



HuurdersWijzer

Nr 02/19 HuurdersWijzer is een uitgave van HuurdersBelangenVereniging Bollenstreek en verschijnt 3 keer per jaar

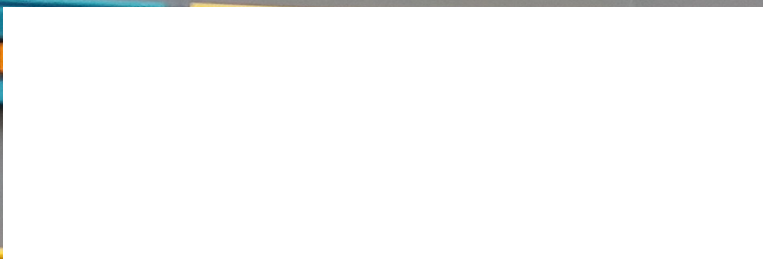


HBVB

HURDERSBELANGENVERENIGING

Bollenstreek

Hart voor Huurders!



Beste lezer,

Na een welverdiende zomerstop waarin niet alles geheel stil heeft gelegen, ligt de tweede Huurderswijzer van dit jaar voor u.

De jaarlijkse huurverhogingen zijn op 1 juli jl. weer ingegaan. Het is de HBVB helaas niet gelukt om met Stek een huurplafond af te spreken, maar het is ons voor het tweede jaar op rij wel gelukt om de huurverhoging voor de mensen met een hoger inkomen die inmiddels meer dan de sociale huurgrens van € 720,42 per maand betalen, niet meer te laten stijgen dan de inflatie van 1,6%. Zo hopen we toch dat de inkomensafhankelijke huurverhogingen enigszins beperkt zijn gebleven.

Verderop in dit nummer krijgt u een update van de fusie tussen Vooruitgang en Stek en de voorgenomen fusie tussen Vooruitgang/Stek met De Noordwijkse Woningstichting. De overleggen hieromtrent zijn alweer in volle gang en we doen ons uiterste beste om een weloverwogen advies in te dienen. Nu het eerste deel van de fusie een feit is, hebben wij ons bestuur uit mogen breiden met een nieuw lid; dhr. Cor Vink. In dit nummer stelt hij zich kort even aan u voor. Wij zijn blij dat de voormalige huurders van Vooruitgang goed vertegenwoordigd blijven in ons bestuur.

Vervolg op pagina 2 ►►►

IN DIT NUMMER

1. Voorwoord
2. Gluurverhoging
3. Huurbevrozing
4. Excursie
6. Cor Vink
8. Fusie, waar staan we
10. Ruysdael & Ooievaar
11. Column van Henk
12. Nieuwbouw Hillegom
13. Duurzaam
16. Stek(ken)





Vervolg voorpagina, voorwoord

Voor de zomerstop heeft het bestuur genoten van een uitstapje naar Rotterdam; verderop kunt u een verslag van dit leerzame uitje lezen.

Voor het eerst dit jaar mocht ik zelf de Algemene Ledenvergadering aan elkaar praten. Best spannend want zoiets had ik nooit eerder gedaan. De opkomst was groter dan verwacht en we hopen dat dit een trend is die doorzet. Voor het bestuur is het heel fijn om met de leden in gesprek te gaan en zo te weten te komen wat u belangrijk vindt en waar we misschien nog wel meer de nadruk op mogen leggen in onze gesprekken met Stek. Natuurlijk horen we ook heel graag waar u tevreden over bent.

De Column van Henk mag uiteraard ook niet ontbreken. Het is ons hopelijk weer gelukt om een informatief nummer voor u samen te stellen. Mocht er nu eens een onderwerp zijn waarover u meer zou willen lezen, laat het ons vooral weten. Veel leesplezier.

Ingrid Tijsen, voorzitter.

Wordt uitstel afstel?

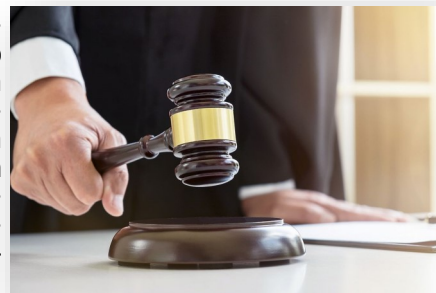
De uitspraak in het hoger beroep dat de Belastingdienst aanspande over de inkomensafhankelijke huurverhoging of Gluurverhoging, is opnieuw uitgesteld.

De uitspraak wordt nu verwacht op 23 september.

De bestuursrechter in Den Haag oordeelde dat de Belastingdienst de schade van een huurder moet vergoeden. In 2013, 2014 en 2015 kreeg deze huurder een extra, inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat kon omdat de Belastingdienst de inkomensgegevens van deze huurder aan de verhuurder verstrekke. Maar in de jaren 2013, 2014 en 2015 mocht deze gegevensverstrekking wettelijk niet. Dat had de Raad van State in 2016 al vastgesteld. Met verwijzing naar de uitspraak van de Raad van State oordeelde de Haagse bestuursrechter dat de Belastingdienst de schade moet vergoeden.

Na het vonnis van de Haagse bestuursrechter ging de Belastingdienst in hoger beroep bij de Raad van State. De behandeling van dit hoger beroep kan lang duren. In de tussentijd betaalt de Belastingdienst geen schadevergoeding. Het is wel handig om als huurder die in deze periode een inkomensafhankelijke huurverhoging heeft gehad, alvast een claim naar de Belastingdienst te sturen.

Bron: Woonbond.nl



Huurverlaging of -bevroezing?

Huurders met een laag inkomen en een huur boven 720,42 euro. Met een laag inkomen wordt bedoeld een inkomen dat laag genoeg is voor huurtoeslag. Of u deze huurtoeslag daadwerkelijk krijgt maakt niet uit. Wel maakt het uit wat voor soort huurcontract u heeft. Alleen met een gereguleerd (sociaal) huurcontract heeft huurverlaging zin. (dus geen vrije sector).

Een huurprijs boven 720,42 euro is toch vrije sector?

