

Ondersteuning door collega Mozaïek Wonen

Per 1 januari gaat Mozaïek Wonen Woningbouwvereniging Reeuwijk in de bedrijfsvoering ondersteunen. Dit is voornamelijk voor de administratie, ICT, communicatie en(ver)nieuwbouw. Omdat van een kleine woningcorporatie in allerlei wetten en regels hetzelfde wordt gevraagd als van een grote corporatie, bieden de gemaakte afspraken ook daarin ondersteuning.

De afgelopen maanden is door de medewerkers in de voorbereiding veel werk verzet.

Voor u als huurder verandert er niets!

Woningbouwvereniging Reeuwijk blijft een zelfstandig woningcorporatie met eigen beleidskeuzes voor de inzet van goede huisvesting in Reeuwijk, Driebruggen en Waarder. De medewerkers blijven u graag helpen bij uw huur- en technische zaken. Voor uw vragen kunt u, zoals u gewend bent, nog steeds terecht op ons kantoor in Reeuwijk. Ook kunt u vragen stellen via het bekende telefoonnummer of e-mailadres. De rol en positie van de huurdersvereniging Reeuwijk blijft ook ongewijzigd.

Algemene Ledenvergadering (ALV)

In de digitale ALV van 25 november jl. zijn naast de begroting nog enkele andere punten besproken.



Kort samengevat:

- De vergadering heeft de voorgestelde statutenwijziging goedgekeurd. Dit betreft het wijzigen van het minimum (van 4 naar 3) en maximum (van 7 naar 6) aantal leden in onze Raad van Commissarissen (RvC). Dit heeft ook effect op het wettelijk aantal leden dat mag worden voorgedragen door de huurdersvereniging. Dit is van te voren met de huurdersvereniging besproken.

- Onze huidige directeur Vincent van Luit heeft regelmatig aangegeven rond zijn 65^e jaar van zijn vroegpensioen gebruik wenst te maken. Medio volgend jaar is dit zover en daarom is de RvC een wervingsprocedure gestart voor een goede opvolger. Dit kan met het oog op de ondersteuning door Mozaïek Wonen een parttime invulling worden. De RvC laat zich in deze procedure adviseren door een adviescommissie. In deze adviescommissie nemen ook de voorzitter van de huurdersvereniging Piet Capelle en Elma Huisman namens het personeel deel. De ALV heeft in deze procedure een adviesrecht en heeft met een unanieme stemming haar goedkeuring gegeven aan de adviescommissie. Door deze invulling is aan het formeel wettelijke adviesrecht voldaan.
- Ook zijn enkele nieuwbouwplannen en de regels voor de huurkorting toegelicht (zie verderop in deze nieuwsbrief).

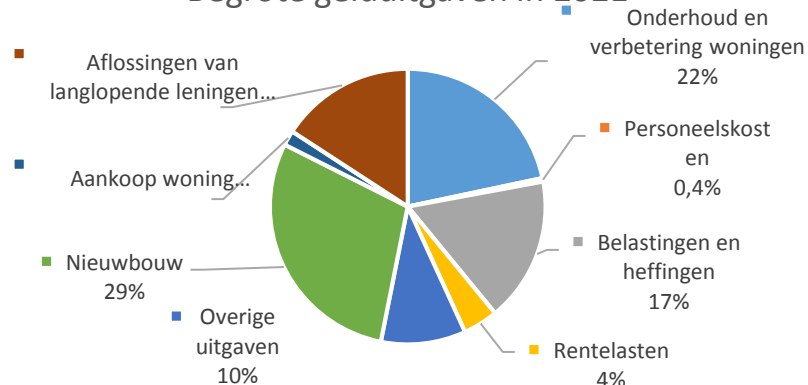
Wij wensen u alvast



Begroting 2021

Onderstaand in het kort een weergave van de uitgaven van de geldmiddelen van het begrotingjaar 2021.

