

# HuurdersWijzer



**HBVB**

HURDERS BELANGEN VERENIGING

**Bollenstreek**

*Hart voor Huurders!*

## Algemene ledenvergadering 2015

De donkere dagen zijn weer gepasseerd, en de lente is in aantocht. Tijd om de boel weer eens lekker op te frissen.

Op 8 april 2015 houdt de HBVB daarom weer haar jaarlijkse ledenvergadering. Op het programma staat onder andere de benoeming van onze nieuwe voorzitter, een overzicht van de lopende zaken waar de HBVB zich nu mee bezig houdt en wie er met die taken bezig zijn binnen het team.



Maar we hebben ook een leuke loterij waarbij we lokale bedrijven bereid hebben gevonden om hier aan mee te doen. Onder de prijzen zijn dinerbonnen en IRIS-cheques. Als afsluiter hebben we voor iedereen nog een aardig aandenken.

U kunt zich aanmelden via ons emailadres, de kaart op pagina 11 uitknippen en opsturen of bij ons in de brievenbus doen.

Hoort, hoort, zegt het voort!



**Vacature HBVB  
op pag. 14.  
Kijk snel!**

## IN DIT NUMMER

|                              |    |
|------------------------------|----|
| ALV aankondiging .....       | 1  |
| Van de voorzitter / ALV....  | 2  |
| Huurstijging .....           | 3  |
| Project Meerzicht .....      | 4  |
| Blok(ken) .....              | 5  |
| Knipsels .....               | 6  |
| Idem .....                   | 7  |
| Woordenlijst van Jan .....   | 8  |
| Idem .....                   | 9  |
| De Pen van Henk .....        | 10 |
| Antwoordkaart.....           | 11 |
| Poelpolder 50 .....          | 12 |
| Kijkje bij onze burens ..... | 13 |
| Stop! / Vacature ..          | 14 |
| HBVBoekenkast .....          | 15 |
| Advertenties .....           | 16 |



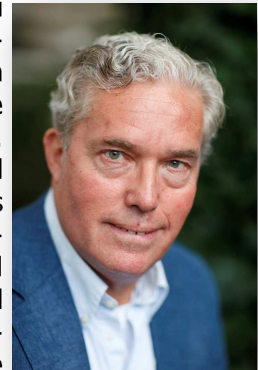
**Belangrijke  
dienstmededeling!**



## Van de voorzitter

Waarde ( beste ) lezer,  
Voor u ligt alweer het eerste nummer van de Huurderswijzer van 2015 waarin een aantal voor u interessante thema's worden besproken.

Zoals al eerder gemeld is door de parlementaire enquête commissie een aantal aanbevelingen opgesteld waar wij als HBVB zeker ook ons voordeel mee moeten en kunnen doen. Hierbij valt te denken aan het thema Betaalbaarheid in ruime zin dat wij in nader overleg met Stek sterk hebben uitgediept en waarbij wij onze inzichten terzake met hen hebben gedeeld. Verder is voor u van belang en zullen wij als HBVB dit ook zeker doen namelijk gebruik te maken van ons adviesrecht met betrekking tot het Huurbeleid 2015 van Stek. Op het moment dat dit stuk geschreven wordt zijn wij nog niet in kennis gesteld van het huurbeleid voor dit jaar maar dat zal zeker zeer snel gebeuren zodat wij tijdig kunnen reageren op mogelijke huuraanpassingen per 1 juli 2015. In dit kader is het ook van groot belang dat wij u –leden van de HBVB– zullen ontmoeten op de eerstkomende Algemene Leden Vergadering (ALV) op 8 april a.s. waarvan u op de voorpagina van ons blad in ruime mate wordt geïnformeerd. Tijdens deze ALV zullen niet alleen een aantal personele zaken aan de orde komen maar zal ook gediscussieerd worden over een aantal voor u relevante huurderszaken. Wij hopen u dan ook in groten getale op deze bijeenkomst te mogen ontmoeten. Mochten zich in de periode voorafgaand aan de genoemde ALV nog voor u zeer relevante zaken voordoen dan zullen wij ons zeker melden in deze. Tenslotte wens ik u allen veel leesplezier!



Albert M. Valkenburg  
Voorzitter a.i.

## Voor het ALV 2015

Op deze ledenvergadering moet onze interim voorzitter dhr. Albert Valkenburg nog officieel benoemd gaan worden. Eventuele tegenkandidaten dienen zich minimaal 14 dagen vooraf aan te melden met ondertekening van 10 stemgerechtigde leden. Bij aanmelding kunt u de vergaderstukken opvragen of eventueel per e-mail ontvangen.

Het HBVB team.



