



# Nieuwsflits

*Jaargang 9 nummer 2 juni 2023*

---

## ***Beste leden, hierbij onze Zomer Nieuwsflits!***

HV Woonbelang wenst haar leden behalve veel zinvol leesplezier een warme en gezonde zomer met een gezellige vakantie en tot een nader weerzien.

De tweede Nieuwsflits van het jaar staat weer boordevol met informatie over huisvesting, het huurderschap en de samenwerking tussen Hv Woonbelang, Oosterpoort en de gemeenten Berg en Dal en Heumen.

Nu de zomer in aantocht is en de mensen elkaar weer wat meer tegenkomen op straat, kunnen we stellen dat wij alleen samen de gewenste dingen kunnen bereiken door oor en oog te hebben voor elkaars standpunten.

In het verlengde hiervan is de samenwerking tussen HV Woonbelang en bewonerscommissies dit jaar geïntensiveerd; een voorbeeld van hoe informatie bij de huurders-achterban kan worden opgehaald en ook kan worden gedeeld met Oosterpoort.

Het geluid van de huurder wordt steeds belangrijker: aangezien bewonerscommissies ook deel uitmaken van de samenwerkingsovereenkomst tussen Oosterpoort en HV Woonbelang kan de huurder daarin nog effectiever zijn geluid laten horen. Een blik naar voren aldus.

Tevens komen in deze Nieuwsflits ook de huurderscommissarissen aan bod, evenals leefbaarheid en het advies huurverhoging.

Het goede contact met en samenwerking tussen Oosterpoort en HV Woonbelang vindt ook zijn beslag in de periodieke overleggen met directeur-bestuurder Kees van Kampen. Verder is er in deze Nieuwsflits nog uitgebreid aandacht voor het thema energie en hoe men nog beter kan besparen.

Veel leesplezier gewenst, kijk naar elkaar om en we moeten het toch vooral samen doen



## Van de bestuurstafel

De afgelopen maanden is in de bestuursvergadering over de volgende onderwerpen gesproken en hebben meerdere overleggen met Oosterpoort plaatsgevonden.

### Periodiek overleg directeur Oosterpoort

Eind maart 2023 vond overleg met Kees van Kampen plaats. Gesproken is over het jaarplan van Oosterpoort (zie verder in deze Nieuwsflits), advies van HV Woonbelang over huurverhoging (zie verder in deze Nieuwsflits), leefbaarheid en overlast, energie-labels, procedure aanvragen zonnepanelen, klantpanels, regieteam en sociaal team. Ook is gebrainstormd over de huurdersbijeenkomst van HV Woonbelang over leefbaarheid en overlast.

### Huurderscommissarissen Oosterpoort

Halfjaarlijks heeft het bestuur overleg met de beide huurderscommissarissen die namens HV Woonbelang zitting hebben in de Raad van Commissarissen van Oosterpoort. Wegens verhuizing gaat één van beide huurderscommissarissen stoppen. Inmiddels is het wervings- en selectietraject voor een nieuwe huurderscommissaris gestart, waarbij HV Woonbelang actief is betrokken. Eind mei heeft het bestuur samen met de RvC sollicitatiegesprekken met de geselecteerde kandidaten gevoerd en op het moment van schrijven verkeert de procedure in de eindfase.

### Overleg manager klant & wijken

Manager klant & wijken Pieter Rademakers gaf in mei 2023 een presentatie aan HV Woonbelang over de woningmutaties in het eerste trimester van 2023.

In totaal zijn er in het eerste trimester 2023 93 woningen vrijgekomen en verhuurd. Een mutatiegraad van 5,7%, wat 0,6% lager is dan vorig jaar. Voor Berg en Dal was er een daling van 5,7% naar 4,9% en voor Heumen bleef het percentage nagenoeg gelijk met 7,8% in 2022 en 7,7% in 2023.

Volgens de Huisvestingsverordening mogen jaarlijks 15% via loting en maximaal 20% met maatwerk worden toegewezen.

### Overlastsituaties

Steeds meer wordt HV geconfronteerd met en ondersteuning gevraagd bij overlastsituaties van huurders. Wij proberen hierin vanuit onze taak en bevoegdheid zoveel als mogelijk te ondersteunen. Echter onze mogelijkheden worden hierin beperkt doordat Oosterpoort vanuit privacyoverwegingen

niet het gesprek over individuele situaties kan aangaan.

