

## Nieuws Bulletin:

### Bewonersvereniging 'Het Puyven' 10e Jaargang no. 2 – maart 2010

#### **Algemene Ledenvergadering**

De Algemene Ledenvergadering zal dit jaar niet in maart plaats vinden maar op 19 april a.s. ook de locatie is veranderd. We hebben onderdak gevonden in de aula van basisschool De Wentelwiek. Dat betekent dat iedereen nu makkelijker naar de vergadering kan komen. Tevens kunnen we in deze locatie gebruik maken van de geluidsinstallatie en alle voorzieningen voor computerpresentaties. Aanvang: 20:00 uur. En... wat ook van belang is, is dat we niet per sé om 23.00 uur de deur uit hoeven te zijn. Het mag iets later worden. De borrel aan het einde van de vergadering hoeft dus niet afgeraffeld te worden.

Reden voor het in april plaatsvinden van de algemene ledenvergadering is het gegeven dat de gemeente niet in staat was om al in maart met een goed uitgewerkte schets van de aanpassingen van het stratenplan te komen.

#### **WOZ taxatie en OZB aanslag 2010**

Beste medebewoners,  
Inmiddels zult u de OZB aanslag 2010 in de bus hebben gehad. Een beperkte rondvraag heeft ons geleerd dat er sprake is van een WOZ taxatiewaarde per 1-1-2009 die rond de 10 % hoger ligt dan de taxatiewaarde van de vorige aanslag. En dat is wel wat erg veel gezien de marktontwikkeling in de periode 1-1-2008 -> 1-1-2009.

Dat betekent dat bezwaar aantekenen tegen deze aanslag erg verstandig is. In het te betalen bedrag aan OZB zal het niet zo heel veel schelen, maar denk er aan dat de WOZ taxatie ook van invloed is op het huurwaardeforfait in uw inkomstenbelastingaangifte. En daar kan het veel meer dan een slok op een borrel schelen. Onderstaand even wat algemene zaken die in deze een rol spelen:

Waardeontwikkeling woningen 2008 - 2009  
In het begeleidend schrijven bij de aanslag 2010 wordt aangegeven dat deze beperkt is. 10 % is dus echt niet als een beperkte stijging aan te merken. In Rond de Linde toont de gemeente een grafiek van de prijsindex volgens CBS/kadaster. Dat geeft voor 2008 -> 2009 een stijging aan van een kleine 2 % (index 110 + een beetje start 2008 en index 112 + een beetje start 2009). Maar dat is een landelijk cijfer. De NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) geeft regionale cijfers. Voor de regio Eindhoven e.o. geven zij voor de navolgende types van woningen de volgende waardeontwikkeling aan:

Tussenwoning	-/ 0,6 %
Hoekwoning	-/ 4,2 %
Twee onder één kap	-/ 7,8 %
<b>Ongewogen gemiddelde</b>	<b>-/ 4,2 %</b>

En dat is heel wat anders dan een stijging van rond de 10 %!!!

Overige factoren die de waarde van een woning negatief (kunnen) beïnvloeden

Naast de bovenstaande berekening zijn er nog een aantal zaken die de waarde van de woningen negatief beïnvloeden. Bijvoorbeeld:

- Het openbaar gebied verkeert in een slechte staat van onderhoud. Bestrating, riolering en groen worden daarom binnenkort volledig gereconstrueerd. Maar dat is nu nog niet het geval.

- Een behoorlijk deel van onze wijk heeft te maken met een behoorlijke geluidsoverlast van de Helmondweg.
- Het deel van onze wijk aan de kant van Het Kernkwartier heeft in 2008 – 2009 te maken gehad met veel overlast van hangjongeren die ook nog eens zorgden voor een forse hoeveelheid zwerfvuil in het openbaar groen en de waterpartij bij het Kikkerpad.
- Velen hebben een behoorlijke hoeveelheid overlast van de bomen in het gemeentelijk groen. Overlast in de vorm van schaduw, bladeren en ander afval en niet te vergeten allergische reacties door de Berken.

In het jaar 2008 zijn er, voor zover wij konden nagaan geen of slechts een enkele woning verkocht. Van slechts één woning is bekend dat deze, in één van de voorgaande jaren is verkocht voor een prijs van boven de € 300.000. Op het moment staat er al langere tijd één woning te koop voor boven de € 300.000.

