

JAARVERSLAG 2006

VAN DE HUURDERSVERENIGING

Januari

De besprekingen over Biddinghuizen-Centrum zijn in volle gang. Nu ook het winkelcentrum binnenkort vernieuwd zal worden, gloort er weer hoop voor Biddinghuizen. De woningen van De Voor, die op de nominatie staan om gesloopt te worden, zullen tijdelijk verhuurd worden. Men heeft dan geen huurbescherming. Het is voor noodgevallen. De Huurdersvereniging vindt dit beter dan leegstand, met alle gevolgen van dien. Voor deze vorm van tijdelijke verhuur moet OFW wel een vergunning aanvragen.



Impressie renovatie van De Oost

Al in december 2005 zijn we geïnformeerd over de renovatie van de Lijzijde, De Oost en de Werfstraat. Dit is in een zeer vroeg stadium, omdat er zeer veel koopwoningen tussen de huurwoningen staan. Er zijn met de bewonerscommissie van vier personen, dit jaar vijf vergaderingen geweest. Men streeft er naar in half 2007 te beginnen met de renovatie. Van de 91 woningen zijn er 44 huur- en 47 koopwoningen. De bewoners van de koopwoningen hebben een vragenlijst ontvangen om de knelpunten aan te geven voor hun woning en in hoeverre ze met de renovatie van de huurwoningen willen meeliften. Door dit versnipperd bezit is het moeilijk een eensluidend nieuw gezicht voor de wijk te laten zien, maar wij vertrouwen er op dat het overleg ook in 2007 in een goede harmonie zal gaan. Wij hebben het volste vertrouwen dat dit ook weer een mooi resultaat zal opleveren.

Februari

De proefwoning in Commandeurstraat is gereed. Deze werd uitgebreid gekeurd door de Bewonerscommissie. Alle wijkbewoners konden een kijkje nemen. Zo'n proefwoning is een zeer goede basis voor de besprekingen met de Bewonerscommissie en OFW. Hierdoor wordt visueel gemaakt wat er zoal veranderd wordt in de woning en hoe de bewoners hierop kunnen inspelen. Door de intensieve vergaderingen, waarop veel zaken en wensen naar voren kwamen, is duidelijk dat de rol van de Bewonerscommissie heel belangrijk is. Er werden goede suggesties gegeven en de aannemer en OFW hebben hierop goed ingespeeld. Het is erg belangrijk dat 70% van de bewoners het ook daadwerkelijk eens zijn met de renovatie, zodat deze ook doorgang kan vinden. Wanneer minder dan 30% van de bewoners er niet mee eens zijn, gaat de renovatie toch door, omdat er een breed draagvlak voor te vinden is. Natuurlijk is het niet leuk om weken lang in de rommel te zitten, maar als het eenmaal klaar is, dan woont men ook in een "paleisje". Een woning die goed geïsoleerd is en weer 40 jaar mee kan.



De proefwoning aan de Commandeurstraat

Maart

Onvrede van 2 bewoners van de Harpoenierstraat over de renovatie. Deze onvrede is ongegrond. Er stond een negatief stukje in de krant. Maar OFW en Huurdersvereniging laten zich niet chanteren. De renovatie is door meer dan 70% van de bewoners goedgekeurd. Volgens de Wet moet iedereen dan instemmen. Gelukkig gaat de opknappbeurt van de wijk gewoon door, met wat vertraging in de route.



De gerenoveerde woningen aan de Buitenhof

Swifterbant

In maart zijn in de Buitenhof in Swifterbant de gerenoveerde woningen met veel succes opgeleverd. Iedereen was zeer tevreden. De 73 huurwoningen, waar aan groot onderhoud is gepleegd, gaan zeker weer 40 jaar mee. Beeldbepalend aan de woningen zijn de bergingen aan de voorzijde, de grote pui op de begane grond en de kunststof rabatdelen op de verdieping. Architect Van den Berg uit IJsselmuiden heeft voor dit ontwerp gezorgd. Het geeft een nieuw fris uiterlijk aan de woningen en de wijk, een echt hedendaags gezicht. De officiële oplevering werd verricht met de onthulling van een kunstwerk gemaakt door leerlingen van het Almere College. Andere scholen hebben ook meegewerkt aan deze feestelijke gebeurtenis.