### Sloop woningen Kloosterstraat

Oosterpoort heeft de bewoners van een complex woningen van de Kloosterstraat geïnformeerd over de voorgenomen sloop van hun woningen in 2025. In de brief wordt geadviseerd een bewonerscommissie op te richten en gewezen op mogelijke ondersteuning door HV Woonbelang. Verder in deze Nieuwsflits gaan we in op de bevoegdheden van bewonerscommissies.

### Overleggen bewonerscommissies

De afgelopen tijd heeft overleg plaatsgevonden met de bewonerscommissies van Chopinstraat, KF2 en Spoorzicht.

### Thema-avond Woningruimteverdeling gemeente Berg en Dal

Op 16 mei waren Martien Geurts en Branko Petkovsek aanwezig bij een informatieavond voor de gemeenteraad over de woningruimteverdeling. Hierbij werden presentaties gegeven door



Oosterpoort en Waardwonen en Entree. In zijn algemeenheid kent Oosterpoort de volgende doelgroepen:

- woningzoekenden met meettijd (meeste meettijd gaat voor);
- urgenten (hebben voorrang op woningzoekenden met meettijd);
- woningzoekenden met medische indicatie (gaan voor bij woning met label indicatie);
- statushouders (Oosterpoort wijst woning toe);
- senioren en jongeren labeling (woning is alleen te huren voor deze doelgroep);
- uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen (Oosterpoort wijst woning toe).

In 2022 zijn 241 woningen toegewezen aan woningzoekenden. Voor woningzoekenden met een geringe meettijd is het moeilijk een huurwoning toegewezen te krijgen. De verdeling over de doelgroepen in 2022 ziet er als volgt uit:

- 17% maatwerk (deel gelabeld)
- 10% urgenten
- 9% statushouders
- 16% loting
- woningruil 5%
- meettijd 48%.

De gemiddelde woningzoekende heeft maar liefst op 25 woningen gereageerd. Gemiddeld komen er 228 reacties op een vrijkomende huurwoning.

## Verhuiscoaches helpen ouderen op weg

Bent u 55+ en denkt u weleens aan verhuizen? Misschien twijfelt u en ziet u er tegenop of weet u niet waar u moet beginnen? Dan zijn de verhuiscoaches er voor u. Sinds kort heeft Oosterpoort Diana Sillessen en Vivian van Trienen als verhuiscoach in dienst. Zij helpen ouderen gratis op weg bij het zoeken naar een passende woning.

Verhuizen is een grote stap, veel ouderen wonen vaak al lang in dezelfde woning. Ze hebben nooit eerder nagedacht over verhuizen en weten niet wat er allemaal bij komt kijken. Bovendien is er de laatste jaren veel veranderd bij het zoeken van een woning. Zo gaat alles tegenwoordig per computer. Voor veel huurders zijn de regels en mogelijkheden geen gesneden koek. De verhuiscoaches informeren u graag en kunnen u stap voor stap op weg helpen.



Wie de hulp van de verhuiscoach wil inschakelen, kan direct contact opnemen. Zij komen ook bij mensen thuis om samen hun woonwensen in kaart te brengen.

Eerst wordt naar de huidige woonsituatie gekeken en dan naar de gewenste situatie: hoe en waar willen mensen het liefst wonen. Vervolgens wordt besproken welke drempels die wens in de weg

staan. Ook wordt gekeken of familie of kennissen kunnen helpen bij een eventuele verhuizing. Kinderen kunnen bijvoorbeeld helpen bij het gebruiken van de computer. Vrijwilligersorganisatie kunnen soms ook ondersteunen bij klusjes in huis of het invullen van formulieren.

Voor wie besluit om te gaan verhuizen is het mogelijk de huidige huur mee te nemen naar de nieuwe woning, als dit geen nieuwbouwwoning met lage energielasten betreft. Mensen die willen verhuizen, hoeven dus niet bang te zijn voor veel hogere woonlasten.

Daarnaast bekijkt de verhuiscoach of u in aanmerking komt voor de subsidie verhuisvergoeding van de provincie. Hier zijn wel bepaalde voorwaarden aan verbonden. De subsidie bedraagt € 2.000,- en is voor maximaal 500 mensen in de provincie Gelderland beschikbaar. Op de website van de provincie leest u of u in aanmerking komt voor de subsidie verhuisvergoeding.

<https://www.gelderland.nl/themas/actieplan-wonen/actie-10> .

In september 2023 komt er nog een voorrangregeling bij. De 55 plussers die een gesprek met de verhuiscoach hebben gehad en besluiten dat ze willen verhuizen, kunnen een indicatie "Van Groot naar Beter" aanvragen. Ze krijgen dan voorrang op een geschikte woning op Entree.

