

Omnivera GWZ

Magazine voor alle huurders en belanghouders van Omnivera GWZ - 6e jaargang, nummer 3, september 2017



4 De Eritrese Letina Gebremichael Andemichael: "Wat ik hier wel heel lekker vind, is de kaas"

6 Wat doet Omnivera GWZ met de huur? De cijfers van 2016 voor u samengevat.

11 Wethouder Trudy Baggerman: 'Als wethouder ben je van en voor iedereen'

Column Elisabeth ter Borg

Plek voor iedereen

Recent kregen wij van de provincie Zuid-Holland een groot compliment voor onze inzet bij het huisvesten van vluchtelingen in Zederik en Hardinxveld-Giessendam. In dit bewonersblad kunt u kennismaken met mevrouw Letina Gebremichael Andemichael, een vrouw die heeft moeten vluchten uit haar eigen land. Vanwege haar geloof was het niet langer veilig om daar te blijven. Eerst vluchtte haar man. Zij volgde. Hun wegen raakten gescheiden en hij kwam in Frankrijk terecht. Mevrouw Gebremichael Andemichael woont nu samen met haar zoontje bij ons, in Zederik. En zij wacht op haar man, tot hij mag komen in het kader van gezinshereniging. Want hier is wel plaats, hier is een huis voor hen beschikbaar. Nu wachten zij op goed nieuws. Ik hoop dat dat snel komt. Dan kunnen ze samen de draad weer oppakken.

In dit magazine staat ook een interview met wethouder Trudy Baggerman. Zij maakt zich net als wij zorgen over de mensen in onze maatschappij voor wie het tij 'tegen' zit. Mensen die wat andere



behoeftes hebben, een andere wooncultuur hebben of mensen die begeleiding of zorg nodig hebben. Iedereen heeft recht op een eigen plek waar hij/zij zich fijn voelt. We werken samen met de wethouder en veel anderen om dat voor elkaar te krijgen. Een goed dak boven je hoofd vraagt voor sommigen namelijk iets meer dan stenen

en dakpannen. Of dat nou gaat om de grootte, begeleiding, de voorzieningen die er de buurt zijn of dat er zorg nodig is aan huis. Het belangrijkste is dat wij er met elkaar van overtuigd zijn, dat er in onze gemeenten een plek is voor iedereen. Een plek waar jij kunt zijn wie je bent, waar je mag geloven wat je wilt, waar je kunt bijdragen aan de maatschappij. Dat kunnen wij alleen samen realiseren, als mensen onder elkaar. Want die gemeenten, dat zijn wij allemaal!

Daarom wil ik ook uw aandacht vragen voor het Wensenfestival. Inwoners van de gemeente Hardinxveld-Giessendam kunnen hun wensen voor elkaar opsturen. Heeft u het formulier in Het Kompas gezien? Kent u een Hardinxvelder die u het echt gunt om een wens van haar of hem in vervulling te laten gaan? Iemand waarvan u vindt dat die het eens verdiend op de eerste plek te staan? Doe dan mee. U kunt uw wens mailen naar: wensenfestivalhg@gmail.com of u kunt het ingevulde formulier uit Het Kompas ook bij ons aan de Rijnstraat inleveren.



Huurdersportret: 'Rekening houden met elkaar'

Ferry Quitelles (71) woont met zijn vrouw Farin al 45 jaar in de Jupiterstraat; hij is een van de oudste bewoners. Samen met buur Gert de Jong (71) maakt hij in en rond de flat schoon. "Gert woont hier misschien 3 of 4 jaar minder lang dan wij. We hebben elkaar hier leren kennen. Toen we allebei nog werkten, gingen we wel minder met elkaar om, maar sinds we vrij zijn, trekken we veel met elkaar op. De laatste jaren merkten we dat het hier viezer en rommeliger werd. Ja, dan kan je wel thuisblijven en het laten liggen, maar dat schiet ook niet op. Ik hou het liever een beetje netjes voor onszelf. Dus wij onderhouden het hier een beetje. We vegen de bladeren op, ruimen sneeuw als het er ligt. Ook maken we de 'ongelukjes' van honden in de lift en het trappenhuis schoon. Zo goed en zo kwaad als dat gaat. Of ruimen het vuil weg bij de ondergrondse containers. Andere bewoners waarderen het wel hoor. En als we spullen nodig hebben dan vragen we het aan de wijkbeheerder en dan krijgen we het zo. We hebben ook een briefje opgehangen of iedereen zijn fiets in de schuur wil zetten, want als je met een rollator loopt, kun je met al die fietsen niet meer op de stoep lopen. Kijk, als wij nou allemaal een beetje rekening houden met elkaar, dan is het hier heel fijn wonen. De flats zijn ruim, ik heb een hartstikke mooi uitzicht en we hebben heel veel parkeerplaatsen."

NIEUWS

HBZ, Huurdersraad en Omnivera GWZ tekenen samenwerkingsovereenkomst

Voorzitters Rien Stek (Huurdersraad) en Leo Smit (Huurders- en bewoners Belang Zederik), hebben samen met directeur-bestuurder Elisabeth ter Borg van Omnivera GWZ een handtekening gezet onder een nieuwe samenwerkingsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Rien Stek: "Wat de Huurdersraad belangrijk vindt, is dat we als organisatie worden gehoord en serieus worden genomen en dat lijkt in de nieuwe samenwerkingsovereenkomst te lukken." Voorzitter Leo Smit van Huurders- en bewoners Belang Zederik vervolgt: "Afspraken maak je bij voorkeur vooraf. Dit geeft alle partijen duidelijkheid. Het is geen dichtgetimmerd document, er blijft ruimte voor gedefinieerde speelruimte. Onze woningcorporatie Omnivera GWZ, heeft afspraken met ons gemaakt. Deze afspraken zijn opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst. Dit document is ontstaan na een serie vergaderingen tussen ons, de Huurdersraad en Omnivera GWZ. We hebben ons ook extern laten adviseren. Toen alle partijen het daarover eens waren, is op 27 juni 2017 de samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Op onze websites kunt u deze overeenkomst inzien. Wij stellen input van u zeer op prijs, want dat zullen we gebruiken in een toekomstige herziening." De samenwerkingsovereenkomst wordt elke twee jaar geëvalueerd.