April

Al maanden is OFW in bespreking met de Huurdersvereniging. Resultaat: De huurverhoging is beperkt tot gemiddeld 2,3%. Het maximum wat de Regering toestaat is 2,5%. Wij zitten daar dus 0,2% onder! Dit is in een staffel verwerkt. Dat is nog niet alles. OFW heeft alle woningen voorzien van een energielabel. (zeer voor te prijzen!) De woningen die zeer slecht geïsoleerd zijn (label E,F en G) krijgen een korting op de huurverhoging van 0,5%. De Huurdersvereniging blijft strijden voor een inflatievolgend huurverhogingsbeleid. Geen extra huurverhoging. Dus geen inflatie +. Bij deze besprekingen heeft de Huurdersvereniging haar bezorgdheid geuit over de plannen van Minister Dekker om een gedeelte van het woningbezit van OFW te liberaliseren (lees: vrij te geven). OFW heeft te kennen gegeven een sociale verhuurder te zijn en niet met deze plannen in te stemmen, omdat ze een te grote huurverhoging inhouden en het doel, de woningen beter te verdelen over de wijken en de huurder, niet op gaat voor onze gemeente.

Mei

Besprekingen woonzorgzone De Ark/De Regenboog. Samen met Coloriet wordt een woonsevicegebied ontwikkeld. Er is enorme behoefte aan zo'n centrum. In de Gemeenteraad is het hoofdgebouw besproken en aanvaard. Er zijn bezwaren van bepaalde bewoners van de Lijzijde, die hun vrije en verre uitzicht kwijtraken. De Huurdersvereniging staat op het standpunt dat het algemeen belang moet prevaleren boven het belang van een paar bewoners. Natuurlijk mogen zij hun stem laten horen en is het niet leuk om minder uitzicht te krijgen dan je al jaren hebt, maar de realiteit is dat dit gebied een bestemmingsplan heeft. Een woonservicegebied is dan beter dan een sportschool, uitgaanscentrum of iets dergelijks voor je deur. Bomen, gras en bosjes blijven zoveel mogelijk gespaard. Overigens zit er dan nog altijd tientallen meters tussen de woning aan de voorkant en de servicegebouwen. Een straat, twee rijen bomen, een wandelpad en een grote grasstrook. Er is in deze maand een special uitgegeven door OFW, waarin ook de Huurdersvereniging aan heeft bijgedragen.

Besprekingen Multifunctioneel Centrum Biddinghuizen. De bewoners van Biddinghuizen spuien ideeën over een multifunctioneel centrum. De Huurdersvereniging was ook uitgenodigd en hebben wat ideeën aangedragen, zoals: een kantoortje waar de zorgverzekeraars, OFW en de Huurdersvereniging gebruik van kunnen maken, zorgverlening voor de bewoners rond om en nog wat andere ideeën.

Al in mei is de Gemeente naar buiten getreden over de nieuwe locatie voor de uitbreiding van Biddinghuizen. Het voorstel om ten westen van de Bremerbergweg te bouwen is afgeblazen. Nu heeft men een nieuwe locatie gevonden. Naast de volkstuinten en het driehoekige bos. Daar heeft de Gemeente grond kunnen verwerven en wil men zo snel mogelijk een plan ontwikkelen. De Huurdersvereniging is ook uitgenodigd om mee te denken en zij hebben te kennen gegeven dat er 25% sociale bouw moet plaatsvinden. Met sociale bouw wordt bedoeld: huurwoningen onder de huurtoeslaggrens. Zodat de woningen ook voor mensen met een kleinere beurs te bereiken is.

Juni

Op 7 juni heeft de Huurdersvereniging haar Algemene Ledenvergadering gehouden. De zaal was redelijk vol. Er werd verantwoording afgelegd over wat er zoal gebeurd is in 2005. De stand van zaken in Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant werd besproken. Het financieel verslag en het Secretarieel Jaarverslag werd uitgelegd. Dhr. G.J. Duitscher van de Gemeente Dronten hield een lezing en presentatie over Wijk- en Buurtbeheer. Na afloop konden er vragen gesteld worden. Het was een zeer boeiende en leerzame avond.

