

---

## Frisheid buiten, warmte tussen de mensen

Met het einde van dit jaar komt een oud en bekend cliché om de hoek kijken: het jaar is werkelijk voorbij gevlogen! Een jaar waarin veel gebeurd is maar ook een jaar waarin de mensen in zijn algemeenheid meer toenadering tot elkaar zochten.

Voor HV Woonbelang en haar leden is het dan ook een bewogen jaar geweest. Het contact met de bewonerscommissies en daardoor ook met de huurders-achterban is dit jaar verder uitgebreid. Een goede samenwerking met Oosterpoort daarin heeft er ook aan bijgedragen dat wij als huurdersvereniging ook veel meer betrokken zijn in onder meer renovatieprojecten (rondleidingen) en de algemene leefbaarheid. Leefbaarheid zal ook één van de speerpunten zijn voor het komende jaar, en ook altijd speerpunt van de huurdersvereniging blijven.

Verder is HV Woonbelang in fijne samenwerking met de Raad van Commissarissen van Oosterpoort druk doende met de werving van een nieuwe huurderscommissaris. Hier is een welgemeende dank op z'n plaats voor de constructieve samenwerking onderling tussen de RvC en HV Woonbelang.

De succesvolle huurdersbijeenkomst van 20 juni dit jaar was een teken dat er veel onder de huurders leeft. Leefbaarheid kwam veelvuldig aan bod en was ook het hoofdthema op deze avond. Vanwege de grote interesse en dito opkomst zal HV Woonbelang dan ook in het jaar 2024 wederom een huurdersbijeenkomst voor alle huurders organiseren; wanneer deze plaatsvindt en met welk thema zal ruim van tevoren worden gecommuniceerd.

Tijdens de jaarlijkse algemene vergadering voor de leden van maandag 18 december jl. is er door medewerking van de Nederlandse Woonbond een presentatie gegeven over het belang van een huurdersvereniging en bewonerscommissies. In de eerste Nieuwsflits van het volgende jaar is daar een uitgebreide terugblik op te verwachten.

Met de feestdagen in aantocht dient er ook aandacht te zijn voor de medemens. Kijk ook om naar minderbedeelden en zorg voor elkaar. Juist tijdens deze koude dagen rondom de jaarwisseling is verbinding met elkaar de manier om warmte te creëren. Samen zijn we sterk!

Huurders Vereniging Woonbelang wenst al haar leden, alle huurders en woningzoekenden heel veel geluk en gezondheid in het Nieuwe Jaar.

Bestuur HV Woonbelang



## Van de bestuurstafel

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

### Stoppen Jan Rutten als voorzitter/bestuurslid

Sinds enkele jaren bestaat het bestuur slechts uit drie personen, hetgeen uiteraard geen optimale situatie is.

Nu zijn wij er echter ook nog mee geconfronteerd dat onze voorzitter Jan Rutten uiterlijk eind 2024 terug zal moeten treden als voorzitter en bestuurslid, hetgeen wij uiteraard ernstig betreuren.



Vanwege het feit dat Jan inmiddels verhuisd is naar Millingen aan de Rijn en geen huurder meer is van Oosterpoort, is een bestuursfunctie bij HV Woonbelang volgens de Overlegwet en onze statuten niet meer mogelijk. Alleen huurders van Oosterpoort kunnen zitting hebben in het bestuur van HV Woonbelang.

Dit betekent concreet dat HV Woonbelang met spoed minimaal één nieuwe bestuurder en taakvrijwilligers zoekt om haar voortbestaan en functioneren te kunnen garanderen.

Uiteraard is deze situatie besproken met Oosterpoort. Oosterpoort is bereid gevonden HV Woonbelang tot uiterlijk 31 december 2024 de tijd te geven om te zorgen voor een goede bezetting van de posities in het bestuur.

De zoektocht naar gemotiveerde en enthousiaste bestuursleden en taakvrijwilligers is geen gemakkelijke taak. Informatie over het bestuurslidmaatschap en inzet als taakvrijwilliger kunt u inwinnen via telefoon 024-7853631.

