

Nieuwsbrief

Redactieadres : Postbus 17, 1616 ZG Hoogkarspel
Redactie : Johan Hupkens en Hans Pennock
E-mail : info@hvdedriehoek.nl
Telefoon : 0228 – 85 52 18

Voorwoord

Een nieuwe Nieuwsbrief met weer veel informatie en achtergrond nieuws voor u als lid van De Driehoek. Het is altijd direct merkbaar, iedereen is weer terug van vakantie en dat betekent weer de draad oppakken. En dat heeft het bestuur van De Driehoek inmiddels ook gedaan. De gehouden contactmiddagen zijn inmiddels achter de rug en u vindt hierover een korte impressie. Maar ook bij Het Grootslag zit men niet stil, en dat is gebleken bij de belanghoudersoverleg die vorige maand heeft plaatsgevonden. Voor de redactie van deze Nieuwsbrief voldoende onderwerpen om u hierover nader te informeren.

Wij wensen u in ieder geval veel leesplezier met deze Nieuwsbrief!

De redactie.

Terugblik contactmiddagen 2019

Het bestuur van De Driehoek heeft in oktober/november jl. haar jaarlijkse contactmiddagen gehouden. Het bestuur kan met veel enthousiasme terugkijken op deze viertal middagen. Ten opzichten van het vorig jaar hebben wij meer leden (en huurders) mogen begroeten. Ook belangstellende waaronder Hans Kröger, directeur bestuurder, en Edgar Aker voorzitter van de Raad van Toezicht van Het Grootslag hebben één van de contactmiddagen bezocht, en dat geeft ons als bestuur weer moed. Hieronder vindt u een korte terugblik van deze contactmiddagen.

Zoals aangekondigd in de uitnodiging voor deze contactmiddagen heeft het bestuur, in samenwerking met Het Grootslag gekozen voor een onderwerp, de jaarlijkse huuraanpassing en wat betekent dit voor de huurders van Het Grootslag.

Een onderwerp dat niet iedereen altijd begrijpt, maar ook niet voor iedereen is weggelegd om dit even aan u uit te leggen.

En als er één persoon binnen Het Grootslag hierover de kennis heeft, maar die het op een manier kan uitleggen zodat u en wij dit begrijpen, is dit niemand anders dan Dick Visser, adviseur strategie en beleid van Het Grootslag.

Het bestuur van De Driehoek heeft dan ook Dick Visser bereid gevonden om 4 middagen iets te vertellen over alles wat komt kijken bij de jaarlijkse huuraanpassing voor u als huurder. Het bestuur van De Driehoek heeft i.s.m. Het Grootslag gekozen voor het thema:

'de relatie tussen woningwaardering en huuraanpassing'

En eerlijk is eerlijk, Dick Visser kennende heeft hij tijdens deze contactmiddagen de aanwezige leden d.m.v. zijn presentatie een inzicht kunnen geven over tal van zaken die bij de jaarlijkse huuraanpassing een rol spelen.

In zijn presentatie, waarbij nadrukkelijk ook de aanwezige leden erbij betrokken werden, heeft Dick Visser getracht aan de hand van vele voorbeelden op een zo'n eenvoudige en duidelijke wijze hierover een inzicht te geven. Niet alleen de rol van Het Grootslag, maar ook de rol van de Overheid, Raad van Toezicht van Het Grootslag en de huurdersvereniging De Driehoek zijn uitvoerig belicht.



Contactmiddag in Hoogkarspel

De presentatie werd gestart met een foto van een drietal verschillende foto's van een woning bij Het Grootslag met de vraag aan de aanwezigen **"Waarom kost een woning wat die kost?"** Vanuit de zaal werden diverse (huur)prijzen genoemd wat deze woningen per maand aan huur betaald zouden moeten worden.

Aan de hand van de plattegrond van deze woningen kregen de aanwezigen een beeld op welke wijze er van binnen uitzagen.

Vervolgens werden de huurprijzen van deze woningen weergegeven door Dick Visser met een aantal niet onbelangrijke wetenswaardigheden m.b.t. de huurprijs per maand.

