

Buurten 02

nov. 2011



The image shows a man and a woman running on a cobblestone path. The man is on the left, wearing a light blue shirt and khaki pants. The woman is on the right, wearing a black top and pants. They are both smiling and holding a white sign that says 'STAVAST koop' in red and green letters. Below the sign, it says 'De betrouwbaarste koopwoningen van SVT'. The background is a clear blue sky.

Nieuw! STAVASTkoop

2

SVT blij met erepenning Tiel

5

Even voorstellen...
Rob van der Varst

5

De bewonersraad van SVT
praat mee. U ook?

6

Uitnodiging voor
huurdersvergadering

6

In memoriam: Klaas Pos

7

De koers voor 2012-2015:
denkt u mee?

7

Herinnering!

8

Nieuw: STAVASTkoop een goede reden om nu een eigen huis te kopen

Voor onze
huidige huurders
én voor starters
op de koopmarkt!



Jacqueline Goossens



Wim Canzano

SVT heeft sinds kort een nieuwe afdeling: STAVASTkoop. Projectmakelaars Jacqueline Goossens en Wim Canzano vertellen waar STAVASTkoop voor staat. En hoe het met de nieuwe Renteregeling voor kopers mogelijk is om met een aantrekkelijke maandlast toch meer te kunnen lenen.

Wat is STAVASTkoop en wat is de Renteregeling?

"STAVASTkoop richt zich helemaal op het informeren en begeleiden van kopers van SVT huur- en nieuwbouwwoningen. In huis, met dezelfde filosofie als SVT", zegt Jacqueline. Jacqueline werkt al langer bij SVT en Wim is, als makelaar met een

sociaal hart, aangetrokken als specialist. Samen kunnen ze de manier van verkopen goed en transparant uitleggen. Ze vertellen wat STAVASTkoop en de Renteregeling inhouden en wat dit voor mogelijkheden biedt aan mensen die voor het eerst een huis willen kopen.

"We beginnen stap voor stap en doen nu eerst een klein aantal huurders een aanbod om hun eigen woning te kopen. Ze hebben van ons een brief gekregen en we laten ze zien wat het kost als ze het huis dat ze nu huren zouden kopen. Met de Renteregeling gaan ze in veel gevallen per maand zelfs minder betalen dan hun huidige huur!" Hoe dat kan,

STAVAST koop

De betrouwbare koopwoningen van SVT



legt Wim uit: “De Renteregeling is een maatregel die is ontwikkeld door een aantal woningcorporaties in samenwerking met de Vereniging Eigen Huis. Deze Renteregeling houdt in dat STAVASTkoop elke maand, gedurende 10 jaar, 20% van de hypotheekrente voorschiet. Dat betekent direct twee dingen. Ten eerste kan een koper tot 20% meer hypotheek krijgen. Daarnaast scheelt het 25% in de netto maandlasten

omdat de hypotheekrente aftrekbaar is van de belasting.”

Hoe veilig is dit?

Jacqueline róept het bijna: “Heel veilig! Want het voorschot hoeft de koper alleen terug te betalen als er bij verkoop van de woning, of na 30 jaar, sprake is van meerwaarde. Het huis moet dus meer waard zijn geworden én de koper hoeft nooit meer dan maximaal de helft

van die meerwaarde terug te betalen. Als er geen meerwaarde is, is dat het risico van STAVASTkoop.”

Wat gebeurt er dan na tien jaar?

“Na tien jaar wordt het inkomen van de koper getoetst. Is het voldoende gestegen om de totale maandlasten te dragen, dan eindigen de voorschotten. Als dat niet zo is dan kan de Renteregeling met telkens vijf jaar worden verlengd”, vertelt Wim.

Hoe gaat een aankoop in zijn werk?

Wim: “Een onafhankelijk taxateur bepaalt de waarde van de woning. Het voordeel van een SVT-woning kopen is dat de woningen goed zijn onderhouden en er van elke woning een dossier is. Zeker als het je eigen huis is, wéét je ook wat je koopt. Je kent de situatie in de buurt en je weet waar je terecht komt.” Jacqueline vult aan: “En natuurlijk is het ook in het belang van SVT om ervoor te zorgen dat er geen addertje onder het gras zit. We gaan onze goede naam niet te grabbel gooien! We willen de huizen goed opleveren en open en transparant handelen. STAVASTkoop is natuurlijk nog steeds gewoon een SVT-onderdeel met een SVT-hart.”

Wat als je je huurhuis niet wilt kopen?

Jacqueline: “Dan verandert er niets. Het is een káns die we willen bieden en er is geen enkele reden waarom mensen dit zouden moeten. Het kan zelfs zo zijn ▶

www.stavastkoop.nl

Vereniging Eigen Huis is een onafhankelijke consumentenorganisatie zonder winstoogmerk. Mensen die een woning hebben, of een woning willen kopen, kunnen lid worden. De vereniging behartigt hun belangen, in de politiek, maar ook één-op-één.