Kandidaten voor een bestuursfunctie kunnen zich schriftelijk (liefst via de mail [info@hv-woonbelang.nl](mailto:info@hv-woonbelang.nl)) melden.

Wilt u hierbij voornaam, achternaam, adres, mailadres en telefoonnummer vermelden.

## Beleid leefbaarheid en overlast

HV Woonbelang heeft samen met Oosterpoort geconstateerd dat het beleid leefbaarheid en overlast van Oosterpoort verouderd is.

Oosterpoort gaat in overleg met HV Woonbelang een nieuwe beleidsnotitie leefbaarheid en overlast opstellen, waarover een aantal overleggen is gevoerd.

Daarbij kwamen opmerkingen op de huidige notitie aan de orde, wat wordt gemist, moet blijven of eruit kan, op welke thema's Oosterpoort zich de komende 3 jaar (extra) moet richten, wat Oosterpoort meer moet doen, wat Oosterpoort minder moet doen, welke activiteiten kunnen bijdragen aan de taak van Oosterpoort (opruimacties, huisbezoeken na 3 maanden etc), waar is Oosterpoort wel van en waar niet van en wie dan wel, wat wordt nog gemist in de aanpak, welke rol heeft/wil HV Woonbelang?

### Werving nieuwe huurderscommissaris

Mei 2024 stopt de huidige huurderscommissaris, tevens voorzitter, van de Raad van Commissarissen van Oosterpoort. HV Woonbelang heeft het recht een nieuwe huurderscommissaris voor te dragen. Momenteel wordt veel tijd besteed aan de procedure en de werving van de nieuwe huurderscommissaris.

### Bewonerscommissie Kwakkenbergflat 2

Al geruime tijd ondersteunt HV Woonbelang de bewonerscommissie van KF2 wat betreft de ontwikkelingen op het terrein Vijverhof dat helemaal wordt verbouwd. De relatie tussen de bewonerscommissie en team Wijken van Oosterpoort is niet optimaal.

## Belang bewonerscommissies

Huurders die zich organiseren staan sterker in het overleg met Oosterpoort over plannenmakerij voor hun complex, buurt of wijk door samen op te trekken om meer te bereiken. Ook Oosterpoort ziet liever wel dan geen bewonerscommissie. Het is niet uitzonderlijk dat huurders gezamenlijk leuke dingen organiseren voor hun complex of buurt. En dat zij ook iets te zeggen willen hebben over zaken als onderhoud en plannen van Oosterpoort voor hun woningen of leefomgeving. En soms is de aanleiding voor een bewonerscommissie dat Oosterpoort vergaande plannen heeft zoals renovatie, sloop/nieuwbouw, verkoop, veranderingen in het toewijzingsbeleid of de servicekosten. Of denk aan achterstallig onderhoud en een gebrekkige dienstverlening als het gaat om het verhelpen van vochtproblemen, tocht en schimmel.

### Zeggenschap hoe dan ook

Huurders die samen optrekken en zich niet tegen elkaar uit laten spelen, kunnen echt wat in de melk te brokkelen hebben.

Helaas is het opeisen van zeggenschap vaak ingewikkeld. En er is vaak weinig bekend over alle wettelijke regels waar huurders zich voor zeggenschap op kunnen beroepen.

Zeggenschap volgt voor een groot deel uit de Overlegwet huurder verhuurder, maar ook uit de Woningwet.

Belangrijk is ook de samenwerkingsovereenkomst die Oosterpoort met HV Woonbelang heeft afgesloten. Hierin staan openheid, transparantie, vertrouwen, waardering en respect centraal.

Opgenomen is ook dat HV Woonbelang actief contact, voeling en relaties onderhoudt met (individuele) mensen die (willen gaan) huren en onder haar ressorterende bewonerscommissie.

HV Woonbelang spreekt meerdere malen per jaar met directeur Kees van Kampen en de manager Klant & Wijken Pieter Rademakers. De gespreksonderwerpen hebben een beleidsmatig en uitvoerend karakter.