Nee. Er zijn ook tienduizenden sociale (niet-geliberaliseerde) huurwoningen met een hogere huur dan 720,42 euro. Dit komt door huurverhogingen boven de inflatie. Sinds 2013 staat de overheid huurverhogingen ver boven inflatie toe, ook bij huurders met lage inkomens. Dit terwijl de huurtoeslaggrens tussen 2015 en 2018 hetzelfde bleef, daardoor zijn veel woningen te duur geworden om nog huurtoeslag te krijgen.

Gluurverhogingen

Sinds 2013 kunnen huurders met een middeninkomen extra huurverhogingen krijgen. Een deel van deze huurders heeft inmiddels een laag inkomen, maar door hun te hoog geworden huurprijs geen recht meer op huurtoeslag.

Lange woontijd

Voor 1989 waren er helemaal geen geliberaliseerde woningen. Tot 1994 konden alleen nieuwbouwwoningen een geliberaliseerde huurprijs hebben. Wie voor die tijd is gaan huren en nog in dezelfde woning woont, heeft nog altijd een gereguleerd 'sociaal' huurcontract, terwijl de huurprijs allang niet meer sociaal is.

Wie kan huurbevroezing vragen?

- Huishoudens met een laag inkomen en een huur boven de 'aftopgrens'. Die is 607,46 euro voor één en tweepersoons-huishoudens, en 651,03 euro voor drie en meer personen.
- Huishoudens met een huur boven de 720,42 en een inkomen dat te hoog is voor huurtoeslag, maar lager dan 38.035 per jaar.

Als u bijstand of alleen AOW heeft

Als de huurprijs hoger is dan 720,42 heeft het zin om huurverlaging aan te vragen. Ligt uw huur tussen 607,42euro en 720,42euro? Dan kunt u huurbevroezing vragen.

Bestaat uw huishouden uit meer dan 3 personen? Dan kunt u huurbevroezing vragen als uw huur hoger is dan 651,03 euro. Met alleen AOW is uw inkomen daar zeker laag genoeg voor.

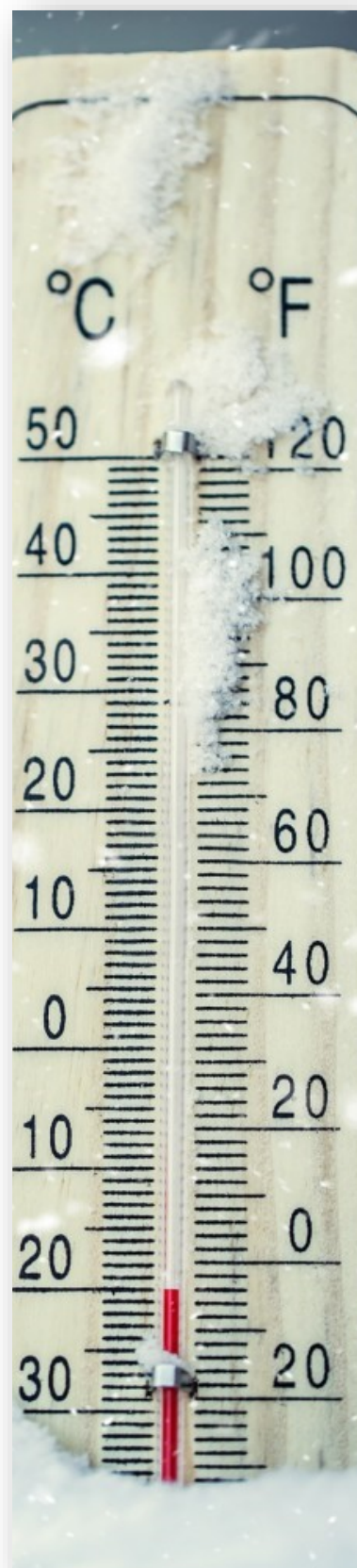
Hoger inkomen en huurbevroezing

Ook met een inkomen dat te hoog is voor huurtoeslag kunt u huurbevroezing krijgen. Maar dat heeft alleen zin als de huur van uw woning hoger is dan 720,42 euro en uw inkomen niet hoger is dan 38.035 euro per jaar.

Zijn woningcorporaties verplicht op huurverlaging en huurbevroezing te geven?

Niet volgens de wet. Maar het is wel in het Sociaal Huurakkoord afgesproken dat ze dit gaan doen.

Henk. Bron: woonbond.nl





Op de voorpagina.

Brievenbussen in het Blaakse Bos. Nog altijd voor velen een verbinding met de buitenwereld. Maar voor hoe lang nog in deze gedigitaliseerde wereld? Foto: Franco

De HBVB bestaat uit:

Ingrid Tijsen, voorzitter

Bert Mondriaan, vice voorzitter en facilitair

Henk de Jonge, bestuur en spreekuur

Franco Dieters, bestuur, media

Edith Lieste, bestuur, penningmeester

Vera Alkemade, secretaris.

HBVBollenstreek

Nassastraat 156
2161 RX Lisse

Postbus 48 2160AA Lisse

Spreekuur: dinsdag van
10:00-12:00 uur

Tel: 0252-428 426

info@hbv-bollenstreek.nl
www.hbv-bollenstreek.nl

KvK: 280 78 993

Lidmaatschap huurders
Stek: € 0,50 p/mnd.
Niet-Stekhuurders & donateurs vanaf € 6,00 p/j.

Einde seizoen

Als HBVB hebben we altijd een zomerstop. Even op adem komen na alweer een intens jaar. Maar daarover in de rest van het blad meer.

Als afsluiter hebben we een kijkje genomen bij onze grote broer Rotterdam. Dat begon (natuurlijk) met the big picture: een uitzicht over deze immense stad waar vooral ook meteen opviel dat er nog zoveel groen in de stad is. En niet alleen het park rondom de Euromast, maar ook door de hele stad staan er veel bomen, parkjes en groen.