## Huur stijgt fors

**De huur van een woning aan een nieuwe huurder is in twee jaar tijd met gemiddeld 22,6 procent gestegen. Dit komt neer op 100 tot 200 euro meer voor dezelfde woning.**

Volgens de Woonbond dreigt een tekort aan betaalbare woningen te ontstaan, omdat woningcorporaties de huur van een beschikbare woning fors verhogen. In twee jaar tijd is de huur van een beschikbare woning met gemiddeld 22,6 procent gestegen. De huur voor de nieuwe bewoner stijgt zo met €100 tot €200 per maand voor dezelfde woning. De huren stijgen zelfs zo sterk dat steeds minder mensen in aanmerking komen voor huurtoeslag, waardoor de woningvoorraad betaalbare huurwoningen nog meer afneemt.



### Extra geld

De huurverhoging wordt volgens de directeur van de Woonbond Ronald Paping door de woningcorporaties nauwelijks gebruikt voor onderhoud. In 2013 steeg het vermogen van de corporaties met 12,8 miljard euro naar 45,3 miljard euro volgens Paping. Geld dat volgens hem beter gebruikt kan worden voor onderhoud van de woningen of de nieuwbouw van betaalbare woningen.

### Enquête onder verhuurders

Uit een enquête die de Woonbond onder de verhuurders heeft verspreid, blijkt dat 80 procent niet van plan is om de huur te verhogen zodat de verhuurdersheffing betaald kan worden. In 2014 was dat nog 66 procent. Ook is de helft van de verhuurders die de enquête heeft ingevuld niet van plan de maximale ruimte van de huurverhoging te gaan gebruiken, in 2014 was dat nog maar 18 procent. De maximale basishuurverhoging is 2,5 procent in 2015, maar kan oplopen tot 5 procent voor de hoogste inkomens. Bron: [proudtobesenior.nl](http://proudtobesenior.nl)

## Infobalkje ?



Wat doe je met een stoel waarvan een poot los zit? Met een broodrooster die niet meer werkt? Of met een wollen trui waar mot-tengaatjes in zitten? Weggooien? Mooi niet! Ga naar:

[www.repaircafe.nl](http://www.repaircafe.nl)



Blijf op de hoogte van wat er in uw buurt gebeurt; ga naar:

[www.kopjesuiker.org](http://www.kopjesuiker.org)

## Verbeterde buurt

Verbeterde buurt is hét meldingsplatform voor de openbare ruimte waar iedereen aan kan meedoen. Verbeterde buurt verlaagt de drempel voor het melden van problemen én ideeën voor je buurt. Zo kun jij samen met je buurt de leefomgeving helpen verbeteren.

[www.verbeterdebuurt.nl](http://www.verbeterdebuurt.nl)

Het college van burgemeester en wethouders gaat zich opnieuw inzetten voor uitvoer van Masterplan Meerzicht. Wethouder Cees Ruigrok (Nieuw Lisse) ziet goede mogelijkheden, nu de twee eigenaren van stukken grond aangaven aan ontwikkeling mee te werken.



Cees Ruigrok

## Bijeenkomst Meerzicht (Mieloo terrein)

**Op 6 januari j.l. heeft er onder grote belangstelling een bijeenkomst plaats gevonden over bovenstaand plan in de Voorhof. Deze bijeenkomst was georganiseerd door de Gemeente Lisse.**

De vele aanwezigen konden "schieten" op de voorstellen welke door de Gemeente Lisse waren aangegeven.

Er werden suggesties gedaan m.b.t. het verkeer; de grootte van de nieuwe wijk; de invulling en wanneer één en ander gaat beginnen. Alles kon worden aangegeven en via briefjes werden opmerkingen en suggesties meegenomen.

Deze bijeenkomst krijgt een vervolg, diegene welke hier belangstelling voor hadden konden dit via het doorgeven van hun e-mail adres kenbaar maken.

Wordt vervolgd, ook interessant, voor eventuele sociale huurwoningen.



Bron: onze reporters Bert Mondriaan en Jeanette de Visser

## Blok ziet weinig in instemmingsrecht huurder



Woonminister Stef Blok wil liever geen instemmingsrecht aan de bewoners van corporatiehuizen verlenen. Net als de meeste partijen in de Tweede Kamer wil hij de positie van de huurders wel versterken, maar instemmingsrecht geven voor alles wat een corporatie wil ondernemen is hem te veel van het goede.

Met dat instemmingsrecht kunnen die huurders alles wel tegenhouden wat niet in hun eigen directe belang is. Dat kan later schade opleveren. Er moet dus altijd naar drie belangen tegelijk worden gekeken: dat van de huurders, dat van de komende huurders en dat van het algemeen volkshuisvestelijk belang.

Bloks eigen VVD voelde er al niet zo voor de zeggenschap van de huurders 'zwaar op te tuigen', in tegenstelling tot coalitiepartner PvdA.

▶ ▶ ▶



## Stad- en dorpsvernieuwing

Blok zei maandagavond in de Kamer dat corporaties zich niet uitsluitend hoeven te beperken tot het beheren en verhuren van sociale huizen alleen: er mag ook, onder strenge voorwaarden, aan bijvoorbeeld stads- en dorpsvernieuwing worden gedaan waar dat nodig is en marktpartijen uitblijven. "Het is ja, mits", aldus Blok, en "ondersteunend aan de kerntaak."

