

De HuurdersWijzer is een uitgave van
HuurdersBelangenVereniging Bollenstreek
en verschijnt 4x per jaar

Jaargang 2012
nummer 1

HuurdersWijzer

Voorjaarskriebels

Heeft u er al last van? Van voorjaarskriebels? Wij wel!

De koude dagen hebben we achter ons gelaten en een heerlijk zonnetje verwarmt ons zo nu en dan. De natuur ontwaakt langzaam uit haar winterslaap: de eerste voorjaarsbloeiërs steken hun kopjes boven de grond, de bomen vormen knoppen en er huppelt vrolijk jong vee door de wei. En dan krijg je voorjaarskriebels: het moet anders, het moet beter! We maken een nieuw begin!

Met dit eerste nummer van de HuurdersWijzer in 2012 laten wij zien dat ook het HBVB-bestuur een frisse nieuwe weg inslaat. Zichtbaar is dit onder andere in de nieuwe lay-out van deze HuurdersWijzer. Wij hopen dat u het een prettige verbetering vindt.

Inhoudelijk verandert er niets. De HuurdersWijzer is er op gericht u te informeren over de ontwikkelingen op huurdersgebied. Natuurlijk leest u in onze HuurdersWijzer alles over de landelijke ontwikkelingen, maar ook over de ontwikkelingen dichterbij huis: bij uw eigen lokale huurdersvereniging, bij lokale projecten en bij de regionale koepel van huurdersorganisaties in de regio Holland Rijnland.



Het komende jaar staat er het nodige op stapel: op landelijk niveau wachten we op wat komen gaat (zie pagina 2) en ook regionaal dragen we ons steentje bij aan het nieuw te vormen woonruimteverdeelsysteem dat in 2013 operationeel zal moeten zijn (pagina 3). Ook lokaal heeft onze eigen corporatie Stek de nodige plannen.

Kortom, laat dat voorjaar maar komen!

Wij zijn er klaar voor!



IN DIT NUMMER

Huurverhoging 1 juli 2012.....	2
Regionale woonruimteverdeling. 3	
Belangenbehartigers aan tafel....	4
Interview Gerard de Jager.....	6
Versterken gelederen HBVB.....	9
Reisverslag Benidorm	10
Weet u het nog / energiebeleid..	11
Interview Fon ten Thij.....	12
De HBVB en Stek.....	14
Advertentiepagina	15
Wat doet de HBVB.....	16

INTERESSANTE INFORMATIE

- Woonwaarde in 2013 nog steeds onderdeel woonruimteverdeelsysteem?
- Vrijwilligerswerk niet meer in!



Huurverhoging per 1 juli 2012

De prijzen van huurwoningen stijgen per 1 juli 2012 met maximaal 2,3 procent. Dat staat in de nieuwe circulaire van BZK-minister Spies aan onder meer gemeenten en verhuurders. De maximale huurverhoging van de kale huurprijs met 2,3 procent volgt zoals afgesproken in het regeerakkoord het niveau van de inflatie.

Als verhuurders de huur per 1 juli 2012 willen verhogen, zijn ze verplicht hun huurders voor 1 mei 2012 schriftelijk op de hoogte te stellen van de huurverhoging. De maximale huurverhoging van 2,3 procent geldt voor sociale huurwoningen met een huurprijs volgens het puntenstelsel onder de € 664,66. Sinds 1 januari 2012 is dat de 'liberalisatiegrens'.

'Geliberaliseerd' houdt in dat er minder regels zijn voor de huurprijs van woningen. Voor 'geliberaliseerde' huurwoningen of ook wel 'vrije sector' woningen geldt het puntenstelsel niet en zijn er geen maximale huurprijzen. Verhuurders in de vrije sector kunnen daarvoor zelf bepalen hoeveel de huurprijs draagt en hoeveel die omhoog gaat.

Bezwaar maken

In een aantal gevallen is het mogelijk om bezwaar te maken tegen de huurverhoging, bijvoorbeeld als de huurverhoging niet correct is aangekondigd, als de huurprijs door de huurverhoging boven de maximale huurprijs uitkomt die volgens het puntenstelsel is toegestaan, als het percentage van 2,3 wordt

'In een aantal gevallen is het mogelijk om bezwaar te maken tegen de huurverhoging'

Algemene Ledenvergadering HBVB: 19 juni 2012

Het lijkt nog ver weg, maar de Algemene Ledenvergadering van de HBVB zal plaatsvinden op dinsdag 19 juni 2012. Het bestuur legt dan aan haar leden verantwoording af over het gevoerde financiële en operationele beleid in 2011.

Wij laten u graag in een vroeg stadium de datum weten, zodat u alvast ruimte kunt reserveren in uw agenda. Het zou fijn zijn als wij op een hoge opkomst mogen rekenen.

Eind mei / begin juni 2012 ontvangt u van ons de uitnodiging voor de Algemene Ledenvergadering en kunt u aangeven welke stukken u van ons ter voorbereiding wenst te ontvangen.

U komt toch ook?

overschreden, als de huur een all-in prijs is, of als de Huurcommissie de huur heeft verlaagd vanwege onderhoudsgebreken.

Extra huurverhoging 5 procent

In de circulaire kondigt Spies ook aan dat verhuurders de mogelijkheid krijgen om de huur met maximaal 5 procent extra te verhogen bij huishoudens met een gezamenlijk inkomen boven de € 43.000. Daarmee zou de jaarlijkse huurverhoging voor deze huurders dus kunnen oplopen tot 7,3 procent.

Wetsvoorstel nog niet van kracht

Maar deze '5 procent'- maatregel is nog niet beklonken. Het is een wetsvoorstel waar de Tweede en Eerste Kamer zich nog over moeten buigen en waar ze mee moeten instemmen wil het per 1 juli 2012 van kracht worden. Er kleven veel haken en ogen aan het wetsvoorstel. Niet alleen de Woonbond, maar ook het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP) en de Raad van State zijn er zeer kritisch over. Onder andere omdat verhuurders inzage moeten hebben in het inkomen van huurders: een inbreuk op de

privacy. De Woonbond vindt bovendien dat inkomenspolitiek voorbehouden moet blijven aan de overheid.

Bron: Woonbond

Noot van de redactie: neem vooral eens een kijkje op www.woonbond.nl. Hier vindt u informatie over de laatste ontwikkelingen op het gebied van het huurbeleid.





Regionale woonruimteverdeling in Holland Rijnland

Het regionale 'woonruimteverdeelcircuit' is na het winterreces weer volop in bedrijf, compleet met alle 'artiesten' die hieraan meewerken. De stuurgroepvergadering van februari moest verplaatst worden naar maart, totdat alle benodigde gegevens binnen zijn die van belang zijn voor het nemen van weloverwogen beslissingen.

Onderzoeksbureau RIGO heeft opdracht gekregen om te onderzoeken hoe een overgangsregeling vorm gegeven kan worden. Compleet met analyses van effecten die mogelijk kunnen optreden. Dat betekent niet dat de huurdersorganisaties achterover kunnen gaan leunen. De FHLO, de huurderskoepel uit Leiden (www.fhlo.nl) en de SRH, de huurderskoepel uit de Duin- en Bollenstreek (www.srh-hr.nl), zijn niet blij met de wijze waarop deze opdracht is ingestoken: dat de WOZ-waarde toch wordt meegenomen in de omzettingsregeling. De Rijnstreek kijkt hier anders tegenaan: zij kennen dit instrument niet, dus zijn er niet op voorhand tegen zolang hun rechten maar gewaarborgd worden. Toch zullen zij, zoals het er nu uit ziet, straks met het fenomeen woonwaardepunten te maken krijgen en zich waarschijnlijk op het hoofd krabben. Voor algemene informatie: www.huur-smart.nl.

Een tijdje geleden had de SRH besloten om de website www.woonzichtklachten.nl uit de lucht te halen, de woonwaarde en daarmee ook de samenhangende problematiek zou immers gaan verdwijnen! Toen bleek dat de meerderheid van de stuurgroep de woningzoekenden van oud-Holland Rijnland toch de woonwaardepunten gedeeltelijk wil meegeven bij de overgang naar het nieuwe systeem, hebben wij de site met de verdrietige vogel weer in ere hersteld. Hier kan men meer informatie vinden over de kommer en kwel van de woonwaardepunten, die zoals gebleken geen goed instrument zijn en waarvan wij dan ook graag voorgoed afscheid zouden willen nemen. Helaas zien de corporaties dit toch een beetje anders naar het zich laat aanzien. Het aantal bezoekers op deze site is hoger dan wij verwachtten, het onderwerp houdt de gemoederen bezig!