Lopend door het park kom je al verschillende (voor ons) onbekende plekjes tegen waaronder het Heerenhuys, het Koetshuys, Tollens monument en the Harbour Club. Je kunt je haast niet voorstellen dat je midden in Rotterdam loopt. Via de Veerhaven doorgelopen naar de Spido waar we een rondvaart hebben gemaakt op een stukje Maasvlakte. De getallen van de in de jaren 60 aangelegde haven zijn echt indrukwekkend en de moeite waard om eens op de zoeken. Wij hebben een kleine 7 kilometer gevaren, maar de oude Maasvlakte gaat 35km door. En dan nog maar niet te spreken over de tweede Maasvlakte.

Eenmaal weer aan land kwam het interessante deel van het bezoek: met een gids kregen we een rondleiding door hartje Rotterdam alwaar we veel te horen kregen over de stedenbouwkundige plannen van Rotterdam.

Zoals bekend is een groot deel van Rotterdam op 14 mei 1940 gebombardeerd en mede door de ontstane vuurstorm verwoest. Op internet staan indrukwekkende beelden van deze gebeurtenis. Meer dan 25.000 woningen gingen verloren, 80.000 mensen werden dakloos, maar ondanks een verwoest gebied van 260 ha en de enorme hoeveelheid bommen kwamen er "maar" 950 mensen om het leven. Maar ook de Amerikanen bombardeerden de stad nog eens in 1943 waarbij 400 mensen omkwamen en 16.500 mensen dakloos werden.



BRAN
ROTTE

Vrijwel meteen begon Rotterdam aan de wederopbouw. Dat

kun je op veel plekken in de stad nog zien. Niet alleen het ontbreken van oude gebouwen, maar vooral de vele moderne gebouwen uit de jaren '50 en '60. Vele van deze staan leeg en worden nu afgebroken en maken plaats voor stadsvernieuwing waarbij veel oog is voor de leefbaarheid van de bewoners. Zichtlijnen, speelruimte, groen en ook betaalbaarheid. Vooral dat laatste is belangrijk, de indrukwekkende skyline van Rotterdam bestaat niet alleen uit kantoorpanden, maar ook staan hier veel woontorens waar de rijken der aarde zijn neergestreken en waar een m² prijs van € 6.000,- allang geen uitzondering meer is.

De oude verpauperde buurten worden geschoond en opgeknapt, bedrijven en discotheken verdwijnen uit de woonwijken. Wat overblijft is een geslaagde mix van oud en nieuw: Zo sta je in een prachtig Waals kerkje uit 1923 en zo loop je naar buiten sta je in een paar stappen in een bruisend centrum.

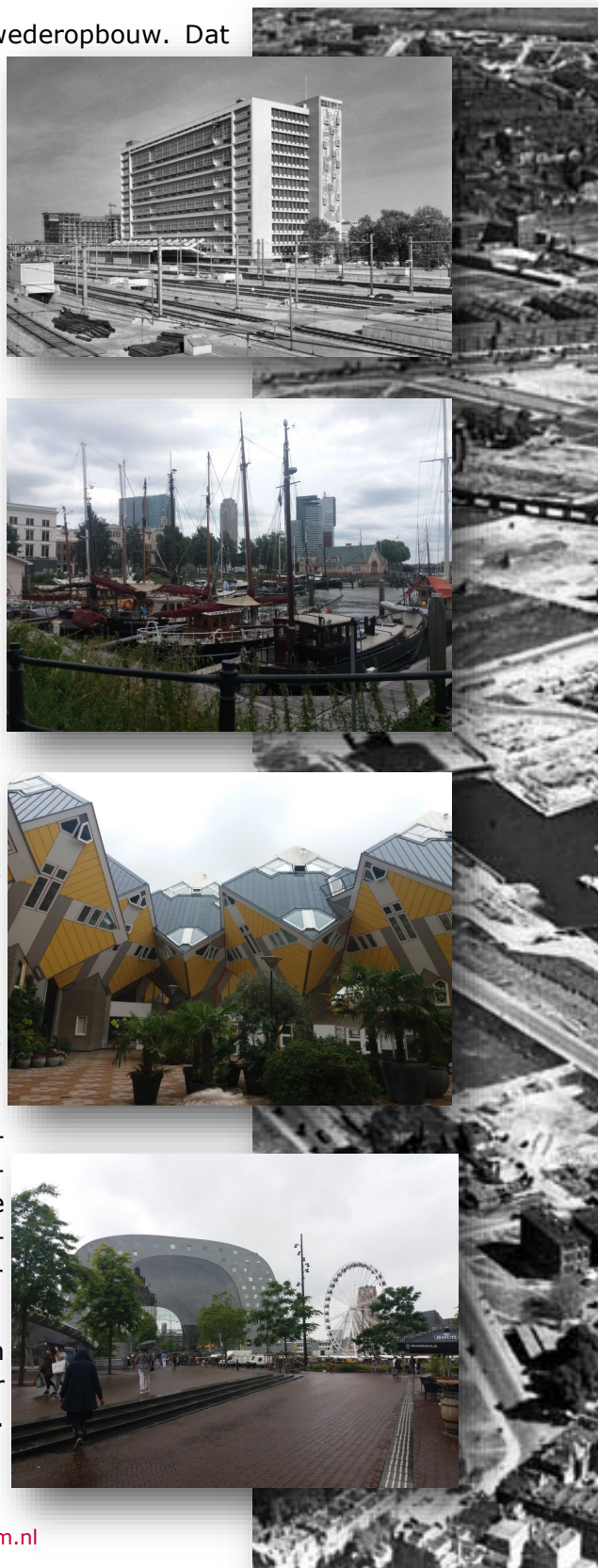
De tegenstellingen zijn groot, maar maakt de stad heel bijzonder en leefbaar. Al lopend zijn we via de sfeervolle Witte de Withstraat wat nu een hippe en trendy uitgaanswijk is geworden, en de bijzondere kubuswoningen van Piet Blom aan "het Blaakse Bos" bij de bekende markthal en "het potlood" terechtgekomen.

