

# Verslag algemene huurdersavond van 27 april 2006

Aanwezig: ca. 15 huurders, namens Harmonisch Leven; Radbout Matthijssen en Jetty Koning

## ***Door bewoners ingebrachte punten voor de avond:***

1. Huurbeleid en prijsontwikkeling.
2. Onderhoud schilderwerk 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase-wordt dit najaar aanbesteed – behandeling houten gevels
3. Overlastregelgeving
4. Tuinbeleid/onderhoud/uitstraling Sidhadorp-Aktiepunt: wijkpost benaderen voor opruimactie
5. Parkeerbeleid
6. Samenwerking met andere stichtingen
7. Huurtoeslag werkwijze
8. Woningtoewijzing
9. Onderhoud stadsverwarming

De punten worden in omgekeerde volgorde besproken:

## **Onderhoud stadsverwarming**

In de hele wijk worden de hoofdleidingen onder de woningen en in de straten vervangen. Dit is nodig omdat de oude buizen doorroesten. Dit werk is niet van de verhuurder maar van de NUON.

## **Woningtoewijzing**

Het toelatingsbeleid wordt voorsnog niet eerder gewijzigd dan per 1 oktober. Door de nieuwe impuls in de TM-beweging hebben we iets meer verhuringen dan vorig jaar en loopt de leegstand juist weer terug. Wel zal de discussie over de wijziging van het toelatingsbeleid worden afgemaakt zodat eventueel in te voeren nieuw beleid gereed is. Nieuw beleid wordt ingevoerd als de leegstand een heel kwartaal hoger is dan 2% en er geen uitzicht op verbetering is.

## **Werkwijze huurtoeslag**

Jetty geeft een toelichting op de werkwijze van de belastingdienst toeslagen. Informatie is na te lezen op hun website [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl).

- + Belangrijk is dat wijzigingen in de omstandigheden zoals in inkomen, gezinssamenstelling of verhuizing door de bewoner zelf moeten worden teruggegeven aan de belastingdienst. Daarvoor moet een wijzigingsformulier worden aangevraagd via de belastingtelefoon of een programma worden gedownload via de website. Het programma is zowel voor wijzigingen als nieuwe aanvragen.
- + Nieuw dit jaar is dat de toeslag op het huidige inkomen wordt berekend en dus een voorschot is wat in het volgend jaar kan worden afgerekend als het jaarinkomen definitief bekend is. Om grote afrekeningen te voorkomen is het dus belangrijk om wijzigingen tijdig door te geven.

## **De stichtingen in het Sidhadorp**

Radbout geeft een toelichting op de samenwerking tussen de stichtingen SHL, SWHLL, SHB en Sowci. Afgelopen jaar zijn de toezichthoudende raden op de drie vastgoedstichtingen SHL, SWHLL en SHB samengegaan. Deze raad bestaat uit Ger Lieve (voorzitter), Paul Gelderloos, Jan Geurts, Caroline Bongers en Margreet Koetsier. De laatste twee zijn door de huurders voorgedragen. Dat betekent dat dezelfde mensen de verschillende stichtingen controleren. Dat

versterkt de samenhang tussen de stichtingen. Formeel zijn de drie stichtingen echter volledig onafhankelijk; er is geen statutaire verbinding. Ook is er geen formele of juridische verbinding met de TM- beweging. Wel hebben alle stichtingen hetzelfde doel; volgens de statuten is dat het verwezenlijken van de mogelijkheid om 400 mensen dagelijks in de koepel hun programma te laten doen.

Daaronder heeft SHL (de oprichter van het dorp) haar eigen bestuur wat bestaat uit Peter Janse, Henk van Dijk en Sjoerd Vos. SWHLL (woningbouw) en SHB (bedrijfsruimten) delen samen een eenkoppig bestuur wat bestaat uit Radbout Matthijssen.

Sowci staat daar geheel naast. Zij maakt onderdeel uit van de nationale en internationale TM-organisatie. Ondanks dat Sowci heeft aan gegeven niets te maken te hebben met de beleidswijzigingen van SWHLL in het toelatingsbeleid is er wel degelijk samenwerking en betrokkenheid zoals dat altijd het geval is geweest. Formeel kunnen ze ook niets te maken hebben met het toelatingsbeleid als het gaat om het verhuren aan niet mediterenden. Zij zijn immers een TM organisatie. In de praktijk is overal overleg over.

De gemeente heeft geen formele zeggenschap in de woningbouwstichting. Vanwege de noodzakelijke samenwerking op allerlei gebied, met name op het gebied van nieuwbouw, is het wel belangrijk goed met hen samen te werken.

## **Parkeerbeleid**

Er begint langzamerhand een tekort aan parkeerplaatsen te ontstaan in sommige delen van het Sidhadorp. Officieel is het niet toegestaan de parkeerplaats in de voortuinen van de woningen weg te halen. Zolang er geen problemen ontstaan wordt dit gedoogd. Waar nodig zal SWHLL actie ondernemen om de parkeerplaatsen in de voortuinen te herstellen.