Het wachten is nu op de uitkomsten van het RIGO-onderzoek en natuurlijk de concept-ontwerpverordening. In de tussentijd houden wij

ons bezig met het voorlichten van wethouders en gemeenteraadsleden in de regio. De wethouders met in hun portefeuille volkshuisvesting, hebben een zetel in het portefeuillhouders-overleg Ruimte van Holland Rijnland. Ook maken zij deel uit van het Algemeen Bestuur. De gemeenteraden zullen uiteindelijk moeten besluiten. Omdat er door verkiezingen die elke 4 jaar plaatsvinden nog wel eens wisseling van de wacht is op het gemeentelijke pluche, is het van groot belang dat wij onze kennis en ervaring met deze belangrijke bestuurders delen. Gelukkig kunnen wij u mededelen dat het gelukt is ook dit jaar een budget van Holland Rijnland en de Vereniging voor Woningcorporaties Holland Rijnland los te peuteren voor de deskundige ondersteuning van de gezamenlijke huurdersorganisaties door senior-adviseur Hans Weevers van Woonbond Kennis- en Adviescentrum. Wij zullen hem hard nodig hebben!



*Hans Weever
Senior adviseur
Woonbond Kennis-
en Adviescentrum*



Woonruimteverdeling

In Holland Rijnland wordt gewerkt aan één woonruimteverdeelstelsel op de schaal van alle vijftien gemeenten.

Nu zijn er nog twee systemen: Woonzicht.nl voor de westelijke gemeenten en Woonmarkt Rijnstreek voor Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Rijnwoude en een aantal kernen van Kaag en Braassem (Bilderdam, Hoogmade, Leimuiden, Rijnsaterwoude en Woubrugge).

Voor woningzoekenden betekent dat nu nog verschillende regels en verschillende websites waar men zich kan inschrijven.

Met het nieuwe woonruimteverdeelstelsel (verwacht begin 2013) gelden voor de inwoners van alle Holland Rijnland-gemeenten dezelfde regels en is er één inschrijfsysteem.

Bron: www.hollandrijnland.net



Yvonne Baas
Foto: Writing4U.eu

Belangenbehartigers met elkaar aan tafel

In de regio, maar zeer zeker in Lisse, zijn verschillende organisaties actief die zich bezighouden met belangenbehartiging van verschillende doelgroepen. Het kan niet anders dan dat zij gezamenlijke doelen nastreven in bepaalde opzichten. Om te kijken waar de raakvlakken liggen en waar we de krachten kunnen bundelen is het een goede zaak elkaar af en toe te treffen aan de vergadertafel.

Op een mooie maandagmorgen in februari troffen wij elkaar in de (voormalige) bestuurskamer van het pand van de vroegere woningbouwvereniging Trias, alwaar tegenwoordig de HBVB haar residentie heeft: Nassaustraat 156. Wie waren daar allemaal? Het was een initiatief van de zeer actieve en daadkrachtige Lissese Seniorenraad. Voor meer informatie zie: www.seniorenraadlisse.nl. De vergadering

werd geleid door de professionele voorzitter Berna van Amersfoort. De verslaglegging en alles wat daarbij hoort was in handen van de oplettende secretaris Hans Hoogkamer. Behalve de bestuursleden van de Seniorenraad, waren er ook vertegenwoordigers van Stichting Welzijn Ouderen Lisse, WMO-adviesraad (www.wmoadviesraadlisse.nl), Platform gehandicapten (www.platformlisse.nl), ouderenvonden en de Stichting Paraplu, die allen zeer veel activiteiten voor senioren verzorgen. Omdat de vergaderingen van de Seniorenraad een openbaar karakter hebben, was ook de pers aanwezig.

Joep Derksen gaf deze morgen acte de presence, hij volgt de actieve organisaties op de voet.

‘Om te kijken waar raakvlakken liggen en waar we krachten kunnen bundelen is het een goede zaak elkaar af en toe te treffen aan de vergadertafel’

BC Ruysdaelplein op Facebook!

Dat ook bewonerscommissies met hun tijd meegaan moge blijken uit de prachtige site die Bewonerscommissie Ruysdaelplein op Facebook heeft ingericht.

Een bezoekje zeker waard!

Misschien dat - na het zien van deze fraaie pagina - andere bewonerscommissies zullen volgen.



Ondanks de volle agenda, was er ook gelegenheid voor ad hoc aangedragen onderwerpen. Kwesties die ter tafel kwamen: kwetsbare ouderen, een doelgroep die tussen wal en schip dreigt te vallen, de nieuwe wet- en regelgeving van de Wet Werk en Bijstand en de bezuinigingen bij de ISD Bollenstreek en uiteraard wie daar de dupe van worden. Ook de lange wachttijden voor de schuldhulpverlening zijn een doorn in het oog. De Stichting Paraplu presenteerde een kijkje in hun veelzijdige keuken, kijkt u even op: www.deparaplu-lisse.nl voor meer informatie. Hierbij alvast een stukje dat wij vanaf deze site voor onze lezers hebben gekopieerd:

‘De Paraplu’, een naam waaraan u, naar wij hopen, snel gewend raakt. Waar komt die naam vandaan? Een paraplu heeft niet alleen iets beschermends – samen onder de paraplu kan het ook heel gezellig zijn. Zo is de nieuwe stichting dan ook bedoeld. Toen duidelijk werd dat de SWOL door bezuinigingsmaatregelen geen tijd meer kon besteden aan alle activiteiten en cursussen die ze jarenlang zo voortreffelijk organiseerde, is door de gezamenlijke ouderenvonden ANBO, KBO en PCOB samen met de SWOL gezocht naar een mogelijkheid om die activiteiten op een andere wijze voort te kunnen zetten. Er is nu een nieuwe stichting opgericht waarvan alle voormalige SWOL-groepen deel uitmaken: De Paraplu.

Een bestuur en een programmaraad sturen een en ander aan maar laten daarbij veel vrijheid aan de groepen. Ten opzichte van vorige jaren is het programma (nog) weinig gewijzigd.

Omdat de SWOL alle voorbije jaren van groot belang is gebleken in de signalering van problemen bij ouderen en in de organisatie, maakt een SWOL-medewerker ook deel uit van onze programmaraad. Zo handhaven we kwaliteit. Daarbij is de enthousiaste inzet van onze vrijwilligers en gastdames onontbeerlijk.

Mevrouw Astrid Verkerk, directrice van de SWOL (www.swolisse.nl) vertelde iets over het uitgekilde pakket dat de SWOL nog ternauwernood kan leveren door de bezuinigingen op hun subsidie en over het afstoten van dienstencentrum “De Beukenhof” en over het belangrijke werk van de ouderenadviseur in uitzonderlijke situaties zoals renovatie of groot onderhoud van de woning.

De HBVB kaartte een noodkreet aan van de bewoners van Nassaustaete en Harmonie. Vanwege het parkeren op het binnenterrein door niet-bewoners moeten mensen met beperkingen soms elders parkeren en afstanden afleggen waartoe zij soms nauwelijks in staat blijken te zijn.

- vervolg - Belangenbehartigers

Zo passeerden nog tal van nijpende zaken de revue zoals scootmobiel- en rollatoronvriendelijke toestanden waar men veel te vaak mee geconfronteerd wordt. De zware belasting van mantelzorgers maar ook: TIP van de secretaris: de € 25,- die een cursus om de AED te kunnen en mogen bedienen is subsidiabel maar niemand weet dit!

Ik was in ieder geval zeer onder de indruk van de gedrevenheid waarmee deze vrijwilligers zich inzetten voor hun oudere en/of zwakkere medemens. Waar zouden wij zijn zonder deze kanjers! Het commentaar richting de gemeente is dan ook niet geheel onterecht: Er wordt steeds meer druk gelegd op onze vrijwilligers. We moeten met zijn allen beseffen dat dit een

uitstervend ras is in deze maatschappij die steeds meer individualiseert. Ik hoop dat de gemeente Lisse dit ook inziet! Uiteraard hebben ook andere gemeenten hiermee te kampen, hierover is ons minder bekend maar de problemen zullen elkaar niet veel ontlopen en dat zijn geen goede ontwikkelingen.

Nog één dringende oproep wil ik hierbij onder uw aandacht brengen: bij het rondbrengen van Tafeltje-dek-je maaltijden heeft men te kampen met een chronisch tekort aan man/vrouwkracht. Hierdoor worden de mensen die nog over zijn extra zwaar belast en kunnen de druk nauwelijks nog aan. Als dit dankbare werk over een grotere groep vrijwilligers verdeeld zou kunnen worden, is het probleem opgelost.

'Als dit dankbare werk over een grotere groep vrijwilligers verdeeld zou kunnen worden, is het probleem opgelost'

Kunt u één keertje in de week maaltijden rondbrengen, dan zou dat prachtig zijn! Voor informatie over dit dankbare werk of aanmelden hiervoor: I.int.Veld3@kpnplanet.nl.

Kijkt u ook eens op www.lokaaloketlisse.nl misschien is er hulp of ondersteuning beschikbaar voor u of mensen in uw omgeving waarvan u niet op de hoogte bent.



Joep Derksen

Foto: Writing4U.eu



Seniorenrade Lisse



De Seniorenrade Lisse behartigt de belangen van ouderen in Lisse. De Seniorenrade geeft gevraagd en ongevraagd advies aan het college van Burgemeester en Wethouders.

De Seniorenrade adviseert onder andere over de Wet Maatschappelijke Ondersteuning, informatievoorziening richting ouderen, subsidies en bezuinigingen ouderenebeleid, nota ouderenebeleid.