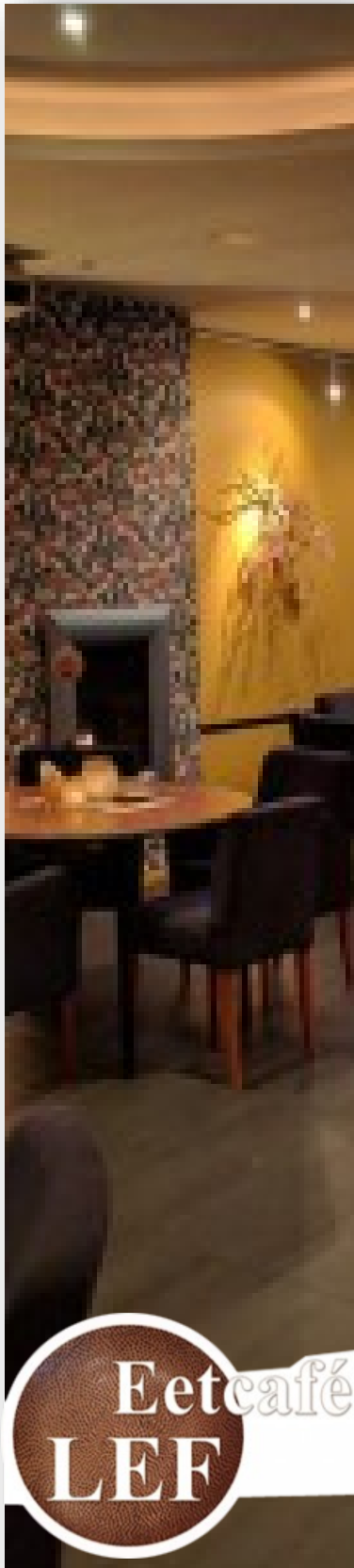
Natuurlijk is niemand zo goed in het verzinnen van bijnamen voor gebouwen en objecten als een Rotterdammer. Zo is er de Zwaan, de Wokkel, de Zuurstok, Torremolinos, de Speculaasjes en talloze andere benamingen voor gebouwen in Rotterdam.

In de markthal sloten we de dag af met een etentje en daarna moe maar voldaan weer met beide benen terug naar de Bollenstreek. Tot na de zomervakantie allemaal.

Franco Dieters.

Bronnen: www.brandgrens.nl www.engelfriet.nl
wederopbouwrotterdam.nl www.dewaalsekerkrotterdam.nl





ALV & AWO 2019

Op 22 mei jongsleden hadden we niet alleen de Algemene Leden Vergadering, maar ook het Algemeen Wijk Overleg. De reden was dat het aantal bezoekers al jaren terug liep, en dat het altijd dezelfde aanwezige zijn. Ook de locatie hadden wij aangepast aan het aantal aanmeldingen; we zaten in het centrum van Lisse bij Lef. Een sfeervolle locatie zou het toneel van deze gecombineerde vergadering worden. Wat schetste echter onze verbazing, er kwam onaangemeld bijna 30% meer mensen dan wij verwacht hadden. Het gevolg was dat we zij aan zij in de zaal zaten, overal stoelen vandaan moesten komen en door het warme weer er een broei-erige sfeer hing. En met dat laatste bedoelen we niet alleen de temperatuur. De aanwezigen waren strijdbaar en kritisch en hadden echt wat te melden en moesten hun ei kwijt. Geheel volgens agenda werd punt voor punt afgewerkt onder leiding van onze kundige voorzitter Ingrid Tijssen.

Stek was ook aanwezig met een afvaardiging en manager wonen Jolanda de Vries gaf een presentatie over bewoners participatie. Uiteraard grepen de aanwezigen de kans aan om Stek aan te spreken op zaken als de nog altijd moeizame communicatie, het niet nakomen van afspraken, vele personeelwisselingen en dan met name de woonconsulenten. Ook de aanwezige bewonerscommissies gaven aan dat zij zich weinig gesteund voelen door Stek en dat dit het functioneren van de bewonerscommissies niet bevordert. Zij geven aan dat er behoefte is aan goed overleg tussen de bewonerscommissies, Stek en HBVB.

De mensen van Stek vertrokken na de pauze en na het afwerken van de overige agendapunten zoals de beleidswerkzaamheden, het financiële gedeelte, kascommissie en bestuur was er nog de rondvraag. Ook hier weer veel kritiek op Stek, waarbij alle sprekers aan het einde van de vergadering de kans kregen hun gegevens achter te laten zodat wij de vragen konden doorspelen aan Stek en te zorgen dat ook alle vragen beantwoord zouden worden.

Het is duidelijk dat er nog een hoop te doen is om ook de kritische bewoners tevreden te stellen en met name op het vlak van communicatie is er nog steeds een hoop te verbeteren. Iets wat de HBVB als sinds jaar en dag op haar agenda heeft staan.

Franco Dieters

Even voorstellen...



Graag wil ik me voor zover nog niet bekend even voorstellen.

Ik ben Cor Vink, 67 jaar en gepensioneerd na een werkzame periode van 50 jaar bij Akzo Nobel.

Ik ben vader van drie kinderen en een trotse opa van 5 kleinkinderen. Sinds 1975 huren mijn vrouw en ik een woning van de woonstichting de Vooruitgang.

Eerst een flat in de Platanenlaan en in 1980 een eengezinswoning in de Narcissenlaan en sinds 2018 weer terug in de flat aan de Platanenlaan.

5 jaar geleden heb ik gereageerd op een oproep voor bestuursleden van het toenmalige SBS (Stichting Huurderslang Sassenheim). Nu omgedoopt tot HBT (Huurders Belang Teylingen). Het is de bedoeling dat HBT per 1-1-2020 ophoudt te bestaan en dat wij samen gaan met de HBVB.

Om dat in goed overleg te doen ben ik informeel toegetreden tot het bestuur van de HBVB.

Na veel cursussen bij de Woonbond en veel gesprekken bij de Vooruitgang heb ik nu het idee dat ik begrijp waar het allemaal over gaat!

Het is best wel een ingewikkelde materie, huisvesting.