Samen met deze vereniging en een aantal woningcorporaties is de Rente-regeling ontwikkeld. STAVASTkoop biedt deze regeling aan en schiet elke maand tot wel 20% van de hypotheekrente voor. Omdat hierdoor netto de maandlasten tot zelfs 25% lager kunnen uitvallen én er een 20% hogere hypotheek afgesloten kan worden, komt een eigen woning nu voor veel meer mensen binnen bereik.



Renteregeling is gekozen tot hypotheekproduct van het jaar 2010 én ontwikkeld door woningcorporaties die een sociale rol hebben, samen met de Vereniging Eigen Huis die de belangen van de consumenten behartigt. Veilig en betrouwbaar. De AFM, de Autoriteit Financiële Markten heeft dit product goedgekeurd.



dat je (voorlopig) niet je eigen huis wilt kopen. Of een ander huis uit het SVT-bestand. Dat kun je ons laten weten. Op de website van STAVASTkoop kun je een aanmeldformulier invullen waarmee je kunt aangeven dat je geïnformeerd wilt worden als er andere koopwoningen beschikbaar komen. Maar je kunt altijd als huurder besluiten om gewoon je eigen te huis te blijven huren."

Eerlijke informatie

Wim vervolgt: "Bij STAVASTkoop kun je ook terecht voor informatie. We willen laagdrempelig zijn en mensen informeren, zonder dat ze het gevoel krijgen dat ze overgehaald worden iets te doen waar ze nog niet aan toe zijn. We willen potentiële kopers precies uitleggen wat hun mogelijkheden zijn."

Wilt u een afspraak maken om uw persoonlijke mogelijkheden te bespreken? Bel dan even! STAVASTkoop is dagelijks tussen 8 en 18 uur telefonisch bereikbaar op (0344) 61 16 08.

"Veel mensen vallen op dit moment tussen wal en schip, want ze verdienen teveel om sociaal te huren en te weinig om te kopen", zo vertelt Jacqueline. "SVT trekt zich dit probleem aan en heeft gezocht naar een manier om die mensen te helpen. Als woningcorporatie heb je tenslotte de morele plicht om te helpen bij het vinden van een woning. Met de Rente-regeling komt het kopen van een huis dichterbij. Gelukkig kunnen we nu dus iets betekenen voor die groep mensen."

Jacqueline en Wim voegen nog toe: "Ook mensen die nu nog geen SVT-woning huren, kunnen hun interesse kenbaar maken. Als er dan een woning vrijkomt die geselecteerd is voor de verkoop, krijgen ze een seintje."



SVT blij met erepenning Tiel

Tijdens het eeuwfeest op donderdag 3 november ontving SVT de erepenning van Tiel uit handen van de burgemeester van Tiel, Steven de Vreeze.

SVT kreeg de penning vanwege haar inzet voor volkshuisvesting in Tiel de afgelopen 100 jaar. Ook keek de burgemeester vooruit naar de verwachte inzet van SVT voor de komende jaren.

Het was de eerste keer dat de penning werd uitgereikt aan een organisatie en niet aan een persoon. SVT is erg blij met deze penning. Het is een mooie opsteker in ons jubileumjaar!



Even voorstellen...



... *Rob van der Varst*

"Ik ben Rob van der Varst, 35 jaar en sinds mei van dit jaar in dienst bij SVT. Vanuit de afdeling Projecten ben ik verantwoordelijk voor de ontwikkeling van enkele nieuwbouwprojecten binnen het werkgebied. Het gaat met name om woningbouwontwikkeling in de sociale sector, maar af en toe ook om koopwoningen of maatschappelijk vastgoed. Als projectontwikkelaar zorg je ervoor dat een project gerealiseerd wordt binnen de vooraf gestelde kaders voor kosten, tijd en programma. Je stuurt hiervoor als opdrachtgever diverse adviespartijen aan, hebt overleg met de overheidsinstanties en zoekt een aannemer voor de uitvoering van het project. Het is een afwisselend vak op het raakvlak van veel disciplines: van architect tot jurist en van bouwvakker tot wethouder. Na de start van mijn carrière bij een commerciële woningbouwontwikkelaar zet ik nu mijn kennis in bij de woningcorporatie. Een hele omme-zwaai, maar het principe blijft gelijk: een zo goed mogelijke woning realiseren binnen de eisen en wensen van de klant."



De bewonersraad van SVT praat mee. U ook?



