

Verslag Algemene huurdersavond 22 april 2009

Aanwezig: 12 huurders en namens Harmonisch Wonen: Radbout Matthijssen en Jetty Koning

Na het welkom is er een rondje gemaakt, zodat de huurders onderwerpen konden inbrengen.

Ingebrachte punten:

1. Slecht sluitende voordeuren, daaraan werd gekoppeld schilderwerk en kwaliteitslabel
 2. Huurverhoging
 3. Nieuwbouw
 4. Dakgotenfonds en glasbewassing
 5. Toekomst dorp/SOWCI en SHL
 6. Visie Harmonisch Wonen
 7. Vogelaarwijken
 8. Website
 9. Zonnepanelen
-
1. Het schilderwerk: Het **schilderwerk** van de 1^e fase en het hofje vindt dit jaar plaats. Bij de 1^e fase wordt dan ook het hang en sluitwerk gecontroleerd.
 2. De **huurverhoging** bedraagt dit jaar 2,5 % dat is gelijk aan de inflatie van 2008. Wij hebben de zaak omtrent de BTWafdracht van de servicekosten gewonnen, we hoeven daarom de servicekosten daardoor voor een deel iets verlagen.
 3. Nieuwbouw: De nieuwbouw vindt plaats buiten het Sidhadorp. Het is geen Maharishi Sthapatyaveda omdat het water op de verkeerde kant zit en dat valt niet goed te compenseren. We zijn daar nog wel over in onderhandeling met de gemeente en zullen het onderste uit de kan halen. De plaats van nieuwbouw is de 2^e rotonde na de gevangenis linksaf en komt in een park. Het zijn 3 appartementencomplexen van 3a 4 verdiepingen en 12 appartementen per complex. Er komt openbaar vervoer en een tijdelijke winkel, later komt er dichtbij een winkelcentrum. Fortuinlijk Wonen heeft het advies gegeven door te gaan, ondanks dat het geen MSV is, omdat dit het enige concrete project is. Wij besteden dit jaar aan ontwerpen maken en hopen volgend jaar te gaan bouwen. De nieuwbouw is niet uitsluitend voor mediterenden, daarvoor is dus geen aanbeveling van SOWCI nodig. Opvallend is dat bij ons in de vedische woningen van het hofje weinig mutaties zijn
Op termijn hoopt Harmonisch Wonen 200 MSV woningen te bouwen elders in Warande. In verband met de verplaatsing van het treinstation, gaat dit stuk nog naar de tekentafel en is de definitieve kavelligging en termijnplanning nog niet bekend.
De enthousiaste sidha's zullen daar altijd naar streven, of het nu hier is of elders in Nederland. De nieuwbouw heeft weinig invloed op het Sidhadorp. Harmonisch Wonen zal voor onze blijvende huurders in het Sidhadorp blijven zorgen. De financiering van de nieuwbouw gaat als volgt: We kunnen een bedrag lenen ter hoogte van 50 jaar huuropbrengst, dat gaat via het waarborgfonds zodat de rente lager is. Het tekort(wat we niet kunnen lenen) is nog niet bekend. Daarnaast krijgen wij nu voor het eerst vennootschapsbelasting= winstbelasting van 25% . Ook dat vormt een onzekerheid.

4. In het kader van het **dakgotenfonds** zijn dit jaar de dakgoten gereinigd. Bewoners geven aan dat dit niet altijd goed gebeurt is. Vooral bij de 3kamerwoningen in de 2^e fase is het gedeelte onder de dakpannen niet goed gereinigd. De schoonmaker maakt daar een aanpassing voor, zodat hij er de volgende keer wel goed bij kan. Als in de tussentijd dakgoten overlopen kunnen huurders een afspraak maken met onze technische dienst, dan wordt het tussentijds verholpen.
Over de **glasbewassing**, door de onregelmatigheid is moeilijk te controleren of de glazenwassers je niet zijn vergeten en kun je ook de kwaliteit niet controleren. Een huurder stelt voor dat de huurders die dat willen een mailtje krijgen, wanneer de glazenwasser komt. Dat kost HW weinig (tijd) en maakt het werk van de glazenwasser controleerbaar. Een ander idee is dat (als het tijdstip het toelaat) er ook een berichtje in de Sidhadorpcourant komt. Het eerste idee zal worden uitgevoerd. Deelnemers die er prijs op stellen kunnen hun emailadres kenbaar maken. Zij krijgen dan steeds een mail.
5. SHL heeft een nieuwe taak, via haar loopt nu de taak voor de inning van de bijdrage aan SOWCI(voor mediterende volwassenen en ook aan SHL(voor niet mediterende volwassenen). 20% van de afdrachten lopen nu via SHL. Als het een huurwoning betreft loopt de inning van de bijdrage via de huur.
SOWCI heeft een nieuw bestuur: Conny Jung(voorzitter), Michael Rosner(penningmeester), Theo Tromp, Jan Bijvoets, Mary Kraus, Corry van der Borg. Zij zijn met nieuw elan de zaken aan het oppakken.
6. Het toelatingsbeleid is onveranderd. In 2008 en 2009 hebben we alleen mediterende toegelaten. Momenteel zijn de 4kamerwoningen het moeilijkst te verhuren. De jongeren uit het Sidhadorp huren grotendeels de vrijkomende 2kamerwoningen. Het kwaliteitslabel van woningbouwverenigingen (KWH), betreft een label waarin de dienstverlening wordt gemeten en beoordeeld. Wij zijn een hele kleine woningbouwstichting. Voor ons is het een kostenpost. In de gesprekken met de verschillende groepen voor het beleidsplan werd er verschillend over gedacht. Voordeel is wel dat je een objectief beeld krijgt. De praktijk is dat wij elkaar allemaal kennen en dat de lijnen heel kort zijn. Momenteel is het voltooien van het beleidsplan de eerste stap. Later zal dan bezien worden of invoering van KWH haalbaar is.
7. De Vogelaarwijken. De minister wil in 40 slechte wijken in Nederland 1,5 miljard euro steken. De woningcorporaties moeten daar van haar aan bijdragen via een heffing. Die heffing zou voor ons 15000 euro betekenen. Wij moeten daar dus financieel mee rekening houden.
8. Een aanwezige merkt op dat het nieuwe beleidsplan niet te vinden is op de website. De startnotitie beleidsplan2008-2012(foute jaartallen wel) is o.a. via google te vinden op de website.
9. Voor de zonnepanelen is dit jaar de subsidiepot al op. In de oude regeling kregen we subsidie op de aanschaf en daardoor was het goed in de huur te verwerken. Nu is de aanschafprijs hoger en loopt er een contract met de energymaatschappij, en loopt de energienota. Wij onderzoeken of het mogelijk is om in 2010 toch weer zonnepanelen kunnen plaatsen.

Het was een avond vol gedachteuitwisselingen..

Verslag Jetty Koning en Radboud Matthijssen