

De HuurdersWijzer is een uitgave van HuurdersBelangenVereniging Bollenstreek

Jaargang 2013
nummer 1

HuurdersWijzer

De narcissen gaan uit hun bol

Een nieuw jaar is begonnen. Op het moment dat deze HuurdersWijzer op uw deurmat belandt is het jaar al weer twee maanden oud. Om ons heen verandert de natuur: de temperatuur loopt weer op, de zon schijnt wat vaker en we kunnen nu ook buiten schaapjes tellen. Je zou kunnen zeggen dat het voor het gevoel weer de goede kant op gaat.

De overheidsmaatregelen die de regering voor corporaties en huurders in petto heeft dragen echter niet bij aan ons lentegevoel. Wij voelen ons als huurders nog steeds danig in de kou staan! Uit onze bol gaan we beslist niet! Kennelijk denkt men in Den Haag: 'van een kale kip kun je niet plukken, maar je kunt ze nog wel een poot uitdraaien'!

In deze eerste uitgave van de HuurdersWijzer in het jaar 2013 leest u het laatste lokale, regionale en landelijke nieuws.

Mary Weijers



IN DIT NUMMER

- Concert BC Ruysdael, Meet& eat BC Meerenburgh..... 2
- Receptie BC Goed Wonen .3
- Actie Huuralarm.....4
- Actievergadering 26/01 en AWO 03/04 6
- Bijeenkomst Zeehelden, Professionalisering HBVB en ALV 25/06..... 7
- De HBVB op de rails 8
- Van een kale kip9
- Negatief advies woningruil 10
- Verkoopbeleid Stek en inspraak MP Hillegom-Nrd... 11
- Renovatie Vogelwijk en De broekriem 12
- Woonruimteverdeling..... 13
- Huurverhogingen en Plannen corporaties..... 14
- Advertenties en sloop/nieuwbouw Patrimonium .. 15
- De pen en Pensioenen 16



GEVEL KERST CONCERT EDITIE 2012



BC Meerenburgh zoekt nog vrijwilligers. Wie wil hen komen assisteren?

Aanmelden kan via

 Meerenburghlisse

of via:

 mail Meerenburghlisse

Gevelconcert BC Ruysdaelplein

Voor het vijfde jaar organiseerde Bewonerscommissie Ruysdaelplein het Kerst GevelConcert volgens het beproefde recept. Da Capo was er voor de vijfde keer als hoofdact, spelend vanaf de galerij op de 2e, 3e en 4e verdieping. Voor de dirigent stonden hoogwerker en megafon klaar en samen met een fotograaf gaf hij op grote hoogte leiding aan de band. In het voor- en naprogramma stond (net als vorig jaar) steelband Tavenu. Tavenu had ook vorig jaar een goede indruk achter gelaten en op veler verzoek mochten zij nog eens acte de presence geven. De Mon had de mooiste tenten neergezet en een groot aantal bedrijven had hun medewerking verleend of als sponsor gefungeerd. Natuurlijk hoofdsponsor Stek en de gemeente Lisse en meewerkende bedrijven zoals Warmerdam Hoogwerkers, Deen Supermarkten (voor de inwendige mens), Profile Heemstede voor het aggregaat, Kamstra recycling voor de vuurkorven en hout. En misschien iets om eens bij stil te staan: een groep van 10 personen was al vanaf het voorjaar bezig om het concert op poten te zetten.

Dit jaar was de opkomst 100%; het plein stond vol, de bar was constant bezet en de vele bezoekers hadden het prima naar de zin. Reden te meer voor de Bewonerscommissie om ook dit jaar weer een nieuwe editie te organiseren. Tot december 2013!

Franco Dieters

Meet & eat BC Meerenburgh

Op 22 december 2012 organiseerde BC Meerenburgh van 17.00 tot 20.00 uur een kerstborrel 'meet & eat' in de Lisbloemschool te Lisse. De uitnodiging was met kerstkaart bezorgd bij alle huur- en koopwoningen in wijk Meerenburgh. Dit heeft de BC kunnen doen omdat zowel de gemeente als Stek alle medewerking en financiële sponsoring hebben gegeven. Het eten bestond uit lekkere winterstampotten. Voor de kinderen was er een grabbelton met cadeautjes en alle gasten gingen tot hun grote verrassing weg met een prachtig kerststuk.

De opkomst was goed, maar de wijk is groot en lang en niet iedereen is geweest. Dat is best jammer, maar de mensen die er waren hebben het erg gezellig gehad en vonden het leuk. Zeker omdat de bijeenkomst een andere uitstraling had dan voorgaande jaren. Iedereen zat gezellig met elkaar te kletsen en men liet de BC gelukkig niet zitten met het eten!

De BC is op zoek naar hulp. Men hoeft (als men dat niet wil) niet in de BC zitting te nemen, maar men kan ook 'de ogen en oren' van de wijk zijn. Gelukkig heeft een aantal personen zich hiervoor aangemeld en wil ook een groepje meedenken met de BC. Hetzij met het organiseren van een mozaïekwedstrijd of iets leuks voor de kinderen. De wijk is te groot voor maar 4 commissieleden, dus de bewoners die zich hebben aangemeld: hartelijk dank hiervoor!

BC Meerenburgh bedankt iedereen die zich (vrijwillig) heeft ingezet en de aanwezige bewoners voor hun komst. Zonder de vrijwilligers en de gasten zou het allemaal voor niets geweest zijn en zeker niet zo geslaagd zijn verlopen.

Jeanette de Visser



Nieuwjaarsreceptie BC Goed Wonen druk bezocht

Op 4 januari 2013 werd voor de derde keer een nieuwjaarsreceptie gehouden in de zaal van Eetcafé Zomerzorg. Dit alles werd wederom weer verzorgd door de bewonerscommissie Goed Wonen en de V.V.E .