De Kamer wil verder één toezichthouder op al het werk van de corporaties, maar Blok wil de controle laten doen door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Dat toezicht kan volgens hem ook onafhankelijk zijn en heeft de ministeriële verantwoordelijkheid als voordeel: de Kamer kan er het kabinet op aanspreken.

Bron: [architectenweb.nl](http://architectenweb.nl)

## Nieuwbouw voor € 72.000,-

**Minister Stef Blok (Wonen) heeft in Rotterdam-Hoogvliet aan een aantal bewoners de sleutel van hun nieuwe huis gegeven. De 33 zogeheten prachthuizen zijn gebouwd in opdracht van woningcorporatie Woonbron.**

Het zijn ruime eengezinswoningen in het sociale huursegment. "Dit is echt een wens die wordt vervuld", vertelde een enthousiaste nieuwe bewoner maandag. "Ik woonde hiervoor met drie kinderen op een klein flatje, heel krap. Dit is echt perfect."

Bijzonder is dat de woningen goedkoop zijn (€72.000,-) en zonder onrendabele investering. Dit betekent dat er niet meteen een verlies op de huizen wordt geleden zoals in het verleden vaak wel gebeurde.

Ook ligt de huurprijs onder de maximale huurgrens (€714,07 site Woonbron). Volgens Woonbron geven de woningen een kwaliteitsimpuls aan de wijk Oudeland in Hoogvliet. De corporatie wil in de komende jaren ongeveer 450 prachthuizen realiseren in Rotterdam, Dordrecht en Delft.

Bron: [woonbron.nl](http://woonbron.nl)





Tip!

### Ver van huis

Parlementaire enquêtecommissie woongcorporaties

Wetstellige 2,7 miljard euro schade door derivaten. Er is fraude, zelfverrijking en magochade. Er wordt geld over de balk geknepen bij verzuimende woongcorporaties. Het stelsel brilt op haar grondvesten.

Parlementaire enquêtecommissie heeft haar rapport "samengevat" in een aantal info-graphics op:

[www.woningcorporaties.tweedekamer.nl](http://www.woningcorporaties.tweedekamer.nl)

## Knipsels

**De eerste van in totaal vijf flats aan de Van Speykstraat wordt over anderhalf jaar gesloopt.** In de jaren erna volgen de andere vier. Dit maakte het college van burgemeester en wethouders dinsdag 16 december bekend. De gebouwen moeten verdwijnen om de rest van het bouwplan De Waterkanten uit te kunnen voeren.

De projectontwikkelaar gaat ervan uit, dat in het eerste kwartaal van 2015 al 70 procent van de woningen is verkocht. Dat meldde wethouder Cees Ruigrok (Nieuw Lisse). Het gaat om 27 koopwoningen en 14 sociale-huurwoningen, die door corporatie Stek worden overgenomen. De bouw van De Hofjes start naar verwachting in april volgend jaar. Dat onderdeel komt er anders uit te zien dan gepland. Er is geen sprake meer van een half verdiepte parkeergarage, maar van grondgebonden woningen, waarbij de bewoners hun auto binnen en aan de zijkant van het hofgedeelte kunnen parkeren. Het Havengebouw, met 42 sociale-huurappartementen, wordt in 2016 voltooid. Dat komt op de locatie van Sporthal Meerzicht (Sportlaan 1). Dan verhuizen de bewoners van de meest noordelijke flat in de Van Speykstraat daarnaar, waarna de sloop van hun oude gebouw begint. Door de jaren heen worden op de percelen van de Van Speykflats geschakelde en vrijstaande villa's gebouwd. Eind 2017 is ook de tweede flat weg; gerekend vanaf het Fioretti College. Tussen januari 2018 en 2019 vindt de laatste bouwphase plaats. In 2019 zijn alle vijf verdwenen. Het Fiorettipaviljoen is in dat jaar voor augustus klaar, zodat de leerlingen van de locatie Uitermeer het nieuwe schooljaar daar onderwijs kunnen krijgen.

Bron: Dichtbij/Witte Weekblad

## Bewoners "aan het woord?"

**De 2e kamer debatteerde begin december over het rapport *Ver van huis* van de Parlementaire enquêtecommissie Woongcorporaties en over de vernieuwde *Woningwet* (Herzieningswet).** De zeggenschap van de huurders (organisaties) was daarbij een belangrijk onderwerp. Een ding werd glashelder tijdens de debatten. Nageenog kamerbreed is er veel steun voor de aanbeveling van de enquêtecommissie dat huurdersorganisaties meer rechten en middelen moeten krijgen om een tegenmacht voor de corporaties te kunnen zijn. ▶ ▶ ▶