Neveneffect kan zijn dat een verhuizing zorgt voor doorstroming. Als ouderen een woning verlaten, komt die vrij voor andere doelgroepen, zoals starters en gezinnen.

Advies is niet te lang te wachten. Verhuizen is een grote stap die het beste gezet kan worden als u nog in goede gezondheid bent.

U komt in aanmerking als tenminste één bewoner 55 jaar of ouder is en uw eengezinswoning van Oosterpoort minimaal 65 m<sup>2</sup> is en minimaal 3 slaapkamers heeft.

Is uw interesse gewekt? Neem snel contact op met Diana Sillessen of Vivian van Trienen. Mail naar [verhuiscoach@gelderland.nl](mailto:verhuiscoach@gelderland.nl) en zij bellen u dan terug. U kunt ook zelf met Oosterpoort bellen: 024-3995555.

Kijk voor meer informatie op

[www.oosterpoortwoon.nl/geschikte-woning](http://www.oosterpoortwoon.nl/geschikte-woning) .

## Advies huurverhoging

Oosterpoort heeft gereageerd op het advies van HV Woonbelang over de toegestane maximale huurverhoging van 2,6%. HV Woonbelang heeft een kritisch advies uitgebracht waarin aandacht is gevraagd voor de koppeling van al dan niet huurverhoging aan en juistheid van de energie-labels. Oosterpoort neemt het advies niet over.

Oosterpoort vindt het onverantwoord om de huurverhoging grotendeels op 0% te zetten. De jaarlijkse huurverhoging is noodzakelijk om goed onderhoud, verduurzaming, nieuwbouw en extra inzet op leefbaarheid mogelijk te maken. Een percentage van 2,6% staat daarbij niet in verhouding tot de feitelijke inflatie van circa 10% in 2022. Deze wordt wel aan Oosterpoort doorberekend bij de uitvoering van onderhoud en (nieuwbouw)projecten. Net als HV Woonbelang staat Oosterpoort achter goed onderhoud, een snelle verduurzaming en het oplossen van de woning schaarste. De opgaven en ambities zijn daarbij enorm. De huurverhoging is juist hetgeen dat dit mede mogelijk maakt.



Oosterpoort heeft een duidelijke visie en ambitie op verduurzaming. In haar portefeuillestrategie zet zij haar ambitie 'warm thuis' goed neer en staat duidelijk op welke manier hieraan uitvoering wordt gegeven. Concreet betekent dit dat primair wordt ingezet op het isoleren van de schil waarmee het haalbaar wordt om in de bestaande voorraad een aanzienlijke CO2-reductie te behalen. Energetische aanpassingen in de buitenschil worden uitgevoerd zonder huurverhoging. Daarmee wordt bijgedragen aan de betaalbaarheid.

Oosterpoort stelt in 2023 haar Duurzaamheidsbeleid opnieuw op, inclusief routekaart naar 2050. Na invoering van de Nationale Prestatieafspraken is de afspraak "toekomst klaar" isoleren. Hierbij horen geactualiseerde ambities in lijn met de Nationale Prestatieafspraken.

Dit houdt in dat Oosterpoort woningen gefaseerd naar energie label A gaat brengen. Ook komt er een plan van aanpak om de "slechte" energie labels E, F en G versneld te verbeteren. Voor woningen met deze labels wordt dit jaar geen huurverhoging gevraagd. Dit geldt ook voor woningen die gesloopt gaan worden. En uiteraard levert Oosterpoort waar nodig individueel maatwerk. Alle energie labels zijn actueel en in overeenstemming met wet- en regelgeving.

Zoals vaker besproken met HV Woonbelang deelt Oosterpoort de zorg over betaalbaarheid van huurwoningen. Omdat de landelijke overheid primair verantwoordelijk is voor het beperken van de gevolgen van de energiecrisis, zijn er verschillende maatregelen genomen die ook zeker effect hebben. Waar mogelijk draagt ook Oosterpoort bij aan het beperken van deze gevolgen en neemt hierin haar verantwoordelijkheid. Naast alle planmatige reguliere verduurzamingsprojecten (zonder huurverhoging), kan dan onder andere gedacht worden aan het plaatsen van extra zonnepanelen, te weten 500 daken per jaar, en het versneld aanpassen van woningen met enkelglas naar isolatieglas. Daarnaast ligt er ook een verantwoordelijkheid voor de overheid en gemeenten, die deze rol ook oppakken, en de huurders zelf.

