.

Wat het alternatief voor aardgas zal worden weten we nu vaak nog niet, maar het is aannemelijk dat een groot deel van de woningen op Goeree-Overflakkee elektrisch zal worden verwarmd. Niet alleen Oost West Wonen, maar ook alle andere woningeigenaren zullen uiteindelijk de overstap naar een andere warmtevoorziening moeten maken.

Het duurzaamheidsbeleid van Oost West Wonen staat nog in de steigers. In oktober is met stakeholders van gedachten gewisseld over de weg die we willen bewandelen. Helder is wel dat er nog vele jaren nodig zijn om alle woningen te verduurzamen. Hierbij zullen we voorlopig vooral inzetten op het goed isoleren van woningen. Hiermee reduceren we nu al gasverbruik en sorteren we alvast voor op een nieuwe warmteopwekker die op een laag of midden temperatuurniveau kan functioneren.

Naast de grote opgave om aardgasvrij te worden, liggen er op het gebied van duurzaamheid nog andere uitdagingen. Zo moet er nog heel veel meer duurzame energie opgewekt worden, want ook auto's gaan afscheid nemen van fossiele brandstof.

Omdat Oost West Wonen veel dakvlak heeft dat ingezet kan worden voor het opwekken van zonne-energie zijn er mogelijk kansen om hieraan bij te dragen.

Om het materiaalgebruik te beperken gaan we kijken hoe we anders kunnen gaan bouwen en materialen kunnen hergebruiken.

Ook op het gebied van klimaatadaptie kunnen we bijdragen aan bijvoorbeeld het voorkomen van wateroverlast of het stimuleren van biodiversiteit, bijvoorbeeld door de aanleg van half verharding bij parkeerplaatsen en het onder de loep nemen van het collectieve groen bij onze complexen.

Er zal nog vele jaren gebouwd worden aan een meer duurzame samenleving. Daar is veel samenwerking voor nodig op allerlei gebied. Ook als individu kunt u meedenken en meebouwen aan een meer duurzame samenleving. Doet u mee?



Tip.

- Vervang kapotte gloei-, halogeen- en spaarlampen door ledverlichting
- Spoel de vaat niet onder een stromende warme kraan, gebruik een teiltje
- Droog de was aan de waslijn (i.p.v. in de wasdroger), het liefst buiten of onder de overkapping
- Gebruik een kruik of kersenpittenzak
- Doe gordijnen open als de zon naar binnen schijnt

Servicekosten.

Vragen en antwoorden.

Als u een woning huurt, kan het zo zijn dat u naast uw huur ook servicekosten moeten betalen. Maar wat zijn servicekosten precies? En hoe weet u of ze niet te hoog zijn?

1. Wat zijn servicekosten?

Servicekosten zijn maandelijkse kosten die u betaalt voor het gebruik van de woning en die niet in het huurbedrag zijn meegenomen.

- Tuinonderhoud
- Schoonmaken van ruimtes voor algemeen gebruik (lift, trappenhuis)
- Zonnepanelen
- Verwarming



2. Hoe hoog mogen de servicekosten zijn?

De servicekosten mogen niet hoger zijn dan de kosten die de verhuurder maakt. De verhuurder mag dus geen winst maken op de servicekosten. Daarom is de verhuurder verplicht om te laten zien wat de werkelijke kosten zijn geweest. De verhuurder is verplicht de afrekening van de servicekosten ieder jaar vóór 1 juli te verstrekken.

3. Hoe kan ik bezwaar maken tegen servicekosten?

Maak eerst bezwaar bij de verhuurder door een brief of e-mail te sturen. Reageert de verhuurder na drie weken niet of bent u het niet eens met zijn reactie?? Als u in een sociale huurwoning woont, kunt u bezwaar maken bij de Huurcommissie. U moet aan de Huurcommissie kunnen laten zien dat u contact heeft gezocht met uw verhuurder. Als u huurt in de vrije sector kunt u meestal niet naar de Huurcommissie, maar moet u naar de rechter.

4. De verhuurder zegt dat ik moet bijbetalen. Waarom is dat? Het kan gebeuren dat de verhuurder zegt dat u moet bijbetalen, bijvoorbeeld omdat de gemaakte servicekosten hoger zijn dan het betaalde voorschot. Als u twijfelt of dit klopt, kunt u zelf of met medehuurders de servicekosten controleren.

5. Kan ik huurtoeslag krijgen voor servicekosten?

Voor sommige servicekosten is huurtoeslag mogelijk. Deze kosten worden opgeteld bij de kale huur en worden de rekenhuur genoemd. De huurtoeslag wordt berekend over de rekenhuur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de volgende servicekosten:

- Lift-, ventilatie- en alarminstallaties
 - Schoonmaak kosten van de lift en andere gezamenlijke ruimtes
 - Diensten van de huismeester
- Bron: deels Rabobank /Woonbond

Wist U dat.....

- we blij zijn dat onze corporatie, mede door onze inzet, de huren laag houdt
- dit niet wil zeggen dat op GO niemand in de problemen komt, maar hierover kunt u wel met de verhuurder aan tafel
- u ook '*wist u datjes*' in kunt sturen
- u bij ons terecht kunt voor onopgeloste klachten (wel eerst zelf naar de corporatie)
- u ook een stukje voor ons boekje kunt schrijven
- we open staan voor allerlei suggesties
- we graag uw mening horen

Onze website. Neem eens een kijkje en geef uw mening.

www.hvgoereeeoverflakkee.nl.

Van de redactie.

Leest u dit boekje toevallig en bent u nog geen lid en wilt u dit wel worden dan leest u hieronder hoe u dit kunt worden om in het vervolg altijd ons informatieboekje te ontvangen.

Hoe wordt u lid van onze vereniging? Heel ééenvoudig: stort € 5, = (per jaar) op onze rekening, NL67INGB0004941449, vermeld **duidelijk**:

NIEUW LID uw naam en uw postcode + huisnummer.

Zodra de betaling binnen is schrijven we u in als nieuw lid en ontvangt u in het vervolg onze mailing.

Wat doet uw huurdersvereniging?

- Oefent invloed uit op het woon- en huurbeleid van de verhuurder
- Biedt gratis informatie, hulp en advies bij problemen met verhuurder of overheid
- Houdt haar leden regelmatig op de hoogte van haar activiteiten
- Biedt gratis hulp aan haar oudere leden bij het invullen van belasting papieren
- Helpt de leden bij het aanvragen van huur- en zorgtoeslag
- Helpt bij het invullen van diverse formulieren.