Diverse partijen zetten in op meer invloed door stemmingsrecht. Minister Blok van Wonen is daar minder enthousiast over. Hij ziet wel wat in het versterken van de positie van huurdersorganisaties in het overleg met gemeenten en corporaties bij het maken van prestatieafspraken over het lokale woonbeleid. Blok maakt niet duidelijk hoe hij dit precies wil regelen. Ondanks de aanbeveling van de commissie denk Blok niet dat er meer financiële middelen nodig zijn voor de huurdersorganisaties en zijn er geen knelpunten met de financiering. De Woonbond heeft daarom de problemen met de financiering geïnventariseerd. Huurdersorganisaties krijgen onvoldoende middelen om hun werk naar behoren te doen en te professionaliseren. **Bron: Huurwijzer**



## Verhuurdersheffing leidt tot hogere huren en minder investeringen

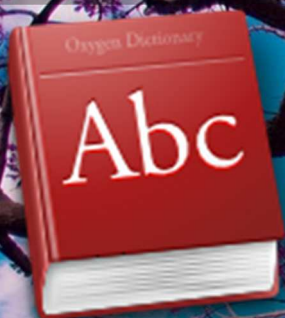
**Corporaties zijn door de verhuurdersheffing voor ongeveer 10 procent belastingkatoor. En dat geld moeten ze toch ergens vandaan halen.** Minister Blok zei al dat corporaties de verhuurdersheffing konden compenseren met huurverhogingen, en dat gebeurt dan ook; corporaties maken volop gebruik van de ruimte die de maximale huurverhoging biedt. Daarnaast beperkt de verhuurdersheffing de investeringsruimte van corporaties. Zo verwachten corporaties in de periode 2014 – 2018 €40,4 miljard uit te geven aan nieuwbouw, woningverbetering en onderhoud. Dat is zo'n €11 miljard minder dan ze van plan waren uit te geven in 2011, voor de vijf jaar daarna. En inderdaad: in 2011 was de verhuurdersheffing nog niet ter sprake. Als instrument op zich vind ik de verhuurdersheffing een heel slechte keuze. Hij treft alle huurders van sociale huurwoningen, ook de lage inkomens. Daar kan de politiek nu iets aan doen, door de verhuurdersheffing onmiddellijk te stoppen. De gemiste inkomsten kan de overheid compenseren door iets aan scheefhuur te doen, via een inkomensafhankelijke maatregel. Zoals een omgekeerde huurtoeslag, laat huurders die goed verdienen, juist betalen. Daarbij moeten we de hypotheekrenteaftrek flink aanpakken. Nu dat niet gebeurt, pakt de politiek de verkeerde groep, de sterkste schouders worden met rust gelaten, de lasten komen volledig voor rekening van de zwakste schouders.

**Bron: Bastiaan van Perlo, adviseur belangenbehartiging en beleid.**

De verhuurdersheffing groeit, en heeft zo de komende jaren een steeds groter aandeel in de huuropbrengst van corporaties: van 9 procent dit jaar, tot 12 procent in 2017. Wat zijn hiervan de gevolgen?



Er is in huurdersland steeds vaker discussie over betaalbaarheid. Teamlid Jan Luijk heeft de volgende termen welke u kunt tegenkomen op een rij gezet:



## Verklarende woordenlijst

**Aftoppen** (Boven) grenzen stellen.

Voorbeeld: De kwaliteit van een woning rechtvaardigt bijvoorbeeld een huur van € 650, - maar de verhuurder vraagt maar € 550, - omdat de huurder dan nog in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De huur wordt dan afgetopt (het bovenste deel er af geknipt).

**Doelgroepen**

- **Primaire doelgroep**

De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Deze grens wordt jaarlijks bepaald door het ministerie van Binnenlandse zaken.

Voor de periode van 01/01/2015 tot 01/01/2016 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Huishouden Maximaal inkomen

Eenpersoonshuishouden €21.950,-

Meerpersoonshuishouden €29.800,-

Eenpersoons ouderenhuishouden €21.950,-

Meerpersoons ouderenhuishouden €29.825,-

- **Secundaire doelgroep**

Deze groep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en €34.911,- afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

- **Middengroep of Middeninkomens**

De groep huishoudens met een inkomen van €34.911 tot €43.786.

**Huurgewenning** Huurders die als gevolg van stadsvernieuwing plotseling een veel hogere huur moeten betalen dan ze tot dan toe deden, kunnen een beroep doen op de regeling betreffende huurgewenning. Een bepaald bedrag wordt dan van overheidswege bijgepast. Dit geldt slechts voor een beperkt aantal jaren; het wordt naar gelang de tijd verstrijkt een steeds lager bedrag.

**Huurharmonisatie** Van harmonisatie van de huur is sprake wanneer de huurprijs wordt gelijkgetrokken met de streefhuur. Vaak is dit niet mogelijk wegens de rechten van huurders. Daarom vindt huurharmonisatie vaak plaats wanneer de woning door een nieuwe huurder wordt betrokken.

**Kale huur** Huurprijs die alleen betrekking heeft op de gehuurde woonruimte, dus zonder bijkomende kosten als gas en licht, water, servicekosten etc.