Invloed

In de overeenkomst is officieel vastgelegd dat huurders invloed hebben op het beleid van Omnivera GWZ en dat zij die invloed kunnen uitoefenen vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie. Elisabeth ter Borg: "Uiteraard ondersteunen wij beide huurdersorganisaties in materiële en immateriële zin. Wij vinden het heel belangrijk dat u als huurder uw stem kunt laten horen, ons advies kan geven. Daar wordt ons werk alleen maar beter van!" Huurders hebben via de huurdersorganisaties Huurdersraad en Huurders- en bewoners Belang Zederik advies- en instemmingsrecht op heel veel verschillende

onderwerpen. Met de samenwerkingsovereenkomst wil Omnivera GWZ niet alleen de belangrijke rol van haar huurders erkennen, maar belangrijker nog, ook waarborgen. Hoewel Omnivera GWZ verantwoordelijk is voor het beleid en het beheer van alle woningen, wil zij u (en andere bewoners) direct betrekken bij onderwerpen die voor u van belang zijn.

De huurdersorganisaties zijn medeverantwoordelijk voor goed wonen; zij streven ernaar de belangen te behartigen van alle bewoners. Het bestaan van werkgroepen op specifieke onderwerpen en bewonerscommissies is daarvoor essentieel. Want het werk van de huurdersorganisaties is niet alleen uitgebreider geworden, maar ook van groter

gewicht. Sinds de nieuwe Woningwet van 1 juli 2015 hebben huurdersorganisaties een gelijkwaardige onderhandelingspositie bij het maken van de lokale prestatieafspraken tussen de gemeente, corporatie en de huurders. De huurdersorganisaties moeten daarom ook goed weten wat er leeft onder hun mede-huurders.

Samenwerking

Er wordt volop samengewerkt tussen de huurdersorganisaties en Omnivera GWZ. Naast de prestatieafspraken, schrijven zij mee aan elk bewonersblad. Er is een gezamenlijke werkgroep veiligheid. Ook zijn er klantenpanels over verschillende onderwerpen en wordt er structureel overleg gepleegd.

Wilt u ook een bijdrage leveren aan dit belangrijke werk, meldt u dan bij uw huurdersorganisatie! Voor het downloaden van de overeenkomst gaat u naar www.huurdersraad.com of www.huurdersbelang.info of u surft naar: www.omniveragwz.nl



De ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst. V.l.n.r. Leo Smit voorzitter van Huurders- en bewoners Belang Zederik, Elisabeth ter Borg directeur-bestuurder van Omnivera GWZ en Rien Stek voorzitter van de Huurdersraad. (Foto: Suzanne Heikoop)

IN GESPREK MET LETINA GEBREMICHAEL ANDEMICHAEL

Vol spanning wachten op de hereniging met je man

Door Leonie Vink

“Wil je een kopje koffie?” Ze vraagt het met zachte stem. We zijn op bezoek bij mevrouw Letina Gebremichael Andemichael aan de Burgemeester Potstraat in Lexmond. Zij is afkomstig uit Eritrea en woont na wat omzwervingen sinds 2016 in Nederland. Samen met haar zoontje Bereket, die net een jaar is geworden, is zij hier een nieuw leven aan het opbouwen. En wacht ze vol spanning op de hereniging met haar man.

In Nederland komt een kopje koffie meestal uit een automaat of snelfiltermachine. Het is een kwestie van seconden. Een kopje koffie op z'n Eritrees is een ander verhaal. Mevrouw Andemichael haalt een prachtig bewerkt houten kistje uit de kast, met daarin kopjes en koffiekannen. En dan begint het fascinerende ritueel dat voor Nederlandse begrippen heel lang duurt. Op een houtskoolvuurtje roostert ze met veel geduld de groene koffiebonen totdat deze donker van kleur zijn. Dan maalt ze de bonen en doet ze, samen met gemalen gember en water in een stenen kruik met een lange, dunne hals. Ze kookt het mengsel op het houtskoolvuurtje en giet het regelmatig in een metalen kan en vervolgens weer terug in de stenen kruik, net zolang tot de koffie klaar is. Dan schenkt ze het voorzichtig in kleine kopjes en serveert het met versgebakken brood en popcorn. Heerlijk! En voordat elk volgend kopje koffie wordt ingeschonken, worden de kopjes weggehaald en zorgvuldig afgewassen.

Van AZC naar Lexmond

Nederlands spreken is nog moeilijk en daarom vertelt mevrouw Andemichael - met behulp van een tolk - haar verhaal. Ze is statushouder of, zoals dit tegenwoordig formeel heet, vergunninghouder. In 2015 ontvluchtte ze haar land vanwege de politieke situatie. Ze dacht



dat ze haar man achterna ging, die acht jaar eerder Eritrea al had verlaten. Wat zij echter niet wist, is dat haar man in Italië terecht is gekomen. Via een andere vluchteling hoorde ze dat hij in Italië zit en heeft ze hem in 2015 1x kunnen bezoeken. Als vluchteling ben je

‘In het dorp waar ik woonde, waren geen winkels; er was alleen een markt’

vaak overgeleverd aan het toeval en nadat mevrouw Andemichael in Nederland arriveerde, verbleef ze in verschillende asielzoekerscentra's (AZC's): Ter Apel, Wageningen, Arnhem en Breda. Pas toen ze in Nederland was aangekomen, ontdekte ze dat

haar man in Italië was. Na enige tijd in het AZC in Breda te hebben gewoond, kreeg ze te horen dat er een woning voor haar beschikbaar was ... in Lexmond.