Begrote gelduitgaven in 2021



Wetsvoorstel éénmalige huurverlaging

De Tweede Kamer en Eerste Kamer moeten nog instemmen met een aantal wetsvoorstellen, maar bekend is dat in 2021 huurders met een relatief laag inkomen recht krijgen op een éénmalige huurverlaging.

Wanneer komt u in aanmerking voor huurverlaging?



- U woont alleen en in 2019 verdiende u niet meer dan € 23.725 (€ 23.650 als u de AOW-leeftijd heeft) én u betaalt een netto huurprijs die hoger is dan € 633,25.
- Uw huishouden bestaat uit meerdere personen en samen verdiende u in 2019 niet meer dan € 32.200 (€ 32.075 als u de AOW-leeftijd heeft) én u betaalt een netto huurprijs die hoger is dan € 633,25 (2 personen) of € 678,66 (3 personen of meer).

Wat houdt de huurverlaging in?

De huidige huurprijs van uw woning wordt dan verlaagd naar € 633,25 wanneer u alleen woont of met 2 personen. Wanneer u met 3 of meer personen bent wordt de huurprijs verlaagd naar € 678,66. Deze huurprijzen zijn gebaseerd op de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag over 2021.

Moet ik zelf de huurverlaging aanvragen?

Dat is niet nodig als uw inkomen in 2019 al laag was. De woningbouwvereniging ontvangt van de Belastingdienst een opgave van alle huurders, die mogelijk in aanmerking komen voor de huurverlaging. In deze opgave staat niet uw exacte inkomen maar alleen de melding dat uw inkomen onder de genoemde grens valt. Alleen als u ná 2019 nog een inkomensdaling heeft gehad, dan moet u zelf een verzoek voor huurverlaging indienen bij de woningbouwvereniging.

Wanneer gaat de huurverlaging in?

De woningbouwvereniging moet de huurders die voor de huurverlaging in aanmerking komen vóór 1 april 2021 een voorstel voor de huurverlaging sturen. De huurverlaging gaat dan binnen 2 maanden in. Bijvoorbeeld: wanneer u het voorstel ontvangt in maart 2021, dan gaat de huurverlaging in op 1 mei 2021.

Wat vindt de huurder van onze dienstverlening?

Elk jaar laten wij onze dienstverlening meten om een vergelijking te maken hoe onze dienstverlening door onze huurders wordt beoordeeld. De cijfers die hieruit komen worden vergeleken met de cijfers van woningcorporaties in Nederland die dit ook onder hun huurders hebben laten meten. U heeft waarschijnlijk van ons het laatste jaar een e-mail of een telefoontje ontvangen waarin werd gevraagd om een cijfer te geven voor de reparaties die zijn uitgevoerd. Als nieuwe huurder bent u misschien gevraagd een cijfer te geven voor de wijze waarop u de dienstverlening heeft ervaren bij het toewijzen van uw nieuwe woning. Onze dank aan iedereen die hieraan heeft meegewerkt.

Reparatieverzoek	WBVR landelijk		WBVR landelijk	
	2020		2019	
	7,8	7,7	7,5	7,6
Nieuwe huurder	WBVR landelijk		WBVR landelijk	
	2020		2019	
	8,7	7,7	8,3	7,7
Vertrokken huurder	WBVR landelijk		WBVR landelijk	
	2020		2019	
	6,6	7,5	7,7	7,5

Door de Corona maatregelen was het persoonlijke contact een stuk minder dan u van ons gewend bent. Ondanks dat zijn de cijfers van de reparatieverzoeken en de nieuwe huurder goed verbeterd t.o.v. 2019. Het weer in eigen regie nemen van de aannames van de reparatieverzoeken heeft hier zeker in positieve zijn aan bijgedragen. Opvallend is echter de forse achteruitgang van het cijfer dat wij van de vertrokken huurder kregen. Deze huurders hebben wellicht meer hinder ondervonden van de verminderde persoonlijke communicatie. Uiteraard heeft een verbetering hierin onze volle aandacht.