**Kernvoorraad** Alle goedkope en middel dure huurwoningen

**Liberalisatiegrens** De bovengrens voor het ontvangen van huursubsidie vormt de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens per 1 januari 2015 is €710,68.

▶ ▶ ▶



**Prijsgrenzen huur** Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2015 tot 01/01/2016 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar huur tot €389,05

Aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens huur tot €576,87

Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens huur tot €618,24

Maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar €710,68

**Scheefwonen** De term 'scheefwonen' wordt gebruikt voor huurders met een relatief hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen. Sociale huurwoningen hebben meestal een huurprijs die onder de marktprijs ligt en zijn vooral bedoeld voor mensen met een lager inkomen, zodat ook zij betaalbaar kunnen wonen. Ook scheefwoners profiteren van een relatief lagere huur, terwijl daar op basis van hun inkomen geen noodzaak (meer) voor zou bestaan

**Stakeholder** belanghebbende

**Statushouder** Asielzoeker van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) verblijfsstatus heeft gekregen.

**Verhuurdersheffing** Verhuurders die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren, betalen een heffing over de waarde van de huurwoningen

**Vigeren** (het vigerende beleid) van kracht zijn; gelden

**Quote**

- **Energiequote**

De energiequote is de woonuitgave aan energieverbruik (energielasten) uitgedrukt als een percentage van het besteedbaar huishoudeninkomen.

- **(Netto) huurquote** De netto huurquote is de netto huur uitgedrukt als een percentage van het besteedbaar inkomen.

De quote geeft het aandeel weer van het besteedbaar inkomen dat een huishouden aan wonen uitgeeft.

Deze quote wordt steeds vaker als slechte indicator voor betaalbaarheid beschouwd aangezien onbekend is welk bedrag een huishouden te besteden heeft na aftrek van de woonuitgaven.

**(Netto) woonquote** De woonquote is het percentage van het besteedbaar inkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven.

Bron: Teamlid Jan Luijk



We geven de pen door aan:

Deze keer gaat Henk dieper in op de hele betaalbaarheidsdiscussie welke natuurlijk een hot item, ofwel een heet hangijzer is in het huidige (ver) huurdersklimaat. Teamlid Henk de Jonge is een van onze specialisten op dit gebied. Henk bemant ook altijd ons spreekuur op dinsdag bij het HBVB kantoor. Mocht u na het lezen nog vragen hebben, kunt u ze daar altijd kwijt; telefonisch, per mail of gewoon even langs op de koffie bij Henk.



# Henk de Jonge



## Betaalbaarheid onder de loep

**De overheid wil dat burgers kunnen wonen in betaalbare en energiezuinige woningen. Daarom is de huurder en de verhuurder gebonden aan regels. De regels gaan over huurprijs, huurverhoging, huurbescherming, onderhoud en servicekosten. Kortom het kabinet wil dat de huurmarkt verandert.**

Zo komt er een hogere maximale huurverhoging en verdwijnt het puntensysteem. Daarom mogen de huren in 2015 weer harder stijgen dan de inflatie. (inflatie in 2014 was gelukkig maar 1%). Volgens het Kabinet komt op deze manier meer overeenstemming met de kwaliteit van de woning. Met deze maatregel moet de huurprijs van woningen meer in evenwicht komen met de vraag van de markt, en wordt doorstroming op de woningmarkt bevordert zegt minister Blok.

De verhuurder is niet verplicht om deze inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Vandaar dat de HBVB aan tafel zit bij verhuurder Stek over dit onderwerp. Wij vinden als HBVB dat de huren te duur worden en voor velen al onbetaalbaar zijn. Natuurlijk moet hier iets aan gedaan worden!

Wat blijft er na het betalen van de huur nog over? De huurder krijgt het steeds moeilijker! Wie kan er nog iets aan doen? De overheid zet gewoon door! De verhuurder is dus niet verplicht de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, maar ook Stek-wonen moet jaarlijks wel een verhuurderheffing betalen aan de overheid, ook worden er woningen door Stek verkocht om aan geld te komen maar zo komen er op deze wijze minder woningen beschikbaar voor de huurder, terwijl de vraag naar een woning wel groter wordt. Ook na een mutatie of woningruil gaat de huur omhoog. De afgelopen 2 jaar was de huurverhoging (landelijk 9,2%:) reden genoeg om nu in 2015 de huren zo laag mogelijk te houden.

### Ruimte huurverhoging 2015.

Voor een huishoudinkomen tot €34.229 mag de basis huurverhoging 1,5% +1% inflatie is 2,5% zijn. Tot €43.786 komt er 0,5% inkomensafhankelijke huurverhoging bij en wordt het 3%. Boven €43.786 komt er 2,5% inkomensafhankelijke huurverhoging bij en wordt het 5%. Let wel: Dit is het maximum meer mag niet.....MAAR MINDER WEL !