Spaarzaam

“Mijn zoontje is in Nederland geboren”, vertelt Andemichael. “Daarom kreeg ik in februari 2016 dit huis toegewezen. Met drie slaapkamers en een tuin is dit groot genoeg, ook als mijn man bij ons mag komen wonen.” Toen ze het huis betrok, stonden er al wat meubels in. Samen met een vrijwilliger heeft ze alle kamers geschilderd en maakte ze de tuin op orde. In de loop van de tijd kocht ze een televisie en verving ze de meubels door andere van haar eigen keuze. Daarvoor kreeg ze een kleine vergoeding van de gemeente. Het huis is spaarzaam, maar zorgvuldig ingericht. In de kamer staan een bank, de box voor Bereket, een tafel met vier stoelen en een kast met

eenvoudig serviesgoed. Christelijke afbeeldingen aan de muur reflecteren Andemichael's geloofsovertuiging. Is haar huis te vergelijken met haar woning in Eritrea?

'Maar wat ik heel lekker vind, is de kaas'

Ze lacht verlegen. "Nee, helemaal niet. Ik had daar een stenen huisje met een kleine huiskamer en een slaapkamer op de begane grond. Koken deden we naast het huis. Het is er heel anders. In het dorp waar ik woonde waren geen winkels; er was alleen een markt."

Inburgering

Het is niet makkelijk om in een land te wonen waar je de taal niet spreekt en waar alles anders is dan waar je vandaan komt. "Alles in Nederland is beter dan in Eritrea. Ik mis alleen mijn familie. De taal is moeilijk, maar ik doe mijn best om het te leren. Ik ga drie keer in de

week naar de inburgeringscursus op het Da Vinci College in Gorinchem. Daar ga ik met de bus naar toe. Mijn zoontje gaat dan naar de opvang. En een keer in de twee weken ga ik op zaterdag naar de Eritrese kerk in Utrecht. Het is dan ook fijn om andere mensen uit Eritrea te ontmoeten en mijn taal – Tigrinya – te spreken. Dat kan zelfs hier in Lexmond, want ik heb ontdekt dat hier ook nog iemand anders uit Eritrea woont."

Tijd

Had Andemichael een bepaald beeld van Nederland toen ze hier kwam wonen? "Niet echt. Ik wist er niet zoveel van af. Het eten vind ik niet zo lekker. Dat is heel anders dan in Eritrea. Wij eten altijd een soort pannenkoeken van meel met een pittige saus. En verder rund- en schapenvlees; geen varkensvlees. Maar wat ik hier wel heel lekker vind, is de kaas." Net zoals in Eritrea, verbouwt ze in haar achtertuin mais, wortels, tomaten en wat groente.

Ze vindt dat mensen in Nederland heel snel

Huisvesting voor vergunninghouders

Wanneer asielzoekers een verblijfsvergunning hebben ontvangen, stromen ze uit naar gemeenten. Die krijgen vanuit het Rijk halfjaarlijks een taakstelling opgelegd voor het aantal te huisvesten vergunninghouders. Binnen die taakstelling koppelen zij een vergunninghouder aan een gemeente waar voor hem of haar de beste kansen liggen voor integratie en participatie. Een vergunninghouder kiest dus niet zelf waar hij gaat wonen.

leven. "Bij ons gaat alles veel langzamer.

Vrouwen blijven thuis om voor de kinderen te zorgen en eten te maken. Daar hebben we de tijd voor. Het is niet voor niets dat het koffieritueel drie uur duurt."

Het contact met de mensen die in haar buurt wonen is goed. "Toen ik zwanger was vroegen ze steeds hoe het met mij en de baby ging", vertelt ze. Ze vindt Nederlanders aardig en heeft nog nooit iemand ontmoet die niet vriendelijk tegen haar was. Andemichael drinkt wel eens koffie bij de burens en oefent zo haar Nederlands. Dat doet ze ook met een vrijwilligster, die een keer per week op bezoek komt om samen Nederlands te spreken. "Ik kijk ook wel naar Nederlandse tv. Daar kun je de taal ook goed van leren", vertelt ze.

Weer een gezin

Al met al is mevrouw Andemichael heel tevreden over haar nieuwe leven in Nederland. En hoe ziet ze de toekomst? "Ik hoop dat alles goed blijft gaan. Als ik klaar ben met mijn inburgering dan wil ik gaan werken. In Eritrea is het niet gebruikelijk dat vrouwen werken, dus ik weet niet wat voor werk ik kan gaan doen. Misschien moet ik daar ook nog een cursus voor volgen. Maar het belangrijkste voor de toekomst is dat ik hoop dat mijn man snel naar Nederland mag komen. Dan kunnen we weer een gezin zijn."

Foto's: Suzanne Heikoop



Jaarcijfers Omnivera GWZ 2016

Beste lezer,

Hier vindt u de belangrijkste cijfers uit ons jaarverslag van 2016 samengevat. Omnivera GWZ is een financieel gezonde woningcorporatie. En zo hoort het, want wij dragen zorg voor kwalitatief goed en betaalbaar wonen nu en in de toekomst. Voor meer en uitgebreide informatie verwijzen

wij u graag naar het volledige jaarverslag op onze website www.omniveragwz.nl. Voor ons ondernemingsplan kunt u surfen naar www.omniveragwz.org, daar kunt u lezen wat wij willen realiseren en hoe wij dat samen met u zouden willen doen.

© Omnivera GWZ 2017; aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.