Nieuwbouw Raadhuisweg, Reeuwijk-Brug



Aan de Raadhuisweg in Reeuwijk-Brug wordt een plan ontwikkeld voor nieuwbouw van 30 appartementen in 3 woonblokken. Er worden 24 huurappartementen gebouwd voor de sociale doelgroep senioren en starters. Ook worden er in dit plan 6 appartementen gerealiseerd in het middendure huursegment. De procedure voor wijziging van het bestemmingsplan is opgestart. Nadat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk is krijgen de huidige bewoners met ondersteuning een (tijdelijke) andere woning. Daarna worden de verouderde woningen gesloopt en kan aansluitend gestart worden met de nieuwbouw.

Nieuwbouw Zoutmansweg, Reeuwijk-Brug



Aan de Zoutmansweg ter hoogte van de rondweg wordt een plan ontwikkeld voor nieuwbouw van 15 kleine sociale huurappartementen voor starters en doorstarters. Wij zien een grote vraag naar betaalbare huisvesting voor deze doelgroep. De procedure voor wijziging van het bestemmingsplan is opgestart. De start bouw van deze appartementen is gepland in 2021 of 2022, dit is afhankelijk van de voortgang van de bestemmingsplanprocedure.

Onderhoudsplan 52 om-en-om woningen Reeuwijk-Brug

Afgelopen jaren heeft de projectgroep de toekomstmogelijkheden van de 52 om-en-om woningen, beter bekend als de Rietveldwoningen, onderzocht. Een onderhoudsplan om de levensduur van de woningen met zeker 25 jaar te verlengen bleek de beste keuze. Samen met de gemeente, de meedenkgroep vanuit de bewoners, de architect en de aannemer is het onderhoudsplan in voorbereiding. Daarnaast wordt ook de isolatiewaarde van de woningen sterk verbeterd naar minimaal energielabel B. Ook de aanpak van de openbare ruimte, bergingen en erfafscheidingen worden in overleg met de gemeente en de meedenkgroep ingevuld. Met dit plan streven wij ernaar om in samenwerking met de bewoners en de gemeente betaalbare en goede huisvesting te bieden in een leefbare wijk. De geplande start voor de uitvoering van de werkzaamheden is medio 2021.

Nieuwbouw Voor de Brug, Driebruggen

In het nieuwbouwplan 'Voor de Brug' gaat Woningbouwvereniging Reeuwijk 15 energiezuinige woningen afnemen. Bestaande uit 12 beneden-boven woningen in de sociale huur. De 6 gelijkvloerse woningen op de begane grond zijn voor de doelgroep senioren en de 6 bovenwoningen zijn voor 1 en 2-persoons huishoudens. Daarnaast worden er 3 grondgebonden seniorenwoningen in de middendure huur gerealiseerd. De start van de bouw is gepland begin 2021 en ongeveer 1 jaar later kunnen de eerste woningen worden bewoond.



Nieuwbouw Reesvelt, Reeuwijk-Dorp



In het nieuwbouwplan van Vergeer in Reeuwijk-Dorp aan Reesvelt gaat Woningbouwvereniging Reeuwijk 9 energiezuinige sociale huurwoningen afnemen, t.w. 4 grondgebonden seniorwoningen en 5 eengezinswoningen. De bouw van de woningen is in oktober 2020 gestart en wordt ongeveer 1 jaar later opgeleverd.



Nieuwbouw Kon Julianastraat en Pr Beatrixstraat



Begin 2020 zijn op deze locatie 7 verouderde eengezinswoningen gesloopt. Daarna is de nieuwbouw gestart voor 12 energiezuinige woningen. Het project bestaat uit 6 sociale huurwoningen voor gezinnen, 4 sociale kleine appartementen voor 1 en 2-persoonshuishouden en 2 eengezinswoningen in de middendure huur. De nieuwbouw is bijna gereed en in februari 2021 krijgen de bewoners de sleutels van het nieuwe huis.