In de afgelopen periode heb ik me bezig gehouden met leiding geven aan het bestuur, overleg plegen met de woonstichting en het deelnemen aan externe vergaderingen, onder andere het opstellen van de prestatieafspraken met de woonstichting en de gemeenten. En natuurlijk dit jaar dus bezig met allerlei overleggen over de komende fusies.

Naast deze functie ben ik ook nog toegetreden als voorzitter van een overkoepelend orgaan voor sociale huurders t.w. Huurders Holland Rijnland.

Met dit orgaan proberen we met zoveel mogelijk huurders uit de omliggende gemeenten een vuist te maken en een gesprekspartner te zijn voor de overheid.

Naast al het werk wat ik doe voor de huurdersorganisaties probeer ik ook nog tijd vrij te maken voor mijn echtgenote en een aantal hobby's zoals vissen, munten verzamelen, wandelen met de hond en zingen in een shanty koor.

Cor Vink.



Cor is niet vies van een beetje bagger...

Fusie; waar staan we nu?

De fusietrein gaat gewoon door, vakantieperiode of niet. Natuurlijk zijn de belangrijke bijeenkomsten voor of na de zomerperiode gepland.

Zoals al eerder in onze vorige Huurderswijzer vermeld, laat de HBVB zich adviseren door De Woonbond in dit belangrijke proces. Helaas heeft ons vaste aanspreekpunt De Woonbond verlaten, maar er is gezorgd voor een goede opvolger, althans, daar gaan wij van uit.



De HBVB laat zich niet op een zijspoor zetten

De HBVB maakt zich enigszins zorgen over de schaalvergroting die met de fusies zal plaatsvinden. Wordt een corporatie niet té groot, té log om de huurders nog goed en snel van dienst te kunnen zijn? Stek is, samen met de fusiepartners van mening dat er op langere termijn meer stabiliteit geboden kan worden door te fuseren en vooral regionaal sterk te zijn. De besparing die men beoogt door samen te gaan loopt in de tonnen. Dat geld kan ten gunste van de huurders worden aangewend. Ook verwacht de nieuwe fusieorganisatie over betere communicatievaardigheden te beschikken door middel van meer mankracht. De HBVB is kritisch hierover. Communicatie staat elke vergadering opnieuw op de agenda omdat hier helaas vaker klachten over komen van huurders. Hier valt in elk geval wel een verbeteringslag te maken.

Voor aannemers zou een kleine(re) corporatie minder interessant zijn dan een grotere. Er zou dus gemakkelijker een goede aannemer aangetrokken kunnen worden met wellicht scherpe (re) prijzen voor nieuwbouw of renovatie, zo is het argument. Dat moeten we nog bezien, natuurlijk. De ICT capaciteit kan na de fusie vergroot worden. Dat is in deze almaar voortschrijdende tijd wel een pré.

We luisteren naar de argumenten van de corporaties en overleggen met elkaar en met De Woonbond of instemmen met de fusies ook goed is voor **alle** huurders. Dus niet alleen voor de huurders van de kleinere corporaties, maar juist ook voor de huurders van Stek, de grootste corporatie van de drie. ►►►

Inmiddels is fase 1 al doorlopen en heeft de HBVB ingestemd met de fusie tussen Stek en De Vooruitgang uit Sassenheim. Zij zijn inmiddels gefuseerd, maar e.e.a. moet nog organisatorisch geregeld worden. Daarom verandert er voor de huurders van Vooruitgang nu nog niets, het is de bedoeling dat de organisaties van Stek, Vooruitgang en van de Noordwijkse Woningstichting pas op 1 januari als één organisatie gaan optreden; de kans dat de huisvesting op die datum allemaal geregeld in één pand is, is trouwens minimaal.

Dat is vooral praktisch omdat men natuurlijk niet twee keer de organisatie op de schop wil gooien binnen korte tijd en ook omdat zulke processen nu eenmaal erg veel tijd kosten.

Zo ver is het nog niet. Binnenkort krijgt de HBVB een officieel verzoek van Stek om in te gaan stemmen met deel 2 van de fusie; namelijk die van Stek/Vooruitgang met de Noordwijkse Woningstichting.

In aanloop daar naartoe is er een bijeenkomst geweest met vertegenwoordigers van de HBVB, HBT (Stichting Huurdersbelang Teylingen), SHN (Stichting Huurdersbelangen Noordwijk), de bestuurders van Stek, Vooruitgang en de Noordwijkse Woningstichting alsmede onze vertegenwoordiger van De Woonbond en Bureau Vannimwegen die de corporaties ondersteunt bij het hele fusieproces.

Deze bijeenkomst was er om te kijken wat de huurdersverenigingen en de corporaties nu belangrijk vinden in dit hele proces en of we elkaar daar ook in kunnen vinden. We bleken toch wel verrassend vaak op een lijn te zitten en dat is alvast wel een prettig gevoel.

Zo spraken wij o.a. over de onderwerpen:

dienstverlening

- ▶ bezoekenmogelijkheden open houden in Sassenheim en Noordwijk;
- ▶ mogelijkheden tot contact via de website, naast de telefonische contacten.

beschikbaarheid

- ▶ bouwen van woningen om de inschrijfduur voor men een – andere – woning heeft bekorten;
- ▶ bouwen van duurdere huurwoningen voor de middeninkomens die nu tussen wal en schip vallen.



Fusie, afkomstig van een Latijnsch woord, dat smelting of zamensmelting beteekent, gebruikt men in den zin van vermenging, waardoor verschillende bestanddeelen één geheel uitmaken. Men spreekt bijv. van eene fusie van de verschillende takken van Bourbons, namelijk van eene verzoening en eensgezinde handeling van de huzen Bourbon en Orléans, — voorts van een fusieministérie, waarin leden van verschillende rigtingen zitting hebben. — Eene voortgezette fusie leidt tot confusie (verwarring).

[Winkler Prins 1870](#)

GEÏLLUSTREERDE ENCYCLOPÆDIE |
WOORDENBOEK
VOOR WETENSCHAP
EN KUNST, BESCHAVING
EN NIJVERHEID

betaalbaarheid

- ▶ huren gematigd verhogen en minder kunnen investeren;
- ▶ of meer huurverhogingen en sneller verduurzamen?

participatie

- ▶ moeten huurders de koers van de corporatie mede kunnen bepalen?
- ▶ kan de corporatie gaan achterover leunen.