Financiële gezondheid Omnivera GWZ t.o.v. landelijke norm

ICR - Interest Coverage Ratio; in hoeverre is Omnivera GWZ in staat om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

1,88 OGWZ

1,4 Landelijke Norm *Minimaal*

DSCR - Debt Service Coverage Ratio; in

hoeveer kan Omnivera GWZ voldoende kasstromen genereren om aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.

1,36 OGWZ

1,0 Landelijke Norm *Minimaal*

Solvabiliteit (marktwaarde); meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.

69,1% OGWZ

20% Landelijke Norm *Minimaal*

Hoe heeft OGWZ de huuropbrengsten besteed?

Totale opbrengsten;

€ 21,7 miljoen

Rentekosten
€ 4.3 miljoen **19,9%**

Aflossing leningen
€ 4.3 miljoen **8,9%**

Leefbaarheid
€ 0.4 miljoen **1,8%**

Onderhoud
€ 4.1 miljoen **18,9%**

15,6% Belastingen en heffingen:
€ 3.4 miljoen

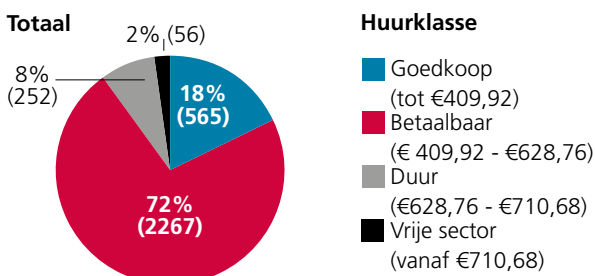
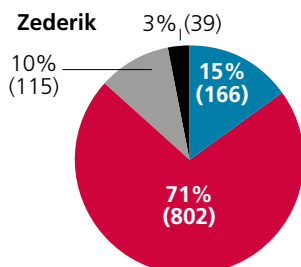
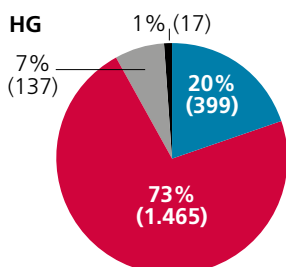
10,2% Lonen, salarissen, sociale
lasten: € 2.2 miljoen

3,3% Lasten servicekosten
huurders: € 0.7 miljoen

7,8% Organisatiekosten
€ 1.7 miljoen

13,6% Overige kosten en inves-
tering: € 2.9 miljoen

Heeft OGWZ voldoende betaalbare huurwoningen?



Huurklasse

- Goedkoop (tot €409,92)
- Betaalbaar (€ 409,92 - €628,76)
- Duur (€628,76 - €710,68)
- Vrije sector (vanaf €710,68)

Woningvoorraad

3.140

Woningen (3.147 in 2015)

175

Zorgeenheden (175 in 2015)

7

Woonwagenstandplaatsen (7 in 2015)

98

Overig (o.a. bergingen) (98 in 2015)



Loan to Value; meet in hoeverre de waarde van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie van Omnivera GWZ.

55,9% OGWZ

75% Landelijke Norm *Maximaal*

Leningen/WOZ (dekkingsratio); meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezette onderpand van Omnivera GWZ en het schuldrestant van de door de WSW geborgde leningen van Omnivera GWZ.

19,9% OGWZ

50% Landelijke Norm *Maximaal*

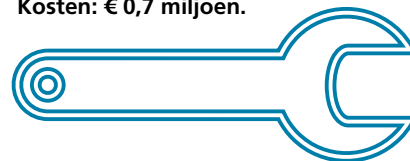
Verhuurde sociale huurwoningen na 2016: huurprijs, doelgroep en huishoudenssamenstelling

Huishoudensgrootte	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Vrije sector	
	Huurklasse < € 409,92	Huurklasse > € 409,92 - ≤ € 586,68	Huurklasse > € 586,68 - ≤ € 710,68	Primaire doelgroep ≤ € 35.739	Huurklasse > € 710,68 Secundaire doelgroep > € 35.739
Eenpersoons					
Jonger dan 65,5 jaar Inkomen < € 22.100	8	90		98	
Jonger dan 65,5 jaar Inkomen > € 22.100	3		35	38	
65,5 jaar of ouder Inkomen < € 22.100		14	1	15	
65,5 jaar of ouder Inkomen > € 22.100		3	9	12	
Tweepersoons					
Jonger dan 65,5 jaar Inkomen < € 30.000	1	22	1	24	1
Jonger dan 65,5 jaar Inkomen > € 30.000			14	14	3
65,5 jaar of ouder Inkomen < € 30.050		11		11	
65,5 jaar of ouder Inkomen > € 30.050		2	7	9	
Drie- en meer persoons					
Jonger dan 65,5 jaar Inkomen < € 30.000		21	2	23	
Jonger dan 65,5 jaar Inkomen > € 30.000		2	2	4	2
65,5 jaar of ouder Inkomen < € 30.050					
65,5 jaar of ouder Inkomen > € 30.050					
Totaal	12	165	71	248	6

4362

Reparatieverzoeken opgelost

Kosten: € 0,7 miljoen.



0,54%

Gemiddelde huurverhoging

Leefbaarheid

€ 398.000

(Inzet van wijkbeheerders, buurtbemiddeling, Tent in de Wijk, aanpak overlast, investeringen in veilige en schone wijken)

21

Bestaande woningen verkocht, waarvan 19 aan zittende huurders

Opbrengst: € 3.7 miljoen

18

koopgarant woningen teruggekocht, waarvan 9 in verhuur genomen.