Samenstelling

De Seniorenrade bestaat uit vertegenwoordigers van zorgcentrum Rustoord, zorgcentrum Berkhout, de crie ouderenenbonden en onafhankelijke leden.

Twee commissies

De Seniorenrade heeft twee voorbereidende commissies, de Commissie Zorg en Welzijn en de Commissie Wonen en Woonomgeving. Verder heeft de Seniorenrade ongeveer zeven openbare vergaderingen per jaar.

Meedenken?

Wilt u meedenken met de Seniorenrade? Of zaken onder de aandacht brengen? Dan kunt u contact opnemen met Mw. Van Amersfoort - Oudejans (voorzitter), bernava45@gmail.com, 0252 - 41 28 60 of bij Dhr. Hoogkamer (secretaris), jcrhoogkamer@gmail.com, 0252 - 52 09 16.

Voor meer informatie: www.senierenraadlisse.nl



De WMO adviesraad Lisse



De WMO adviesraad behartigt de belangen van inwoners die gebruik maken van regelingen uit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. De WMO adviesraad geeft gevraagd en ongevraagd advies aan het college van Burgemeester en Wethouders.

In de Wet Maatschappelijke Ondersteuning is vastgelegd dat de gemeenten de ingezetenen moeten betrekken bij de voorbereiding van beleid en dat de ontwerpplannen dienen te worden voorgelegd aan vertegenwoordigers van representatieve organisaties.

De WMO adviesraad adviseert binnen de Wet Maatschappelijke Ondersteuning over veel dagelijkse zaken zoals, de sociale samenhang in de diverse wijken, de jeugd met haar specifieke problemen, vrijwilligerswerk en zorg voor de medemens en mantelzorgers.

Samenstelling

Het is de bedoeling dat de WMO adviesraad bestaat uit een afvaardiging van alle terreinen binnen de WMO. Op diverse terreinen is aanruiling gewenst. Als u belangstelling heeft kunt u contact opnemen met Gitta Smit, 0252 - 43 32 54 of gsmit@lisse.nl

Meedenker?

Wilt u meedenken met de WMO adviesraad? Of zaken onder de aandacht brengen? Dan kunt u contact opnemen met dhr. N. Valstar seer@wmoadviesraadlisse.nl

Voor meer informatie: www.wmoadviesraadlisse.nl



Een blik op onze eigen omgeving

Gerard de Jager / WKA interviewt Yvonne Baas

In het kader van een onderzoek over contact met de achterban van huurdersorganisaties is een enquête gehouden door Woonbond Kennis en Adviescentrum en zijn huurdersorganisaties benaderd voor een interview. Ook de HBVB werd gevraagd hieraan mee te werken. Natuurlijk stemden wij hier graag mee in en hebben toestemming gekregen dit met onze lezers te delen.

Gerard: Het is inmiddels ± 20 jaar geleden dat een aantal mensen besloot krachten te gaan bundelen en meer contact te willen hebben met de achterban. Kunt u iets vertellen over de aanleiding en de startfase?

Yvonne: Er was toen een aantal bewonerscommissies in Lisse. Bij enkele acties merkten we dat we moesten samenwerken. Toen is het Bewonersplatform opgericht. Van elke bewonerscommissies zaten er twee mensen in en de beide directeuren van de corporatie. De corporaties fuseerden, daarmee groeiden we uit van HBV Lisse tot de huidige HBV Bollenstreek met leden in Hillegom, Lisse en Voorhout. Als huurdersorganisatie moet je heel dicht bij je huurders blijven staan. Juist het contact met de huurders, direct met de leden of indirect via de bewonerscommissies, is daarin heel belangrijk, ze zijn de ogen en de oren van de huurdersorganisatie. Per project van sloop of renovatie of groot onderhoud wordt, al dan niet samen met de verhuurder een projectgroep opgericht. Die proberen

we naderhand te laten voortbestaan als bewonerscommissie. De werving gaat meestal per brief of persoonlijk. Wij worden door de corporatie in die brief genoemd. Inmiddels zijn er 17 bewonerscommissies en 5 projectgroepen.

Gerard: Wie zijn uw leden? De bewonerscommissies of heeft de HBVB individuele leden?

Yvonne: De leden van de HBV Bollenstreek zijn de individuele huurders. We hebben contact met de bewonerscommissies en de individuele huurders, bijvoorbeeld via e-mail, het spreekuur en telefonisch. De bewonerscommissies informeren we twee keer per jaar via het algemeen wijkoverleg. Dat vind ik de leukste avonden van het jaar. Dat richten we op een gezellige manier in. Onze ondersteuner zorgt samen met het bestuur voor de aankleding, de catering, de vergaderstukken etc. Op die avond hebben we meestal een thema en/of gastspreker, bijvoorbeeld via de Woonbond over energiebesparing of met twee wijkagenten over veiligheid. Bewonerscommissieleden moeten niet alleen informatie brengen maar ook een leuke avond hebben mede als dank voor hun inbreng. Op de avonden komen er natuurlijk klachten, maar dat is slechts één agendapunt. Iedereen moet zijn ei kwijt en dan is het klaar. De individuele bewoners komen ook vaak met klachten. Belangenbehartiging komt vaak uit klachten voort. We doen wel aan verwijzing, dan weten we binnen de corporatie of de gemeente wie de juiste persoon is om te

Het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA)

'Het WKA is een adviesbureau dat onderzoek doet, scholing verzorgt en adviseert vanuit de optiek van huurders en hun organisaties. De 22 professionele adviseurs vervullen een intermediaire rol tussen de huurders, de verhuurder en de gemeente.

Het WKA is voorstander van nauwe samenwerking tussen alle organisaties die met een bepaald probleem te maken hebben. Respect voor elkaar is daarbij het uitgangspunt.

De adviseurs van het WKA beschikken over veel praktijkkennis over de problemen en wensen van bewoners. Zij werken vanuit kantoren in Amsterdam, Eindhoven en Zwolle. Ze kennen het gebied waarin zij werken goed. Bij elke vraag zoeken zij samen met de opdrachtgever een oplossing op maat.

Het WKA is nauw gelieerd aan de Vereniging Nederlandse Woonbond. Beide vormen samen de Woonbond. De Woonbond zet zich in voor de belangen van huurders zoals goede en betaalbare huurwoningen, leefbare wijken, keuzevrijheid op de woningmarkt en een sterke positie van huurdersorganisaties.



*Gerard de Jager
Adviseur / onderzoeker
Woonbond Kennis- en
Adviescentrum*

FNV en Woonbond woedend over 'botte huurverhoging'

'Een onacceptabel botte maatregel'. Dat is het vernietigende oordeel van vakcentrale FNV en de Woonbond over het kabinetsplan dat het huurders mogelijk maakt de huur met 5% extra op de inflatie te verhogen voor huishoudens met een inkomen boven de 43.000 euro. In een gepeperde brief roepen zij de Tweede Kamer op 'deze maatregel met kracht van de hand te wijzen'. Het kabinetsplan leidt al gauw tot een koopkrachtverlies van 300 euro in 2012 en tot een veelvoud van dat bedrag in de jaren daarna. Dat treft naar schatting 300.000 tot 400.000 huishoudens. In de brief aan de Tweede Kamer schrijven de bonden dat 'de huren in één klap worden verhoogd, in een huurmarkt die vastzit.' Zij wijzen erop dat als gevolg van de vastzittende huurmarkt er voor deze groepen veelal geen betaalbare alternatieven zijn. FNV en Woonbond staan niet alleen in hun kritiek. In de brief aan de Tweede Kamer verwijzen zij ook naar het College Bescherming Persoonsgegevens en de Raad van State die vanwege andere aspecten uitermate kritisch op het wetsvoorstel hebben gereageerd. Woonbonddirecteur Ronald Paping: 'Het is ongehoord dat verhuurders al inkomensindicaties van hun huurders krijgen terwijl de wet nog niet is goedgekeurd'. Als een rode draad door de brief loopt de constatering dat Nederland een integrale aanpak van de woningmarkt ontbeert, terwijl alleen daarmee de woningmarkt weer vlot kan worden getrokken. 'Dat is niet alleen in het belang van huurders en kopers, maar ook in het belang van de bouwsector die kampt met een sterk teruglopen- de werkgelegenheid,' aldus de FNV.

Vervolg interview

benaderen. We bellen zelf bijna niet meer achter klachten aan. We willen niet het probleem meer overnemen van de bewoner. Het gebeurt wel af en toe nog met name als de corporatie niet adequaat reageert c.q. correct afhandelt.

Gerard: Ik kan me voorstellen dat het niet vanzelf ging om het contact met de achterban aan te halen. Riep dat weerstand op bij de organisatie? Hoe ging u daarmee om?

Yvonne: Er was geen weerstand. Het belang van contact met de achterban was niet omstreden.

Het contact met de achterban is nooit een discussiepunt geweest. Het zou zelfs nog wel beter kunnen, maar we hebben te weinig tijd om bijvoorbeeld eens per jaar bij elke bewonerscommissie een vergadering bij te wonen maar dat zouden we eerlijk gezegd maar wat graag willen. Projectgroepvergaderingen worden ad hoc bijgewoond door HBVB-bestuurders op verzoek. Wordt de materie voor ons te complex, of rijzen de problemen echt de pan uit, dan schakelen we de Woonbond in.