Daarom zet de HBVB alle zeilen bij om hier goed uit te komen met dit overleg met Stek-wonen. Voor de sociale huursector geldt een onderverdeling in drie categorieën:

**GOEDKOOP:** huur tot €403,06

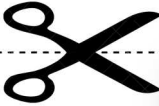
**BETAALBAAR:** huur tussen €403,06 en €576,87 voor één en twee huishoudens en tot €618,24 voor huishoudens van drie personen of meer

**DUUR:** huur tussen €618,24 en €710,68.

Het aanbod in de goedkope sector neemt in een snel tempo af en dat zou niet moeten, de overheid wil toch dat de burgers kunnen wonen in een betaalbare woning de vraag is of dit nog zo is.

Steeds meer verhuurders (in Nederland) noemen alle huurprijzen tot €710,68 (ten onrechte!) betaalbaar. Bij de nieuwe woningwet zullen corporaties verplicht worden om `passend` toe te wijzen; dit komt er op neer dat de huurtoeslagontvangers in principe geen woning meer boven de aftoppingsgrens toegewezen krijgt. Maximale aftopping grenzen zijn €576,87 en €618,24 (afhankelijk van inkomen). Wordt vervolgd.

Bron: Henk de Jonge, teamlid HBVB.



Ja, ik/wij kom(en) op de HBVB ledenvergadering op 8 april 2015.

De namen zijn:

---

---

---

---

Knip uit en stuur op of doe hem in onze brievenbus!

**Aanmelden vóór 26/03/2015**



HBVB

---

Antwoordnummer 342

---

2160 VB Lisse

---

---



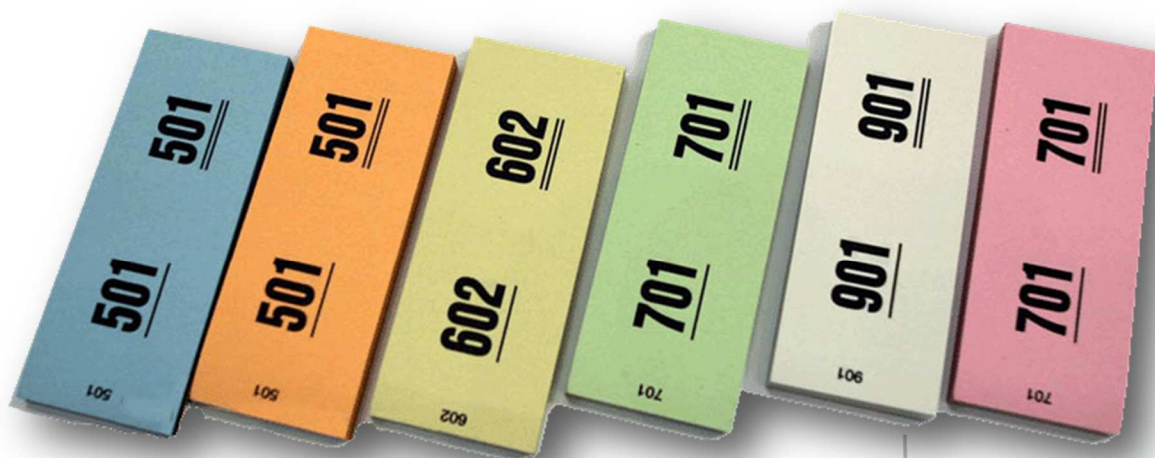
## Poelpolder 50 jaar

Stichting Poelpolder 50 lanceerde [www.poelpolder50.com](http://www.poelpolder50.com) om informatie te bieden over de initiatieven voor het 50-jarig bestaan in 2015. De aanzet werd in 2012 gegeven door Marcel Huismans.

Inmiddels is er een bestuur, dat wordt gevormd door: Fred Broersen (voorzitter; medeoprichter en maatschaplid Boot & Broersen), Pim Faas (penningmeester; deskundige op financieel- en sportgebied), Luciënne Lestraden (secretaris; directeur Nivola), Arie in 't Veld (schrijver, columnist, fotograaf), Gert de Bruin (voorzitter GSC De Poel), Wilma Geljon (zelfstandig ondernemster op pedicuregebied), Yvonne Baas (oprichtster Advonice), Tiny Reeuwijk (bewoonster).

**Uitgestrekte weilanden  
werden woonwijken**

Bron: [poelpolder50.com](http://poelpolder50.com)



Open spreekuur iedere dinsdag van 10.00 tot 12.00 uur



Nassastraat 156 - 2161 RX Lisse - T: 0252 42 84 26 - [info@hbv-bollenstreek.nl](mailto:info@hbv-bollenstreek.nl) - [www.hbv-bollenstreek.nl](http://www.hbv-bollenstreek.nl)



## Kijkje bij onze buren

**De gemeente Katwijk gaat de huurders maximaal € 75 euro per maand geven gedurende zes maanden.** Er is een verlenging van drie tot zes maanden mogelijk. Alleen huishoudens met een gezamenlijk inkomen van ten hoogste € 43.000 komen hiervoor in aanmerking. Je moet dan denken aan huishoudens die hun inkomen uit arbeid verliezen en aan echtparen die gaan scheiden. In het collegevoorstel gaat het alleen om woningen van Dunavie.