Kosten: € 2.7 miljoen

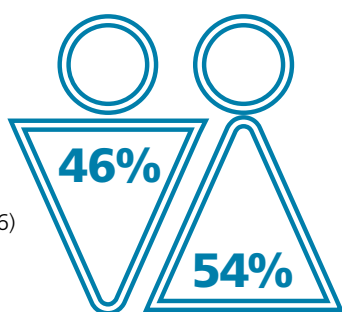
147

Woningen met terugkoopverplichting (Koopgarant© & Koopcomfort©) (163 in 2015)

Personeel

32

(fte op 31-12-2016)



248

woningen zijn toegewezen aan huurders uit de primaire doelgroep

€ 505,96

Gemiddelde huurprijs

14

woningen gesloopt in Hardinxveld-Giessendam

Welk cijfer kregen we van u?

OGWZ LANDELIJK

Nieuwe huurders

7,57,5

Vertrekkende
huurders

7,77,2

Huurders met
reparatieverzoek

7,87,4

Huurdersoordeel
totaal

7,77,4

3

Huisuitzettingen
(Hardinxveld-Giessendam: huurschuld)

Nieuwbouw

21

Hardinxveld-Giessendam:

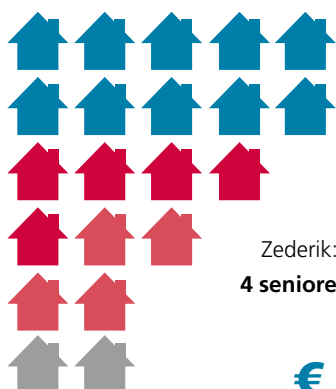
10 eengezinswoningen

€ 1.6 miljoen

Zederik: 5 eengezinswoningen &
4 seniorenwoningen € 1.8 miljoen

Investing:

€ 3.4 miljoen



Onderhoud

Investering:

€ 4,1 miljoen

€ 1,3 miljoen (niet planmatig
onderhoud) en € 2,8 miljoen
(planmatig onderhoud)

HUURDERSPAGINA

Geschiktheid van huurwoningen

Door Leo Smit

Het toewijzen van woningen is altijd een kwestie van vraag en aanbod. Hierbij zijn de huurders de vragende partij en probeert de corporatie een zo goed mogelijk aanbod te leveren. Een corporatie is echter ook gebonden aan regelgeving.

Onze huurders schrijven zich op dit moment in via Woongaard, de website voor onze woonregio. De corporatie heeft als hoofddoel: het voldoende beschikbaar hebben van betaalbare sociale huurwoningen. Daarbij wordt ook gekeken naar (toekomstige) bewoners: jong/oud, alleenstaand/gezin, gezond/beperkingen. De huurdersorganisaties worden daarin actief betrokken door bijeenkomsten over de 'portefeuillestrategie'. Via allerlei aangeleverde gegevens moet worden gekeken naar de huidige en de toekomstige bewoners tot 2030. Want daar moeten dan wel weer geschikte en betaalbare huurwoningen voor zijn.

Een voorbeeld: een huurder betreft een woning in goede lichamelijke conditie en gezondheid. Maar als de huurder ouder wordt of te maken krijgt met lichamelijke gebreken of ongemakken kan diezelfde woning ineens niet meer zo geschikt zijn. Daarom zijn wij als HBZ en Huurdersraad actief betrokken bij het

toewijzingsbeleid. Ook de prestatieafspraken met de gemeenten zijn van belang.

Bouwtekening

We kijken graag vanaf de ontwikkeling mee via de bouwtekeningen. Is die mooie woning wel echt praktisch als er een brancard naar binnen moet? Kan die brancard gemakkelijk de trap op? Zijn de deuren breed genoeg voor een rollator of rolstoel? Zijn er goede vluchtwegen?

Een punt van aandacht is ook de goede en gespreide huisvesting van statushouders. Er ligt een landelijke taak waar ook wij ons deel in hebben. De statushouders hebben vaak andere gewoonten dan wij: ze hebben immers een andere culturele achtergrond. Ook deze doelgroep moet geschikt en passend worden gehuisvest. De huurdersorganisaties worden regelmatig geïnformeerd over de actuele situatie.



Goed bedoeld!

Door Joop Kuipers

De Huurdersraad is tevreden. Gelukkig komt er nu een bedrijfsplan waar uw corporatie u hoog in het vaandel heeft. Er zal getraind worden op het beantwoorden van vragen van huurders en er wordt beleid gemaakt, zodat iedere medewerker dezelfde taal spreekt. U kunt erop vertrouwen dat Omnivera GWZ er alles aan doet de nieuwe of bestaande

huurder zo goed mogelijk te informeren, of dit nu om aanpassingen gaat of een klacht. De beantwoording en afwikkeling mag niet te lang duren. Uw Huurdersraad heeft er het volste vertrouwen in dat we de toekomst met vertrouwen tegemoet kunnen zien. Heeft u interesse en zin om zelf met de Huurdersraad over het wonen in het verhuurgebied van Omnivera GWZ mee te praten, meldt u zich dan aan. Zie de advertentie op de laatste pagina!

Digitale informatie

Steeds meer informatie komt digitaal naar u toe. Velen vinden dit geweldig: het werkt snel, bespaart veel kosten en is beter voor het milieu. Lagere kosten is voor ons als huurders ook belangrijk, want ook een corporatie kan haar geld maar één keer uitgeven. HBZ ondersteunt het initiatief van harte om het bewonersblad digitaal te verspreiden. We kunnen dan in hetzelfde budget meer of actuelere informatie aanbieden. Digitaal maakt het niet zoveel uit of zo'n blad 10 of 16 pagina's heeft, bij drukwerk maakt dit qua prijs heel veel uit. En de productie gaat veel sneller. Voor degenen die toch een papieren versie wensen, omdat u geen internet heeft, kan dat (nog) steeds.

Roep u maar!