### Bevoegdheden bewonerscommissie

In de samenwerkingsovereenkomst zijn ook de gespreksonderwerpen en bevoegdheden van bewonerscommissies vastgelegd.

Op de volgende onderwerpen heeft de bewonerscommissie het recht advies uit te brengen aan Oosterpoort:

- Onderhoudsprogramma complex;
- Planvorming, tijdsplanning en uitvoering groot onderhoud;

- Afweging en argumentatie sloop/nieuwbouw;
- Invulling sociaal plan op complexniveau;
- Huurverhoging bij woningverbetering per complex, waarbij de wettelijke eis leidend is dat 70% van de huurders akkoord is met het plan;
- Planvorming renovatie;
- Planning en uitvoering woningverbetering;
- Leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving;
- Aanpassing en opplussen woningcomplex voor ouderen;
- Extra dienstverlening (alarmering, maaltijdvoorziening, zorg);
- Contracten tussen Oosterpoort en leveranciers van diensten en service.

Oosterpoort dient op onderstaande punten overeenstemming te bereiken met de bewonerscommissie:

- Servicekostenpakket op complexniveau (wijziging en prijs);
- Dagelijks beheer en sociale veiligheid complex.

Kortom een bewonerscommissie heeft een bijzondere taak en verantwoordelijkheid!

### Gouden combi

Eigenlijk is het een gouden combinatie: dat huurders leuke dingen organiseren en tegelijk zeggenschap opeisen voor zichzelf en hun buurt waar dat nodig is.

Je kunt een bewonerscommissie oprichten wanneer je wilt, maar als het om een wooncomplex van 25 of meer woningen gaat, kun je een aantal rechten claimen op basis van de Overlegwet. Die 25 of meer woningen moeten op de een of andere manier een eenheid vormen en in elkaars nabijheid liggen. Deze bewonerscommissie vertegenwoordigt dan de belangen van alle huurders in dat wooncomplex. Oosterpoort moet erkennen dat de bewonerscommissie voldoende 'representatief' is. Dat wil zeggen dat de commissie inderdaad de belangen vertegenwoordigt van alle huurders in het complex en dat ook aan kan tonen. Als dat zo is, moet Oosterpoort het mogelijk maken dat de bewonerscommissie haar werk kan doen.

### Kamers steunen Wet Huurbescherming Wezen

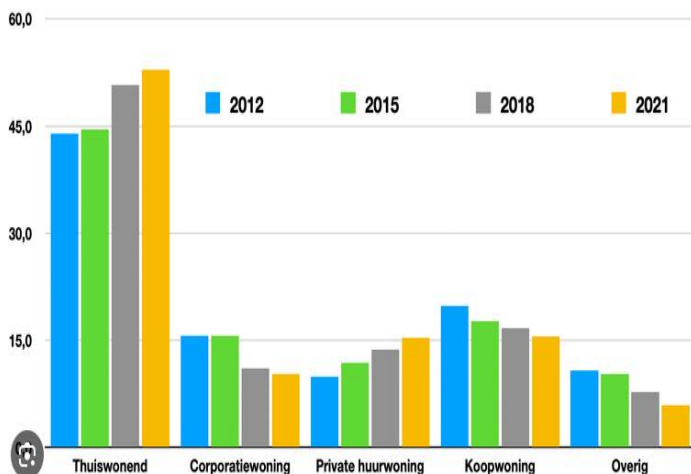
Jongvolwassenen die wees worden hoeven tot hun 27<sup>e</sup> de ouderlijke huurwoning niet uit. Dat regelt een initiatiefwet die eind oktober unaniem werd aangenomen in de Tweede



Kamer. Begin november nam ook de Eerste Kamer de wet unaniem aan.

De initiatiefwet 'Wet huurbescherming weeskinderen' gaat verhinderen dat weeskinderen dakloos worden. Of moeten omgaan met de druk om dakloos te raken, terwijl ze net hun ouders hebben verloren. Volgens het CBS gebeurt het ongeveer 80 keer per jaar dat jongvolwassenen die in een corporatiewoning wonen, hun ouders verliezen.