Gerard: Hoe kon u de tijd vinden om meer aandacht te besteden het contact met de achterban?

Yvonne: Dat is een lang verhaal. Op een bepaald moment hadden we het geluk dat er mensen waren die toch niks anders te doen hadden. Die kwamen met elkaar in contact. Een aantal bestuursleden hebben door de jaren heen veel tijd en energie in de huurdersorganisatie gestopt. Daarin moet je geluk hebben. Het lukt dan niet altijd om dat op peil te houden. Onze secretariële ondersteuning kan daar een rol in spelen, dat gebeurt nu nog te weinig. Dat moet groeien, dat is een proces waar je niet van de ene op de andere dag volledig in zit.

Gerard: Heeft het contact met de achterban uw kijk op het huurderswerk veranderd?

Yvonne: In de loop der jaren wel, maar dat heeft meer te maken met het verbreden van het perspectief: bepaalde zaken zijn nu eenmaal regionaal geregeld. Dat is veel belangrijker geworden. Door de contacten met de achterban leer je wat een regionaal woonruimteverdeelstelsel individueel te betekenen heeft. Dit is slechts een voorbeeld.

Gerard: Leidt het contact met de huurders tot betere beleidskeuzes van de corporatie?

Yvonne: Ja, een van de strijdkreten van onze corporatie is 'Klant eerst'. Juist omdat wij

daarop inspringen, nemen ze dat mee. We hebben maandelijks overleg met het managementteam van de corporatie waarin direct besluiten genomen worden. In dat overleg kunnen we beleidsmatige zaken aandragen en komen onderwerpen ter tafel die voor alle huurders van belang zijn. Pittige discussies gaan we hierbij zeer zeker niet uit de weg.

Gerard: Hoe kwam u aan de kennis om het contact met de achterban aan te pakken?

Yvonne: Dat groeit vanzelf. We horen zaken van de Woonbond en van collega-organisaties in de regio en we zijn zelf vindig. We proberen efficiënt en zo goedkoop mogelijk te werken. Dat wel. Je werkt tenslotte met geld van de huurders.

Gerard: Lukt het om kleine stapjes te zetten in het oppakken van het contact met de achterban?

Yvonne: Ook dat groeit vanzelf maar het heeft tijd nodig. Het is niet zo moeilijk maar je moet het wel voeden. Zo was er bijvoorbeeld eens een probleem met het reinigen van GFT-bakken in de stapelbouwcomplexen. Toen heb ik pamfletten uitgedeeld in de hele gemeente, gewoon op de fiets, 's nachts, want toen sliepen de kinderen. Dat werkte goed omdat een raadslid zijn hond aansloeg toen het pamflet in de bus viel. Die wist toen meteen waar het over ging. Je investeert veel tijd en energie maar dan heb je ook wat!

Gerard: Sloten de resultaten aan op uw verwachting? Kunt u daar wat meer over vertellen?

Yvonne: Ja, soms zelfs meer dan dat. Als we iets tot stand brengen, als een politieke partij met ons contact opneemt, dan zijn de resultaten soms beter dan we verwachtten, dat verschilt per kwestie. Het verhaal gaat lang niet altijd op natuurlijk, soms is het echt trekken aan een dood paard!

Gerard: Krijgt u voldoende terug van de achterban als u kijkt naar de tijd en energie die u er aan besteedt?

Yvonne: Nee. Een flink aantal mensen waardeert ons. Maar zoveel mensen vinden het vanzelfsprekend dat wij dit allemaal gratis en vrijblijvend doen. Ze beseffen niet dat het dat niet is. Dat hoeft ook niet; maar als je dan eens zegt, 'nu even niet', dan kijken ze je raar aan. Het is wel een beetje onze eigen schuld, omdat we zoveel diensten verlenen, daarmee creëer je ook verwachtingen.

Gerard: U heeft een aantal successen benoemd, een beter contact met de corporatie



Vervolg interview

en een sociaal statuut. Meldt u die ook in uw communicatie met de achterban?

Yvonne: Nou, we slaan ons niet zozeer op de borst. Ik hoef de veer in mijn kont niet, ik heb liever de hele kip, daar hebben we meer aan met z'n allen. We hebben een goede reputatie doordat de corporatie ons noemt en respecteert als volwaardig gesprekspartner en doordat anderen ons openlijk waarderen, bijvoorbeeld bij de regionale woonruimteverdeling.

Gerard: Krijgt u wel eens nieuwe bestuursleden?

Yvonne: Dat is een lastige maar wel een actueel onderwerp. Nieuwe bestuursleden liggen niet voor het oprapen. Vrijwilligerswerk is niet meer in. Het zijn vaak gepensioneerden met

weinig computervaardigheden of lange vakanties in de winter en zomer. We overwegen de inzet van de Woonbond om nieuwe bestuursleden te werven. Wij zijn naarstig op zoek naar nieuwe bestuursleden die iets toe te voegen hebben aan het huidige HBVB-bestuur gezien hun competenties en positieve input. Maar hierover straks meer.

Gerard: Hebben nieuwe leden een proefperiode?

Yvonne: Nou, daar doen we niet krampachtig over. Bij de jaarlijkse ALV wordt het bestuurslidmaatschap definitief. Dat gaat altijd goed. We adviseren wel altijd aan nieuwe bestuursleden om eerst een tijdje mee te draaien en te kijken wat ze er van vinden, de sfeer te proeven.

'Nieuwe bestuursleden liggen niet voor het oprapen: vrijwilligerswerk is niet meer in'

Vrijwilliger zijn.....

Vrijwilliger zijn.....

Is vrijwillig maar niet vrijblijvend

Is verbonden maar niet gebonden

Is onbetaalbaar maar niet te koop

Is positief denken en positief doen

Maar met als enig doel:

Voor jezelf en de ander

Een ontzettend goed gevoel

Gerard: Draaien nieuwe leden volledig mee of hebben ze eerst beperkte bevoegdheden?

Yvonne: Nee, we hebben niets te verbergen. Ze kunnen gewoon meedraaien. Als je in het bestuur komt, dan conformeer je je aan de regels. De belangrijkste regel is: alles wat hier besproken wordt, gaat niet naar buiten. Dat vinden we erg belangrijk met betrekking tot onze betrouwbaarheid ten opzichte van de corporatie.

Gerard: Dragen nieuwe leden veranderingen aan?

Yvonne: Ja, dat verschilt per persoon wat ze aan te dragen hebben. Een boekhouder draagt iets anders aan dan een ICT'er. Daar staan we graag voor open. Iedereen moet doen wat hij / zij leuk vindt en waar hij / zij goed in is. Optimaal gebruik maken van elkaars talenten, elkaar aanvullen dus.

Gerard: Spreken jullie elkaar op gedrag aan?

Yvonne: Ja, we maken van ons hart geen moordkuil. Ik ben zelf heel direct. Ik hoor ook graag van anderen wat ze er van vinden, maar niet achter elkaars rug om!

Gerard: Evalueren jullie de samenwerking?

Yvonne: Ja, regelmatig. We pakken de lijst met interne afspraken erbij en kijken wat daarvan terecht is gekomen. Soms moet worden bijgesteld. Soms kunnen evaluaties best confronterend zijn. Dat moet kunnen. We zijn volwassen mensen.

Gerard: Er wordt wel gesproken over de Nieuwe Vrijwilliger. De Nieuwe Vrijwilliger zou andere behoeften hebben dan de klassieke vrijwilligers. Bent u bekend met het onderscheid tussen nieuwe en klassieke vrijwilligers?

Yvonne: Nee, nog nooit van gehoord.

Gerard: Kunt u zich daar iets bij voorstellen?

Yvonne: Nee, maar ik wil graag meer weten.

Gerard geeft aan dat de nieuwe vrijwilliger

- zich meer dan vroeger wil kunnen ontwikkelen in het vrijwilligerswerk
- de tijdsbesteding duidelijk wil afperken (afspraken over de hoeveelheid tijd)
- niet alleen wat wil geven, maar ook wat terug verwacht (goed voor je loopbaan en ontwikkeling en waardering)
- meer kortlopende activiteiten wil en projecten doen dan functies vervullen
- duidelijke afspraken wenst over wat er van elkaar verwacht kan worden
- een duidelijk, bereikbaar resultaat wil zien (met evaluatie en terugkoppeling)
- niet van vergaderen houdt maar wil wat doen
- alleen informatie wil over het project waar hij / zij op dat moment mee bezig is
- (een deel van de vrijwilligers) wil zelf invulling geven aan vrijwilligerswerk
- (een deel van de vrijwilligers) wil een duidelijk afgebakende klus uitvoeren

Vervolg interview

Gerard: Speelt u met uw organisatie in op de nieuwe vrijwilliger? Kunt u daar iets meer over vertellen?

Yvonne: Wel via de projectgroepen bij renovatie en groot onderhoud omdat hier sprake is van projectgebonden activiteiten.

Gerard: Hoeveel tijd kost het contact met de achterban u?