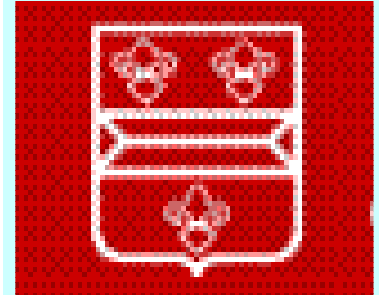
Ondanks wat afzeggingen (vooral door griep) werd het een goed gevulde zaal. Tijdens het openingswoord werd er een minuut stilte gehouden voor de mensen die in onze buurt ontvallen zijn. Ook werd naar voren gehaald dat er in onze buurt een hele goede saamhorigheid heerst.

De binnentuin begint een vorm te krijgen, minpunt is dat de wateroverlast nog steeds een groot probleem is. Na de toespraak werd het steeds gezelliger onder het genot van een drankje en enkele hapjes. Het is verheugend te constateren dat de samenwerking van huurders en kopers ontzettend goed te noemen is.

De bewonerscommissie had ook nog uitnodigingen verstuurd naar onze wijkpolitie, onze woonconsulent bij Stek en de HBVB. Helaas kon de woonconsulent van Stek niet komen. Van de wijkpolitie hebben wij niets gehoord, het zal wel een reden hebben, maar een beetje betrokkenheid zou wel leuk zijn voor deze buurt. De komst van Yvonne Baas van de HBVB maakte dit weer goed. Lieve Yvonne, namens onze commissie heel hartelijk dank hiervoor.

Langs deze weg wil ik ook nog Hennie Siebelt van Eetcafé Zomerzorg, en Stek bedanken voor de sponsoring, waardoor het weer een zeer geslaagde nieuwjaarsreceptie werd. Namens bewonerscommissie Goed Wonen uit Hillegom wensen wij alle lezers van dit blad een gezond en een voorspoedig 2013 toe.

Piet van Haaften





www.actiehuuralarm.nl



'De heffing zal leiden tot forse huurstijgingen en massale ontslagen in de bouwsector.'

Teken de petitie

De Woonbond is een online petitie gestart tegen de huurmaatregelen in het regeerakkoord. Met de petitie roepen we politiek Den Haag op om huren betaalbaar te houden en de woningmarkt uit het slop te trekken. Teken de petitie op

www.actiehuuralarm.nl



ACTIE HUURALARM

Huurders en bouwvakkers hebben 18 december 2012 gezamenlijk gedemonstreerd in Den Haag en aan leden van de Eerste Kamer uitgelegd waarom zij niet moeten instemmen met de verhuurdersheffing. Eerste Kamerleden blijken gevoelig voor het alternatief dat de Woonbond en FNV Bouw aandragen: verplicht verhuurders tot investeringen, dan zal het Rijk minstens zoveel inkomsten binnenkrijgen als het nu aan heffing oplegt. Bovendien leveren investeringen woningen en banen in de bouwsector op.

De actie op het Plein in Den Haag wordt opgeluisterd met een oude scheepsbel, spandoeken en de letters H U U R A L A R M, die huurders en bouwvakkers omhoog houden voor een kordon van fotografen en journalisten. 'H U U R iets hoger, houdt H U U R iets hoger', roept een fotograaf tegen de mensen die die letters in de lucht houden. 'Maar de huur is al zo hoog', roept een huurder terug. Huurders en bouwvakkers poseren gewillig voor de camera's en vertellen hun verhaal aan de pers.

Anneke de Vries en Bert Gerestein uit Middelburg demonstren omdat ze 9 procent huurverhoging kunnen verwachten als de kabinetsplannen doorgaan. Dat komt grotendeels door de verhuurdersheffing, die hun woningcorporatie gedeeltelijk op de huurders zal verhalen. Bert: 'Ons inkomen – en dat geldt voor de meeste mensen – is op de langere termijn onzeker. De plannen van dit kabinet leiden tot forse huurstijgingen, maar bieden geen 'weg terug' als een huurder in inkomen daalt. Hoe moet dat straks als Anneke haar baan kwijtraakt?'

Hun woningcorporatie heeft nú al de nieuwbouwplannen in hun gemeente stilgelegd en dat geldt ook voor de energiebesparende maatregelen in de goedkope woningvoorraad. Wat Anneke en Bert betreft, leiden de kabinetsmaatregelen tot een uitholling van de sociale huursector. Sterker nog: 'De maatregelen helpen de economie nog verder in het slop.'

Karin van Oosten, regiobestuurder van FNV Bouw, herkent het verhaal uit Middelburg: 'Veel woningcorporaties hebben, vooruitlopend op de verhuurdersheffing, hun nieuwbouw- en renovatieprojecten acuut stopgezet. Er vallen ontzettend veel ontslagen bij bouwbedrijven op dit moment.' Gelijktijdig met het Huuralarm van huurders en de Woonbond, geven bouwvakkers en FNV Bouw vandaag een 'Bouwalarm' af. Per week verliezen 250 bouwvakkers hun baan onder andere omdat corporaties niet meer investeren in nieuwbouw en renovaties. Elke dag gaan er bouwbedrijven failliet, anderhalf keer meer dan in economisch voorspoedige tijden. Sinds de start van de crisis, begin 2009, is het aantal werkgevers met een bouwbedrijf teruggelopen met 1.600 en zijn er 37.000 arbeidsplaatsen verloren gegaan en zo'n 50.000 als je het verlies aan arbeidsplaatsen in de toeleverende industrie erbij optelt.

Het Bouw- en Huuralarm op Het Plein krijgt spontaan bijval van Nico Rietdijk, directeur van de Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers. 'Het kabinet bezuinigt dit land stuk', zegt Rietdijk voor de camera's. 'Als de verhuurdersheffing doorgaat, kunnen we er komend jaar 100.000 werklozen bijrekenen.'