### Vragen van GB

GemeenteBelangen en D66 steunen dit initiatief, maar merken op dat ook huurders van particuliere woningen een inkomensval kunnen meemaken. Ze vroegen wethouder Van Duijn te bekijken of hij het fonds ook voor deze huurders open kon stellen.

GB merkte ook op dat het niet de bedoeling kan zijn dat mensen dankzij dit fonds hun eigen spaarpotje ontzien. Fractielid Geert Diemer vroeg de wethouder het fonds zo op te zetten dat huurders eerst hun eigen spaargeld moeten aanspreken, op wellicht € 10.000,- na.

### Hou het laagdrempelig!

Het voorstel bevatte veel tekst over inkomens- en vermogens- toetsen. De stichting Huurdersbelangen 'de Duinstreek' had in een brief gevraagd of de ambtenarentijd die hiervoor nodig was wel in verhouding stond tot de genoemde bedragen. GB heeft de wethouder gevraagd hier ook nog eens naar te kijken. Het voorstel noemde als oplossing dat het fonds zou worden beheerd door Dunavie en genoemde stichting. De wethouder zei dat hij deze optie in het voorstel had opgenomen omdat de gemeente Katwijk 110 ambtenaren minder heeft. Daardoor kunnen de resterende ambtenaren van de afdeling 'Werk en inkomen' het werk van het screenen van huurders om deel te kunnen nemen aan het woonlastenfonds er niet bij nemen. Maar raadslid Van Tuijl van de PvdA maakte hiertegen bezwaar. Diemer steunt hem daarin want het gaat immers om gemeentegeld.

Wordt op zeker vervolgd. Bron: [duinenbollen.nu](http://duinenbollen.nu)

**Katwijk - Op verzoek van het college besprak de raad donderdag 15 januari een eerste opzet van het woonlastenfonds.**

**Het college wil dit fonds opzetten met Dunavie en de stichting Huurdersbelangen 'de Duinstreek'. Doel is om huurders tijdelijk te hulp te komen met het betalen van de huur als ze een onverwachte inkomensval meemaken.**

**Lees hiernaast verder.**





## Stop de huurverhoging



Stop de huurverhoging! Teken de petitie De afgelopen jaren zijn de huren enorm gestegen. Steeds meer huurders zitten financieel in de knel. De Woonbond roept minister Blok, het Kabinet, de Tweede Kamer én verhuurders op om te stoppen met deze gigantische huurverhogingen. Steun de oproep voor betaalbaar huren en teken de petitie!

Kijk op <http://stophuurverhoging.nl> Bron: woonbond.nl

## HBVB zoekt secretaris (M/V)

**Wij zoeken op korte termijn een secretaris (m/v) die ons HBVB team wil komen versterken.**

Hij/zij moet een duidelijke betrokkenheid met de HBVB en een collegiale opstelling naar de teamleden hebben. Het takenpakket bestaat verder uit het notuleren van bestuurs- en ledenvergaderingen, Algemeen Wijk Overleg, Raad van Commissarissen en ons Regulier Overleg met Stek. Verder het beantwoorden van email en inkomende post, archiefbeheer, en in samenspraak met de voorzitter het vaststellen van onze agenda en het voorbereiden van de diverse vergaderingen.

Reageren kan per mail ([info@hbv-bollenstreek.nl](mailto:info@hbv-bollenstreek.nl)) of schriftelijk. Wij nemen dan z.s.m. met u contact op voor een uitnodiging op ons kantoor (Nassastraat 156 2162RX Lisse). Voor verdere vragen kunt u op dinsdag tussen 10:00u en 12:00u bellen: 0252-428 426

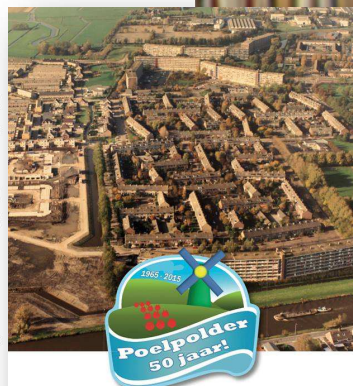




## HBVBoekenkast

### Jubileumboek PP50

De bekende Lisser Arie in 't Veld heeft een prachtig boek samengesteld over 50 jaar Poelpolder. U kunt dit boek bestellen via [tiny.reeuwijk@xs4all.nl](mailto:tiny.reeuwijk@xs4all.nl) en door overmaking van €10 naar rekeningnummer: NL 62 RABO 0190 4643 56 van de Stichting Poelpolder 50.



### Uitgestrekte weilanden werden woonwijken

Door Arie in 't Veld • Met medewerking van diverse betrokkenen.