De werking van het woningwaarderingstelsel

Dit is o.a. het systeem waarmee de woningkwaliteit wordt vastgelegd. (puntentelling)

- Oppervlakte van vertrekken (1punt per m2)
- Oppervlakte van overige vertrekken (¼ punt per m2)

- Verwarming per verwarmd vertrek (2 punten per vertrek, 1 punt per overig vertrek)
- Energieprestatie (afhankelijk van de Energie Index)

M.b.t. de Energie-Index werd een overzicht getoond waarbij Het Grootslag een Energie-Index heeft van maximaal 1,4 (B-label). Zoals het er nu naar uitziet mag dat eind 2030 maximaal 1,2 zijn (A-label). In 2050 moeten alle woningen CO2-neutraal zijn.

Ook bij privé-buitenruimten (bijv. tuin, balkon) en afhankelijk van het aantal m2 is een puntentelling van toepassing.

Ook werd er een inzicht gegeven over het aantal punten over de WOZ-waarde.

Door middel van een overzicht “Woningwaardering puntentelling” werd weergegeven de puntentelling van eerder getoonde woningen en leidt vervolgens tot de “**Maximale huurprijs woonruimte**” van deze woningen.

De streefhuur

Dick Visser heeft uitvoerig bij dit onderwerp en stilgestaan heeft aan de hand van diverse voorbeelden getracht een duidelijk beeld over te brengen bij de aanwezigen waaronder:

- Streefhuur is de huurprijs die wij vragen als de woning opnieuw wordt verhuurd
- Gemiddeld maximaal 65% van maximaal toegestaan

Bij de relatie tussen de streefhuur en de huurverhoging is het volgende van toepassing:

- Jaarlijkse huuraanpassing
- Huurharmonisatie bij verhuizing

Huidige jaarlijkse huuraanpassing

Hierbij werd een uiteenzetting gegeven door Dick Visser over dit onderwerp wat notabene sterk afhankelijk is van de inflatie!, en welke regels van toepassing zijn bij deze jaarlijkse huuraanpassing.

Passend toewijzen

Sinds de invoering van het ‘passend toewijzen’ in 2016 werd een inzicht gegeven in “Verhuringen naar omvang huishouden 2018” bij Het Grootslag. Hieruit blijkt dat:

63% 1-persoons huishouden

26% 2-persoons huishouden

5% 3-persoons huishouden

6% 4-persoons huishouden

Dit betekent dat Het Grootslag aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toewijzen.

- 1-en 2 persoons huishoudens € 607,46
- 3-en meerpersoonshuishoudens € 651,03

Aan de hand van een overzicht getoond m.b.t. de Huurtoeslaggrens, hoge- en lage aftoppingsgrens, kwaliteitskortingsgrens en basishuur.

Op de vraag waarom betalen niet alle huurders (van gelijke woningen) dezelfde huur?

Dit heeft met een aantal onderstaande factoren te maken:

- Verschillen in kwaliteit (ind. woningverbetering)
- Duurzaamheid
- Verhuizing (huurharmonisatie)
- Wijzigingen in woningwaardering (energieprestaties, WOZ-waarde)
- Beleidswijzigingen WST Het Grootslag

Met de woorden “Bedankt voor uw aandacht” en “Zijn er nog (andere) vragen” werd deze presentatie, onder een groot applaus aan Dick Visser, afgesloten. Na de laatste contactmiddag in Venhuizen heeft het bestuur Dick Visser bedankt voor zijn fantastische bijdrage en het feit dat hij 4 zaterdagen heeft opgeofferd om deze presentatie aan u te geven. Namen het bestuur en de leden van De Driehoek hebben wij hem dan hiervoor hartelijk bedankt en hem een presentje en een boeket bloemen voor zijn partners overhandigd.



Cor Schuitemaker overhandigd een presentje + boeket bloemen aan Dick Visser

Het bestuur van De Driehoek heeft de presentatie op haar website www.hvdedriehoek.nl/leden-info/uitnodiging-contactmiddagen-2019 geplaatst en die kunt u gerust even raadplegen.

