



JAARVERSLAG 2007

Ook in 2007 heeft de Huurdersvereniging ofw (hierna te noemen Huurders Belangen Vereniging: HBV) haar doelstelling waargemaakt. Het opkomen voor de belangen van de huurders van OFW. Dit heeft zij gedaan in tal van zaken die hierna de revue zullen 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 renovaties te bespreken. 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.

Ledenbestand

We begonnen op 1 januari 2007 met 542 leden. In de loop van het jaar zijn er 22 leden weggevallen door verhuizing buiten het bestand van OFW, overlijden of een lid had zijn huis gekocht. Maar er zijn in het lopende jaar 62 nieuwe leden ingeschreven, zodat we eind december 582 leden hebben in ons bestand.

Biddinghuizen

2^e fase

In Biddinghuizen is er in 2007 veel gebeurd. Het renovatieplan en de uitvoering van de renovatie van Biddinghuizen-centrum was in volle gang. Het is ongelooflijk hoe je de buurt ziet veranderen naarmate het werk vordert. Toch waren er veel opmerkingen over de lengte en de communicatie over deze renovatie. De Bewonerscommissie heeft dit aangekaart bij OFW en de aannemer. Door allerlei oorzaken verliep de voortgang niet geheel volgens plan. Maar toen alles klaar was werd dit feestelijk gevierd met de ontkurking van een grote champagnefles. De 54 woningen aan de Kopakker, Wendakker en de Akkerhof kunnen weer een hele tijd mee. De daken zijn vernieuwd. Vloerisolatie, HR++ glas, een nieuwe voordeur, HR-ketels, overal is aan gedacht. Bewoners konden zelf keuzes maken. Verder zijn er veel keukens vernieuwd. Door de vernieuwing van de daken en het dakbeschot kunnen zwaluwen hun nest er niet meer bouwen. Dit is opgelost door een bewoonster, OFW en Salverda. Bewoners kunnen zwaluwnestkastjes bestellen en die ophangen. Er zijn al zestig van deze nestkastjes geplaatst.



3^e fase

De modernisering van de 67 woningen aan De Voor, De Boshof, Cultuursingel en de Fruithof is ook in 2007 afgerond. Het mooie nieuwe ontwerp geeft de wijk een heel ander aanzicht. Natuurlijk is zo'n ingrijpende verbouwing een hele klus. Maar ook voor de bewoners! “Je hebt veel troep in huis, en vaak mensen over de vloer. Soms heb je het gevoel te gast te zijn in je eigen huis”, is het commentaar van een bewoner. Het geduld van de bewoners is zeer op de proef gesteld. Maar het resultaat mag er dan wel zijn. De bewoners waren zo blij met de nieuwe uitstraling van hun wijk, dat ze bij de officiële oplevering een barbecue hadden georganiseerd.



Een heel ander gezicht is de sloop van het gedeelte van De Voor en het stukje Cultuursingel. Daar komen prachtige levensloopwoningen voor in de plaats. Er is veel vraag naar deze woningen en de HBV heeft in haar besprekingen met OFW de bouw ervan ook toegejuigd. Het openbaar gebied van Biddinghuizen-centrum wordt ook aan gepakt. Eind augustus is er een overeenkomst met de Gemeente gesloten. Het ondertekenen van deze overeenkomst betekent dat OFW nu ook aan de slag kan gaan met het openbaar gebied.

De Tas

Op 28 juni 2007 werd op symbolische wijze de eerste paal geslagen voor het seniorencomplex De Tas. De bewoners van Biddinghuizen zijn erg blij dat de bouw nu eindelijk is gestart. Samen met het nieuwe winkelcentrum geeft dit Biddinghuizen een geheel ander aanzicht. Opmerkelijk is dat er warmte-koude-opslag wordt toegepast. Dit is een zeer duurzame manier van verwarmen en koelen. Het complex biedt ruimte aan 54 huurappartementen. Op de binnenplaats komen 37 parkeerplaatsen. Rondom het gebouw nog eens 37 parkeerplaatsen.