Eerste Kamerleden Peter Essers, Koos Schouwenaar, Greetje de Vries-Leggedoor en Guusje ter Horst komen op Het Plein luisteren naar de verhalen van huurders en bouwvakkers en de argumenten van de Woonbond en FNV Bouw voor een alternatief voor de verhuurdersheffing. 'Uw geluid is niet aan dovemansoren gericht', zegt CDA-senator Peter Essers. 'Wij hebben minister Blok gisteren in het debat zeer kritische vragen gesteld over de verhuurdersheffing. De woningmarkt is nu dermate slecht geworden dat je je wel moet afvragen: kan de woningmarkt de verhuurdersheffing wel hebben.'

Koos Schouwenaar (VVD) benadrukt dat investeringen nodig blijven. En Greetje de Vries-Leggedoor (CDA) wijst er op dat ook zij merkt dat er steeds meer bouwbedrijven failliet gaan: 'Maar ook werkloosheid moet betaald worden door de overheid, dus daar zullen we de minister op wijzen.' PvdA-senator Guusje ter Horst wil dat de minister goed nadenkt over 'op welke manier hij het geld uit de sector gaat halen'. Zij voelt er veel voor om 'de sector te stimuleren in plaats van af te romen.'

Paulus Janssen (Tweede Kamerlid voor de SP) die spreekt namens SP-senator Bob Ruers, wijst er op dat veel partijen weliswaar in de Tweede Kamer voor de verhuurdersheffing hebben gestemd, maar in de Eerste Kamer 'de handen vrij hebben om naar eigen goeddunken te oordelen.' Woonbonddirecteur Ronald Paping, wenst de senatoren daarbij 'veel wijsheid toe' en vraagt hen het aangedragen alternatief van investeringen goed voor het voetlicht te brengen.

Bron: Woonbond

Voetnoot van de redactie: natuurlijk was onze voorzitter Yvonne Baas 18 december 2012 aanwezig in Den Haag. Zoek haar op de foto (tip: boven de 'R' in 'ALARM').



Mary Weijers ondertekent het petitieformulier





Yvonne Baas aanwezig op de actievergadering te Utrecht

Actievergadering 26 januari

Op zaterdag 26 januari 2013 vond een actievergadering van de Woonbond plaats in zalencentrum Vredenburg te Utrecht.

Minister Blok komt in februari met uitgewerkte plannen voor het huurbeleid en iedereen moet dan in de startblokken staan om de Actie Huuralarm krachtig voort te zetten. Daarom organiseerde de Woonbond een actievergadering voor lidorganisaties, bestuur en kaderleden om het vervolg van Actie Huuralarm te bespreken en om in subgroepen dieper in te gaan op mogelijke actievormen.

De HBVB was van de partij. Voorzitter Yvonne Baas heeft namens het bestuur haar zegje gedaan namens de lokale huurders in Hillegom, Lisse en Teylingen en regionaal namens alle huurders in de Duin- en Bollenstreek en de Leidse omstreken.

Het HBVB-bestuur had graag een gezamenlijke reactie op de regeeringsplannen met Stek en de gemeenten richting Den Haag willen sturen (een zogenaamde tripartite). Onze corporatie Stek heeft echter voor een andere manier van communiceren richting de politiek gekozen. Zij heeft samen met de corporaties Dunavie (Katwijk), Elan Wonen en Pré Wonen (Haarlem en IJmond) een persbericht verspreid waarin zij de noodklok luiden.

Indien u ook de petitie wilt ondertekenen, maar niet beschikt over een PC, dan kunt u gebruik maken van het formulier dat u bij deze Huurderswijzer ontvangt. Ook kunt u tijdens reguliere kantooruren de petitielijst tekenen op ons kantooradres aan de Nassaustraat 156 of bij Stek aan de Hobahostraat. Er liggen petitielijsten bij de balies.

ALGEMEEN WIJKOVERLEG

Woensdag 3 april a.s. vindt om 19.30 uur het Algemeen Wijkoverleg plaats in De Voorhof te Lisse. Alle bewonerscommissies ontvangen te zijner tijd de uitnodiging en agenda.

In het laatste wijkoverleg (november 2012), is uitgebreid gesproken over de communicatie tussen Stek en de bewonerscommissies. Deze communicatie blijkt niet altijd optimaal te zijn. De op de avond aanwezige leden van de RvC op huurdersvoordracht hebben beloofd een en ander terug te koppelen naar de Stekorganisatie. Ook in het overleg tussen de HBVB en Stek is de communicatie onderwerp van gesprek geweest. Wij zullen dan ook op het eerste overleg terugkomen op 'het communiceren met en het stimuleren en motiveren van bewonerscommissies'. René de Winter van Stek zal 3 april meer vertellen over energiebesparing.

ALGEMENE LEDEN- VERGADERING DINSDAG 25 JUNI 2013

Dinsdag 25 juni a.s. vindt om 19.30 uur de Algemene Ledenvergadering van de HBVB plaats in De Voorhof te Lisse. Alle leden/donateurs ontvangen te zijner tijd een uitnodiging en de agenda.

Tijdens de ALV legt de HBVB verantwoording af over wat zij in het jaar 2012 op huurdersgebied gedaan heeft. Ook wordt het financieel jaarverslag 2012 en de begroting 2014 aan de leden gepresenteerd.

Op dit moment wordt nog gezocht naar een interessante gastspreker. Wij willen dit laten afhangen van de laatste ontwikkelingen vanuit de overheid.

Noteert u de datum, het tijdstip en de locatie alvast in uw agenda?