Yvonne: Dat weet ik niet. Het kost heel veel tijd als je het goed wilt doen. Maar hoeveel tijd het ons kost, dat weet ik niet. Beter dat je hier niet te veel bij stilstaat.

Gerard: Heeft u een uitgeschreven visie voor 2020?

Yvonne: We hebben een beleidsdocument waarin omschreven staat wie we zijn en waar

we voor staan. Een meerjarenvisie hebben we nog niet, die is daaruit wel te halen.

Gerard: Hoe kan het dat het contact met de achterban niet tot nieuwe bestuursleden leidt?

Yvonne: We proberen het wel. Maar geschikte kandidaten blijken vaak al andere verplichtingen te hebben, bijvoorbeeld bij ander vrijwilligerswerk of veel op reis.

Gerard: Heeft u nog suggesties voor wat de Woonbond in het vernieuwen van huurdersorganisaties zou kunnen betekenen?

Het is en blijft maatwerk, dat verschilt per huurdersorganisatie. We zien veel niveausverschillen tussen de huurdersorganisaties. Ik heb niet echt een suggestie hoe al die verschillende clubs kunnen verbeteren. Scholingsaanbod is er. Goede wil kun je ze niet geven.



'Met slechts 4 of 5 puzzelstukjes kunnen we de grote HBVB-puzzel niet leggen'

Gerard: Zijn er nog andere dingen die u onder de aandacht wil brengen?

Yvonne: Richt je in de eerste instantie op vergadertechnieken en omgangsvormen. Hiermee kun je irritaties trachten te voorkomen. Waar we het vaakst bonje over krijgen is dat mensen elkaar niet uit laten spreken of dat mensen nee zitten te schudden terwijl iemand nog spreekt.

Vrijwilligers onder elkaar accepteren nauwelijks hiërarchie. Bij een vrijwilliger moet je altijd blij zijn met wat je hebt, je kunt geen eisen stellen. Functioneringsgesprekken vindt men te ver gaan. Dat is echt heel lastig want hierdoor komt het heel vaak op een paar mensen neer. Vrijwilligerswerk is niet vrijblijvend. Als je deel uit wilt maken van ons bestuur, wordt er ook iets van je verwacht. Dat moeten mensen ook leren. Je kan niet zomaar zeggen "dat doe ik niet of dat wil ik niet want ik ben een vrijwilliger". Men moet zich heel goed realiseren dat wat de ene vrijwilliger naast zijn stoel laat vallen, door de andere zal moeten worden opgeraapt om het totaalplaatje qua functioneren en het bereiken van resultaten toch rond te krijgen.

Dus ook hier: collegialiteit en teamwork zijn van groot belang; de ketting is zo sterk als de zwakste schakel!

Einde interview.

Versterken van onze gelederen

Ik vergelijk ons werk met een legpuzzel, het is vaak passen en meten voor het gewenste eindresultaat is bereikt. Ook geduld heb je hierbij nodig en dat is niet altijd op voorraad. Tijd is een lastige maar zwaar meetellende factor. Maar de nadruk ligt op voldoende mankracht. Met slechts 4 of 5 puzzelstukjes kun je die grote puzzel, het HBVB-werk met al zijn aspecten, nu eenmaal nooit leggen, daar zijn we nu wel achter.

Daarom zoeken wij nog mensen om onze troepen te versterken. Nee hoor, dat hoeven niet altijd bestuurlijke kanjers te zijn. Niet iedereen heeft zin in het lezen van taaie documenten of lange vergaderingen bij te wonen. Het is niet ondenkbaar dat we naast een voltallig bestuur, ook een groep formen met specialisten die ons helpen bij een aantal zaken.

Dat is niet meteen een aanslag op

elke vrije minuut die je hebt maar je kunt wel je specifieke talenten inzetten om de HBVB te ondersteunen. Er zijn organisaties die op deze manier een uitgebalanceerd team hebben en de taken uitstekend kunnen verdelen.

Dus.....heb je specifieke kwaliteiten of competenties op het secretariële vlak, ben je financieel administratief onderlegd of heb je een ICT-knobbel of misschien extra vaardigheden op het gebied van PR en social media of heb je gewoon goede ideeën waarvan je denkt: daar kan de HBVB wel iets mee, dan horen wij dat graag!

Neem gerust contact op via:

info@hbv-bollenstreek.nl

t.a.v. Yvonne Baas





Benidorm

Reisverslag van een 'Benidormganger'

Zomer 2011: een goed gesprek gehad over 'overwinteren' in Spanje. Het een en ander even laten bezinken en uiteindelijk besloten om met z'n vieren twee appartementen voor 4 weken te boeken, jawel in Benidorm.

Van een trouwe Benidormfanaat een prima complexadres gekregen en zodoende geschiedde. Op 7 januari jl. vertrokken wij en lieten alles op ons afkomen.

Na een vliegreis van ruim 2 uur en daarna de bus in voor 3 kwartier, kwamen wij op de plaats van bestemming aan. Onderweg van het vliegveld naar het complex zag je de citroenen en sinaas-appels aan de bomen hangen en dat is toch een rare gewaarwording in de winter.

De eerste dag koffers uitpakken en boodschappen doen. Dat boodschappen inslaan ging prima en de prijzen waren aangenaam aan de lage kant, dus dat was alweer meegenomen.

Daarna zijn we de omgeving gaan verkennen en hebben de boulevard met zijn leuke terrasjes en restaurantjes ontdekt. Overigens, wat een prachtige boulevard en een mooi strand! Temperaturen van ca. 18 graden, jawel boven nul, met momenten van boven de 20 graden.

Als u denkt dat wij de enige 'overwinteraars' waren, nou vergeet het maar. Het merendeel hiervan bestaat uit Engelsen met als goede tweede de Nederlanders.

's Morgens rond 10.00 uur ziet de boulevard 'zwart' van de mensen, ook personen met rollators, rolstoelen, dubbele rollators enz.

Later raakten wij in gesprek met een alleenstaande vrouw en die ons vertelde dat zij hier 5 maanden per jaar verbleef. Zij heeft artrose en door de Spaanse warmte heeft zij geen pijn meer en dat is haar veel waard. Zelfs zoveel waard dat als zij weer in Holland is, zij zeer sober leeft en spaart voor de wintermaanden in Spanje om maar geen pijn te hebben.

Voor ons senioren is Benidorm geweldig bevalen en zeker voor herhaling vatbaar. Je hoeft geen Spaans te spreken en als Engels wat moeilijk gaat is dat ook geen probleem, want Nederlands is hier de 3e taal.

Wij zijn uit eten geweest in Nederlandse restaurants en hebben een prima Chinees restaurant bezocht voor minder geld dan hier in Nederland.

Wij gingen zonder verwachtingen naar Benidorm, maar achteraf is het hier prima vertoeven gebleken.

Viva Espana, viva Benidorm!

Bert Mondriaan / bestuurslid HBVB

Driekwart van de woningen te koop aanbieden is irreëel plan

Woningcorporaties moeten minstens driekwart van hun woningen te koop aanbieden. Zo wil het kabinet huurders van corporatiewoningen het recht geven om tegen marktprijs hun woning te kopen. De ministerraad stuurt een wetsvoorstel daarvoor naar de Raad van State. Hoe realistisch is dit plan?

'Geleidelijke inkrimping van de corporatiesector is verstandig. Het brengt de voorraad in lijn met de vraag van de doelgroep. Bovendien moeten corporaties geld liquide maken om te kunnen blijven investeren in hun maatschappelijke opgave. Maar binnen korte tijd grote volumes in de markt afzetten is dom en een plan om minstens driekwart van de woningen te koop aan te bieden is irreëel. Een te snelle verkoop verstoort de woningmarkt. Zeker als dat gepaard gaat met bijzondere verkoopconstructies waarbij huurders fikse korting op de aankoop krijgen. Daarnaast hebben de meeste huurders van sociale woningen te weinig geld beschikbaar en onvoldoende financieringsmogelijkheden om hun huurhuis te kopen. Andere huurders zijn gesteld op hun mobiliteit en vrijheid en kopen daarom liever geen woning. Precies de reden waarom ze in de sociale sector wonen. Een *Right To Buy* verandert dat gegeven niet. De vraag is ook of de overheid corporaties wel kan verplichten om woningen te verkopen, het zijn zelfstandige organisaties. Kortom, verkoop van corporatiewoningen is een goede beweging, maar moet wel met verstand en in een geleidelijk tempo gebeuren'.

Bron: Building Business

Karin de Graaf, Directeur-bestuurder Wooninvesteringsfonds

Buren en de kunst van het samenleven

Wanneer je dicht op elkaar woont en samen leeft is het gevolg dat je elkaar hoort en ziet. Gewoonten, verschillen in leeftijd, gezinssamenstelling, cultuur, dagindeling, karakter en hobby's kunnen leiden tot irritaties tussen buren. Veel ervan hebben te maken met lawaai.

De beleving van lawaai is afhankelijk van tijd, plaats en persoon die het veroorzaakt. Klusgeluiden op zaterdagmiddag klinken heel anders dan midden in de nacht! En is het uw eigen kind dat harde muziek draait, of ééntje van de buren? Is het u trouwens wel eens opgevallen dat geluid van een onbekende buur, storender is dan van een bekende buur?