Dronten

De Ark/De Regenboog

De eerste paal van de woonzorgzone De Ark werd symbolisch geslagen door vertegenwoordigers van de HBV, Ouderenbonden en OFW. Er werd op een ouderwetse wijze, een paal de grond ingeslagen met mankracht. Precies zoals het vroeger ging. Het feestje is gewoon doorgegaan ondanks dat nog niet alle vergunningen klaar waren. Later is alsnog alles goedgekeurd door de Gemeente voor het hoofdgebouw. De uitbreiding van de woonzorgzone is zeer belangrijk voor Dronten. De Regenboog kan niet meer in alle aanvragen voldoen. Ook staat er een belangrijke renovatie op stapel. De bewoners van de Regenboog zullen moeten verhuizen naar het wooncomplex de Ark, vandaar de noodzaak van de bouw van dit complex. Als de Regenboog gerenoveerd is zullen de gebouwen met een loopbrug worden verbonden. Tal van activiteiten zullen in dit gebouw plaatsvinden. Achter de schermen wordt veel vergaderd. Aanbevelingen van de Bewonerscommissie en andere betrokkenen worden meegenomen. Het wordt echt een "droomcomplex". Vanuit De Regenboog/De Ark kan er "zorg op maat" gegeven worden.

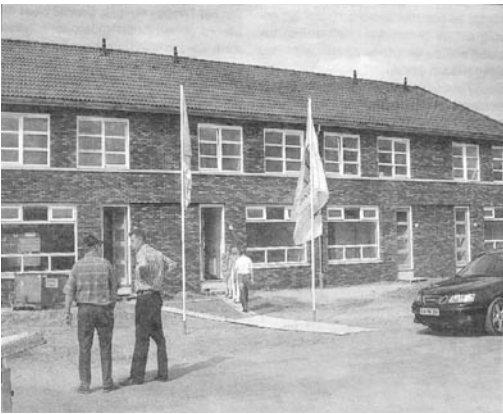


De Boeg

De appartementsgebouwen in de Boeg hebben alle drie een eigen naam gekregen. De namen "Deining", "Branding" en "Kust" zijn hiervoor gekozen. In de nieuwe appartementsgebouwen werden sculpturen van metselwerk aangebracht door leerling-tegelzeters. Na het maken van de kunstwerken zijn de gebouwen helemaal klaar.

De Gilden

De toekomstige huurders van de huurwoningen in De Gilden kregen in april de mogelijkheid om alvast een kijkje te nemen in hun toekomstige woning. De Gilden is gesitueerd tussen het Wisentbos en de toekomstige spoorlijn. Met de nieuw te bouwen woonwijk wordt Dronten-West verder uitgebreid. Het Bestuur van de HBV is zeer verheugd dat de gemeente Dronten haar belofte waar maakt dat er in nieuwe wijken 25% tot 30% sociale bouw moet komen. De wijze waarop deze woningen in de nieuwe wijk zijn geïntegreerd is zeer verheugend. Het valt nu niet meer zo op voor een buitenstaander of er nu koop- of huurwoningen staan. Ook het sociale aspect is vooruitstrevend. Eén wijk met alle bewoners gelijkgezind. De wijk heeft een dorps karakter met een overvloed aan diversiteit van verschillende typen woningen. Graag willen wij de huurders van OFW aanmoedigen om lid te worden van de HBV. In de toekomstige wijk zoeken we nog naar een coördinator die heel Dronten-West kan beheren. Veel problemen verwachten wij niet in de nieuwe wijk, maar voor activiteiten is het wel prettig als er aansluiting gezocht wordt met de HBV.



De Beurs

In samenwerking met Ahold BV worden er in Dronten-West 16 appartementen voor starters gerealiseerd. OFW krijgt deze woningen in beheer. In juli 2007 werd het officiële startsein gegeven. De appartementen achter het nieuwe winkelcentrum bij De Beurs, waar een filiaal van Albert Heijn en andere winkels gebouwd worden, zal speciaal gericht zijn op jongeren/starters op de woningmarkt. De eerste paal is op 18 juli de grond in gegaan. De bouwtijd van het winkelcentrum duurt een jaar. Dit betekent dat de oplevering gepland is op juli/augustus 2008. De subsidiabele huurprijs voor de appartementen ligt onder de huurtoeslaggrens voor jongeren onder de 23 jaar. Op dit moment is er veel vraag naar jongerenhuisvesting, maar weinig aanbod. Door de HBV is hier bij OFW op aangedrongen. Veel jongeren verlaten het nieuwe land en gaan in de omliggende provincies wonen omdat er geen plaats is voor hen. Dat is geen goede ontwikkeling. Daarom is de HBV zeer verheugd dat hier op insprongen wordt.