Het leverde goede discussies op en eigenlijk kwamen de partijen niet recht tegenover elkaar te staan. Mooi om te weten en ook prettig dat we eigenlijk allemaal hetzelfde willen: een sterke corporatie die huurdersparticipatie aanmoedigt, nieuwbouw probeert te realiseren, alsmede verduurzaming wil aanbrenge in de bestaande woningen en dat alles tegen een zo betaalbaar mogelijke prijs. Dat is een mooi streven, hoewel een ieder kan bedenken dat er keuzes gemaakt moeten worden die niet voor alle partijen rooskleurig zal zijn. Het blijft moeilijk, maar we gaan moeilijk niet uit de weg.

Eind augustus vonden de eerste overleggen al weer plaats om een goede en gedegen keuze te kunnen maken of we instemmen met het tweede deel van de fusie.

In een volgende Huurderswijzer kunt u van ons weer een update verwachten.

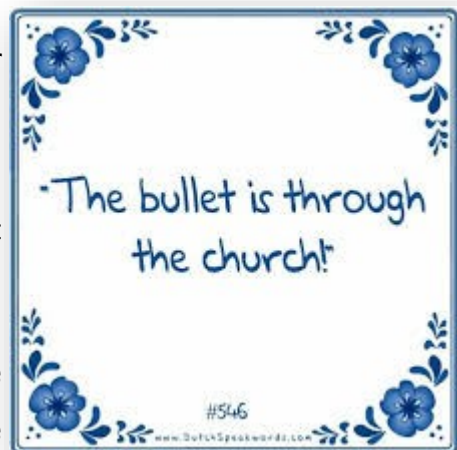
Ingrid Tijssen

Ruysdael en Ooievaar

Op het moment dat we de laatste hand aan deze huurderswijzer legden, kwam er dan na jaren onzekerheid eindelijk goed nieuws vanuit Stek over de renovatie en verduurzaming van deze 2 laatste flats.

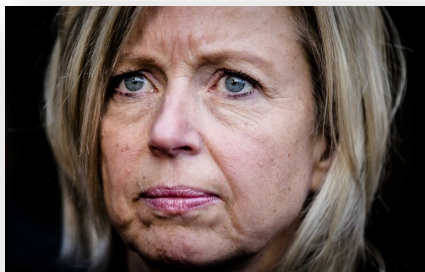
Er wordt een begin gemaakt met de technische installatie waarbij de verwarming en warmtapwater als eerste aan de beurt zijn. De meeste mensen hebben nog een open geiser. Deze zal samen met de verouderde cv-ketels van de blokverwarming worden vervangen voor een biomassa installatie. De bewoners krijgen op korte termijn hier een brief over waar alle details vermeld zullen worden. De andere zaken zoals zonnepanelen, ventilatie, nieuw glas en isolatie zullen kort daarna volgen. Hiermee wordt in ieder geval ook gehoor gegeven aan de wensen van de bewoners om de overlast in de woning tot een minimum te beperken. Vooralsnog goed nieuws en we wachten in spanning af op de rest van de plannen.

Franco, ook bewoner Ruysdaelflat.



Huursomstijging

Beste mensen, Het lijkt er op dat er iets gaat gebeuren aan de als maar stijgende huren van onze woningen.



Het zit zo. De maximale huursomstijging wordt berekend per kalenderjaar. Het is daarom van belang dat de wet wordt gewijzigd vóór 1 januari 2020. Andere afspraken uit het Sociaal Huurakkoord die minister Ollongren (BZK) ook overneemt, zullen in een apart wetsvoorstel worden uitgewerkt.

Wetsvoorstel in de maak!

Dit wetsvoorstel is in lijn met het afgesproken Sociaal Huurakkoord van de woonbond en Aedes (eind 2018).

Om invoering per 1 januari 2020 mogelijk te maken is dit wetsvoorstel noodzakelijk.

Met het wetsvoorstel wordt geregeld dat de huursom per 1 januari 2020 wordt aangepast, waardoor harmonisatie en verduurzaming buiten de

huursom vallen. De huursomstijging zal worden begrensd op inflatie.

Het wetsvoorstel bevat wel de mogelijkheid om extra bandbreedte van 1 procent af te spreken op de huursom.

In het Sociaal Huurakkoord staat dat 'het eventueel benutten van deze extra bandbreedte gemotiveerd zal moeten worden na afweging van belangen, zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Deze worden vastgelegd in gezamenlijke afspraken met de Huurdersbelangenvereniging en de gemeente.

In het wetsvoorstel is dit vormgegeven door deze afspraken op te nemen in de prestatieafspraken tussen Woningcorporaties, Huurdersorganisaties en de Gemeenten.

Ik hoop dat het huurprijsbeleid voor 2020 op een goede wijze besproken wordt tussen Stek, HBVB en gemeente en dat de andere afspraken uit het Sociaal Huurakkoord tijdig in een volgend wetsvoorstel verwerkt zullen worden.

Wij zullen dit als HBVB nauwlettend in de gaten houden, aan ons zal het niet liggen. Intussen wens ik u veel woongenot toe. Met vriendelijke groet. Henk.

De Column van
Henk





Betaalbare woningen voor Hillegom

Nieuwbouwproject op de voormalige sportvelden van Sizo Hillegom.

Hillegom Noord krijgt er ruim 260 woningen bij. Een afwisselende woonwijk met appartementen, gestapelde bouw en eengezinswoningen in verschillende prijsklassen, waaronder een groot deel onder de noemer goedkoop. De nieuwe wijk zal een duurzame wijk zijn. De woningen zijn gasloos en goed geïsoleerd. Verder is er veel ruimte voor groen in de wijk. Er komt een parkstrook met groen en water.