Wanneer je rekening met elkaar houdt, wat van elkaar kunt hebben, dan is het prettig samenleven. Geven en nemen dus.

Gouden regels:

- Zorg voor een goede verstandhouding met de buren. Hoe beter je iemand kent, hoe meer je van elkaar kunt velen en bereid bent om met elkaar rekening te houden.
- Meldt geluidsoverlast, zoals bijvoorbeeld een feestje of klussen. Aangekondigd geluid is vaak minder storend. Bovendien geef je aan dat je weet dat jouw activiteit overlast bezorgt.
- Praat eerst zelf met de buren wanneer er overlast ervaren wordt, voordat u anderen inschakelt. Vaak is men zich niet bewust van het feit dat er van overlast sprake is.

Iedereen heeft recht om 'prettig samen te leven'.

Weet u het nog?

In het zomernummer van 2011 vertelden we het verhaal van mevrouw Osephius. Hoe zij de directeur van Stek, de heer Hans Al, uitnodigde om bij haar een kopje koffie te komen drinken. De werkelijke reden was het achterstallige onderhoud van de seniorenwoningen in de Vermeerstraat. Mevrouw Osephius wist een korting op de huur te bedingen voor alle huurders zolang het opknappen achterwege bleef.

Een en ander heeft een prachtig vervolg gekregen! Stek nam het besluit de huisjes te renoveren. Inmiddels zijn de woningen opnieuw gevoegd, voorzien van nieuwe ramen en deuren en tochtvrij gemaakt. Twee woningen hebben een nieuwe indeling gekregen waardoor er ruimte kwam voor een mooie doucheceel. Het resultaat mag er zijn! Voldoende stopcontacten en aansluitingen voor vaatwasmachine beneden en wasmachine boven. Bij mutatie worden alle woningen op dezelfde manier gerenoveerd.

De zittende huurders kunnen door middel van deze 'modelwoningen' aangeven welke voorzieningen zij nu al in hun woning willen laten aanbrengen. Verschillende bewoners hebben zelf al de nodige voorzieningen aangebracht en zullen er waarschijnlijk geen gebruik van maken.

De korting op de huur is natuurlijk weer ingetrokken, maar dat hebben de tevreden huurders er graag voor over!



De nieuwe ruime doucheceel



Gewijzigde indeling

Energiebeleid

Eind vorig jaar ontving de HBVB van Stek een memo Energiebeleid. Stek streeft er naar om in 2018 (binnen een tijdsbestek van 6 jaar) alle woningen met een (verwachte) levensduur van 15 jaar of langer naar een energielabel C of beter te brengen, door gelijktijdig energiebesparende maatregelen aan te brengen bij gepland planmatig (groot) onderhoud en schilderbeurten. De totale extra investering bedraagt zo'n 18,5 miljoen euro (dit is inclusief sloop/nieuwbouwprojecten en vastgestelde groot onderhoudprojecten en exclusief eventueel te ontvangen subsidies).

Hoewel een enkele corporatie elders in den lande deze energiebesparende maatregelen zonder huurverhoging voor de huurders uitvoert (er bestaan dus toch nog **echte** sociale verhuurders), wil Stek een deel van de investering bij de huurders neerleggen in de vorm van huurverhoging.

De Woonbond adviseert in dit soort gevallen een 'woonlastenwaarborg': een besparing op complexniveau waarbij de bespaarde energiekosten voor

de huurder hoger zijn dan de huurverhoging die voor het aanbrengen van de energiebesparende maatregelen door de corporatie in rekening wordt gebracht.

Stek wil aan een dergelijke woonlastenwaarborg meewerken en heeft voorgesteld om een huurverhoging van 60% te willen doorvoeren (de huurder heeft dan altijd nog het voordeel van 40% besparing op de energiekosten).

Voor het treffen van deze energiebesparende maatregelen is toestemming van 70% van de zittende huurders nodig. Stek geeft in haar memo aan dat zij verwacht dat het niet eenvoudig zal zijn om huurders over de streep te trekken.

Wij betreuen het zeer dat Stek ons 50/50-voorstel (om de deelnamebereidheid te verhogen) van de hand heeft gewezen. Wel heeft Stek hulp aangeboden bij het wijzigen van de huurtoeslag en het voorschotbedrag bij de energieleverancier (door het beschikbaarstellen van voorbeeldbrieven).



Fon ten Thij—procesmanager Sportlaangebied

Trees Hollinger / HBVB interviewt Fon ten Thij / procesmanager Sportlaangebied

Trees: De ontwikkeling Sportlaangebied: hoe houdt je het overzicht?

Fon: Al enige tijd zijn er bouwactiviteiten gaande in het Sportlaangebied in Lisse. Bij het Fioretticollege wordt al gebouwd en dat is nog maar het begin. Het hele gebied gaat letterlijk op de schop: na de school worden een nieuw zwembad en sporthal gebouwd en dan verder met woningbouw. Wie houdt nou in de gaten of het allemaal goed gaat? Dat is de procesmanager. In Lisse is Fon ten Thij daarvoor aangetrokken en het is tijd om hem over het project wat vragen te stellen.

Trees: Ik heb eerst maar eens gezocht op Internet op jouw naam en kwam een indrukwekkend CV tegen: procesmanager, conflictmanager, bemiddelaar (mediator) voor de bouw. Heel veel verschillende ervaring en kennis.

Fon: Ik houd van projecten waar veel verschillende kennis en ervaring wordt gevraagd. Veel projecten lopen in hun complexiteit mis door te weinig aandacht voor het proces. Mensen in gesprek brengen en met elkaar keuzes laten maken is voor mij een uitdaging. Of dat nou is als procesbegeleider of als bemiddelaar.

Trees: Wat trekt je aan in het Sportlaanproject?

Fon: Er moet heel veel gebeuren in dit gebied en er spelen heel veel verschillende belangen: gemeente, scholen, gebruikers sportcomplex, omwonenden, bewoners en de woningbouwcor-

poratie. 'Bij elkaar brengen en bijhouden' is voor mij de uitdaging.

Trees: Hoe ver was het project toen je werd aangesteld?

Fon: Ik was de vierde projectleider op rij die de gemeenteraad kwam vertellen hoe het plan eruit kwam te zien. In 2008 was er niet genoeg geld voor de nieuwbouw van het Fioretticollege en de plannen voor het zwembad en de sporthal waren nog niet uitgekristalliseerd. Er was bovendien een flinke grondprijverwachting voor het middengebied, wat achterhaald werd door de crisis. Als eerste is het project 'gestript': wat hebben we echt nodig in Lisse, welk budget is voor de school en het sportcomplex beschikbaar te maken en waar staan de mensen achter. We hebben creatieve oplossingen bedacht, zoals de 'uitruil' van het sportveld voor de aanvullende gelden voor realisatie van nieuwbouw van het Fioretticollege en ook het betrekken van Stek bij het plan.

Trees: Met hoeveel mensen doe je dit werk?

Fon: Naast een projectteam van gemeentelijke deskundigen heb ik sinds kort ondersteuning van een tweede projectleider en een projectcontroller. Wij richten ons als projectleiding vooral op de kwaliteit en de afstemming van alle projecten, zoals de warmte-koude opslag. En we zijn natuurlijk veel in gesprek met de ABC projectontwikkelaar.

Masterplan Sportlaangebied

Stek ontwikkelt samen met de gemeente Lisse het Sportlaangebied. Hieronder vallen ook de 151 woningen aan de Van Speykstraat in Lisse. Door het combineren van functies zoals woningbouw en sportvoorzieningen ontstaat een meerwaarde voor de bewoners in de omgeving.

Masterplan

Er is inmiddels een Masterplan dat ontwikkeld is door ABC Bouw uit Arnhem. Het omvangrijke project De Waterkanten behelst naast het nieuwe sportcomplex met zwembad en sportvoorzieningen ook een diversiteit aan woningbouw. Dit zijn vrije markt-koopwoningen, urban villa's én sociale huurwoningen in allerlei vormen.

Huurwoningen

De sociale woningbouw in het nieuwe plan bestaat uit 126 sociale huurwoningen. Zo komt er een havengebouw met sociale huurappartementen aan de Ringvaart en een gebouw aan de Oranjelaan met ruime huurappartementen. Maar ook eengezins-, groeps- en zorgwoningen komen in het gebied terug.

Stek bouwt, om het totale aantal van 151 huurwoningen in Lisse te behouden, ook nog 31 sociale huurwoningen terug op de Uitermeerlocatie die nog verder gestalte moet krijgen.

Van Speykstraat

Dit betekent dat de 151 flatwoningen aan de Van Speykstraat gesloopt worden. Afsproken is dat er eerst een deel van de nieuwbouwwoningen klaar moeten zijn voordat er gesloopt wordt. De sloop start niet voor 2015.

Huurders van Stek die dat willen kunnen in het gebied blijven wonen. Voor huurders wordt onder andere stadvernieuwingurgentie en een verhuiskostenvergoeding geregeld.