Spreekuur

De maandag na elke contactmiddag heeft het bestuur van De Driehoek haar leden in de gelegenheid gesteld om gebruik te maken van het spreekuur. Met name leden die een klacht/vraag neergelegd hadden bij Het Grootslag, en over de afhandeling aanvullende vragen hadden. Over deze 4 contactmiddagen heeft 1 lid van het spreekuur gebruik gemaakt.

Daarnaast zijn de informatieve vragen van leden doorgegeven aan de manager klant en wonen van Het Grootslag.

Visitatie Het Grootslag

Het bestuur van De Driehoek heeft u middels een aantal Nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de visitatie die in dit voorjaar heeft plaatsgevonden bij Het Grootslag. Hieronder vindt u een korte terugblik wat deze gehouden visitatie.

Inleiding

Eens in de vier jaar laten woningcorporaties hun maatschappelijke prestaties beoordelen door een onafhankelijke visitatiecommissie (Woningwet 2015). Dit voorjaar was het de beurt bij Het Grootslag. Het Grootslag wordt vervolgens beoordeeld op hun bijdrage aan de samenleving in het algemeen en de kwaliteit van het wonen in het bijzonder. Het Grootslag wil namelijk heel graag van haar belangenhouders weten hoe men Het Grootslag ziet, en wat volgens onze maatschappelijke opgaven zijn en hoe we daarop presteren.

Doelstellingen Het Grootslag

Voorafgaande de interviews met de belangenhouders heeft Het Grootslag eerst haar doelstellingen voor de visitatie bekend gemaakt. Naast de formele beoordeling van onze prestaties over de afgelopen vier jaar, heeft Het Grootslag formuleren haar twee interne doelstellingen geformuleerd:

1. We willen weten wat volgens onze belanghouders de maatschappelijke opgaven zijn, waar onze prioriteiten liggen en welke accenten daarbij belangrijk zijn. Deze informatie nemen we mee in ons nieuwe ondernemingsplan, omdat ons huidige plan dit jaar afloopt.
2. Het versterken van het lokale en regionale woonnetwerk. Maatschappelijke vraagstukken kunnen alleen in samenwerking succesvol worden aangepakt. Wij functioneren niet in een vacuüm, maar werken samen met allerlei partijen, zoals gemeenten, huurders(organisaties) zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, politie, ondernemers, vrijwilligers, et cetera. We denken dat dit op onderdelen wellicht slimmer en beter kan. We willen graag weten hoe.

Beide doelstellingen passen naadloos in de nieuwe visitatiemethodiek 6.0. Hierbij staat het maatschappelijke functioneren van woningcorporaties centraal. Het is voor Het Grootslag belangrijk om van haar belangenhouders te horen hoe Het Grootslag haar maatschappelijke taken het beste kunnen uitvoeren.

Interview belangenhouders

De Visitatiecommissie heeft vervolgens tal van belangenhouders geïnterviewd waaronder het bestuur van De Driehoek, Raad van Toezicht Het Grootslag, medewerkers van Het Grootslag, collega woningcorporaties, collega huurdersverenigingen en huurdersraad, gemeente Medemblik, Drechterland en Hoorn, bewonerscommissies, maatschappelijke organisaties waaronder Omring, Wilgaerden, Esdégé-Reigersdaal, Mee & de Wering, DNO Doen, Vrijwilligerspunt, Schuldhulpmaatje, Streekpunt Hoogkarspel maar ook de bouwwereld (aannemers) en architecten etc. De uitkomsten van deze interviews zijn vervolgens samengevat in het visitatierapport.

Visitatierapport

De visitatiecommissie schrijft over Het Grootslag het volgende.

'Het Grootslag in Wervershoof is een woningcorporatie die goed geworteld is in de kernen waar zij actief is. Dat is een kwaliteit die alle door de visitatiecommissie gesproken mensen en organisaties erkennen. Het Grootslag wordt daarom zowel geprezen als gewaardeerd.