Vijf keer per jaar overlegt de Bewonersraad met SVT over allerlei zaken die het wonen in Tiel en in Buren aangaan. De Bewonersraad bestaat uit huurders van SVT. Wij zijn op zoek naar uitbreiding. Misschien iets voor u?

Meepraten over uiteenlopende onderwerpen

Het afgelopen jaar hebben we over een groot aantal onderwerpen gesproken. Hoe worden de huren en de bijkomende kosten dit jaar verhoogd? Hoe zit het met de Brusselse inkomensvoorwaarden bij de toewijzing van een woning? Wat is de strategie van SVT voor haar woningen? Dit is gekoppeld aan de resultaten van woningmarktonderzoek in Tiel en Buren. Daarnaast worden de projecten belicht, zowel in de nieuwbouw als het groot onderhoud of herstructurering. En dit is nog maar een greep uit alle onderwerpen die we hebben besproken.

Meepraten met andere partijen

De Bewonersraad maakt deel uit van het Regionaal Overleg Huurders Rivierenland.

Met huurdervertegenwoordigers uit de regio wisselen we ervaringen en kennis uit en zetten we activiteiten uit. Zo heeft de ROHR ervoor gezorgd dat de Woongaardkrant gratis blijft voor woningzoekenden die niet over een digitale brievenbus beschikken. Ten slotte bezoekt de Bewonersraad regelmatig bijeenkomsten van de Woonbond. De Woonbond beschikt over veel informatie die de lokale Bewonersraden goed van pas komt.

Meepraten over zaken die mensen raken

Lid zijn van de Bewonersraad SVT is bovenal leuk en interessant. U praat over allerlei zaken die mensen in Tiel en Buren direct raken. De sfeer van het overleg is open en constructief. Als u de sfeer wilt 'proeven', kunt u een vergadering bijwonen. U krijgt zo een beter idee wat het lidmaatschap van de Bewonersraad inhoudt.

Heeft u liever een heel gerichte taak? Dat kan ook: de Bewonersraad heeft een eigen website (www.bewonersraadtiel.nl), maar wil daar meer mee doen dan nu het geval is. Wilt u onze website beheren en artikelen schrijven? Meld u dan ook aan!

Vragen of meer informatie?

Heeft u vragen of heeft u interesse om lid te worden van de Bewonersraad? Neem contact op met voorzitter Hennie van Groenesteijn. U kunt haar bellen op (0344) 61 53 57 of mailen naar hennie.van.groenesteijn@hetnet.nl.

Uitnodiging voor huurdersvergadering



Op maandag 12 december om 19.30 uur start de jaarlijkse huurdersvergadering. Tijdens deze vergadering legt de Bewonersraad officieel verantwoording af over haar activiteiten van het afgelopen jaar. De Bewonersraad is een vertegenwoordiging van alle huurders. Daarom nodigen wij alle huurders van harte uit om naar deze vergadering te komen! De vergadering vindt plaats op het kantoor aan de Lutterveldweg 6. De koffie staat klaar!

Oproep voor nieuwe leden

Dit jaar treden vier leden af, die zich overigens herkiesbaar hebben gesteld. Het gaat om Gerard Lokhorst, Ab van der der Sluis, Cees Koning en Corrie de Bolster-Moret. De Bewonersraad is daarnaast op zoek naar nieuwe leden! Hierover leest u meer in het artikel op deze pagina.

Graag tot ziens op maandag 12 december!

In memoriam: **Klaas Pos**

Op vrijdag 12 augustus 2011 is onze voormalige directeur-bestuurder Klaas Pos overleden. Klaas werd 62 jaar. Vanaf 1991 was Klaas lid van het Bestuur van SVT. In 1992 werd hij voorzitter van het Bestuur (later de Raad van Toezicht). Van 1999 tot 2009 bekleedde hij de functie van directeur-bestuurder. In september 2009 nam hij vanwege zijn ziekte afscheid bij SVT.

In 1999 maakte Klaas de overstap van de regionale Stichting Maatschappelijke Dienstverlening Bommelerwaard naar SVT, waar hij als directeur-bestuurder aan de slag ging. Hij was op dat moment al voorzitter van de Raad van Toezicht van SVT.

In de tien jaar die volgden, realiseerde SVT tal van voor Tiel belangrijke projecten zoals het eerstelijnsgezondheidscentrum en het scholen- en woningcomplex De Waarden. Klaas legde ook de basis voor het plan om in een complex van SVT aan de Kwelkade daklozen onder begeleiding woonruimte aan te bieden. In Buren werd op zijn initiatief in 2002 het gemeentelijk woningbezit dat



bestond uit ruim 700 woningen overgenomen. Sindsdien is SVT in Buren druk bezig met een kwaliteitsslag op woninggebied. Bijvoorbeeld de nieuwe woningen in de wijk Lage Korn en ook de Oranjehof in Buren werd door SVT opgeknapt en uitgebreid met veertien zorgwoningen.