Renovatie Lijzijde/Werfstraat/De Oost

De zeer ingrijpende renovatie van de Lijzijde/Werfstraat/De Oost was in 2007 in volle gang. Er zijn door de uitgekozen leden van de Bewonerscommissie en OFW heel wat besprekingen vooraf gegaan, voordat er daadwerkelijk begonnen kon worden. Er is ook nog wat negatieve publicatie in de media geweest met betrekking tot een onderdeel van de verbouwing. Dit had een cosmetisch aspect en was niet op de renovatie in zijn geheel gericht, zoals een krantenartikel liet weten. De huizen zijn nu goed geïsoleerd, hebben een prachtige nieuwe badkamer en keuken. Dubbele beglazing van het nieuwste soort. Een nieuwe HR-ketel. De woningen voldoen nu weer aan de nieuwste eisen. Ook is het Politie-keurmerk op de woning van toepassing. Bij de besprekingen zijn ook de vergoedingen voor veranderingen aan bod gekomen. In de praktijk valt zoets vaak tegen. OFW heeft een horend oor voor deze zaken. Het is zeer belangrijk dat de bewoners zich goed voelen in de wijk en dat er naar hen

geluisterd wordt. Dit is belangrijk voor de projecten die nog volgen. Natuurlijk zijn er wederzijdse belangen. OFW is te prijzen voor het feit dat er na de renovatie geen huurverhoging doorgevoerd wordt.

Voor



Hier een voorbeeld zoals het er uit ziet voor en na de renovatie.

Na



In het algemeen zijn de bewoners zeer tevreden over de verbeteringen die de ingreep heeft teweeg gebracht.

Bordjes privé terrein

Op aandrang van de HBV heeft OFW bij verschillende complexen in de tuinen hiervan bordjes geplaatst met de tekst: "Privé terrein". Dit om te voorkomen dat er ongewenste figuren op het terrein komen, die daar niets te zoeken hebben. Natuurlijk is iedereen is welkom die op het terrein moeten zijn. Vandaar dat er geen bordjes staan: "Verboden toegang". Nu is er de mogelijkheid geschapen om b.v. 's nachts personen, die daar niets te zoeken hebben, te laten verwijderen door de politie. Aan de buitenkant van het complex "De Regenboog" zijn ook kleine hekjes geplaatst om de tuinen duidelijk te markeren en zo het aanzicht te verbeteren. Het veilige gevoel is voor de bewoners duidelijk verbeterd, zonder dat inbreuk is gemaakt op het open karakter.



Swifterbant

Woonzorgzone

De bewoners van Swifterbant zien dat er in Biddinghuizen en Dronten woonzorgcomplexen gebouwd worden. Natuurlijk worden zij niet overgeslagen. Er is in Swifterbant duidelijk behoefte aan zo'n woonzorgzone. We denken ook aan seniorenwoningen en levensloopwoningen. Met de bewoners, de Gemeente, Dorpsbelangen en de HBV zijn er dan ook verkennende gesprekken geweest over de plaats waar zo'n gebouw/woningen gerealiseerd kan worden. Het is altijd goed dat bewoners hierin betrokken raken. Zij weten als geen ander wat er speelt in hun dorp. Moet er bos gekapt worden of niet? Moet er een school verplaatst worden of samen gaan, zodat op die plaats gebouwd kan worden, of zijn er nog andere mogelijkheden? De toekomst zal het uitwijzen. De HBV denkt in ieder geval mee.

Renovaties

Na de renovatie van de Buitenhof gaat onze gedachten uit naar de Schelpenbuurt en de Greente-zuid. Deze oudere woningen zijn duidelijk aan renovatie toe. De HBV zal hier bij OFW op aandringen. Gelukkig is het Greente Park zover, dat men bezig is met opknappen. Begin 2008 zal het park feestelijk geopend worden.