Vervolg Masterplan

Stek overlegt inhoudelijk met de projectgroep Van Speykstraat en de HuurdersBelangenVereniging Bollenstreek over de voortgang, planning en de belangen van de bewoners.

Belanghebbenden en bewoners worden op de hoogte gehouden via een gezamenlijke nieuwsbrief van gemeente, ABC Vastgoed en Stek.

Het stedenbouwkundig ontwerp van ABC Vastgoed rust op drie pijlers: openbare ruimte, water en de inpassing in het omliggende woongebied. De openbare ruimte is samengesteld uit groen, water, sportvelden en een openbaar plein aan een jachthaven.

Neem gerust een kijkje op: www.dewaterkanten.nl



Vervolg interview

Trees: Is er genoeg kennis bij de ambtenaren?

Fon: Gelukkig zijn er veel goede deskundigen in dienst bij Lisse. Een dergelijk groot project komt per gemeente niet zo vaak voor, dus daarom ben ik voor het proces ingeschakeld. We proberen zo min mogelijk mensen van 'buiten' te halen. Medewerkers van Lisse moeten zelf kennis en ervaring opdoen, maar bijvoorbeeld voor juridische zaken en financiële doorrekeningen is kennis van buiten gehaald.

Trees: Hoe houd je overzicht bij zo'n project?

Fon: Ik houd overzicht door veel informatie te verwerken, maar vooral op het geheel te letten. Soms moet je toch details paraat hebben als keuzes daar vanaf hangen. De verantwoordelijk wethouder en de medewerkers moeten erop kunnen vertrouwen dat het overzicht dat ik hun geef, ook klopt. Specialistische kennis krijg ik van anderen. De grootste valkuil van de procesmanager is dat je op de inhoud eigenwijs wordt.

Trees: Kun je nog eigen ideeën kwijt bij dit project?

Fon: Ik ben gespitst op de inrichting van de openbare ruimte. In steden zie je vaak dat te veel ruimte wordt ingenomen door auto's ten koste van fiets, speelvoorzieningen en groen. Maar het is niet mijn taak om de keuzes te maken. Als deskundigen van de gemeente en bewoners het eens zijn dan moet het zoals het bedacht is. Het is niet 'mijn' project maar dat van de gemeente en de bevolking.

Trees: Hoe ver kun je gaan met wensen en aanpassingen?

Fon: Vooraf zijn programma's van eisen gemaakt door de gemeente, Stek en de toekomstige gebruikers van het sportcomplex. Nu, bij de uitwerking van het masterplan, hebben we gesprekken met alle betrokkenen en worden aanpassingen gedaan. We hebben ruim de tijd genomen voor de uitwerking van het masterplan, de uitwerkingsfase, die uitmondt in voorlopige ontwerpen. Zo konden we een deel van de bezwaren van de bewoners achter het nieuwe sportcomplex wegnemen door het gebouw aan te passen aan die zijde. De volgende stap is het definitieve ontwerp, dat is nodig om vergunningen aan te vragen en bevat details over constructies en installaties. Er zijn nog een aantal fasen in het ontwerp van de projecten in het gebied. In elke fase is er uitgebreid overleg met gebruikers van het sportcomplex en de klankbordgroep van omwonenden. Als het definitief ontwerp is goedgekeurd dan kan het bestek gemaakt worden met de uitvoeringstekeningen. Voor de bouw kan beginnen is er nog inspraak bij

de vergunningsprocedure van het sportcomplex.

Trees: Wanneer is je taak volbracht?

Fon: Meestal ben ik niet zo lang bij projecten betrokken. Ik zou tot aan de aanbesteding blijven. Maar mijn beoogde opvolger kreeg andere taken binnen de gemeente en ik werd toen gevraagd tot en met de gunning te blijven. De beoordeling van Europese aanbestedingen is een interessant vakgebied.

Mijn taak is nu om ook de realisatiefase te begeleiden en als 'gezicht van het project' te blijven fungeren. Ik doe dit werk in ruim twee dagen per week. Daarnaast ben ik adviseur van gemeenten en ben ik lid van de commissie die milieueffectrapporten beoordeeld (Commissie MER). Ik haal veel energie uit verschillende invalshoeken waarin ik met gebiedsontwikkeling bezig ben. Ik vind het leuk om zaken van verschillende kanten te bekijken.

Trees: Hoe ga je om met de planning?

Fon: Een project is als het ware een rijdende auto: er kan altijd iets in een dode hoek zitten waardoor je schrikt of vertraagd. Er zijn verrassingen waardoor zaken anders lopen, maar dat is niet altijd negatief. Voorbeeld is de voortvarende bouw van de brede school aan de Oranjelaan, waardoor het terrein van de Tweemaster aan de Trompstraat eerder vrij komt. Dat biedt weer kansen in de planning, daar anticiperen we dan op.

Trees: Tja, en dan de financiën. Hoe houd je die binnen de begroting?

Fon: Ik heb niet het idee dat we veel tegenvallers krijgen, alles is goed doorgerekend. Alles wat voorzien is zit in onze begroting en van onvoorzien moet altijd eerst aangetoond worden waarom het onvoorzien is, anders wordt het terugvertaald naar het projectbudget.

Als laatste wil ik opmerken dat het leuk werken is in de gemeente Lisse. De mensen zetten zich er helemaal voor in en zijn zeer flexibel. Kritische geesten en een echte aanpak sfeer. De snelheid waarmee je hier kunt werken kom ik niet vaak tegen in het land. Ook ben ik zeer te spreken over de inzet van de klankbordgroep van omwonenden: kritisch én constructief.

Trees: Dat is een mooie afsluiting. Erg bedankt voor dit gesprek, ik hoop dat mensen een beetje beeld hebben gekregen van de procesmanager voor het Sportlaangebied.

Hoe het allemaal worden gaat, kunt u zien op www.dewaterkanten.nl.



De HBVB en Stek

Door maatregelen van de overheid moeten corporaties een flinke huurtoeslag aan het Rijk betalen, zo ook Stek. Daarnaast moet Stek financieel solide blijven draaien. Stek heeft maatregelen bedacht om dit te bewerkstelligen.

Stek heeft de voorgenomen verkoop van 'gespikkeld bezit', geïsoleerd liggende complexen en aansluitende verkoop van woningen binnen speciaal aangewezen bouwblokken met de HBVB besproken. De HBVB heeft er op aangedrongen het verkoopprogramma zodanig in te richten dat juist de groep die 'tussen wal en schip valt' (de groep met een gezamenlijk gezinsinkomen tussen € 34.085 en 43.000) hiervan kan profiteren. Wij hebben diverse vragen gesteld over de duur van de leegstand, eventuele verpaupering en de daling en kwaliteit van de voor de doelgroep overblijvende voorraad. Stek heeft aangegeven dat de HBVB bij de verdere uitwerking van het verkoopbeleid nauw betrokken zal worden. Op de recent bezochte cursus Huurbeleid (Woonbond) hebben wij diverse suggesties aangereikt gekregen die wij in de discussie met Stek zullen inbrengen.

Vooruitlopend op het nieuwe huurbeleid voert Stek een aantal pilots uit om te onderzoeken waar de markt (lees: de groep met de middeninkomens) behoefte aan heeft (woningen met een huur boven de liberalisatiegrens van € 664,66). De HBVB is benieuwd naar de uitkomsten en de verdere uitwerking van het huurbeleid.

De HBVB begrijpt de noodzaak tot het terugdrin-

gen van onderhoudskosten. Dat kan door niet meer standaard badkamers, keukens en toiletten te vervangen als ze 25 jaar of ouder zijn en de kwaliteit nog goed is en door deze zaken pas te vervangen als het gehele complex projectmatig wordt aangepakt (= lagere kosten).

De HBVB heeft ingestemd met de verhoging van de huurprijs voor nieuwe huurcontracten van 70% naar 80% van maximaal redelijk (voor zittende huurders verandert er niets). Daarbij hebben wij opgemerkt dat er ook aan de kostenkant intern Stek fors gesneden dient te worden (branchebreed is becijferd dat het mogelijk moet zijn om 20% op deze kosten te besparen). Wij gaan er ook van uit dat Stek de verhoging van 25 WWS-punten voor het feit dat we ons in een schaarstegebied bevinden en de extra 5% huurverhoging voor huurders met een gezamenlijk gezinsinkomen boven de € 43.000, niet zal gaan toepassen.

Stek dient onzes inziens het accent te leggen op het stapelen van stenen (lees: bouwen van goedkope nieuwe betaalbare sociale huurwoningen) en zich dient te onthouden van het stapelen van huurverhogingen. Straks is zelfs een sociale huurwoning nog te duur voor iemand met een kleine beurs!

Wat wettelijk wordt opgelegd, daar zullen we niet aan kunnen ontkomen. Wat echter niet hoeft, maar kan en dus een mogelijkheid is, daar gaan we nog een fiks robbertje met Stek over stoeien!

Ik wil ook wonen!