Van een aantal bewoners hebben we al vernomen dat hun woning per 1 januari 2009 een taxatiewaarde zou kennen van ruim boven de € 300.000 (bedragen doorgekregen van 312.000, 320.000, 332.000). Ook werd een taxatiewaarde van even boven de € 239.000 doorgekregen voor een groot type zonder uitgebouwde garage, terwijl de naastliggende woning met een uitgebouwde garage getaxeerd werd op € 312.000.=. Een verschil van € 73.000 voor alleen een uitgebouwde garage dus. Dit verschil tussen de ene of de andere woning in onze wijk is toch wel erg groot en niet of nauwelijks, op basis van gangbare taxatiemethoden, verklaarbaar.

Voor andere van belang zijnde factoren die de waarde van uw woning negatief (kunnen) beïnvloeden t.o.v. de aangegeven referentiewoningen (Taxatieverslag opvragen!!!!) verwijzen wij u naar de site van Nuenens Belang

([www.nuenensbelang.nl](http://www.nuenensbelang.nl)). Op deze site staat ook een voorbeeld van een bezwaarschrift.

Dus..... wees verstandig!

Vraag per omgaande het taxatieverslag van uw woning op bij de gemeente (040-263 1686) en maak bezwaar. In de afgelopen jaren hebben rond de 60% van de bezwaarmakers gelijk gekregen en werd de taxatiewaarde van hun woning verlaagd. En heeft u nog vragen of hulp nodig, dan kunt u met ondergetekende contact opnemen op 040-2833582.

Namens het bestuur,  
Pieter Lameij  
Voorzitter

### **Voortgang reconstructie Het Puyven**

In de loop van januari jl. kregen we de eerste schets aangeleverd. Deze is door de werkgroepen van de drie blokken bestudeerd en door de stuurgroep zijn alle op- en aanmerkingen op 28 januari jl. met de gemeente en het projectbureau besproken. Inmiddels is het projectbureau gestart met per "straatje" aangepaste schetsontwerpen aan te leveren. Daaruit blijkt dat de op- en aanmerkingen die we op het eerste plan hadden ter harte zijn genomen. De werkwijze is nu dat de schetsontwerpen per straatje naar de aanwonenden doorgemailed worden (althans voor zover wij over de mailadressen beschikken), met de vraag er naar te kijken en eventuele laatste op- en aanmerkingen door te geven. Op deze wijze kan binnen korte termijn één totaalplan opgebouwd worden dat door iedereen voor zijn gebied al globaal goedgekeurd is.

### **Agenda algemene Ledenvergadering 19 april 2010; aanvang 20:00 uur.**

De agenda voor de komende ALV ziet er als

volgt uit:

- Opening door de voorzitter
- Verslag ALV 2009
- Financieel verslag penningmeester
  - Verslag kascommissie
  - Decharge bestuur financieel beleid 2009
- Bestuurssamenstelling  
Dit jaar is de voorzitter aftredend. Pieter Lameij heeft aangegeven voor een volgende periode van drie jaar beschikbaar te zijn. Tegenkandidaten kunnen zich melden bij het secretariaat, Het Puyven 160.
- Presentatie schetsontwerp reconstructie Het Puyven door de gemeente / projectbureau Breijn.
- Rondvraag
- Sluiting + napraten onder genot van een glaasje.

### **Secretarieel jaarverslag.**

2009 heeft in het teken gestaan van allerlei activiteiten over de renovatie van het Puyven. Na een goed bezochte Algemene Ledenvergadering in maart zijn de stuurgroep en werkgroepen t.b.v. de renovatie benoemd. In het eerste kwartaal van 2010 zijn de eerste tekeningen gepresenteerd en in de werkgroepen besproken. De renovatie nam een ruime plaats in op de agenda van de 5 bestuursvergaderingen. Er is door de voorzitter veel overleg geweest met de gemeente Nuenen om ook die scherp te houden en de bewoners activiteiten steeds onder de aandacht van de gemeente te brengen en te houden.

Er is een start gemaakt met het platform Nuenen-zuid, waarin ook onze bewonersvereniging zeer actief participeert.

De website van de bewonersvereniging bleek inmiddels overvol te zijn en groei van de ruimte is een dure kwestie. Het bestuur is er in geslaagd toch goedkoop heel veel ruimte te realiseren bij een nieuwe provider. Dit betekent voor de beheerder (de secretaris) wel weer van voren af aan beginnen om dat de eerder gemaakte sjablonen niet zomaar overgezet konden worden.