Eind juni schiet de bouw van de drie huurappartementengebouwen in wijk De Boeg in Dronten al aardig op. Wethouder Hillebrand Koning hielp mee met het markeren van het hoogste punt, een dakplaat. De toekomstige bewoners worden betrokken bij het bouwproces en mogen b.v. de kleur van de keuken en de tegels in de badkamer zelf uitkiezen. Zij konden alvast een kijkje nemen op de begane vloer van hun woning in aanbouw. De huurappartementen zijn inmiddels allemaal toegezegd. Een deel van de woningen wordt verhuurd aan Kwintes. Hier vindt begeleidwonen plaats. De woningen hebben een "groen" label gekregen, een teken dat deze appartementen erg energiezuinig zijn. Met de sterk stijgende energiekosten zal dit goed te merken zijn op de energierekening. De huurprijs is niet alleen bepalend voor de vaste lasten van een huisgezin, maar ook de energierekening. In de toekomst zullen we steeds meer hierover gaan horen.



Het hoogste punt bereikt in De Boeg

OFW presenteerde op 28 en 29 juni de plannen aan de bewoners van de Akkerhof, de Wendakker en de Kopakker voor de komende renovatie. Voor die tijd hebben er al heel wat vergaderingen plaatsgevonden met de Bewonerscommissie. Het groot onderhoud van de woningen betreft de renovatie van de gevels en het dak. Indien de bewoner het wenst kunnen ook de badkamer, de keuken, het toilet en de plafonds van de bovenverdieping onderdeel zijn van dit groot onderhoud. De bewoners hebben veel keuzemogelijkheden in wandtegels, vloertegels, sanitair, en verfkleur. Zij kunnen ook nog, op eigen kosten of in de huur verwerkt, vele extra's krijgen. Door OFW, de Bewonerscommissie en de Gemeente is er hard gewerkt om deze moderniseringsfase af te ronden. De Huurdersvereniging weet zeker dat ze een positieve bijdrage geleverd heeft om dit gedeelte van Biddinghuizen weer leefbaarder te maken.

Juli

De Huurdersvereniging heeft met OFW overlegd hoe bepaalde wijken opgewaardeerd kunnen worden. In de krant werden wijken achterstandswijken genoemd. Dit vonden wij geen goede benaming. Maar het idee om daar geld in te investeren om bepaalde projecten te financieren en op touw te zetten sprak de Huurdersvereniging wel aan. Biddinghuizen is uitgekozen met het motto "Biddinghuizen in beeld". Bewoners en jongeren kunnen aangeven wat er moet gebeuren om de wijken weer wat leefbaarder te maken. Het stimuleren van b.v. het opknappen van de tuinen, waarbij de bewoners zelf de handen uit de mouwen moeten steken. Het sociaal omgaan met elkaar bevorderen. Andere ideeën zijn natuurlijk welkom. Voor dit toekomstige project is subsidie aangevraagd.

Augustus

Op 31 augustus werd de eerste paal geslagen voor de huurwoningen van OFW in de woonwijk De Gilden. Eénderde van de woningen in die wijk zijn goedkope huur/koopwoningen waardoor de vijftiengprocentnorm, wat is afgesproken met de Gemeente voor sociale woningbouw, ruim wordt gehaald. Dit jaar worden 103 woningen gebouwd en voor volgend jaar staan er nog 368 in de planning. Een wijk die zagezegd "uit de grond gestampt wordt". In de Gilden kunnen veel verschillende mensen een eigen plekje vinden. Er komen woningen speciaal voor jonge starters op de woningmarkt, maar ook ouderen kunnen een huis met de slaapkamer op de begane grond vinden in de nieuwe wijk. Door deze gemixte woningtypes ontstaat er als het ware een wijkje in de wijk. Alle voortuinen van de huurwoningen van OFW worden afgeschermd met haagjes, die iedereen zelf moet bijhouden. "Een goed idee om alle tuinen netjes te houden", volgens directeur Truus Sweringa van OFW. Er is nog geen bewonerscommissie voor de wijk de Gilden. Het is natuurlijk wat vroeg, maar het is wel van belang! Door te communiceren kun je een goede start maken in de wijk. De huurdersvereniging zal alles in het werk stellen om iedere huurder lid te maken. In het winkelcentrum, dat binnenkort gerealiseerd wordt vlakbij de wijk De Gilden, gaat OFW 16 huurappartementen bouwen voor starters op de woningmarkt. Dit is een goede ontwikkeling en de Huurdersvereniging heeft bij OFW er steeds op aangedrongen om elke kans te grijpen om ook voor jongeren betaalbare woningen te bouwen. Wij zijn zeer verheugd dat dit is gelukt. In oktober zal de vergunning aangevraagd worden en de verwachting is dat er begin 2007 gebouwd gaat worden.



