



Verslag bewonersavond 8 oktober 2024

Wim opent de bewonersavond en wenst iedereen welkom

Hij stelt de gasten voor, Arjen Jongstra en Eric Sueters en Bas van Hulsbergen van Ons Huis. Gemma Oosterman en Diane Dondertma (raad van commissarissen). Anton Bryun en Eric (Hog Apeldoorn). Mieke Voskamp (komt het een en ander over dementie te vertellen. Mieke is casemanager dementie bij het Dementienetwerk in Zutphen, Lochem eo.)

Mededelingen:

Wim legt uit aan de huurders dat Hog Apeldoorn en Hog Warnsveld/Zutphen bezig zijn om te kijken of we samen kunnen gaan. Het eerste gesprek is goed verlopen en krijgt een vervolg, Mark van de woonbond ondersteunt ons beide hierin. Warnsveld en Zutphen zullen goed vertegenwoordigd blijven. Als er één bestuur komt blijven wij gewoon de belangen van de huurders in Warnsveld/Zutphen vertegenwoordigen. We zijn nu 7 jaar na de fusie en doen eigenlijk al dingen samen zoals gezamenlijke adviezen uitbrengen. Wij weten weinig van wat in Apeldoorn gebeurt en Apeldoorn weet niets van wat hier gebeurt, daarom zullen wij altijd goed vertegenwoordigd blijven en voor de belangen van huurders uit Warnsveld Zutphen van Ons Huis Apeldoorn op blijven komen. Er zal nog veel besproken en geregeld moeten worden. Maar de eerste stap is gezet.

Het jaarverslag en de financiën zijn goedgekeurd door de huurders.

Dick legt de financiën uit.

Geen vragen van de huurders.

Mieke Voskamp casemanager dementie bij het Dementienetwerk in Zutphen, Lochem e.o. Verteld ons over dementie.

Ze heeft een korte presentatie gemaakt over dementie. Als mensen vragen hebben mogen ze gesteld worden.

Hoe werken je hersenen. Wat is vergeetachtigheid of wat is dementie. Dit zijn de onderwerpen die besproken worden.

Ze laat een filmpje zien over iemand die lijdt aan dementie, hoe het in zijn werk gaat. Je vergeet steeds meer, je herkent mensen niet meer. De route die je normaal fiets ken je niet meer. Je vergeet zelfs te eten en te drinken.



Er zijn 50 soorten dementie, waarvan de meest voorkomende 60 tot 70% is alzheimer.

De huurders die er waren vonden het een hele mooie presentatie.

Mieke krijgt een mooie bos bloemen van het bestuur voor haar mooie presentatie.

Arjen Jongstra:

Actualiteiten over het wonen, niet alleen in Zutphen maar ook landelijk.

Arjen geeft aan dat hij de algemenen dingen wil benoemen.

Het kabinet heeft de nieuwe plannen gepresenteerd met Prinsjesdag. Het blijkt dat de bouw van nieuwe woningen nog steeds de prioriteit heeft. Het is alleen jammer dat ze er iets minder geld voor hebben dan voorheen, we missen nog 700 miljoen ten opzichte van de plannen daarvoor.

We zijn blij dat de woningbouw nog steeds aandacht krijgt, er zitten nog heel veel mensen te wachten op een woning. Er is krapte en dan is het belangrijk dat er gebouwd kan worden. Het is ook het idee dat we een groot deel daarvan sociaal moet worden, wordt gestuurd op een percentage sociaal. Daar zijn ze als coöperatie heel blij mee want dat helpt om ons om aan tafel te kunnen komen bij ontwikkelaars om woningen af te kunnen nemen.

We hebben met zijn alle in de woning-coöperatie sector afgesproken als een coöperatie een bepaalde opgave niet kan, b.v. kan een aantal woningen niet bouwen omdat ze niet genoeg geld hebben dan proberen we dit regionaal op te lossen. Dat andere coöperaties inspringen en die woningen gaan proberen te bouwen. Het is gewoon belangrijk dat ze gaan bouwen en wie ze dan bouwt of beheert dat maakt dan niet uit. We moeten het met zijn alle, zo lang mogelijk, zien op te lossen. Na 2030 lopen wij tegen de grenzen aan van wat wij kunnen doen. Terwijl er nadien ook plannen zijn en woningnood is. We komen een beetje aan het einde van onze investeringsruimte. Gelukkig is voor ons wel een paar jaar weg en ook voor de meeste coöperaties.



Landelijk speelt ook dat het kabinet het voornemen heeft de saldering van de zonnepanelen regeling (het opwekken van de stroom) af wil schaffen.

Een aantal heeft een aanbod gehad voor zonnepanelen, een aantal hebben ze al liggen. Maar dit gaat gevolgen hebben, ze hebben het idee dit per 1-1- 2027 af te schaffen

Saldering wil zeggen dat wat je gebruikt wordt verreken met wat je opwekt. En het restant wat je verbruikt moet je betalen.

Dit alles stimuleert niet om zonnepanelen te nemen, maar er wordt een onderzoek gedaan waar ook de branchevereniging van de woning coöperatie bij betrokken is om te kijken wat het betekent en wat betekent het voor het verschil van een koopwoning met zonnepanelen en een huurwoning met zonnepanelen.

Hoe gaan wij zorgen hoe de woon en energielasten betaalbaar blijven?

Een huurder geeft aan dat men dat zo kan weten, als je niet te veel zonnepanelen plaats op een dak gebruik je hetgeen wat opgebracht is.