### **Van de penningmeester**

Met de algemene ledenvergadering voor de deur, willen we u informeren over de financiën van onze vereniging, zie daarvoor het financieel overzicht. Het saldo per 31-12-2009 is € 1399,61. Dat is het startpunt voor de begroting 2010/2011/2012. De begrote contributie is verdeeld over 2010 en 2011, uitgaande van 150 betalende leden en een door de ALV goedgekeurde begroting. De drukkosten voor de bulletins zullen in 2010 en 2011 hoger uitvallen vanwege de uitgebreidere communicatie over het reconstructieplan. Dit geldt ook voor de kosten van de ALV, omdat in 2010 en 2011 waarschijnlijk meer leden zich zullen laten zien in de ALV.

(zie vervolg op de volgende bladzijde)

De contributie van 10 euro kan worden overgemaakt naar de onderstaande bankrekening:

Bankrekeningnummer 1091.20.116, t.n.v.

**Bewonersvereniging Het Puyven**  
**onder vermelding van uw huisnummer.**

De kascontrolecommissie (de heren J. Aarts en J. van der Leij) hebben op 18 februari 2010

de kascontrole uitgevoerd en de financiën over de periode 4 februari 2009 tot en met 17 februari 2010 in orde bevonden.

	2008	2009	Realisatie 09
<b>Saldi per 01/01</b>	<b>2473,42</b>	<b>1918,42</b>	<b>1918,42</b>
<b>Contributies 07/08/09</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
<b>Subsidie Gem. Nuenen</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>0</b>
<b>Rente spaarekening</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53,15</b>
<b>K.v.K.</b>	<b>-35</b>	<b>-35</b>	<b>-26,14</b>
<b>Bestuurskosten</b>	<b>-50</b>	<b>-50</b>	<b>0</b>
<b>Drukkosten bulletins</b>	<b>-100</b>	<b>-100</b>	<b>-144,65</b>
<b>Kosten A.L.V.</b>	<b>-150</b>	<b>-150</b>	<b>-332,47</b>
<b>Bankkosten</b>	<b>-35</b>	<b>-35</b>	<b>-28,23</b>
<b>Onvoorzien</b>	<b>-250</b>	<b>-250</b>	<b>0</b>
<b>Web-page</b>	<b>-60</b>	<b>-60</b>	<b>0</b>
<b>Project Recon. Puyven</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-60,47</b>
<b>Saldi per 31/12</b>	<b>1605,09</b>	<b>1363,42</b>	<b>1399,61</b>

	Begroting 2010	Begroting 11	Begroting 12
<b>Saldi per 01/01</b>	<b>1399,61</b>	<b>1369,61</b>	<b>1089,61</b>
<b>Contributies 10/11/12</b>	<b>750</b>	<b>750</b>	<b>0</b>
<b>K.v.K.</b>	<b>-30</b>	<b>-30</b>	<b>-30</b>
<b>Bestuurskosten</b>	<b>-100</b>	<b>-100</b>	<b>-100</b>
<b>Drukkosten bulletins</b>	<b>-500</b>	<b>-500</b>	<b>-200</b>
<b>Kosten A.L.V.</b>	<b>-400</b>	<b>-400</b>	<b>-250</b>
<b>Bijdrage ALV Gem. Nu.</b>	<b>500</b>	<b>250</b>	<b>175</b>
<b>Bankkosten/rente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Onvoorzien</b>	<b>-50</b>	<b>-50</b>	<b>-50</b>
<b>Web-page</b>	<b>-100</b>	<b>-100</b>	<b>-100</b>
<b>Project Recon. Puyven</b>	<b>-100</b>	<b>-100</b>	<b>0</b>
<b>Saldi per 31/12</b>	<b>1369,61</b>	<b>1089,61</b>	<b>534,61</b>

**Bijdrage ALV Gem. Nuenen in 2010 is inclusief bijdrage 2009**





**BEWONERSVERENIGING “HET PUYVEN”**

Correspondentieadres: Het Puyven 160,

5672 RJ Nuenen, 040-2839243

Bankrekening: 1091.20.116

Email: [info@hetpuyven.nl](mailto:info@hetpuyven.nl)

Internet: [www.hetpuyven.nl](http://www.hetpuyven.nl)

© 2000 Bewonersvereniging 'Het Puyven'  
10e Jaargang no. 2 – maart 2010