De "eerste"paal De Gilden

September

Op 23 september organiseerde OFW in samenwerking met Icare een ZorgPlusmarkt. De markt stond in het teken van gezondheid en welzijn. Icare demonstreerde diverse producten en diensten op het gebied van zorg, gemak, welzijn en wonen. Vooral de klusbus is een interessante dienst voor mensen die kleine klusjes hebben, waarvoor ze niemand kunnen vinden. Icare heeft een zorgcoördinator in dienst. U kunt via OFW een afspraak met haar maken. De Huurdersvereniging vindt het van belang dat iedereen lid kan zijn van



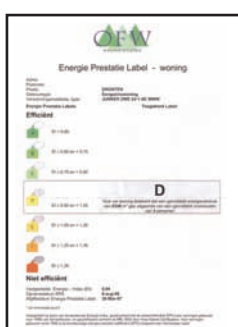
Icare. Het is gemakkelijk om via OFW lid te zijn van Icare, want het lidmaatschap wordt dan via de huur geïnd en voor die ene euro per maand krijgt u ook veel voordeel, denk maar eens aan de ledenkorting van 10% op de zorgverzekering. Als Bestuur van de Huurdersvereniging vonden wij dit een goed initiatief. Wonen omvat meer dan alleen de huur betalen, ook zorg en energie horen daarbij.

Oktober

Het Dagelijks Bestuur van de Huurdersvereniging heeft samen met OFW regelmatig overleg over diverse onderdelen. Eén van de vaste agendapunten zijn de diverse projecten. Het voorstel was, in plaats van een bewonerscommissievergadering, een rondrit te maken langs de diverse projecten. Dit is ook daadwerkelijk gebeurd. Met de meeste leden van de Bewonerscommissies is er op 10 oktober met de bus langs alle projecten van Swifterbant, Biddinghuizen en Dronten gegaan. Het was een rondrit langs projecten die afgerond zijn en die nu gaande zijn of die nog op de planning staan. Dit om elkaar te informeren over de voortgang van het project en de rol van de Bewonerscommissie. Een daverend succes. Nu kon iedereen met eigen ogen zien waarover we op papier aan u schrijven.



Met de bus langs verschillende projecten



Energiebesparing

OFW heeft als eerste woningcorporatie van Nederland voor al haar woningen een energielabel laten maken. Dat dit nu gereed is voor alle woningen werd omstreeks deze tijd aan de Huurdersvereniging bekendgemaakt. Wij waren zeer verheugd dit te vernemen. Er wordt op deze wijze een prima inzicht gegeven hoe goed geïsoleerd een woning is. Bij dat label is b.v. af te lezen hoeveel het gemiddelde verbruik van gas voor deze woning staat. Er kan dan vergeleken worden of uw stookgedrag aangepast kan worden. Dat is iets wat bewoners natuurlijk zelf moeten bepalen, maar een goede indicatie is het wel. Ook kan bij het aanvragen van een andere woning, dit van belang zijn. Degene die nog niet weten wat voor een label er bij uw woning hoort, kan OFW er om vragen. De informatie wordt dan thuis gestuurd.