Huurverhoging

Met de komst van het nieuwe kabinet is de gewraakte extra huurverhoging en de liberalisatie (het vrijgeven) van bepaalde huren definitief van de baan. De regering heeft besloten dat de huurverhoging inflatievolgend moet zijn. Dit betekent dat alle huren in 2007 niet méér mogen stijgen dan 1,1%. Door de beperking van de maximale huursomstijging per woning tot 1,1% is het voor OFW niet mogelijk om differentiatie naar woningen toe te passen. De HBV is zeer verheugd over het feit dat OFW beseft dat mensen met een slecht geïsoleerde woning veel geld kwijt zijn aan energiekosten en daarom de huurverhoging beperkt tot 0,9%. Deze korting van 0,2% wordt gegeven op woningen die een ongunstig label hebben. (E,F en G) Zeker een pluim voor OFW!



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 97% 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" (b.v. 2^e toilet verwerkt in de huur en andere keuzes)

ZAV/Mutatiebeleid

ZAV-beleid

Eind december 2007 is de overeenkomst ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) geëvalueerd. D.w.z.: Verder uitgewerkt. Het beleid: "Huurders vinden het net als eigenaar bewoners van belang de mogelijkheid te hebben om hun woning naar eigen inzicht en smaak in te richten en te veranderen. OFW wil daar zo veel mogelijk aan meewerken. Huurders die de woning als hun eigen woning zien, ervaren vaak meer woongenot. Ook wordt de aantrekkelijkheid van het huren vergroot. Gezamenlijk belang van OFW en huurder is dat de huurder zich thuis voelt in zijn woning en dat veranderingen aan de woning, geen constructieve schade, onveilige installaties of onaanvaardbare gevolgen voor de hoogte van de huurprijs hebben. Het beleid van OFW is er op gericht dat de huurder grote vrijheid heeft zijn huurwoning naar eigen smaak in te richten, zonder dat de belangen van de eventuele opvolgende huurder en OFW als verhuurder onevenredig worden geschaad. Dit sluit aan bij het door Aedes en de Nederlandse Woonbond geformuleerd ZAV-beleid, waarin de klant centraal staat. Er is hierbij geen principieel verschil tussen door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen en woningveranderingen en voorzieningen en woningveranderingen die als meerwerkopties door OFW voor rekening van de huurder zijn uitgevoerd.

Gevolg van dit standpunt is dat op termijn elke woning een uniek product wordt.

De huurder en OFW hebben beide belang bij goede afspraken over voorgenomen veranderingen ten opzichte van de OFW-basisvoorzieningen. Voor de huurder betekent dit dat hij veranderingen van ingrijpende aard altijd van tevoren met OFW bespreekt en in geval van twijfel ook die weg kiest. Voor OFW betekent het dat zij open staat voor dat overleg en bereid is de bewoner gratis te adviseren hoe werkzaamheden het best kunnen worden uitgevoerd. De afspraken over eventuele vergoedingen worden door OFW vastgelegd."

Mutatiebeleid

Bij het mutatiebeleid (wanneer u de woning verlaat) zijn er nog steeds meningsverschillen. Het onterechte "strippen van de woning" (= het helemaal kaal maken bij opleveren) worden met OFW en de HBV, bij het zeswekelijkse regulier overleg, vorderingen gemaakt. Natuurlijk is elke oplevering uniek. Er zal door de opzichter gekeken worden naar de nieuwe huurder. Maar de economische situatie moet ook in ogenschouw genomen worden, zeker als OFW zich profileert als een sociale verhuurder. Dan kun je niet van de oude bewoners verwachten dat zij voor duizenden euro's "belast" worden wanneer zij de woning verlaten.

Natuurlijk moet u dan de woning volgens de Wet: netjes, schoon en "verhuurbaar" achterlaten.

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 2007" niet ingaan op persoonlijke situaties, vanwege privacy redenen. Wij kunnen wel verklaren dat de bestuursleden daar heel veel werk en tijd ingestoken hebben.

Huurdersvereniging ofw (Huurders Belangen Vereniging)

Postbus 193, 8250 AD Dronten

Telefoon: 0321-311543

e-mail: redactie@huurdersverenigingofw.nl

website: www.huurdersverenigingofw.nl

Dagelijks Bestuur:

Voorzitter: R. Mensink

Vice-voorzitter: B. van der Zwan

Secretaris: J. Omvlee

Penningmeester: G. van de Rozenberg

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