## Jaarplan Oosterpoort

HV Woonbelang heeft een positief advies uitgebracht over het jaarplan 2023 van Oosterpoort.

Tot 2035 bouwt Oosterpoort 800 sociale woningen, waarbij minimaal 50% een toevoeging is aan haar bezit. Maximaal 50% is vervanging van verkoop of sloop.

Oosterpoort wil bijdragen aan lage woonlasten door een gematigd huurbeleid en verduurzamen van huurwoningen. Zolang dit financieel haalbaar is, is het streven dit zonder huurverhoging te doen.

Met HV Woonbelang streeft Oosterpoort naar een samenwerking, waarbij transparantie, vertrouwen, discretie en waardering kernbegrippen zijn.

## Bevoegdheden bewonerscommissies

Zoals bekend hebben HV Woonbelang en Oosterpoort een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Hierin worden ook de onderwerpen en

bevoegdheden van bewonerscommissies benoemd.

Volgens de Overlegwet hebben bewonerscommissies gekwalificeerd adviesrecht over de volgende onderwerpen:

- onderhoudsprogramma per complex;
- planvorming groot onderhoud;
- invulling sociaal plan op complexniveau;
- planvorming renovatie complex;
- planning en uitvoering woningverbetering.

Daarnaast hebben bewonerscommissies adviesrecht over het volgende:

- oplevering planmatig onderhoud;
- afweging en argumentatie sloop/nieuwbouw;
- huurverhoging bij woningverbetering per complex. Leidend hierbij is de wettelijke eis dat 70% van de huurders akkoord is met het plan;
- leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau;
- aanpassing en opplussen woningcomplex voor ouderen;
- extra dienstverlening (alarmering, maaltijdvoorziening, zorg);
- contracten tussen Oosterpoort en leverancier(s) van diensten en service.

Bewonerscommissies hebben instemmingsrecht met het servicekostenpakket, dagelijks beheer en sociale veiligheid op complexniveau.

## **Slim energie besparen**

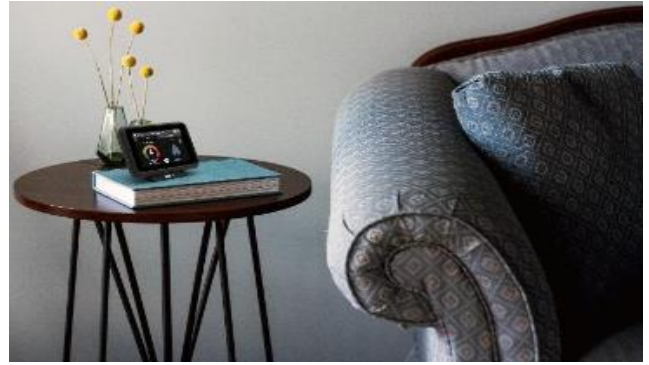
Krijg grip op je energiegebruik en kosten met een energiedisplay. De energierekening stijgt door de hogere energieprijzen en hogere energiebelastingen. Om de woonlasten betaalbaar te houden is het verstandig om energie te besparen. Een energiedisplay kan daarbij helpen.

### **Inzicht geeft grip**

Met een energiedisplay kan je direct zien hoeveel energie je gebruikt. Inzicht in je actuele verbruik maakt het gemakkelijk de eerste stappen naar besparing te zetten. Bijvoorbeeld door de bedtijd-check: controleer voor het slapen op het display of de verbruiksstand laag is of dat er onbedoeld toch nog een apparaat aan staat.

### **Besparing in energie en geld**

Een huishouden gebruikt ongeveer 5% minder energie met behulp van de display. Daarmee bespaar je al gauw € 100,-- tot € 200,-- per jaar. Voor huishoudens die veel energie verbruiken, kan dit bedrag nog verder oplopen. Met inzicht komen overzicht en besparingen in energie én geld.



### **Eenvoudig en onafhankelijk**

Een energiedisplay wordt aangesloten op de slimme meter en toont op een eenvoudige manier het energiegebruik op een plek in huis waar je vaak langs komt. Een display doet het altijd, je hoeft er niet voor in te loggen, en is onafhankelijk van je energieleverancier.

### **Een betaalbaar display**

Naast de bovengenoemde criteria moet een energiedisplay niet te duur zijn. De Woonbond heeft goede ervaringen met de Trio II van leverancier Geo. Deze kost ongeveer € 125,--. Sinds kort is ook de Earn-E op de markt. Deze kost eenmalig € 99,-- plus € 1,-- per maand abonnementskosten.