De nieuwe wijk komt naast de bestaande wijk Patrimonium te liggen met een directe verbinding naar de speeltuin. In het plan zijn 136 sociale koopwoningen opgenomen. Deze woningen zullen tussen de circa € 100.000,- en € 225.000,- gaan kosten. Om deze woningen voor lange tijd betaalbaar te houden zijn de gemeente en de ontwikkelcombinatie SIZO van plan deze woningen te verkopen met een anti-speculatie beding. Zo moet de koper zelf in het huis wonen en worden er afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de winst bij verkoop. De gemeente is nog in overleg met Stek over het toevoegen van sociale huurwoningen in het gebied. Hiervoor is ook een deel van het plangebied gereserveerd.

Dit jaar heeft de ontwikkelcombinatie nodig om het stedenbouwkundig plan, samen met omwonenden, gemeente en andere betrokkenen af te maken. In 2020 zullen zij vervolgens een bestemmingsplan opstellen en een omgevingsvergunning aanvragen. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld en de omgevingsvergunning is afgegeven door de gemeente zullen de woningen in de verkoop gaan. Dit zal naar verwachting eind 2020 zijn. In 2021 zal er naar alle waarschijnlijkheid gestart worden met de bouw. *Edith Lieste. Bron: nieuwbouw-hillegom.nl*



DUURzaam

Duurzaam, nul op de meter (NOM), CO2 neutraal, Programma Aanpak Stikstof (PAS), bijna energie neutraal gebouw (BENG). Je zou bijna willen dat je in een hutje op de hei zou wonen. Wonen lijkt allang niet leuk meer. Nieuwe wetten en regels en huurverhoging op huurverhoging. Je zou je er een crimineel door gaan voelen. Maar om nu toch niet onder te gaan in alle regelgeving en omdat de als HBV toch moet weten waar het over gaat hebben Ingrid en ondergetekende een cursus duurzaamheid gedaan. Inderdaad, tijdens de zomerstop.

Wat nou?



Het zou te ver voeren om de hele cursus hier te gaan voordragen, dus we gaan ons beperken tot een paar hoofdzaken. We beginnen dan maar met ons nieuwe modewoord. "Duurzaamheid, kent u dat woord?" zou dominee Gremdaat zeggen. De VN omschrijft als volgt: *"Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van*

de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld, in gevaar te brengen." Dat is al een heel ding. In het geval van huisvesting praten we dan over energie waarover de mensheid voor onbeperkte tijd kan beschikken en waarbij, door het gebruik ervan, het leefmilieu en de mogelijkheden voor toekomstige generaties niet worden benadeeld. En aangezien wij verslaafd zijn aan fossiele brandstof is dat nogal een uitdaging die op zijn beurt weer heel wat energie gaat vergen.

Isolatie

Ons energie verbruik gaat voornamelijk op aan verwarming, verlichting, warmwater en apparaten. En ook in die volgorde; sterker nog, 80% gaat op aan het verwarmen van ons huis. Dat leidt tot de *trias energetica*: beperk de vraag (isoleren), gebruik duurzame energie en als je fossiele brandstof gebruikt, dan liefst zo efficiënt mogelijk.

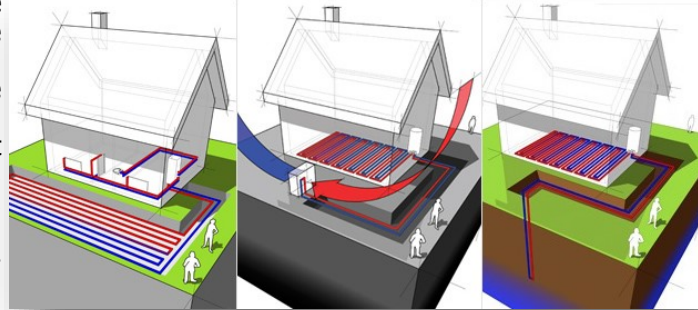
Voor het isoleren zijn ondertussen talloze oplossingen. Van een simpel tochtstripje tot een complete 2e schil om een gebouw plaatsen welke meteen voorzien is van een technische installatie die de duurzame energie vangt, opslaat en verwerkt. En hou hierbij zoveel mogelijk rekening met de toekomst. Investeer nu niet in zaken die je later weer moet aanpassen, de zogenaamde "No regret" maatregelen.





Duurzame energie

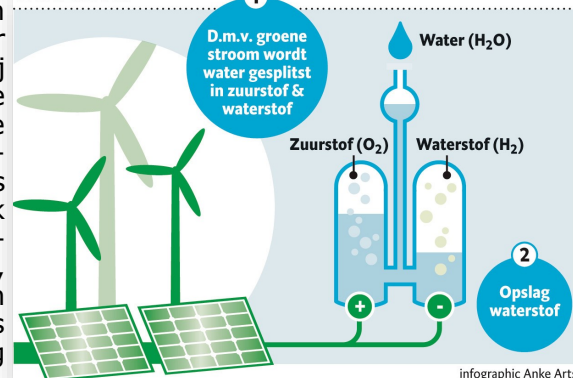
Na al die jaren kunt u er vast een paar noemen: windenergie, zonne-energie, zonnecollectoren. De laatste 2 worden al gecombineerd aangebracht. Maar er wordt ook gebruikt gemaakt van talloze vormen van warmte terugwinning, aardwarmte dmv een hele reeks warmtepompen, maar ook warmte uit de omgevingslucht, de muren van je huis, uit vijvers en rivieren, de mogelijkheden lijken eindeloos.