Nieuwjaarsbijeenkomst Zeeheldenbuurt



De nieuwjaarsbijeenkomst van de Zeeheldenbuurt was een gezellige aangelegenheid. Het clubgebouw van zwemvereniging De Watervrienden, gelegen in de wijk zelf, is hiervoor natuurlijk een uitstekende locatie.

Barre weersomstandigheden op zondagmiddag 20 januari jl., leidden er toe dat niet iedereen de deur uitging voor een hapje en drankje en een gezellig samenzijn. Zij die er waren hadden het prima naar de zin en zij die er niet waren hebben iets gemist. Wellicht dat zij de volgende keer van de partij zijn. De sociale cohesie in deze wijk heeft in ieder geval weer een flinke oppepper gekregen dankzij de beide dames van BC Zeehelden-laagbouw: Vera en Karin. Zij zijn echter naarstig op zoek naar versterking van deze 2-vrouwsformatie.

Yvonne Baas

PROFESSIONALISERING HBVB

Het is dan eindelijk zover. Waar we al zo lang op gewacht hebben is in de lucht en werkt! De HBVB is nu in het gelukkige bezit van een server, waardoor bestuurs- en teamleden ook van huis uit bij de digitale bestanden van de HBVB kunnen komen en op die wijze aan hun vrijwilligerswerk invulling kunnen geven.

Met de komst van de server is het niet echt meer nodig om fysiek op kantoor te werken: bestanden kunnen via inlogcodes worden opgehaald, bewerkt en weer opgeslagen worden op de server. Omdat er wekelijks een back-up gemaakt zal gaan worden is ook het probleem van het verloren gaan van data bij een eventuele pc- of laptopcrash opgelost. Nu nog een A4/A3-kleurenmultifunctioneel copier om alles te kunnen printen en te scannen en we zijn helemaal professioneel bezig!





DE HBVB OP DE RAILS

10 november 2012 kwamen de bestuurs- en teamleden van de HBVB plus een aantal genodigden bijeen in de Olmenhorst in Lisserbroek, voor een 'heisessie' met als onderwerp: 'De HBVB op de rails'.

De genodigden: Jos Wienen (burgemeester van Katwijk en tevens voorzitter van de Stuurgroep Woonruimteverdeling), Ad van Zelst en Nico Bink (respectievelijk wethouder en beleidsmedewerker gemeente Lisse), Hans Al (directeur Stek), Réne Roodzant (voormalig lid RvC Stek en oud-voorzitter HBVB) en Hein Juffermans (oud-voorzitter HBVB) gaven hun visie op het huurderswerk: hoe zien zij de HBVB, wat zouden de prioriteiten van de HBVB moeten zijn en welke tips konden ze het bestuur meegeven. Hans Weevers (Woonbond Kennis- en Adviescentrum) leidde het gesprek in goede banen.

Men kon instemmen met de doelen die de HBVB nastreeft: betaalbare en goede woningen voor mensen met een laag inkomen met daarbij aandacht voor bijzondere doelgroepen, leefbaarheid, dienstverlening, huurdersparticipatie en een eerlijke en efficiënte verdeling van de beschikbare huurwoningen.

'Zorg voor je hoofddoelen en zorg voor een kader.'



De genodigden onderstreepten het feit dat Yvonne Baas het HBVB-gezicht naar buiten is. En ook dat de HBVB dan wel een vrijwilligersorganisatie is, maar over veel knowhow beschikt en heel professioneel werkt. De HBVB wil veel, maar heeft aangegeven tijd te kort te komen en zal dus prioriteiten moeten stellen.

Suggesties van Jos Wienen: niet overal bij willen zijn, selectief en effectief zijn: wat is zinvol, waar word je stem gehoord en levert aanwezigheid iets op. Beperk je tot de core business.

Ad van Zelst daarentegen ziet een rol voor de HBVB weggelegd bij bewonersparticipatie rond de woon- en leefomgeving en zou daarvoor ondersteuning willen leveren. Jos Wienen deelde zijn mening trouwens niet.

Hans Al gaf aan dat de HBVB moet kijken naar de rol die men wil spelen: zaakwaarnemer, belangenbehartiger, informatieverstrekker en op welk niveau: lokaal, regionaal enz. Keuzes zullen gemaakt moeten worden (niet alles willen doen en prioritering aanbrengen), de HBVB moet zich beter profileren en meer contact hebben met de achterban.

René Roodzant adviseerde om voor de beleidsmatige trajecten externe hulp in te schakelen.

Hein Juffermans sloot met de woorden: zorg voor je hoofddoelen en zorg voor een kader. Zie daarbij het verschil te maken.

Hans Weevers verwerkt wat tijdens de heisessie besproken is en alle aanbevelingen in een rapportage, op basis waarvan de HBVB haar verdere koers bepaalt en de organisatie weer op de rails zet.

'VAN EEN KALE KIP KUN JE NOG ALTIJD EEN POOT UITDRAAIEN'

Genoeg is genoeg, zo vindt Yvonne Baas van HuurdersBelangen-Vereniging Bollenstreek (HBVB). Zij zet zich met anderen hartstochtelijk in voor de strijd tegen de kabinetsplannen voor inkomensafhankelijke huurverhogingen. De komende maand, tot de nationale actiedag van 12 maart, zullen de inwoners haar tegenkomen in haar rode auto, met daarop een roeptoeter, rood zwaailicht en een noodklok.

Via een landelijke actie 'Huuralarm' wil de Woonbond minimaal 50.000 handtekeningen inzamelen en Baas legt uit waarom. 'Als de plannen doorgaan, worden ieder jaar inkomensafhankelijke huurverhogingen doorgevoerd. Als de bewoners gezamenlijk minder dan 34.085 euro verdienen, stijgt de huur met 4%. Bij een inkomen tot 43.000 euro moet je per jaar 5% meer betalen en ontvang je meer dan 43.000 euro, dan gaat de huur 9% per jaar omhoog. De pest is, dat het kwartje nog niet valt bij de huurders. Maar op termijn verdwijnen door deze maatregel de woningen uit de sociale sector. Na tien jaar betaal je het dubbele aan huur en valt je woning boven de huurtoeslaggrens, zodat je geen huursubsidie meer ontvangt. Ook de huurprijsbescherming vervalt.'