HBZ zou u ook graag digitaal willen bereiken, zodat we uw mening kunnen vragen over belangrijke onderwerpen of u bijvoorbeeld onze nieuwsbrief kunnen mailen. Als u daaraan mee wilt doen, stuur dan een mailtje met uw naam, adres en mailadres via onze website www.huurdersbelang.info. Spreek ons aan als u dat nodig vindt. Wij stellen uw inbreng zeer op prijs! We hebben minimaal één maal per jaar een algemene ledenvergadering (jaarvergadering). We hebben dit voorjaar een jaarvergadering gehad, de volgende vergadering wordt aangekondigd via de agenda op onze website en onze nieuwsbrief.

NIEUWS

Zet je buur in het zonnetje

HARDINXVELD-GIESSENDAM - Woont u in Hardinxveld-Giessendam, en wilt u al heel lang iemand in het zonnetje zetten of heeft u zelf een wens die u heel graag in vervulling ziet gaan? Doe dan mee met het Wensenfestival. Medewerkers van Omnivera GWZ helpen ook mee.

Vluchtelingenwerk, Het Rode Kruis, de WMO-raad en Servanda vormen de Werkgroep Wensenfestival. Het oorspronkelijke idee



Leden van de werkgroep wensenfestival: v.l.n.r. Gera van Rossum, Hilke Bikker (Servanda) en Teuni van Wingerden. (Foto: Erik de Bruijn)

hiervoor ontstond tijdens een bijeenkomst bij de gemeente in januari. Vrijwilligster Gerda van Rossum van het Rode Kruis opperde het idee dat direct weerklank vond bij de rest van de deelnemers. Wethouder Trudy Baggerman was ook meteen enthousiast en zij gaf uit naam van de gemeente het wensenfestival subsidie. Omnivera GWZ heeft zich als organisatie ook gecommitteerd aan het Wensenfestival. Elisabeth ter Borg: "Als medewerkers bijvoorbeeld een paar uur ergens aan mee willen helpen dan geef ik iedereen daarvoor graag de ruimte. Ik hoop dat meer organisaties en bedrijven zich hiervoor aanmelden." U kunt uw wens met motivatie noteren op het formulier dat bij het Kompas van 23 augustus werd bijgevoegd of u kunt mailen naar: wensenfestivalhg@gmail.com. Tot en met vrijdag 15 september kunt u uw formulier

inleveren bij: Bibliotheek Boven-Hardinxveld, De Lange Wei (bij de receptie), Bibliotheek Neder-Hardinxveld (Pietersweer), Servanda (Scheldestraat 1), Deelcafé "De Buurman" (Peulenstraat 159) en dus ook bij uw eigen kantoor van Omnivera GWZ aan de Rijnstraat 1.

Zoektijd iets opgelopen

De zoektijd voor het vinden van een huurwoning voor actief woningzoekenden bedroeg in de eerste helft van 2017 gemiddeld zo'n 10 maanden. Dit geldt voor beide gemeenten.

Ten opzichte van 2016 is dit een lichte stijging, maar nog altijd is er sprake van een ontspannen sociale huurwoningmarkt. Omnivera GWZ monitort de wachttijd en houdt in de gaten of bepaalde groepen mensen meer dan gemiddeld moeite hebben met het vinden van een huurwoning.

Hennep in de huurwoning

De laatste tijd hebben wij weer wat vragen gekregen over het telen van wiet. In onze algemene huurvoorwaarden artikel 4.2.13 staat: 'Alle activiteiten, die strafbaar zijn volgens de Opiumwet, waaronder het kweken van hennep, zijn verboden. Als er strafbare activiteiten in de woning zijn geconstateerd, onderneemt Omnivera GWZ juridische stappen.'

Ook de politie krijgt hier regelmatig vragen over. Of het bijvoorbeeld is toegestaan om een paar plantjes te hebben, voor privégebruik. Volgens de Opiumwet is het verboden om hennep te telen, te bereiden, te verwerken, te verkopen, af te leveren, te verstrekken of te vervoeren. In de praktijk

is vooral het aantal planten van belang, waarmee wordt vastgesteld of er sprake is van 'bedrijfsmatig handelen'.

Vijf planten

Volgens het Openbaar Ministerie wordt 'bij een hoeveelheid van vijf planten of minder aangenomen dat er geen sprake is van beroeps- of bedrijfsmatig handelen.' Met andere woorden: het telen van vijf hennepplanten of minder is dus weliswaar verboden, maar wordt niet strafrechtelijk vervolgd. De planten worden wél in beslag genomen. Als de verdachte minderjarig is, wordt de jongere altijd naar bureau HALT verwezen. In sommige gevallen maakt de politie wel proces-verbaal op. Het Openbaar Ministerie zal in die gevallen echter meestal

geen strafvervolgung instellen. Is er sprake van meer dan vijf planten, dan is de mate van professionaliteit van belang bij het vaststellen van de strafvordering. Hoe groter de mate van professionaliteit, hoe strenger de strafrechtelijke aanpak. De strafrechtelijke opsporing en vervolging in het kader van de handhaving van de Opiumwet is een verantwoordelijkheid van justitie en politie. In veel gevallen is het dan ook de politie die bij het vermoeden van een hennepkwekerij in een woning in actie komt, de kwekerij ontmantelt en het strafrechtelijk proces in gang zet. Omnivera GWZ gaat in die gevallen altijd over tot het ontbinden van de huurovereenkomst. Omnivera GWZ heeft het landelijke convenant gezamenlijke aanpak hennepkwekerijen, regio 010 ondertekend.

VASTGOED

Project uitgelicht

Isoleren van de vloeren begane grond en het opnieuw bedekken van de daken van 34 woningen in Hardinxveld- Giessendam.

Aan de Juliana van Stolbergstraat 107 t/m 153 en de Graaf Lodewijkstraat 1 t/m 19 te Boven-Hardinxveld worden de vloeren op de begane grond geïsoleerd en de daken krijgen een nieuwe dakbedekking.