November

De eerste vergadering met OFW en de Bewonerscommissie (5 personen) over de Walvisstraat e.o. heeft al in september 2005 plaats gevonden. In het najaar 2005 is men begonnen met renoveren en kwamen de eerste problemen al om de hoek kijken n.l., de schoorstenen waren zwaarder dan gedacht. Die waren 4 ton. In april waren er een paar bewoners die niet mee wilden doen, maar dit werd ook weer opgelost, door middel van een rechtzaak. Met negen vergaderingen, waar de bewonerscommissie veel inspraak en goede afspraken gemaakt hebben, werd de renovatie op 23 november feestelijk opgeleverd. Er was een feesttent en de hapjes en drankjes werden door de leerlingen van het Almere College verzorgd. Zo wordt maatschappelijke stage goed door OFW geïntegreerd. Er waren nog wel een paar puntjes die nog moesten gebeuren, maar we konden toch stellen dat de buurt mooi was geworden en de bewoners zijn over het algemeen tevreden. Deze positieve uitstraling mag door iedereen gezien worden. Hieronder ziet men goed het resultaat.



oud



Baskenstraat

nieuw



oud

Walvisstraat



nieuw

December

Na lang gepuzzeld en vergaderd te hebben heeft de Huurdersvereniging een nieuw logo. Omdat veel mensen de officiële naam “Huurdersvereniging ofw” verwarren met OFW zelf, heeft het Bestuur en de Ledenraad besloten in de omgangstaal de Huurdersvereniging te benoemen als Huurders Belangen Vereniging. Deze naam komt beter overeen met het werk wat deze vereniging doet: Het beschermen en opkomen voor de belangen van de huurder. Later zal worden geprobeerd dit Notarieel vast te leggen.



Verdere activiteiten

Buiten de hiervoor genoemde dingen die in chronologische volgorde zijn opgesomd over het jaar 2006, zijn er nog andere activiteiten die de Huurders Belangen Vereniging het hele jaar doet.

Vergaderingen

Eens in de zes weken heeft het Dagelijks Bestuur met het Management Team van OFW een vergadering over allerlei zaken. De Huurders Belangen Vereniging kan ook punten op de agenda zetten. Eens in de zes weken is er een vergadering van de Huurders Belangen Vereniging zelf in de Kajuit van het Tussendek. Dit is een vergadering met het Algemeen Bestuur en daar zijn ook de coördinatoren van de dorpen aanwezig. Via een agenda bespreken we dan de actuele zaken. Drie tot vier keer per jaar is er een Ledenraadsvergadering, waarin het Algemeen Bestuur verantwoording aflegt over wat er de afgelopen maanden is gebeurd.

Cursussen

Er worden door de Woonbond regelmatig cursussen aan geboden, waar ieder Bestuurslid gebruik van kan maken. Laatst is er een cursus gevolgd over de wet “Zelf Aangebrachte Voorzieningen” (ZAV) en een cursus “Huurverhoging” met alle juridische termen en gebruiken.

Beleid

De wet ZAV heeft nog steeds onze aandacht. Er is al met succes een beleid uitgestippeld dat de tuinen die een goed verzorgde indruk hebben, niet meer kaal en leeg gemaakt hoeven te worden. Zo ook het verhuis- of mutatiebeleid. Er wordt nog steeds naar de zin van de Huurders Belangen Vereniging kapitaalvernietiging gepleegd. Mensen die mooi aangeklede woningen kaal moeten opleveren, is ons een doorn in het oog. We zijn met OFW in gesprek hoe we dit op een verantwoorde wijze kunnen oplossen.

Vizier

De Huurders Belangen Vereniging schrijft een pagina vol in het blad De Vizier van OFW. In 2006 is er een vervolgserie geweest over het verhuisbeleid. In de toekomst willen we een eigen blad uitgeven met veel wetenswaardigheden voor de huurder.

Huurdersvereniging ofw (Huurders Belangen Vereniging)

Postbus 193, 8250 AD Dronten

Telefoon: 0321-311543

e-mail: redactie@huurdersverenigingofw.nl

website: www.huurdersverenigingofw.nl

Coördinatoren:

E. Spriensma, Takelaarstraat 22, 8254 GZ Dronten

K. Dillen, De Fazant 48, 8251 ML Dronten

H. van de Kolk, Boshof 18, 8256 BT Biddinghuizen

A. Hofman, De Greente 36, 8255 CP Swifterbant