Baas is furieus: 'De onderkant van de maatschappij wordt hiermee gepakt. Van een kale kip kun je geen veren plukken, maar je kunt 'm dan nog altijd een poot uitdraaien. Als je elke dag je de kolere werkt voor een minimum loon dan kun je met die hogere huren geen boodschappen meer doen. Die politici aan de bovenkant weten niet hoe het voelt als je aan de onderkant je kapot vecht om je kinderen te eten te geven.'

Natuurlijk moet iedereen een steentje bijdragen, nadat alle banken en financiële instellingen er een soepzooitje van gemaakt hebben en ze allemaal zuigen aan de tepel van de staatssteun. Maar volgens Baas zullen de huurverhogingen catastrofaal zijn voor minstens 10% van de sociale huurders: 'Dat zijn 280 gezinnen alleen al in Lisse en meer dan 6.000 ouders en kinderen in Holland Rijnland! Zij dreigen hun huis te verliezen.' En dit aantal zal volgens de HBVB alleen maar groeien.

De landelijke actie roept de mensen op om te strijden tegen de hoge huurstijgingen en gluurverhogingen (hogere huur op basis van het inkomen). Ook maken de huurders zich sterk tegen de verhuurdersheffing. De woningcorporaties moeten van de overheid de komende vier jaar maar liefst twee miljard euro betalen. Baas: 'Dat is 900 euro per jaar per huurder! Als je die belasting al heft, zet het bedrag dan in een apart potje, zodat de corporaties dat geld dan verplicht moeten investeren in de huizen en gebruik het niet om een JSF aan te kopen.'

Dinsdag 12 maart wordt de landelijke actie gehouden en Baas roept iedereen op om naar Den Haag te gaan. Ook is het streven om minimaal 50.000 handtekeningen in te zamelen en dat gaat zeker lukken volgens Baas: 'We zitten nu al op 30.000. Ik roep alle huurders, woningzoekenden en andere sympathisanten op om hun handtekening te zetten. Dat kan aan de balie van de HBVB (Nassastraat 156), bij Stek, of digitaal via www.actiehuuralarm.nl. We moeten nu meer dan ooit de krachten bundelen.'

Artikel: Joep Derksen / www.writing4u.eu



Yvonne Baas luidt de noodklok

*Foto's:
www.joepderksen.blogspot.com/*





NEGATIEF ADVIES HBVB: AANPASSING WONINGRUIL

Tot op heden was bij woningruil sprake van 'indeplaatsstelling': huurders nemen elkaars plaats in, accepteren de woning zoals deze is, er vinden weinig werkzaamheden plaats en de huur wijzigt niet.

Stek wil nu de woningruil beschouwen als reguliere mutatie: er wordt onderhoud gepleegd en er komt een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe (hogere) huur.

De HBVB heeft een negatief advies op deze beleidswijziging afgegeven:

1. Het doorvoeren van huurverhoging net als bij een 'normale' mutatie is niet in het belang van de betreffende huurder. Juist de indeplaatsstelling garandeert de nieuwe huurder dat hij of zij het gehuurde onder dezelfde voorwaarden overneemt, het huis én de huur. Het niet betalen van 50 tot 80 euro extra huur is een van de grote voordelen van woningruil in de huidige situatie.

'Het niet betalen van extra huur is een van de grote voordelen van woningruil in de huidige situatie.'

STEK VERKOOPT!

Dit zijn nieuwbouwwoningen, bestaande huurwoningen maar ook (parkeer)garages. De verkoop verloopt altijd via een lokale makelaar. Stek wil ongeveer 34 woningen per jaar verkopen in Hillegom, Lisse en Voorhout. Niet alle huurwoningen van Stek komen in aanmerking voor verkoop.

Voor het overzicht voor verkoop aangemerkte woningen, ga naar:

www.stek-wonen.nl/wonen-bij-stek/koopwoningen

Bron: www.stek-wonen.nl

2. De betreffende huurder die kiest voor woningruil, neemt de woning zoals deze is. Stek blijft verplicht om al het noodzakelijke onderhoud te plegen. Nadeel (van het niet plegen van mutatie-onderhoud) is volgens ons voor de huurders beperkt, zeker afgezet tegen de forse huurverhoging.

Het voornemen van Stek doet geen recht aan de in de wet vastgelegde indeplaatsstelling: huurders hebben bij woningruil recht op dezelfde woning, dezelfde huur en nog steeds op de onderhoudsplicht van de woning.

Stek wil bij voorbaat indeplaatsstelling weigeren en de huurder die dat toch wil wordt gedwongen naar de rechter te stappen.

De HBVB adviseerde negatief! Bovendien is de HBVB van mening dat woningruil de doorstroming en passend wonen bevordert. Er zijn in het huidige woonruimteverdeelsysteem geen passendheidscriteria meer opgenomen. Woningruil zou een prachtige oplossing zijn om te kunnen doorstromen (bijvoorbeeld naar een kleinere of juist grotere woning) als net de woning die men zoekt op Woonzicht niet voorbij komt.





VERKOOPBELEID STEK

Stek wil het verkoopbeleid actualiseren om middeninkomens meer kansen te bieden. Daarnaast wil Stek de laagste inkomens blijven bedienen. Stek heeft investeringsruimte nodig voor onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw.

Stek wil 481 tot 547 woningen in complexen in Hillegom, Lisse en Voorhout verkopen. Op een mutatiegraad van 7% op het gehele bezit, betreft het zo'n 34 woningen per jaar.