Het Grootslag is voor veel zorg-, welzijns- en vrijwilligersorganisaties één van de weinigen met een maatschappelijk zeer betrokken en creatieve insteek om oplossingen te bieden voor huisvestingsvraagstukken. Er zijn legio voorbeelden waarbij de corporatie in combinatie met het realiseren van sociale huurwoningen ook aandacht heeft voor het in stand houden van voorzieningen

in de dorpen. Zo heeft Het Grootslag bijgedragen aan ruimte voor een supermarkt, een kinderboerderij, een zorgcluster en een buurthuis. Niet alleen de ambities en de realisatie daarvan zijn opmerkelijk, ook de processen daartoe verdienen een pluim in de ogen van de visitatiecommissie.'

De beoordeling heeft op diverse thema's plaatsgevonden:

1. Presteren naar opgaven en ambities (7,4)
2. Presteren volgens belanghebbenden (7,5)
3. Presteren naar vermogen (8)
4. Governance (7,0)

Hans Kröger, directeur bestuurder van Het Grootslag heeft ook een bestuurlijke reactie gegeven op het visitatierapport.

U kunt deze bestuurlijke reactie en het visitatierapport lezen: <https://www.wst-hetgrootslag.nl/het-grootslag/visitatie/>

Belanghoudersoverleg

Op basis van de resultaten en aanbevelingen in het visitatierapport heeft Het Grootslag aangekondigd gaan dit najaar in gesprek te zullen gaan met diverse partijen. De uitkomsten hiervan neemt Het Grootslag mee met het opstellen van haar Ondernemingsplan 2020-2024.

Aan welke huizen is er vooral behoefte en waar moeten ze staan? Hoe houden we onze wijken leefbaar? En wat is nu eigenlijk het belangrijkste: betaalbare woningen, een goede kwaliteit of meer woningen? Hierover gingen wij op 16 oktober in discussie met onze belanghouders en medewerkers. Om te weten wat onze belanghouders en medewerkers vinden over belangrijke kwesties die onze organisatie aangaan, organiseerde Het Grootslag op 16 oktober een bijeenkomst. Deelnemers uit alle hoeken van de samenleving, huurdersvertegenwoordigers en deelnemers vanuit onze organisatie deden mee aan een interactief programma. Via hun mobiele telefoons konden de deelnemers reageren op verschillende stellingen, die op een groot scherm te volgen waren. Dit zorgde voor levendige discussies en soms andere inzichten.

De antwoorden maken duidelijk wat de deelnemers van Het Grootslag verwachten en aan welke vraagstukken wij (extra) aandacht moeten besteden. Zowel de uitkomsten van deze dag, als de resultaten van het visitatierapport van dit voorjaar, neemt Het Grootslag mee in het opstellen van haar ondernemingsvisie. We hebben elkaar namelijk keihard nodig om onze volkshuisvestelijke taken ook in de toekomst goed te kunnen uitvoeren.

Het Grootslag, maar ook het bestuur van De Driehoek, hebben deze bijeenkomst als zeer goed en nuttig ervaren, en biedt bouwstenen voor de toekomst.



Afdwingbare maatregelen nodig tegen hoge warmtetarieven

De grote warmteleveranciers hebben het afgelopen jaar meer winst gemaakt dan wat toezichthouder ACM redelijk vindt. In 2018 lag het rendement met 7,1% van de grote warmteleveranciers ruim boven het maximum van 6,6%, zo blijkt uit de ACM rendementsmonitor.

De Woonbond verwacht dat die winst alleen maar verder is gestegen en vindt daarom dat de minister nu steviger moet optreden.

Oproep over tarieven

Dit voorjaar stuurde de Woonbond samen met Aedes, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis hierover een brief naar de minister. Daarin deden zij de oproep dat tarieven van warmtenetten de komende jaren niet meer mogen stijgen. De recente cijfers van ACM bevestigen dat de warmtetarieven al ruim hoog genoeg zijn.

Meer bevoegdheid

De Woonbond en Vereniging Eigen Huis vinden dat de minister op korte termijn de bevoegdheid moet krijgen om de warmtetarieven te matigen als de rendementen van de warmtebedrijven te hoog oplopen. Het bevriezen van de maximumtarieven kan zo'n maatregel zijn. Dan kunnen onbedoelde effecten van de koppeling aan de gasbelasting teniet worden gedaan en is de consument niet langer afhankelijk van de welwillendheid van zijn warmteleverancier.