Uit onderstaande tabel blijkt dat jongeren steeds langer bij hun ouders blijven wonen.



### Gedragcode is er al

Woningcorporaties, Woonbond en het Rijk stelden in 2021 een gedragscode voor verhuurders op. Volgens die gedragscode mogen jongvolwassenen die hun ouders verliezen in de huurwoning blijven, wanneer nodig tegen een lagere huur. Zij krijgen uiteindelijk een vast huurcontract. Voor de ouderlijke woning óf voor een andere passende woning. In het laatste geval zouden ze eerst twee jaar in de ouderlijke woning kunnen blijven, om een moeilijke periode door te kunnen komen.

### Kamer wil wettelijke garanties

Omdat er al een gedragscode is, vroeg de Raad van State zich af of de nieuwe initiatiefwet wel zo nodig is. Maar de Tweede Kamer koos er toch voor om wettelijk te regelen dat jongvolwassenen wezen niet op straat komen te staan. De praktijk wijst uit dat woningcorporaties zich meestal aan de gedragscode houden, maar een wettelijke aanpak kan voor meer duidelijkheid zorgen. Een woningcorporatie wordt verplicht om een weeskind kort na het overlijden van de ouder te informeren over de toekomstige woonsituatie. Het huurcontract moet verlengd worden tot en met het 27<sup>e</sup> levensjaar. Voor

ouderloze jongeren van 16 tot en met 22 jaar wordt de huur verlaagd naar de huurtoeslaggrens. Ook voorziet de wet in een tijdelijke huurverlaging voor ouderloze jongeren in de leeftijd van 23 tot en met 27 jaar die wat draagkracht betreft in aanmerking komen voor huurtoeslag.

### Wat gebeurt er na de 28<sup>e</sup> verjaardag?

Om te voorkomen dat het weeskind vanaf het 28ste levensjaar op straat belandt, kan de woningcorporatie de huur vanaf zijn/haar 28<sup>e</sup> levensjaar alleen opzeggen als blijkt dat er een vervangende passende huurwoning voor onbepaalde tijd beschikbaar is. De corporatie hoeft die woonruimte niet zelf aan te bieden, maar mag dat natuurlijk wel. Corporaties moeten actief vervangende woonruimte aanbieden als zij de huur opzeggen van een weeskind dat 28 is geworden. Dat is ook in lijn met de gedragscode die ze zelf hebben ondertekend.

### Met spoed sociale huurwoning nodig? Regels zijn overal anders

Wie met spoed een huurwoning nodig heeft, kan daarvoor een urgentieverklaring aanvragen. Maar de regels wie urgent is en wie niet, verschillen per gemeente.

Mensen die met spoed een woning nodig hebben en daarom een urgentieverklaring aanvragen, zijn er steeds meer. Met zo'n verklaring kan je in een noodgeval snel aan een woning komen, zonder dat je daarvoor heel lang op een wachtlijst moet staan.



De reden echtscheiding c.q. relatiebreuk is volgens de lokale regels niet overal een geldige reden om een urgentieverklaring te krijgen. In de regio Arnhem-Nijmegen krijgt de overgrote

meerderheid echter wel een urgentieverklaring juist vanwege het beëindigen van een relatie. Landelijke regels voor wie met spoed een eigen dak boven zijn hoofd krijgt, zijn er niet. Gemeenten mogen zelf de voorrangsgroepen bepalen. Vraag is waarom je in de ene gemeente wel in aanmerking kunt komen en in de andere niet. Het is zo heel moeilijk om van tevoren te weten of je wel of niet in aanmerking komt voor een urgentie.

Het Kabinet werkt al wel aan een wet, waarin een paar groepen benoemd worden die overal urgentie moeten krijgen. Het gaat om mantelzorgers en mantelzorgontvangers, ernstig chronisch zieken en ook om mensen die uitstromen uit instellingen, zoals beschermd wonen, opvang voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel.