De HBVB heeft Stek gevraagd onderzoek in te stellen naar de koopbereidheid onder huurders en de hoogte van de hypotheke die zij kunnen verkrijgen en aan te geven welke kortingsmogelijkheden er op de verkoopprijs zijn (bijvoorbeeld Koopgarant).

De HBVB is niet blij met de afname van de sociale woningvoorraad, begrijpt de financiële opgave van Stek en is van mening dat er voor de groep middeninkomens ook mogelijkheden moeten komen om te verhuizen. Op de beleidsuitgangspunten en de verkoopopgave 2012 (34 woningen) heeft de HBVB positief advies afgegeven en diverse opmerkingen aan Stek meegegeven. Stek heeft aangegeven de HBVB bij de verdere uitwerking van het verkoopbeleid te zullen betrekken.



INSPRAAK MASTERPLAN HILLEGOM- NOORD

De HBVB heeft een inspraakreactie aan gemeente Hillegom gezonden op het concept Masterplan Hillegom-Noord.

De HBVB heeft de gemeente gewezen op de regionale afspraak: bij nieuwbouw altijd 30% sociaal bouwen. Zeker gelet op de druk op de woningmarkt zou deze 30%-regeling te allen tijde gehandhaafd moeten worden en de gemeente niet moeten overwegen af te wijken van dit %. Onderlinge uitwisseling van het sociale programma tussen ontwikkelaars moet mogelijk zijn, mits de gemeente daar goed op handhaaft.

Het kan en mag niet zo zijn dat de huidige wijk Patrimonium de 30% sociaal vormt voor de nieuwbouw die in het aangrenzende gebied binnen het Masterplan Hillegom Noord is voorzien!



RENOVATIE VOGELWIJK

In de Vogelwijk (Poelpolder te Lisse) heeft een grote renovatie plaatsgevonden. Wij interviewden voor de HuurdersWijzer de familie Ruwaard uit de Ooievaarstraat over hun bevindingen, op- en/of aanmerkingen en andere zaken.

Vraag: is er goede voorlichting / informatie gegeven voordat er met de werkzaamheden is gestart? Antwoord: wij hebben een bijeenkomst gehad in het Poelhuys en alle informatie over bijvoorbeeld de keuken was ons duidelijk. Ook over de uitvoering werd goede uitleg geven, bijvoorbeeld over het materiaalgebruik.

Vraag: ging u na afloop van de bijeenkomst tevreden naar huis? Antwoord: zeker en we stonden dan ook positief tegenover de renovatie.

Vraag: was duidelijk welke werkzaamheden er werden uitgevoerd en is dit ook schriftelijk vastgelegd? Antwoord: alles werd genoteerd op de bewuste woninggegevens, welke in de woning werd opgehangen. Dit was de leidraad voor de hele renovatie.

'Op een enkele afspraak na is alles volgens opdracht(en) uitgevoerd.'

De Broekriem

Omdat veel mensen het met minder moeten doen, starten we de rubriek: De Broekriem. Hierin treft u handige links naar sites aan, zodat u met de tips die u daar aantreft beter kunt uitkomen met uw inkomen.

www.uitmetkorting.nl

www.allesvoorniks.nl

www.nibud.nl

www.zobespaarjegeld.nl

www.nooitmeerroodstaan.nl

www.wijzeringeldzaken.nl

www.shopkorting.nl

www.kortingen.nl

Vraag: had u tijdens de werkzaamheden nog inspraak op bepaalde zaken? Antwoord: er was veel bespreekbaar en bepaalde zaken waren mogelijk.

Vraag: wanneer zijn bij u de werkzaamheden begonnen en tot wanneer hebben deze geduurd? Antwoord: er is gestart op 13 augustus 2012 en de laatste dag was 9 november 2012.

Vraag: bij het einde van de werkzaamheden zijn toen zaken nog nagelopen (de zogenaamde oplevering)? Antwoord: ja, alles is goed verlopen en waar nodig nog aangepast.

Vraag: als u mocht kiezen zou u dan nog iets op een andere manier aanpakken? Antwoord: nee, alles is zo gegaan zoals afgesproken en wij zijn tevreden met het resultaat.

Vraag: nu alles overziende, heeft deze renovatie u gebracht wat u verwacht had? Of zijn er zaken niet goed uitgevoerd? Antwoord: op een enkele afspraak na is alles volgens opdracht(en) uitgevoerd.

Een compliment aan Stek want alle bewoners ontvingen voor de overlast een tegoedbon van € 40.

De HBVB wenst de familie Ruwaard nog veel en lang woongenot in de gerenoveerde woning.



WOONRUIMTEVERDELING

Regio Holland Rijnland werkt aan nieuw woonruimteverdeelsysteem. De twee huidige systemen van Woonmarkt Rijnstreek en Woonzicht moeten opgaan in één eenvoudig, transparant en efficiënt regionaal systeem. Daarom wordt de huisvestingsverordening aangepast. In de vorige uitgave van de HuurdersWijzer hebben wij u hierover uitgebreid geïnformeerd.

De ontwerp huisvestingsverordening Holland Rijnland lag tot 20 december tijdens kantooruren ter inzage in de gemeentehuizen van de aan Holland Rijnland deelnemende gemeenten: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude en op het kantoor van de regio Holland Rijnland.

De inspraakperiode voor o.a. de huurdersorganisaties liep tot 7 januari 2013 (voor de gemeenteraden tot 22 februari). Op 6 januari (een



'Implementatie nieuwe woonruimteverdeelsysteem 1 januari 2014 verwacht.'

uur voor het verstrijken van de deadline) heeft de Stichting Regionaal HuurdersOverleg namens de bij haar aangesloten huurdersorganisaties haar zienswijze / bezwaar bij Holland Rijnland ingediend.