Beter rapporteren over rendementen

Een andere optie is dat toezichthouder ACM jaarlijks in plaats van tweejaarlijks moeten rapporteren over de rendementen van warmtebedrijven. Rendementen worden dan eerder zichtbaar en kan er op tijd worden bijgestuurd. Ten slotte vinden De Woonbond en Vereniging Eigen Huis dat de tarieven voor volgend jaar eerder bekend moeten worden gemaakt. Nu worden consumenten eind december overvallen door de hoge tarieven en speelt de tariefontwikkeling geen rol in het politieke debat.

Het bestuur van De Driehoek onderschrijft deze actie van de Woonbond samen met Aedes, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis, temeer omdat woningcorporaties, waaronder Het Grootslag, hun woningbezit moeten verduurzamen met als doel dat de woningen in moeten voldoen aan de Energie Index (EI).

Met de verduurzaming van woningen wil Het Grootslag haar woningen betaalbaar houden voor alle doelgroepen en daar spelen warmtetarieven ook een belangrijke rol bij.

Duurzaamheidsbeleid

Het bestuur van De Driehoek wordt regelmatig door huurders en/of leden van De Driehoek benaderd met vragen over verduurzaming bij Het Grootslag. Vragen over het plaatsen van hybride warmtepompen, zonnepanelen, dak- en vloerisolatie etc. En natuurlijk beantwoorden wij deze vragen, of wij leggen deze vragen voor bij Het Grootslag zodat de vraagsteller hierop een reactie ontvangt.

Duurzaamheid bij Het Grootslag, dat is niet één twee drie even aan u even uit te leggen. Maar dat duurzaamheid niet zomaar uit de lucht is komen vallen mag duidelijk zijn. En dat is bij Het Grootslag ook niet het geval.

Daarom heeft Het Grootslag een duurzaamheidsbeleid 'Routekaart naar duurzaamheidsbeleid' vastgesteld waarin de weg naar energieneutraal 2050 uitgestippeld wordt.

In dit duurzaamheidsbeleid vertelt Het Grootslag welke maatregelen zij nemen om op een duurzame manier te bouwen, te renoveren en onze woningen te beheren. Datzelfde geldt ook voor de bedrijfsvoering van Het Grootslag. Om duurzamer te wonen en te werken is het nodig dat Het Grootslag haar bewoners, relaties en medewerkers bewust maken van de noodzaak om onze aarde leefbaar te houden. Want we hebben elkaar nodig om echt verschil te maken. De routekaart geeft niet alle antwoorden. We hebben te maken met veel nieuwe ontwikkelingen en technische innovaties, die we nu nog niet in kaart kunnen brengen. De route is wel een instrument om Het Grootslag op de juiste koers te houden en te helpen op momenten wanneer we besluiten moeten

nemen. Ons doel is om onze bewoners goed en betaalbaar te laten wonen, zonder het milieu te belasten.

Het bestuur van De Driehoek adviseert u daarom om eens te kijken naar het duurzaamheidsbeleid van Het Grootslag en kennis te nemen van al deze maatregelen die Het Grootslag hoog in het vaandel heeft. Misschien kan u ook een bijdrage leveren aan de verduurzaming, want eerlijk het bewonersgedrag speelt hierin een belangrijke rol.

En mocht u toch nog vragen hebben, dan kunt u natuurlijk terecht bij Het Grootslag. Zij zullen u graag te woord staan.

Met de onderstaande link kunt u het duurzaamheidsbeleid van Het Grootslag raadplegen.

<https://www.wst-hetgrootslag.nl/het-grootslag/duurzaamheidsbeleid/>

Spoedzoeker huurwoning krijgt kans in West-Friesland

In de regio West-Friesland bieden de sociale verhuurders vanaf januari 2020 een deel van hun aanbod met voorrang aan spoedzoekers aan. Dit om woningzoekenden in een benarde woonsituatie een betere kans te geven op een passende woning. Daarmee is West-Friesland de eerste regio die via het woningzoekendensysteem woningen aanbiedt voor spoedzoekers. Ook wordt een deel van het aanbod met voorrang toegewezen aan doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten.