### Verkoop van corporatiewoningen en de gevolgen voor het buurtkapitaal

Nederlandse woningbouwcorporaties staan onder druk: ze moeten op eigen (financiële) benen staan. Om nieuwe investeringen te kunnen dragen en om financieel 'gezonder' te blijven hebben woningbouwinstellingen de laatste jaren aanzienlijke hoeveelheden sociale huurwoningen verkocht.

Opvallend is dat Nederlands onderzoek naar de gevolgen van de verkoop van corporatiewoningen zich vrijwel uitsluitend richt op de financiële gevolgen en de mogelijke effecten op de woningprijzen. De sociale gevolgen zijn alleen gevolgd in gebieden waar het een onderdeel is van het krachtwijkenbeleid om de sociale en fysieke leefomgeving daar te verbeteren. Wanneer die verkoop inderdaad een wondermiddel is tegen allerlei buurtproblemen, zou je verwachten dat in die buurten het 'buurtkapitaal' is toegenomen. Echter, dit is niet op grote schaal nagegaan. Of zoals een ingewijde het verwoordt: 'Over de consequenties tasten we nog in het duister'. Deze studie is bedoeld als zaklamp in deze duisternis.

Barend Wind brengt in deze studie voor 500 buurten, in 31 grote en middelgrote Nederlandse steden in kaart hoe het buurtkapitaal (sociale controle, buurtbinding, sociale status) verandert wanneer een aanzienlijke hoeveelheid corporatiewoningen wordt verkocht. Hij verbindt de kwantitatieve en kwalitatieve resultaten met elkaar en komt tot de schokkende conclusie dat de verkoop van corporatiewoningen in zoveel wijken géén positief effect heeft gehad. In zijn beleidsaanbevelingen geeft hij antwoord op de vraag in welk type buurten de verkoop van corporatiewoningen wél een positief effect kan hebben.

Bron: AMB Diemen 2014 ISBN 97890 79700 71 4 € 19,50

### Verkoop van corporatiewoningen en de gevolgen voor het buurtkapitaal

Barend Wind

Verkoop Notebooks • Computersystemen • Hardware • Software • Cartridges

91

**DANMAX**  
COMPUTERS  
de betere computerwinkel

Julianalaan 91 - Lisse  
www.danmax.nl 0252-426931

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

**GRAFISCH BUREAU & DRUKKERIJ**  
**DAMEN B.V.**

's-Gravendamseweg 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

**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](http://www.damendrukkerij.nl)

*Het Alternatief*  
ETEN EN DRINKEN

**Het Alternatief Hillegom**  
Hoofdstraat 29  
2181 EA Hillegom  
[www.t-alternatief.nl](http://www.t-alternatief.nl)  
hillegom@t-alternatief.nl  
0252-688668

*Bij Benjamin*

**Restaurant Benjamin**  
Beatrixlaan 42  
2159 LJ De Kaag  
[www.bijbenjamin.nl](http://www.bijbenjamin.nl)  
info@bijbenjamin.nl  
0252-545369

GRAND CAFÉ - STEAKHOUSE  
**MASSADA**

**Restaurant Massada**  
Handelplein 1  
2151 NL Nieuw-Vennep  
[www.massada.nl](http://www.massada.nl)  
info@massada.nl  
0252-684399

**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**

[www.printsunlimited.nl](http://www.printsunlimited.nl)

**RESTAURANT**

Keuze menu  
V.a. € 15,00



**U bent van harte welkom**



**Cadeau Café**

Lunchen  
High tea  
Smaakvol borrelen  
Workshops

*Flora ook voor*

Vergadering  
Lunch of diner  
Overnachting  
Ontbijt bespreking  
Product presentatie  
Jubileum  
Personeelsfeest  
Workshop  
Receptie

*flora*  
hillegom



**VERGADEREN**

All-in  
arrangementen.  
Kijk op de website



hotel restaurant zalen

Feest receptie vergadering restaurant bedrijfsfeest jubileum  
Private dining lounge slapen verjaardag huwelijk uitvaart

Hoofdstraat 55 - 0252-515100 - [www.florahillegom.nl](http://www.florahillegom.nl)

**HBV Bollenstreek**

Nassastraat 156  
2161 RX Lisse  
Postbus 48  
2160 AA Lisse  
Spreekuur: elke dinsdag van  
10.00-12.00 uur  
Tel: 0252-428 426

Mail: [info@hbv-bollenstreek.nl](mailto:info@hbv-bollenstreek.nl)  
Site: [www.hbv-bollenstreek.nl](http://www.hbv-bollenstreek.nl)  
Bank: NL69RABO037653854  
KvK: 28078993 Rotterdam

Lidmaatschap huurders Stek:  
€ 0,50 per maand.  
Niet-Stekhuurders & donateurs vanaf € 6 per jaar.

Teksten, foto's en redactie:  
HBVB-team, tenzij anders  
vermeld (zie bron).