Met een inkomen van meer dan € 34.085 komt u bijna nergens in Nederland meer in aanmerking voor een sociale huurwoning met een huur tot € 664,66. Dat is het gevolg van nieuwe toewijzingsregels die per 1 januari 2011 van kracht zijn. In 2011 lagen die grenzen iets lager, maar omdat ons geld het afgelopen jaar iets minder waard is geworden (inflatie), zijn de bedragen per 1 januari 2012 bijgesteld. Heeft u een (bescheiden) middeninkomen, dan bent u aangewezen op de markt van dure huur- en koopwoningen. Valt u daardoor tussen wal en schip, meld dat ons dan. Daarmee helpt u de Woonbond om knelpunten in kaart te brengen en de verantwoordelijke minister zover te krijgen dat zij de regelgeving aanpast. Sinds 16 december 2011 is Liesbeth Spies de minister voor Wonen.

Uw melding

Uw persoonlijke gegevens worden vertrouwelijk behandeld. Bezoekers van de website krijgen alleen uw antwoord op de eerste twee vragen te lezen en de plaats waar u woont, dus niet uw naam en contactgegevens. Uw antwoord op vragen over inkomensgegevens en gezinssituatie worden niet bij de tekst van uw melding getoond.

www.ikwilookwonen.nl

Bron: Woonbond

reageer nu!

Advertentiepagina

Huurders zitten niet te wachten op kooprecht

Het onderzoek naar het draagvlak van kooprecht voor huurders, dat Maurice de Hond vorige week publiceerde, bevestigt de uitkomsten van de ledenraadpleging die de Woonbond al in november hield: huurders zitten hier niet op te wachten. Volgens het onderzoek van De Hond is 26% van de huurders geïnteresseerd om de woning te kopen, maar zou slechts een deel daarvan het ook doen. Zowel bij De Hond als bij de ledenraadpleging van de Woonbond blijkt uiteindelijk rond de 18% van de huurders echt interesse te hebben in het kopen van de woning. Het is echter onduidelijk wel deel hiervan ook daadwerkelijk tot koop kan overgaan.

De Woonbond is voor een grotere keuzevrijheid van huurders. Als huurders hun huis willen kopen moet dat mogelijk zijn. De Woonbond is tegen het kabinetsvoorstel om huurders van een corporatiewoning kooprecht te geven en die corporaties te verplichten 75% van hun woningen in de uitverkoop te doen. 'Dat zou het einde betekenen van de corporatiesector', aldus Woonbonddirecteur Ronald Paping. 'Zo gooi je dus het kind weg met het badwater.' De conclusie die de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen uit het onderzoek trekt, is dat een kwart van de huurders wil kopen. Die conclusie is echter niet in overeenstemming met de eigen onderzoeksresultaten. Uit het onderzoek blijkt namelijk dat een kwart van deze groep het huis zelfs niet wil kopen als het een lastenverlichting van 20% oplevert. Paping: 'Deze groep kan onmogelijk als potentiële kopers worden gekenmerkt.'

De Hond deed zijn onderzoek overigens in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (verantwoordelijk voor de Nationale Hypotheek Garantie).

Bron: Woonbond

wijnhoutatwork
administratieve ondersteuning
Marian Wijnhout

Zwartelaan 4
2161 AL Lisse

06 12088911

wijnhoutatwork@hotmail.com
<http://www.wijnhoutatwork.vpweb.nl>

Wijnhoutatwork regelt uw bankzaken, administratie en boekhouding voor een concurrerende prijs.

Bel of mail vrijblijvend voor een prijsopgave!

T 06 12088911

E wijnhoutatwork@hotmail.com

I <https://www.wijnhoutatwork.vpweb.nl>

GRAFISCH & Drukkerij

DAMEN B.V.

's-Gravendamsedijk 67b
 2215 TG Voorhout
 Postbus 130, 2215 ZJ Voorhout
 Tel: (0252) 23 28 01
 Fax: (0252) 22 44 17
 E-mail: info@damendrukkerij.nl
 Web: www.damendrukkerij.nl

 **(0252) 23 28 01**

Deskundig advies,
de grootste in de Regio.....

- VOORDELIG DRUKWERK
- ONTWERPSTUDIO
- LOGO ONTWERP
- RECLAMEDRUKWERK
- FAMILIEDRUKWERK
- DIGITAAL DRUKWERK
- RECLAMEBORDEN
- BELETTERING
- BEDRUKTE PVC DOEK
- VLAGGEN

www.damendrukkerij.nl

www.printsunlimited.nl

Niets is onmogelijk...!

XXL PRINTS
 TEXTIELDRUK
 DRUKWERK
 DIGITAAL DRUKWERK
 BANNERS
 POSTERS
 SPANDEKEN
 POSTERFRAMES
 PRINTEN
 GRAFISCH ONTWERP
 VLAGGEN
 STICKERS

XXL Prints

...Mega veel toepassingen...

(0252) 22 39 75

Verkoop Notebooks • Computersystemen • Hardware • Software • Cartridges

91

DANMAX

Julianastraat 91 - Lisse
www.danmax.nl 0252-426991

de betere computerwinkel

Openingstijden:

Maandag	: gesloten
Dinsdag	: 10:00 - 18:00
Woensdag	: 10:00 - 18:00
Donderdag	: 10:00 - 18:00
avond	: 19:00 - 21:00
Vrijdag	: 10:00 - 18:00
Zaterdag	: 10:00 - 16:00

Reparaties • Onderhoud • Herinstallatie • Virus verwijdering • Reinigen

NicKel Ruil- Adviesdiensten & Thuiszorg

OOG HEBBEN VOOR ELKAAR

NicKel Ruilwinkel / Goederen & diensten ruilen met gesloten beurs / Thuiszorg op PGB of particuliere basis / 06-19 17 80 92 / www.nickelruiladviesdiensten.nl

Ontstaan HBVB

De Huurdersbelangenvereniging Lisse is opgericht op 24 juni 1998. In 1999 fuseerden woningbouwverenigingen Volksbelang, Gezinsbelang en Voorhout en deze fusieorganisatie ging verder onder de naam Trias Woondiensten. Tegelijkertijd is de naam van de huurdersorganisatie gewijzigd in HuurdersBelangenVereniging Bollenstreek. Met deze naamswijziging werd de bereidheid onderstreept om mee te groeien met deze – en mogelijk nog komende – fusies en/of andere vormen van samenwerking.

Per 1 januari 2009 is Trias Woondiensten gefuseerd met Woningstichting Pago uit Hillegom. De huurdersbelangenverenigingen in Hillegom en Lisse/Voorhout hebben dit voorbeeld gevolgd. Per 1 januari 2010 zijn ook deze organisaties gefuseerd. Omdat de naam *HuurdersBelangenVereniging Bollenstreek* nog steeds de 'lading dekt' is besloten samen onder deze naam verder te gaan.

Wat doet de HBVB?

De HuurdersBelangenVereniging Bollenstreek behartigt de belangen van de huurders van zelfstandige woonruimten in de gemeenten Hillegom, Lisse, Teylingen en omstreken. De HBVB is er voor de huurders en is de officiële gesprekspartner van Stek. Hiertoe is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin de participatie (het recht van instemming, advies en informatie van huurders) is vastgelegd.

Wij voeren met Stek overleg over onderwerpen als: het huurbeleid, veilig wonen, onderhoud, renovatieprojecten en sloop- / nieuwbouwprojecten, leefbaarheid, energiebesparing, basis-kwaliteit, sociaal statuut en mogelijke fusies.

Onze huurders houden we goed op de hoogte van huurdersaangelegenheden zowel op lokaal als op regionaal en landelijk niveau. Ons blad *HuurdersWijzer* verschijnt 4 keer per jaar waarvan 3 keer exclusief voor onze leden. Ook kunt u terecht op onze website www.hbv-bollenstreek.nl voor de nodige informatie en extra links.

Voor wijk- en complexgerichte zaken kunt u terecht bij uw bewonerscommissie. In Hillegom, Lisse en Voorhout zijn in totaal 17 bewo-

nerscommissies actief, die ook door ons worden ondersteund. Ook leveren wij – indien gewenst – ondersteuning aan de projectgroepen die zich bezighouden met renovatie / groot onderhoud en sloop / nieuwbouw.

De HBVB voert ook overleg met de wethouders volkshuisvesting in de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen, onder andere over zaken als groenvoorziening, infrastructuur en reiniging. De HBVB wordt geraadpleegd als het gaat om de lokale woonvisie en de prestatieafspraken tussen gemeente en de corporatie. Tevens vervullen wij een prominente rol in de Stichting Regionaal Huurdersoverleg, de koepelorganisatie waarin alle huurdersorganisaties van de Duin- en Bollenstreek vertegenwoordigd zijn. Hier komen zaken aan de orde die van regionaal belang zijn zoals het woonruimteverdeelstelsel en de woonruimteverordening.

Wij houden elke dinsdag een bewonerssprek uur van 10.00-12.00 uur. Ons kantoor vindt u aan de Nassastraat 156 in Lisse.



HBV Bollenstreek

Nassastraat 156
2161 RX Lisse
Postbus 48
2160 AA Lisse
Spreekuur elke dinsdag 10.00-12.00 uur

T: 0252-428426
I: www.hbv-bollenstreek.nl
E: info@hbv-bollenstreek.nl
Rabobank 37.65.38.554
KvK Den Haag 28078993

Adresetiket