In het vorige bewonersblad stond een artikel met meneer Bongaards en mevrouw Both. Zij wisselden informatie en ervaring uit over het (na)isoleren van hun woning. Bij meneer Bongaards uit Zederik was al het een en ander gebeurd aan na-isolatie, maar bij mevrouw Both in de Juliana van Stolbergstraat in Hardinxveld-Giessendam worden dit jaar onder meer isolatie werkzaamheden uitgevoerd.

Net voor de zomervakantie is bij de woningen in de Stolbergstraat en de Lodewijkstraat het schilderwerk aan de buitenzijde afgerond. De woningen zijn in het verleden al voorzien van spouw- en dakisolatie en ook is er al eerder isolatieglas geplaatst. De schilderwerkzaamheden zijn in juni uitgevoerd en opgeleverd. Daarbij ging het in totaal om



ongeveer 1400 m¹ houten gevelkozijnen hout, 250 m¹ gevelramen hout en ongeveer 150 m² geveldeuren hout. De kosten die daarmee gemoeid waren bedragen zo'n € 20.000,-.

Duurzaam

De nieuwe dakbedekking met ballast is een

laag van gerecycled grind. In totaal gaat het om maar liefst 1200 m² dakbedekking. Dat kost ongeveer € 65.000,-. We hopen de uitvoering in oktober af te ronden.

Vloerisolatie

De vloeren van de begane grond worden geïsoleerd door het opspuiten van zand tot 55 cm onder de onderkant van de begane grondvloer. We verwachten dat over de gehele vloer ongeveer 10 tot 20 cm zand aangebracht moet worden. Indien noodzakelijk wordt onder de funderingen ook zand aangebracht. Daarnaast wordt een stevige en dampdichte bodemfolie aangebracht. Het voordeel is dat de folie de warmte, die in de winter uit de bodem vrijkomt, niet tegenhoudt. Daarbij worden zogenoemde Thermokussens aan de onderzijde van de vloer geplaatst. In totaal gaat het om ongeveer zo'n 870 m² vloer. De kosten bedragen ongeveer € 40.000,-. We hopen dat het werk in november uiterlijk klaar is. Voor de werkzaamheden beginnen, worden met de bewoners natuurlijk afspraken gemaakt door het uitvoerende bedrijf.



(Foto's: Suzanne Heikoop)

IN GESPREK MET WETHOUDER TRUDY BAGGERMAN

Gebruik de kracht van de gemeenschap in de zorg

Wethouder Trudy Baggerman van de gemeente Hardinxveld-Giessendam is letterlijk met de handen aan het bed begonnen in het bejaardentehuis waar ze werkte om haar studie te kunnen bekostigen. En dat is een groot voordeel als je welzijn in je portefeuille krijgt, vindt ze. We spraken met haar over beschermd wonen en de tendens om mensen langer thuis te laten wonen, ook als ze speciale zorg nodig hebben.

“In het verleden was het in Nederland gewoon om mensen met bijzondere behoeften in speciale huizen en instellingen te stoppen: bejaarden in een bejaardentehuis; mensen die gespecialiseerde zorg nodig hadden in een inrichting. Daar zijn we nu van aan het terugkomen. In 2015 adviseerde de commissie Dannenberg Nederlandse gemeenten om passende en samenhangende ondersteuning, bescherming en zorg in de thuissituatie te bieden aan mensen met een extra zorgvraag. Langer zelfstandig wonen dus, mét toezicht en begeleiding. In nauwe samenwerking met zorgaanbieders, zorgverzekeraars en woningcorporaties moesten gemeenten daarvoor een aantal zaken regelen waaronder de snelle beschikbaarheid van ondersteuning en zorg, geschikte algemene voorzieningen en (nieuwe) betaalbare woningen.”

Netwerk

Baggerman: “Hardinxveld is een bijzondere gemeente. Dat heb ik altijd zo ervaren. We hebben in de gemeente een sociaal team dat ervoor zorgt dat inwoners die hulp nodig hebben, de juiste hulp krijgen. De inzet van de eigen kracht maakt hier deel van uit, want vaak kunnen mensen veel zelf doen om hun situatie te verbeteren. Bijvoorbeeld door zelf aanpassingen te (laten) doen in hun huis of een eengezinswoning in te ruilen voor een appartement zonder tuin. En als mensen extra hulp of zorg nodig hebben, dan hebben ze

meestal voldoende mensen in hun directe omgeving om daarvoor te zorgen.”

Als zorg toch nodig is

De wethouder vertelt dat binnen de gemeente zorgwoningen worden gerealiseerd voor inwoners die extra zorg nodig hebben. “Want we willen dat iedereen die in Hardinxveld geboren is, hier ook kan blijven wonen.” Speciaal voor ouderen is kortgeleden onder CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) een woning opgeleverd waarin intramurale zorg wordt verleend. “Het is een vrij kleinschalig project, waarbij een kleine groep ouderen bij elkaar woont in een huiselijke omgeving. Als ze echt niet meer thuis kunnen wonen, kunnen ze in Hardinxveld terecht in vier van dergelijke kleinschalige zorgcentra.”

Een ander CPO-project betreft een initiatief van ouders van autistische jongeren die samen met Omnivera GWZ en de gemeente een woning gaan realiseren waar deze jongeren zelfstandig kunnen wonen. “We willen hen, net als alle anderen die extra zorg nodig hebben, verdeeld door de gemeente een plaatsje geven. Zo geef je de kracht van gemeenschap, familie en vrienden een plaats”, aldus de wethouder. Ze voegt er aan toe dat er altijd een groep van mensen zal blijven die zware specialistische zorg nodig heeft. “En die zorg kunnen we binnen onze gemeente niet bieden, daar moeten we reëel in zijn.”