Fossiel

Hier ligt het grote pijn- en discussiepunt. Uiteraard moeten we fossiele brandstof goed gebruiken. Goed isoleren en allerlei technische maatregelen treffen kan al een besparing van 80% opleveren. Maar of we er binnen de gestelde termijn ooit vanaf komen is de grote vraag. 2050 is een nobel streven, maar met een land als China dat plannen heeft er nog minstens 1.000 kolencentrales bij te bouwen en een nieuwe gasleiding van Rusland naar Europa genaamd de Nord Stream 2 met een jaarcapaciteit van 110 miljard m³ (!) en onze zuiderburen die momenteel op basis van een bonussysteem bewoners aan het overhalen zijn om dit gas te consumeren als alternatief, moet je je afvragen of dat realistisch is. De voorbeelden en berekeningen zijn trouwens talloos dat de die 2050 niet gaan halen omdat de hoeveelheid energie om het gas te vervangen enorm zullen zijn. En dan praten we nog niet eens over de (zware) industrie, want bij Tata Steel in IJmuiden hoef je niet met een warmtepompje aan te komen om een smeltoven op 6.000 graden Celsius te brengen. Daarom is het ook niet verstandig om het gasleidingnet te laten verdwijnen, dat maakt ons afhankelijk van een toekomst waar nog niets zeker is en we deze gasleiding misschien wel nodig gaan hebben voor het uitstekende alternatief waterstofgas.

WATERSTOF



2020

In dit jaar gaan de nieuwe eisen voor de nieuwbouw in. Dat houdt onder andere in dat energiebehoefte en fossiel gebruik verder omlaag gaan en het aandeel hernieuwde energie omhoog. Hier komen ook de kreten BENG en NOM om de hoek van de eengezinswoning kijken. NOM betekent dat een woning in één jaar evenveel energie levert als het bij normale bewoning nodig heeft, en geen gasaansluiting meer. ►►►

Zoete Lieve Gerritje

Daar istie dan, Zoete Lieve Gerritje. Want dit hele betoog leidt natuurlijk maar naar één ding, en die zag u natuurlijk al aankomen: wie gaat dat allemaal betalen? En dat is natuurlijk waar het allemaal om draait. Laten we de globale kosten maar eens bekijken. Een aanpassing van een woning naar label A of B komt op €30.000. Nom ready komt op €60.000 en NOM verbouw zit op €90.000. Hierbij komt nog €30.000 uit de EPV financiering. Een NOM nieuwbouw komt neer op een bedrag van €150.000.



© Figures Photography

NOM

Weetjes

betekend:

**NUL
OP DE
METER**

Iets wat veel mensen overigens niet weten is dat verduurzaming woonverbetering is en dat daar 70% toestemming voor nodig is. Om hier draagvlak voor te krijgen moet een woning comfortabeler worden en gaan de woonlasten niet verder omhoog.

Verder noemden we het al eerder, de EPV, ofwel de energieprestatievergoeding. De hoogte hiervan is per 1 september 2016 geregeld in het besluit energieprestatievergoeding huur, de woning mag niet meer dan 50 kWh gebruiken en het gaat hier om een maximum maar mag minder zijn. Maar wat is nu die EPV? Op de overheid valt te lezen: *"De energieprestatievergoeding (EPV) is een bedrag dat u als huurder aan de verhuurder betaalt voor uw energiezuinige woning. Heeft de verhuurder uw woning zeer energiezuinig gemaakt, en wekt het huis zelf energie op? Bijvoorbeeld door het gebruik van zonnepanelen? Dan mag de verhuurder u een vergoeding vragen voor de kosten die hij hiervoor gemaakt heeft. Dit is de EPV. Ook voor u is dit voordelig. U krijgt een comfortabele en duurzame woning tegen niet of nauwelijks stijgende lasten. Voor een EPV moet de woning aan een aantal voorwaarden voldoen."* We zullen hier de volgende keer dieper op ingaan want deze materie is al een heel ding op zich. En dan hebben we het nog niet gehad over het woonlastenwaarborg en tal van ander zaken.

Duizelig

Als het u duizelt is dat niet zo gek. Wij kregen hier een hele dag voor, alleen al om de materie door te werken. Maar is hiermee de kous af? Nee, natuurlijk niet. Het lijkt natuurlijk prachtig, in 2050 van het gas af, maar zo simpel is het natuurlijk niet. Er zijn steeds meer tegengeluiden, berekeningen en theorieën die de huidige argumenten met gemak onderuit halen. Vergeet immers niet, deze hele energie beweging wordt ons opgelegd door politici zonder enige kennis, en gaan hierin hand in hand met energiereuzen, fabrikanten van zonnepanelen, warmtepompen en windmolens. Mensen die dus baat hebben bij dit traject. Kritisch blijven is dus noodzakelijk. Maar hierover later meer.

Franco Dieters. Bronnen, Woonbond, overheid, wikipedia, internet.

Quizzz.

Hoeveel betaald u aan vastrecht op uw energierekening?

Hoeveel m³ gas verbruikt u per jaar?

Wat betaald u aan een kWh stroom of een kuub gas?

Wat verbruiken uw elektrische apparaten nou eigenlijk? En loont het zich ze te vervangen voor zuinigere?

Gewoon leuk om eens over na te denken.



stek(ken)

Veel (oud) Lisse- enaren zullen zich de Hobahallen herinneren, een veilinghal ontstaan uit een experiment van de heren Homan, Bader en Hoogewoning. HoBaHo dus. Nadat de locatie de Witte Zwaan in 1921 meteen te klein leek begonnen in 1931 op deze locatie een veilinghal, en met onmiddellijk succes.

Aanvankelijk konden de bollen met schuiten de hal binnengevaren worden, maar deze sloot werd snel gedempt om plaats te maken voor meer ruimte voor de bollen.

Mede door de intrede van computers en in- en verkoopbureaus verdwenen overal de veilingen en de hallen werden tijdens leegstand gebruikt voor beurzen en tentoonstellingen.

In juli 2018 valt het doek definitief als de sloopmachines zich een weg door het gebouw heen vreten. De witte zwanen op het dak zijn wel veilig gesteld en staan bij het gebouw van het huidige Hobaho.

De nieuwbouwwerkzaamheden naderen hun einde, de steigers zijn ondertussen weg en de definitieve vorm van de huizen beginnen zich af te tekenen. Natuurlijk kun je niet spreken van een skyline, maar het is wel even wennen, dit massieve huizenblok in plaats van het toch wel sierlijke veiling gebouw die er toch bijna 80 jaar heeft gestaan.

Franco Dieters. Bronnen: www.digibron.nl
www.lisseinbeeld.nl www.oudlisseinbeeld.nl