Wij namen op 17 augustus afscheid van Klaas tijdens een indrukwekkende dienst.

De koers voor 2012-2015: denkt u mee?

In één opslag duidelijkheid over de koers van SVT voor de komende drie jaar. En dat uitgewerkt in concrete actieplannen. Dat wordt het eindresultaat van het traject dat we in oktober zijn gestart. We bouwen aan het nieuwe ondernemingsplan 2012-2015! Het plan is in juni klaar.

Samen bouwen aan het plan

In een aantal fasen bepalen we de ambities, doelen en actieplannen voor de komende periode. Dat doen we samen met medewerkers, de Raad van Commissarissen, stakeholders en ook heel nadrukkelijk samen met onze huurders! Eind van dit jaar hebben we bepaald wat SVT de komende jaren wil bereiken. Begin 2012 vragen we aan onze huurders welke ideeën zij hebben over hoe SVT haar doelen kan bereiken. Deze ideeën nemen we voor zover als mogelijk mee bij het maken van onze actieplannen.

Denkt u mee?

Begin 2012 benaderen wij een aantal huurders voor een interview. Wij vinden het natuurlijk erg fijn als u hieraan mee wilt werken. Alleen dan kan SVT de ideeën van haar huurders meenemen in de koers voor de komende drie jaar!

Herinnering!

Uiterlijk 31 december alsnog toestemming vragen voor aanpassing



Vanaf 1 januari 2011 gelden er nieuwe spelregels voor het aanpassen van uw woning. U heeft als huurder de vrijheid om uw woning aan te passen en in te richten naar eigen smaak. Voor kleine aanpassingen die u gemakkelijk kunt verwijderen, vraagt u geen toestemming. Maar wilt u een grote aanpassing doen in uw huis? Bijvoorbeeld een nieuwe keuken plaatsen of een muur doorbreken? Dan moet u altijd vooraf toestemming aan ons vragen.

2011: overgangperiode

SVT heeft besloten om 2011 als overgangperiode te gebruiken. Heeft u een aanpassing waar u nog geen toestemming voor heeft gevraagd? Dan kunt u tot en met 31 december 2011 alsnog om toestemming vragen. Dit betekent niet automatisch dat wij u toestemming geven. Bij elke aanvraag bekijken we of de aanpassing past binnen het ZAV-beleid en of de aanpassing van goede

kwaliteit is. U hoort dan van ons of de aanpassing mag blijven zitten bij een huuropzegging.

Melden met het Meldingsformulier

U kunt uw aanpassing alsnog melden met het speciale Meldingsformulier. Op onze website www.svttiel.nl kunt u dit formulier downloaden. U vindt het bij Over SVT, Downloads. Of vraag het even telefonisch aan.

Onduidelijk? Bel even!

Weet u niet zeker of uw aanpassing zonder toestemming mag? Bel ons dan even.

Dat geeft u snel duidelijkheid. U kunt ons bereiken op (0344) 61 52 14. Vraag naar de afdeling Beheer & Onderhoud.



Colofon

Buurten is een uitgave van Stichting Volkshuisvesting Tiel. Het wordt gestuurd naar alle huurders in Tiel en Buren en verschijnt twee maal per jaar.

Bezoekadres

Lutterveldweg 6, 4005 LD TIEL

Postadres

Postbus 544, 4000 AM TIEL

T (0344) 61 52 14

F (0344) 62 38 43

E info@svtتيel.nl

I www.svtتيel.nl

Bereikbaarheid

U kunt ons kantoor op werkdagen bezoeken van 9 tot 12 uur en van 13 tot 16 uur.

Op vrijdag zijn wij tot 12 uur geopend.

U kunt ons tussen 9 en 16 uur telefonisch bereiken op (0344) 61 52 14.

SVT is op maandag 26 december gesloten.

Reparatieverzoeken

Heeft u een reparatieverzoek? Dan kunt u dit tussen 8 en 16 uur doorgeven via het algemene nummer (menukeuze 1). U kunt uw reparatieverzoek ook doorgeven via www.svtتيel.nl.

Spoedmeldingen

Voor spoedmeldingen buiten openingstijden belt u (0344) 61 52 14 (menukeuze 1). U wordt dan automatisch doorgeschakeld naar de Service Meldkamer. Rioolverstoppingen en storingen aan uw cv kunt u ook buiten openingstijden direct melden bij de RRS of uw cv-installateur.

Vormgeving en realisatie

Bureau idé, Tiel.

Fotografie

Rob Melchior, Varik.

Wij hebben de informatie in deze uitgave met veel zorg samengesteld. U kunt echter aan deze informatie niet rechtstreeks rechten ontlezen.