Arjen zegt, dat het probleem met de salderingsregeling is dat mensen overdag opwekken in de avond is het gebruik is. Op het moment dat dat het niet meer verreken wordt gaat u terug leveren en krijgt u daar geen of weinig geld voor of moet u bijbetalen.

Als je het maximale rendement wil halen kan je het beste overdag zoveel mogelijk energie verbruiken.

Wat zijn de ervaring van wat het oplevert per maand, wat je teruggestort krijgt van de energiecentrale vraagt een huurder

Arjen geeft aan dat het heel verschillend, er zijn wel rekentools voor.

Het is voor iedereen anders dus hij kan hier moeilijk antwoord opgeven.

Arjen geeft ook aan dat zichzelf dit niet kunnen uitlezen.



Een huurder vraagt hoe het gaat als er brand komt door de zonnepanelen. Zit dit bij de brandverzekering in of neemt Ons Huis dit over?

Arjen vindt dit een technische vraag weet het niet en wil de vraag later beantwoorden
Arjen gaat het uitzoeken.

De vraag heeft Arjen uitgezocht, hieronder het antwoord:

De zonnepanelen zijn van Ons Huis en zijn daarom opgenomen in de opstalverzekering van Ons Huis.

Dit gaat dan dus niet via (de verzekering van) de huurder.

*Schade aan de inboedel is altijd voor de inboedelverzekering van de bewoner zelf.
Dit is altijd zo, ongeacht de oorzaak van de brand.*

Lokaal nieuws:

Wij zijn op dit moment betrokken bij twee projecten waar we gaan bouwen als het goed is.

De halve maanstraat in Zutphen. Dat is een complex waar eerst 10 appartementen van Mooiland gestaan, er was toen die ontploffing. Daar ligt een bestemmingsplan op, maar we hebben met Mooiland afgesproken de over te nemen en kunnen als het goed is iets meer gebouwd worden. Vorige week heeft Ons Huis die grond overgenomen, ze gaan nu ook als eigenaar van die grond die ontwikkeling oppakken. Er zullen een stuk of 12 appartementen gebouwd worden.

Hier in het dorp hebben we de Breegraven, The never ending story helaas.

Bestemmingsplan is goed gekeurd, er zijn bezwaren opgekomen die gaan naar de raad van staten. Tegenwoordig duurt een procedure bij de Raad van Staten ongeveer 1,5 tot 2 jaar. Tot die tijd moeten ze wachten tot we het definitief hebben en er gebouwd kan worden. Arjen geeft aan dat het heel vervelend dat een aantal zeer beperkte bezwaren de bouw van woningen tegen kunnen houden terwijl er zoveel vraag naar is. Maar zo werkt het in Nederland.

We gaan wel werken aan een omgevingsvergunning en er is een klankbordgroep organiseren, we hebben er mensen voor gevraagd en hebben zich aangemeld die kijken mee naar de werkinvullen van de plannen. Bijvoorbeeld meekijken over de dakvorm, over de aankleding van het gebouw over het parkeren hoe dat vormgegeven wordt, hoe dat ingevuld gaat worden etc. Als het meezit, en we gaan er gewoon van uit dat de Raad van Staten positief besluit dat het plan gewoon door kan gaan we dan ook snel kunnen beginnen met het bouwen.



Arjen vindt het jammer dat het zo lang moet duren.

Aanwezige huurders snappen er niets van. Er komt ook een nieuwe wet aan zegt een van de huurders. Arjen zegt dat ze daar mee bezig zijn en er dan kan je maar één keer in bezwaar gaan.

Het is goed dat mensen rechten hebben en hun rechten kunnen laten toetsen, maar het moet wel sneller kunnen.

Het gaat soms nergens over, het gaat over de vorm en de hoogte van het gebouw. Kijk waar we hier inzitten (Warnssteate) bijna gelijk aan dit gebouw. Hoe Warnsvelds kan het zijn. En dan toch bezwaar maken. Arjen geeft aan dat hij het niet snapt, maar hij zegt erbij dat hij er anders naar kijkt omdat hij er belang bij heeft.

Een huurder zegt dat er ook mensen zijn die af te kopen zijn door projectontwikkelaars. Dan trekken ze hun bezwaar in. Er zijn gevallen bekend waarin men bezwaar maakt en geld krijgt en dan van het bezwaar af zien.

Arjen geeft aan dat dat hier niet het geval is.

Hij zegt dat ze uitgebreid met alle mensen die bezwaar hebben gemaakt gesproken hebben en dat plannen hebben aangepast. Het gebouw is anders neergezet, de inrit van het parkeren is aangepast. De kapconstructie is aangepast/ Arjen zegt dat ze heel veel dingen al aangepast hebben maar dat sommige echt tot het gaatje gaan.

Het is zoals het gaat het is democratie, zegt een huurder.

Arjen geeft aan dat ze met nog een projecten bezig zijn maar dat is echt voor langere termijn. Maar dit waren de meest actuele projecten.

Rondvraag:

Een huurder heeft het Jaarverslag gelezen hij is tevreden over het bestuur. Hij vindt dat wij ons goed inzetten en hij heel blij is met dit bestuur.

Een huurder heeft een vraag over het ST Elizabeth, Arjen gaat na de vergadering met deze meneer in gesprek.

Wim bedankt iedereen en speciaal de denktank. Hij legt uit dat huurders zijn die het bestuur ondersteunen, hij geeft aan de HOG nog mensen voor de denktank zoekt voor andere wijken.