## **Tuinbeleid – onderhoud en uitstraling**

Ellen Meijer deelt een pamflet uit met de oproep vooral de tuinen met liefde te onderhouden. Op die manier wordt de buurt veel mooier en prettiger om te wonen. Sommige aanwezigen zijn voorstander van hard beleid door de verhuurder. Zij zou de mensen moeten opleggen om hun tuin goed te onderhouden. Als zij dat niet doen zouden er boetes moeten worden opgelegd. Anderen hebben een vrijer ideaal. Harmonisch Leven heeft in het verleden wel met sancties gewerkt. Dat had een onprettig effect op de sfeer en het gevoel wat mensen krijgen bij Harmonisch Leven. We zoeken de oplossing om mensen meer te stimuleren nu op verschillende manieren, bijvoorbeeld door het aanbieden van diensten zoals grasmaaien en heg knippen. Deze diensten zouden, net zoals vorig jaar de glasbewassing is ingevoerd, via de servicekosten kunnen worden verrekend. Deze diensten moeten echter nog worden opgezet.

Veel mensen hebben ook afval in de tuin staan. De gemeente heeft toegezegd een opruimactie te willen ondersteunen. Daarbij stelt de gemeente gratis een grote container te beschikking waar gedurende één dag grof afval in gegooid kan worden. Harmonisch Leven zal dit organiseren.

## **Overlast**

Huurders mogen geen overlast veroorzaken. Als dat toch gebeurt is stap één om daar, als burens met elkaar over te praten. Kom je daar niet meer uit dan kan er via Harmonisch Leven een bemiddeling worden opgezet. Het daarbij gehanteerde stappenplan is te zien op onze website [www.harmonischleven.nl](http://www.harmonischleven.nl). Voor de bemiddeling werkt Harmonisch Leven samen met de gemeente die het project buurtbemiddeling heeft opgezet.

Overigens zijn er voor allerlei soorten overlast verschillende instanties. (Te) vaak kijkt men Harmonisch Leven om een en ander op te lossen. Bij ernstige overlast is het altijd het beste om de politie in te schakelen. Voor andere zaken is de wijkpost een goede plek. Ook de milieupolitie of het servicemeldpunt van de gemeente kunnen door bewoners rechtsreeks worden gebeld. Ook als overlastbemiddeling niet werkt is het van belang alle mogelijkheden

te hebben uitgeprobeerd voordat je juridische stappen tegen overlastgevers te nemen. Daarbij is de samenwerking met de politie en wijkpost noodzakelijk voor een goede dossiervorming. Zonder een goed dossier kom je bij de rechter nergens. Bovendien wil je normaal helemaal niet naar de rechter. Je wilt gewoon lekker wonen. Bij al die stappen zijn er goede mogelijkheden om lastige situaties in den minne op te lossen.

### **Schilderwerk Scheldestraat, Rijnstraat, Maasstraat en Waalstraat.**

Het schilderwerk in deze straten is hard toe aan een grote beurt. We hebben de laatste 12 jaar een contract gehad met een schildersbedrijf op het schilderwerk voor deze straten. Daarbij werd ieder jaar een stukje geschilderd. Veel mensen waren niet tevreden over die aanpak. Het contract is nu afgelopen en we zullen volgend jaar alles geheel goed overschilderen. Ook andere gebreken, zoals bladderende of barstende platen boven de schuurdeur zullen dan worden gerepareerd. Dit najaar worden schildersbedrijven benaderd voor offertes.

### **Behandeling houten gevels**

Op dit moment worden enkele houten gevels, waar veel hout zit en die vol op de regenrichting staan, behandeld met een nagenoeg onzichtbaar middel wat de gevels waterafstotend maakt. Het is een watergedragen en relatief onschuldig middel.

Het brandrisico is het enige risico wat nog wat zorgen baart. Bij brand kunnen schadelijke stoffen vrijkomen. De brandweer heeft een bereikbaarheidskaart gemaakt zodat ze bij brand aan onze woningen altijd meteen weten waart het om gaat. Overigens schatten zij de kans op een grote brand zeer laag in waardoor de risico's eigenlijk heel klein zijn.

### **Huurbeleid**

Door het overheidsbeleid is het onontkoombaar de huren iets hoger dan de inflatie te blijven te verhogen. Echt grote huurstijgingen zullen wij niet doorvoeren omdat alle woningen in de sociale huur zullen blijven vallen. Dat heet nu het gereguleerde gebied. Veel duurdere woningen zullen in de toekomst vrij gegeven worden (geliberaliseerd gebied). Daarbij wordt gekeken naar de WOZ waarde. Die is bij ons relatief laag en daarom blijven onze woningen goedkoper.

Radbout Matthijssen en Jetty Koning, 4-5-2006