Gemeenten blijven echter de vrijheid houden om zelf groepen toe te voegen, zoals mensen die na een relatiebreuk in de problemen komen. De vraag is dus in hoeverre de huidige verschillen tussen regio's echt verdwijnen.

Ook als je eenmaal een urgentieverklaring hebt, verschilt het behoorlijk wat je ermee kan. Zo is het gebied waar je kan reageren op een woning, soms heel groot en soms heel klein. In de regio Arnhem-Nijmegen mag je in zeventien gemeenten - van Berg en Dal tot Rheden, van Montferland tot Wijchen - reageren op woningen.

## Hoe wil je straks wonen?

Zo lang mogelijk lekker in je eigen huis blijven wonen – het is de droom van velen. Maar is die droom ook reëel? Of is verhuizen eigenlijk verstandiger?

Wanneer je ouder wordt, veranderen je eisen aan de woonsituatie. Comfort en veiligheid worden belangrijker. Dat geldt ook voor voorzieningen als huisarts, supermarkt en openbaar vervoer om de hoek.

Blijf je in je woning of ga je toch verhuizen naar een seniorenwoning?

Hoe fijn een huis ook is: de woning is óók een plek waar veel valpartijen plaatsvinden. Bijvoorbeeld doordat een drempel te hoog is of het tuinpad ongelijk. Gelukkig zijn er veel slimme oplossingen. De gemeente biedt hulp om in kaart te brengen wat nodig is om thuis te blijven wonen. De gemeente kan ook verwijzen naar deskundige vrijwilligers of professionals. Daarnaast kan een ergotherapeut advies op maat geven.

Ergotherapie zit in het basispakket van de zorgverzekering.

Denk ook aan slimme ingrepen. Je kunt er bijvoorbeeld voor kiezen om trapverlichting aan te

brengen, zodat je veilig de trap op en af kunt lopen.

## Huurhuis aanpassen

Ook huurders mogen (laten) klussen in hun huurwoning, zolang de aanpassingen een verbetering zijn en het pand goed verhuurbaar blijft. Hoewel de regels hiervoor soepeler zijn dan in het verleden, is het verstandig vooraf contact op te nemen met Oosterpoort. Veel woningcorporaties hebben zogenoemde klusfolders met toegestane materialen en werkwijzen.

Zijn die instructies er niet of wilt u ervan afwijken, dan is schriftelijke toestemming nodig. Een huurder die handelt volgens deze regels, hoeft de woning na afloop niet in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Ook kleine veranderingen hoeft u bij een verhuizing meestal niet terug te draaien. Denk aan veranderingen zoals handgrepen, een extra trapeuning of de verwijdering van drempels. Voor het ingrijpend verbouwen van een huurwoning is altijd toestemming nodig.



## Je houdt van je buurt

Als je houdt van je huis en buurt, wil je daar liefst zo lang mogelijk blijven wonen. Maar past de woonomgeving straks nog wel? Voorzieningen in de buurt en looproutes zonder obstakels worden op de langere termijn belangrijk. Deze vragen helpen bij het maken van een keuze:

- Is er een winkel, apotheek, huisarts en bushalte op loopafstand?
- Is de buurt veilig?
- Is de verstandhouding met de buren goed?
- Zijn er kinderen, goede buren of vrienden in de buurt die kunnen helpen als dat nodig is (mantelzorg)?
- Is er een ontmoetingscentrum zoals een buurthuis, wijkcentrum of dienstencentrum?
- Voor echtparen: is de buurt ook geschikt voor een alleenstaande?

Als je overal 'ja' op kunt antwoorden, voldoet de buurt prima aan de eisen. Heb je één of meerdere

vragen met 'nee' beantwoord? Dan is het belangrijk om te kijken hoeveel waarde je hecht aan het desbetreffende punt.