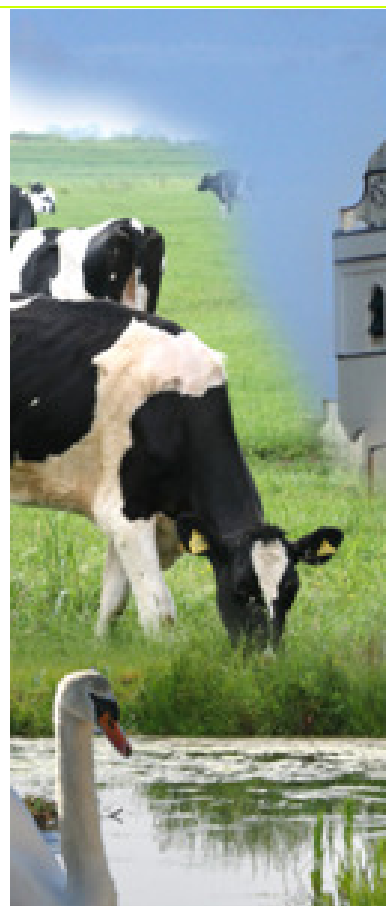
In het kort maakt de SRH bezwaar tegen de navolgende zaken:

- Het verslechteren van de positie van stadsvernieuwingsurgente (zij verliezen hun absolute voorrangpositie).
- De inschrijftijd voor starters die in de Rijnstreek 6,5 jaar extra inschrijftijd kunnen hebben (Rijnstreek inschrijftijd vanaf 1 januari 2000, Woonzicht vanaf 1 juli 2006).
- Het meenemen van de WOZ-component in de omzettingsmaatregel (ingewikkelde en arbitraire factor).

De SRH is een groot voorstander van het bevorderen van de doorstroming, want dat is goed voor de woningzoekenden. En een echt eerlijke wachtrij komt er toch niet. Dus pleiten wij voor:

- Inschrijfduur als volgordecriterium waarbij woonwaarde verval.
- Een gelijke start van de inschrijftijd voor de gehele regio vanaf 1 juli 2006.
- Bij gelijke inschrijftijd is de woonduur (= contractduur achter te laten woning) doorslaggevend.

In april volgt een nota van reacties en wijzigingen en in mei een portefeuillehoudersoverleg Ruimte. Vaststelling door het Algemeen Bestuur is voorzien in juni 2013, waarna het systeem verder ontwikkeld kan worden voor implementatie per 1 januari 2014. Wij houden u op de hoogte!





HUURVERHOGINGEN?

Het kabinet Rutte 2 heeft in zijn regeerakkoord afspraken gemaakt over de huurverhogingen die de komende jaren mogelijk worden. De afspraken moeten nog nader worden uitgewerkt, maar duidelijk is wel dat de huren enorm gaan stijgen.

De afgelopen jaren is de huur van zittende huurders alleen met het inflatiepercentage verhoogd. Dat gaat veranderen. De meeste huurders zullen hun huurprijs fors zien stijgen.

Als kabinet Rutte 2 haar zin krijgt dan zal een individuele huurder straks te maken krijgen met een huurverhoging die afhangt van de hoogte van zijn inkomen en van de keuzes die zijn verhuurder maakt.

- Inkomen tot ca. € 33.000: jaarlijks een huurverhoging van 1,5 % plus inflatie.
- Inkomen tussen ca. € 33.000 en € 43.000: jaarlijks een huurverhoging van 2,5 % plus inflatie.
- Inkomen boven de ca. € 43.000: jaarlijks een huurverhoging van 6,5% plus inflatie.

Huurders met een (gezins)inkomen van meer dan € 43.000 kunnen ook met huurverhogingen van 10% per jaar geconfronteerd worden. In het regeerakkoord staat namelijk ook dat verhuurders de huursombenadering toe mogen passen. Dan kan een huurverhoging voor de individuele huurder veel hoger uitpakken dan 6,5% plus inflatie. Voor de koopkracht van deze huishoudens heeft dat grote gevolgen.

Bron: Woonbond

PLANNEN CORPORATIES IN GEVAAR

De doorrekeningen van het regeerakkoord laten zien dat er voor woningcorporaties al snel geen geld meer overblijft om nog investeringen te doen. Noodgedwongen trappen corporaties op de rem, nieuwbouwplannen en voornemens worden uitgesteld. Dat doen ze niet als actie of protest, maar op basis van doorrekeningen van de mogelijke gevolgen van regeerakkoord en verhuurdersheffing.

Aedes-voorzitter Calon: 'Corporaties moeten rekenen hoeveel geld er de komende jaren in en uit gaat. Ieder project dat een woningcorporatie stil legt, doet pijn, dat doe je alleen als het niet anders kan.'

Woningstichting St. Antonius van Padua (Noordwijkerhout) stopt voorlopig alle nieuwbouwontwikkeling als gevolg van het kabinetsbeleid. Het gaat om 230 sociale huurwoningen in Noordwijkerhout en 50 sociale huurwoningen in De Zilk. Dat laat directeur-bestuurder Aad Verkade weten. Ook het groot onderhoudsplan wordt voorlopig niet uitgevoerd. Alleen de lopende projecten gaan door.

Bron: Aedes

Advertentiepagina

Verkoop Notebooks • Computersystemen • Hardware • Software • Cartridges

91

DANMAX
COMPUTERS
de betere computerwinkel

Julianadorp 91 1308
www.danmax.nl 0252-126031

Oponingstijden:

| | |
|----------|-----------------|
| Maandag | : gesloten |
| Dinsdag | : 10:00 - 18:00 |
| Woensdag | : 10:00 - 18:00 |
| Dondag | : 10:00 - 18:00 |
| vrijdag | : 10:00 - 18:00 |
| Zaterdag | : 10:00 - 16:00 |

Reparaties • Onderhoud • Herinstallatie • Virus verwijdering • Reinigen

GRAFISCH & DRUKKERIJ

DAMEN B.V.