Deze proef is een initiatief van de sociale verhuurders in West-Friesland. Hiermee werken zij samen aan een eerlijke verdeling van sociale en betaalbare huurwoningen. Deze verhuurders zijn:

De Woonschakel, Gemeentelijk Woningbedrijf Koggenland, Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer, Het Grootslag, Intermaris, Welwonen en Wooncompagnie.

Via de link <https://www.wst-hetgrootslag.nl/nieuws/spoedzoeker-huurwoning-krijgt-kans-in-west-friesland/> komt u terecht op de website van Het Grootslag en kunt het volledige artikel raadplegen.



woonmatch
west-friesland

Beste Buurt Idee

Afgelopen zomer heeft het bestuur u geïnformeerd met de kop “De teller staat stil”. Hierbij hebben wij aangegeven dat wij halverwege dit jaar pas twee aanvragen Beste Buurt Idee hadden ontvangen.

Deze boodschap is hoogstwaarschijnlijk bij de leden van De Driehoek gelezen en het bestuur heeft inmiddels diverse aanvraagformulieren Beste Buurt Idee ontvangen. De ideeën commissie, bestaande uit twee bestuursleden van De Driehoek, hebben inmiddels een tweetal ideeën positief aan het bestuur van De Driehoek voorgelegd en zijn ook gehonoreerd tot alle tevredenheid van de inzenders.

Op de website van De Driehoek onder het tabblad ‘Foto’s’ vindt u een impressie van de Beste Buurt Ideeën.

Heeft u nog een leuk idee! Schroom dan niet om het aanvraagformulier Beste Buurt Idee in te vullen. U kunt het formulier vinden op de website van De Driehoek, tabblad ‘Leden info’, pagina 2 zie formulieren. Wij zien graag uw aanvraagformulier Beste Buurt Idee tegemoet.

Toekomstperspectief huurdersvereniging De Driehoek

Het managementteam, Raad van Toezicht en medewerkers van Het Grootslag dragen een warm hart toe naar de huurdersvereniging De Driehoek. Tijdens het Bestuurlijk overleg, managementteam Het Grootslag en voltallig bestuur van De Driehoek, heeft Het Grootslag een presentatie gegeven onder het motto “Toekomstperspectief huurdersvereniging De Driehoek”.

Hans Kröger, directeur bestuurder van Het Grootslag, begon zijn presentatie met *“Waar kunnen we elkaar versterken en samenwerken”?*

Het is veel zenden, maar Het Grootslag wil de dialoog open houden, zodat we ook bij ieder punt even stil staan over de rol van de huurdersvereniging.

En natuurlijk voor ophelderende vragen en mogelijke alternatieven. En natuurlijk voor ophelderende vragen en mogelijke alternatieven.

- De huidige situatie in corporatieland.
- We staan even stil bij mogelijke veranderingen die de minister wil gaan doorvoeren.
- Waar staan we nu, dit ter voorbereiding op de te maken afspraken.
- Visitatie
- Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit
- Opsomming van keuzes die we maken de komende periode.

De presentatie werd beëindigd met:

“Welke speerpunten pakken we samen op tussen de organisatie en het bestuur van De Driehoek”.

Het bestuur van De Driehoek zal zich in de komende tijd beraden en dat zal leiden tot ophelderende vragen van onze kant. Uiteraard zullen wij u hierover later informeren.

Website De Driehoek



De websitebeheerder van de huurdersvereniging De Driehoek heeft wederom de website opgeschoond. Oude documenten zijn verplaatst naar het documenten archief en nieuwe actuele informatie kunt u weer raadplegen op onze website.

Neemt u eens de moeite om onze website te bezoeken en uiteraard staat onze websitebeheerder open voor vragen of ideeën van uw kant met betrekking tot de website.

Uw vragen of ideeën mag u ook mailen naar: info@hvdedriehoek.nl de website is bereikbaar via www.hvdedriehoek.nl

Tot Slot

Wij hopen als bestuur van De Driehoek dat wij u met deze 24^e Nieuwsbrief weer op de hoogte hebben gebracht van de laatste ontwikkelingen binnen De Driehoek en alle huurzaken die voor eenieder van belang zijn.

Het bestuur
Huurdersvereniging De Driehoek