## **Corporaties beperken huurverhoging, huur 30% huishoudens flink omlaag**

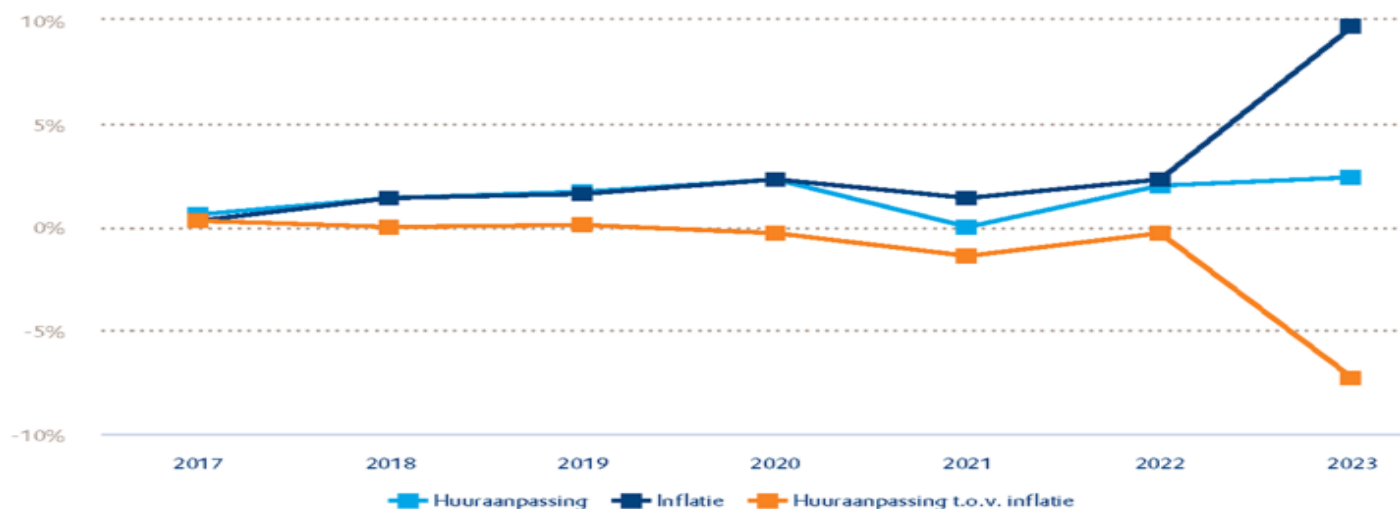
Woningcorporaties verhogen hun huren per 1 juli 2023 gemiddeld met 2,4%. Dat is 0,2% lager dan de wettelijk toegestane huuraanpassing van 2,6%. Huurders zijn naar verhouding een kleiner deel van hun inkomen aan huur kwijt omdat de huren minder omhoog gaan dan de lonen stijgen. Daarnaast krijgt dit jaar 30% van de huurders bij corporaties een eenmalige huurverlaging van gemiddeld € 58,--.

### **Huurverhoging lager dan loonontwikkeling en fors onder inflatie**

De meeste corporaties passen op 1 juli de huren aan. Deze wettelijk toegestane huuraanpassing is dit jaar gebaseerd op de CAO-ontwikkeling, en niet zoals de afgelopen jaren op de inflatie. Daarvoor is bewust gekozen gezien het forse oplopen van de inflatie. Gemiddeld verhogen de corporaties de huren met 2,4%. De maximale verhoging van 2,6% is een half procent lager dan de CAO-ontwikkeling van december 2021 tot en

met november 2022. De inflatieontwikkeling in diezelfde periode was 9,7%.

Deze grafiek toont de ontwikkeling huurverhoging ten opzichte van inflatie.



*Ontwikkeling huurverhoging ten opzichte van inflatie*

### Eenmalige huurverlaging

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders met een inkomen dat lager is dan 120% van het sociaal minimum in 2023 een eenmalige huurverlaging krijgen wanneer hun huur hoger is dan € 575,- per maand. Dit geldt voor 30% van alle huurders van sociale huurwoningen van woningcorporaties, zo'n 600.000 huishoudens. Zij betalen gemiddeld straks gemiddeld € 58,- minder huur per maand.