### Verhuizen

Wil je liever verhuizen? Let dan in elk geval op de buurt én natuurlijk op de woning zelf: zijn die geschikt voor de oude dag? Zo is een appartement vaak meer geschikt dan een oud huis met een grote tuin.

Ook een mogelijkheid is een huis in een woongemeenschap. Je hebt je eigen woonruimte, maar er zijn ook gemeenschappelijke voorzieningen. Hulp is altijd in de buurt, en van de bewoners wordt ook de nodige inzet en betrokkenheid verwacht.

### Huren kost steeds groter deel inkomen

De huurprijzen zijn in de afgelopen 30 jaar harder gestegen dan de inflatie. Ook de loonontwikkeling bleef achter bij de woonlasten van huurders.

In 1990 waren huurders gemiddeld nog 19,7% van hun inkomen kwijt aan de huur. In 2021 was deze huurquote gestegen naar 25,6%, meer dan een kwart van het inkomen ging op aan huur.



De totale woonlasten -inclusief energie en gemeentelijke belastingen- namen bij huurders in 2021 toe tot 33,2% van het inkomen.

Woningeigenaren waren 22,4% van hun inkomen kwijt aan wonen. Hoge huurstijgingen, een kleinere sociale huursector en een fors gegroeide vrije huursector zijn hier oorzaak van.

In zes jaar tijd groeide de private vrije sector van 260.000 naar 509.000 woningen, bijna een verdubbeling. De woonquote is het hoogst in de dure private sector boven de € 1000,--. Dit segment groeide qua aantal woningen met 166%. Huurders zijn hier maar liefst 43,1% van hun inkomen kwijt aan wonen.

Het is hoognodig dat er maatregelen genomen worden om de woonlasten te verlagen. Er moet

een meerjarige inzet komen om huren weer betaalbaar te maken. Zo moeten de jaarlijkse huurverhogingen onder de loonontwikkeling liggen, zowel in de sociale als de vrije sector. En de oneerlijke inkomensafhankelijke huurverhoging moet zo snel mogelijk afgeschaft worden.

### Puzzel

Uit alle inzendingen van de vorige puzzel met als oplossing "Heilig Landstichting" is als winnaar getrokken mevrouw Thijssen uit Groesbeek. Zij werd verrast met een mooie waardebon van restaurant De Spil.

Oplossingen van de nieuwe woordzoeker kunnen uiterlijk 10 januari a.s. worden gestuurd naar [info@hv-woonbelang.nl](mailto:info@hv-woonbelang.nl) of 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 4

AFSTEKEN  
AFTELLEN  
APPELFLAP  
BORRELTJE  
BUBBELS

CHAMPAGNE  
CONFERENCE  
DECEMBER  
KEUKENMEID  
NIEUWJAAR

OLIEBOLLEN  
OUDENNIEUW  
STERRETJES  
Vuurwerk  
ZEVENKLAPPER

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

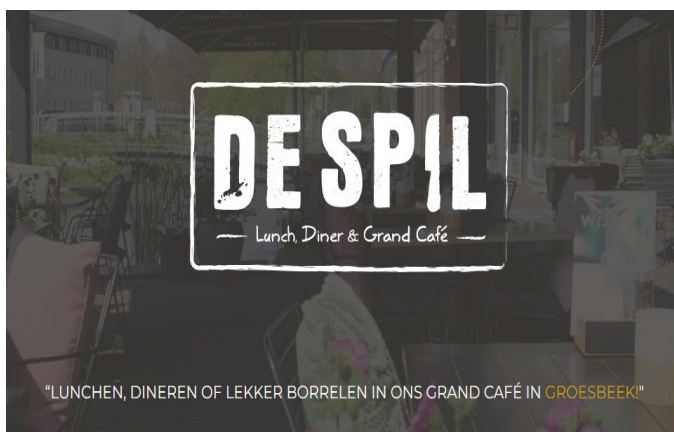
Oplossing

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

Illustratie © de borst van de leijgraaf

Oplossing

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



# Op de Heuvel

Basisschool | Kinderopvang | Wijkcentrum

## 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)