1-Gravendamsweg 67b
2216 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

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

(0252) 23 28 01

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

www.damendrukkerij.nl

Nickel Ruil- Adviesdiensten & Thuiszorg

OOG HEBBEN VOOR ELKAAR

Nickel Ruilwinkel / Goederen & diensten ruilen met gesloten beurs / Thuiszorg
op PGB of particuliere basis / 0252-422282 / 06-19 17 80 92 /
www.nickelruiladviesdiensten.nl

Niets is onmogelijk...!

www.printsunlimited.nl

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

XXL Prints
...Mega veel toepassingen...

(0252) 22 39 75

RENOVATIE PATRIMONIUM VOOR EN NA

Inmiddels vordert ook de
renovatie in wijk Patrimoni-
um. En het wordt prachtig:



15

SLOOP/NIEUW PATRIMONIUM

Er komt eindelijk schot in de ontwikkelingen. Dat mag ook wel want de projectgroep is al in 2008 opgestart. Vóór 15 maart 2013 moeten alle tijdelijke bewoners van de HuisOppasDienst de te slopen woningen hebben verlaten. De nog zittende huurders (de 'terugkeerders') hebben tot 1 april 2013 de tijd om hun tijdelijke huis in de eigen woonwijk te betrekken (wisselwoning). Stek hoopt hierna met de sloop te kunnen starten en bouwer Ballast Nedam is in de fabriek in Weert al begonnen aan de fabricage van de elementen die straks samen de woningen moeten vormen.

Op het moment van ter perse gaan van deze nieuwsbrief was er nog geen uitspraak over de bouwvergunning of de rechtszaak tegen het speeltuinbestuur inzake het achterpad.

Helaas heeft Stek besloten om één blok van 6 nieuwbouwwoningen te bestemmen voor verkoop (om een deel van de investering terug te verdienen). De wijkbewoners zijn hier op tegen omdat de hele wijk uit huurwoningen bestaat, ze de uniformiteit in de wijk willen bewaren en ze zijn bang dat dit Stek een vrijbrief geeft om ook in de toekomst nog huurwoningen die vrijkomen in de wijk in de verkoop te doen.

Het streven is dat 'de terugkeerders' uiterlijk 1 december 2013 hun nieuwe woning kunnen betrekken.

Mary Weijers

De pen.....

In de vorige editie van de HuurdersWijzer droeg secretaris Jeanette de Visser van BC Meerenburgh de pen over aan Jan van Marsbergen van BC Vorstenhove. Jan zond ons het gedicht Pensioenen, maar in verband met een onverwachte ziekenhuisopname komt de bijdrage van Jan namens de BC pas in de volgende editie. Jan (en ook Bea) een spoedig herstel toegewenst!



Pensioenen

De oude Drees hield van de mensen
en wilde hen een verzorgde oude dag toewensen
Dus ontwierp hij de AOW
En heel het land riep blij: Hoezee

En zo werd er gezorgd voor de Oude van Dagen
en het was er voor alle bevolkingslagen
En als was dat inkomen niet zo heel erg groot
je hoefde niet meer te werken tot aan je dood

De rijkeren wilden het daar niet mee doen
en spaarden verder voor een aanvullend pensioen
De fondsen kregen daardoor meer centen in kas
en uitbetalen hoefde men veel later pas

Hee, dachten de fondsen, dit moet ook voor de gewone man
zodat hij later wat ruimer rondkomen kan
We regelen dat met zijn kleine salaris
Hij zal er blij mee zijn als hij straks klaar is

En zo spaarden de fondsen die centen erbij
Vooruitzichten mooi en iedereen blij
De pensioenfondsen spaarden en bulkten van 't geld
Het beloofde heel wat, iedereen welgesteld

Doch de regering greep ONS geld zonder ONS iets te zeggen
en de fondsen begonnen fanatiek te beleggen
En dit alles was helaas het begin
En de plus in de pot werd een droevige min

Directeuren en Commissarissen verzaakten hun plicht
Want op ONS geld hield men geen zicht
De pot raakte leeg, het overschot slinkt
Na alle onderzoeken denk ik wel dat het STINKT

Niemand krijgt boete, niemand krijgt straf
Van HUN kapitaal gaat geen centje eraf
Een beloninkje hier een gouden handdrukje daar
Maar de pensioengerechtigde is zwaar de sigaar

Inleveren Baby-Boomers, jullie zijn met te veel
Dat ook zo velen betaald hebben is niet essentieel
En ook de AOW leeftijd is veel te laag
Al die vijftenzestigplussers zijn een vervelende plaag

Dus pensioenen verlaagd, pensioenleeftijd verhoogd
Want alle opgespaarde potten zijn bijna opgedroogd
Wat er aan geld is verdwijnt naar Europa
Dus pak je rollator en werken, opa!!

Kom op partijen, heb geen harten van steen
Kijk voor de verandering eens om je heen!!
De oudere arbeiders mankeren wel wat
Hebben soms kwalen, door hun arbeid gehad

Daarbij, wie wil de oudere arbeider nog hebben?
De man die zijn kracht met de jaren zag ebben!
Moeten zij nu nog werkelijk solliciteren
Van de pluche zittende dames en heren?

Willem Drees kijkt droef op ons neer, het was toch geen spel?
Maar met het beleggen leek het dat wel
Zijn menslievende plan, het had zomaar gekund
Maar de arbeider op leeftijd is zijn plan niet gegund.

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

Lidmaatschap huurders Stek
€ 6 per jaar

Niet-Stekhuurders / donateurs
vanaf € 6 per jaar



Adresetiket