Maatwerkoplossing

Volgens de wethouder wonen er in Hardinxveld meer mensen in een eigen woning dan in een huurwoning. “Er zijn voldoende huurwoningen om te voldoen aan de vraag. We proberen om in overleg met Omnivera GWZ ook woonruimte aan te bieden die past bij veranderde omstandigheden.” Als voorbeeld noemt ze een echtpaar dat, nadat de man een poosje opgenomen moest worden, toch samen in een appartement kon blijven wonen. “Zo



Wethouder Trudy Baggerman: “We proberen steeds maatwerkoplossingen te bieden aan de inwoners, die dat nodig hebben.”

proberen we steeds maatwerkoplossingen te bieden.”

Ook statushouders worden zoveel mogelijk verdeeld over de gemeente gehuisvest. “Vanuit het Rijk krijgen we jaarlijks een taakstelling voor het aantal statushouders dat wij moeten huisvesten en die hebben we vorig jaar ruimschoots gehaald. We hebben ook al bijna de taakstelling voor dit jaar behaald.” Baggerman vertelt dat daarbij nadrukkelijk wordt gekeken naar gezinshereniging, omdat de woningen in Hardinxveld daar over het algemeen groot genoeg voor zijn. “Het voordeel is dat dit geen extra druk op het woningbestand oplevert”, zegt ze.

“Voor mij is Hardinxveld een bijzondere en leuke gemeente”, aldus Baggerman. “Ik ben hier geboren en getogen. Ik ben teruggekomen als mantelzorger voor mijn moeder en mijn kinderen wilden hier graag blijven wonen. Nu werk ik met de mensen met wie ik opgroeide en dat maakt het heel persoonlijk. Als wethouder ben je van en voor iedereen. Zo ervaar en voel ik dat ook.”

NIEUWS VAN EN VOOR ONZE HUURDERS

Huurders - bewonersbelang

Zederik roept u op: deel uw mailadres met ons

Wij proberen op vele manieren met u als medehuuder in contact te komen. Dat doen we primair via onze website: www.huurdersbelang.info, maar ook via diverse sociale mediakanalen, zoals Facebook. We willen met gepaste bescheidenheid af en toe een eigen nieuwsbrief naar u kunnen verzenden. Bijvoorbeeld voor de uitnodiging van de algemene ledenvergadering of een

ledenraadpleging. Niet meer dan 2 of 3 per jaar, want overdaad schaadt en geeft ergernis. Via een nieuwsbrief heeft u in één keer alle feiten en wetenswaardigheden op een rij. Nieuwsbrieven worden per e-mail verzonden en we hebben daar een systeem voor waar u zich ten alle tijden gemakkelijk kunt aanmelden en afmelden. Wettelijke regelgeving beschermt onze privacy. We kunnen en mogen niet zomaar over de aanwezige e-mailadressen bij de corporatie beschikken. Daarom verzoeken wij u om u in te schrijven via onze website: www.huurdersbelang.info/nieuwsbrief. Doe dit alstublieft, zodat u voor ons bereikbaar bent. Wij gaan uiteraard vertrouwelijk met uw gegevens om en zullen die nooit aan derden ter beschikking stellen.

Ook zoeken wij bestuursleden!
Doet u met ons mee?
Kijk op www.huurdersbelang.info



Huurdersraad vacature: algemeen bestuurslid gevraagd

Huurdersraad Omnivera zoekt enthousiaste en gedreven bestuursleden, mensen met hart voor de sociale woonsector. Als u zich hiervoor wilt inzetten, dan kunt u zich aanmelden bij het bestuur, waarna wij contact met u zullen opnemen voor een gesprek over de wederzijdse verwachtingen voor een bestuurslidmaatschap. Gemiddeld wordt er 8x per jaar vergadert over uiteenlopende zaken, maar ook vaste items zoals o.a. de jaarlijkse huurverhoging. Ook overleg met de gemeentelijke overheid

behoort tot één van onze taken. Schrijf uw motivatiebrief en stuur deze of per mail of post. U moet wel huurder zijn van Omnivera GWZ.

Algemene huurdersvergadering

De Algemene Huurdersvergadering is gepland op dinsdag 26 september 2017 en wordt gehouden in het kantoor van Woningstichting Omnivera GWZ, Rijnstraat 1, Hardinxveld-Giessendam.

Omnivera GWZ

Bezoekadres

Rijnstraat 1, Hardinxveld-Giessendam

Postadres

Postbus 75
3370 AB Hardinxveld-Giessendam

Openingstijden

Hardinxveld-Giessendam

Zonder afspraak maandag t/m vrijdag

9.00 tot 12.30 uur

Op afspraak maandag t/m vrijdag 9.00 tot 16.30 uur

Zederik

Op afspraak van maandag t/m vrijdag

9.00 tot 16.30 uur

via telefoonnummer 0347 324 900

Gesprekken vinden bij u thuis

plaats of op een van de drie nieuwe steunpunten in Ameide, Lexmond of Meerkerk.

Contact

Telefoonnummer: (0184) 61 44 88

E-mailadres: info@omniveragwz.nl

Website: www.omniveragwz.nl

Voor ons ondernemingsplan kijkt u op www.omniveragwz.org

Colofon

Hoofdredactie

Erna Bosschart

Eindredactie

Erna Bosschart, Marianne Weijers

Redactie

Leonie Vink (Incido), Margreet van Eck, Peet de Koeijer, Erna Bosschart, Elisabeth ter Borg

Fotografie

Suzanne Heikoop, Erik de Bruin

Vormgeving

Twin Media

Druk en verzending

Incido

© Omnivera GWZ, 2017; Niets uit deze uitgave mag worden gebruikt zonder toestemming



omnivera



Goed Wonen Zederik