### Geen huurverhoging bij slecht energielabel

Een groot deel van de corporaties (43%) verhoogt de huren van woningen met een slecht E, F of G-energielabel niet of nauwelijks. 75% van deze corporaties bevriest de huurprijzen voor deze woningen. Voor huurders met een zogenoemd hoger middeninkomen (vanaf € 48.836,- voor eenpersoonshuishoudens en vanaf € 56.513,- voor meerpersoonshuishoudens) kunnen corporaties een inkomensafhankelijke verhoging vragen. 45% van de corporaties maakt gebruik van deze mogelijkheid. De gemiddelde verhoging voor de hoge middeninkomens is € 39,-. Bij de hoge inkomens is de verhoging gemiddeld € 73,-.

### Gemiddelde huren onder maximum

Eind 2022 vroegen corporaties een huur van gemiddeld € 572,-, dit is gemiddeld 69,0% van de maximaal toegestane huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem (WWS). Door de eenmalige huurverlaging van dit jaar komt het percentage zelfs nog lager uit. Met alle maatregelen leveren woningcorporaties een flinke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. Die bijdrage is belangrijk omdat de inflatie zeer

hoog is en de energieprijzen enorm zijn toegenomen.

### Aandacht voor betaalbaar wonen

Corporaties maken zich hard voor betaalbaar wonen en volgen nauwlettend of huurders rond kunnen komen. Binnen hun mogelijkheden nemen ze verschillende maatregelen om de huren te beperken. Het inzetten op betaalbaarheid heeft wel gevolgen voor de investeringsruimte van corporaties: ook renovatie, nieuwbouw en verduurzaming vragen forse lange termijn-investeringen. Om aan die opgaven te kunnen voldoen, moeten corporaties ook realistische huren kunnen vragen. Het blijft daarom van groot belang dat ook de overheid zorgt voor voldoende financiële armslag voor huishoudens met een klein budget.

### Puzzel

Uit alle inzendingen van de vorige puzzel met als oplossing "Nieuwsflits" is als winnaar getrokken Rachelle Wever uit Beek. Zij heeft inmiddels een mooie waardebon van restaurant De Spil ontvangen.

Oplossingen van de nieuwe woordzoeker kunnen worden gestuurd naar [info@hv-woonbelang.nl](mailto:info@hv-woonbelang.nl) of verstuurd worden naar Postbus 75, 6560AB Groesbeek.

Onder de inzenders met de juiste oplossing wordt wederom een bon van restaurant De Spil in Groesbeek ter waarde van € 25,00 verloot. Veel succes!

# Woordzoeker

BADMINTON  
BAL  
BARBECUE  
BIKINI  
BOS  
COCKTAIL  
GRAS  
HANGMAT  
KAMPEREN

KAMPVUUR  
PARASOL  
RANJA  
SLIPPERS  
SPROEIER  
TUIN  
VAKANTIE  
VLIEGER  
VLINDER

WARM  
WATERPISTOOL  
ZANDKASTEEL  
ZEE  
ZON  
ZONNEBRIL  
ZWEMBROEK  
ZWEMMEN  
IJS

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Z | O | L | E | E | T | S | A | K | D | N | A | Z |
| T | U | I | N | L | O | S | A | R | A | P | N | B |
| V | I | J | L | H | O | I | N | I | K | I | B | A |
| S | A | R | A | O | G | R | A | S | Z | R | U | E |
| B | Z | E | N | T | C | A | B | W | B | U | E | G |
| A | W | D | G | S | K | O | E | E | V | Z | S | E |
| D | E | N | M | I | S | M | C | P | N | R | P | I |
| M | M | I | A | P | B | U | M | K | A | N | R | L |
| I | M | L | T | R | E | A | Z | N | T | A | O | V |
| N | E | V | O | E | K | N | J | O | T | A | E | Z |
| T | N | E | I | T | V | A | K | A | N | T | I | E |
| O | K | E | K | A | M | P | E | R | E | N | E | L |
| N | M | R | A | W | S | L | I | P | P | E | R | S |

Oplossing

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|



| Samenstelling bestuur HV Woonbelang |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Jan Rutten                          | voorzitter     |
| Martien Geurts                      | vicevoorzitter |
| Branko Petkovsek                    | secretaris     |

# Colofon

De Nieuwsflits is een uitgave van Huurders Vereniging Woonbelang.

Redactie: Martien Geurts

HV Woonbelang

Postbus 75  
6560 AB Groesbeek

E [info@hv-woonbelang.nl](mailto:info@hv-woonbelang.nl)  
W [www.hv-woonbelang.nl](http://www.hv-woonbelang.nl)