

HuurdersWijzer

Beste lezer,

Voor u ligt het najaarsnummer van de inmiddels zeer goed bekende Huurwijzer waar weer een groot aantal voor u relevante zaken aan de orde zullen komen.

Na afronding van de huuraanpassingen in het tweede kwartaal alsmede de voorlopige evaluatie van de lopende prestatieafspraken in de afgelopen periode wordt nu ook druk gewerkt aan de voorbereiding voor de Prestatieafspraken voor 2018. Deze zullen er niet dramatisch anders uitzien dan de lopende, maar er zullen hier en daar enkele nuances worden aangebracht. Inmiddels is er medio oktober een datum vastgesteld voor de betrokken personen bij de Ambtelijke voorbereiding Prestatieafspraken 2018 om een en ander nader gestalte te geven en vast te leggen.

De bedoeling is dat deze afspraken door de drie betrokken partijen (Gemeenten, Woningcorporaties en Huurdersbelangenverenigingen) medio december 2017 getekend zullen worden.

Verder hebben wij recentelijk advies uitgebracht over STEK's Beleid inzake Doorstroming Senioren.

De HBVB vindt het een goed initiatief van Stek dat zij haar licht heeft opgestoken bij collega-corporaties voor wat betreft hun beleid bevorderen van doorstroming en ondersteuning van onze groep oudere huurders. De HBVB is positief over de plannen van Stek om haar oudere huurders passend te herhuisvesten indien hieraan behoefte is. Het oprichten van een klantenpanel, het inhuren van een seniorenmakelaar voor een periode van een jaar en evalueren over een jaar hoe de toepassing van het nieuwe beleid loopt is zeker iets waar de HBVB tevreden over is. Belangrijk in dit verband te memoreren is nog wel dat er een grote groep huurders niet wordt meegenomen in de plannen van Stek en wij adviseren dan ook sterk hieraan zeker aandacht te besteden.

Voorts zijn wij bezig een advies te schrijven voor het Nieuwe Ondernemingsplan van Stek voor de periode 2018-2022. Het vigerende ondernemingsplan loopt ultimo dit jaar af. Op de vraag of een nieuw ondernemingsplan voor meerdere jaren zinvol zou zijn werd in beginsel positief geantwoord door de diverse hierbij betrokken partijen. Het karakter van het nieuwe plan is echter duidelijk anders dan de plannen van de afgelopen jaren.

Vervolg pagina 2



HBVB

HURDERS BELANGEN VERENIGING

Bollenstreek

Hart voor Huurders!

IN DIT NUMMER

1. Voorwoord voorzitter
2. HBVBijzigheden
4. Renovatie hoogbouw
5. EOW
6. De pen van Gerrie
8. Ondernemingsplan
10. AWO 2017
11. Woonbeleid
12. HBVB advies Stek
14. Binnen en projecten
15. HBVBoekenkast
16. Partners HBVB

Gezocht!



Een enthousiaste vrijwilliger uit Voorhout. Het is belangrijk om de belangen van de Stek-huurders in Voorhout te vertegenwoordigen. In het bestuur is plaats voor één huurder uit Voorhout om deze belangen bestuurlijk in te brengen en ook uit te dragen. Voor deze werkzaamheden is een vergoeding tegen de landelijke norm beschikbaar.

Geïnteresseerd? U kunt ons telefonisch op het spreekuur bereiken of maak een afspraak per mail.

Vervolg van de voorpagina.

De titel van genoemd plan "Focus op de Kern" geeft al duidelijk aan in welke richting Stek denkt. De focus ligt dus bij Betaalbaarheid en Beschikbaarheid en voor ons als HBVB zeker ook bij Bereikbaarheid. Het is een ambitieus stuk en stilstaan betekent haast altijd achteruitgang. Wij vinden dan ook wat in principe goed is behouden moet worden en wat veranderen moet veranderd dient te worden. Ambities hoeven o.i. ook niet al te snel verwezenlijkt te worden aangezien de positie van onze huurders centraal moet blijven staan.

Tot slot mag hier niet onvermeld blijven dat afgelopen zomer (net voor de bouwvakvakantie) het Havengebouw in Lisse is opgeleverd. Op zich een mooi project maar zoals bij vele van dit soort projecten moeten er nog wel een aantal kinderziekten worden opgelost en serieuze aanpassingen worden gerealiseerd.

Ik wens u veel leesplezier.

Albert M. Valkenburg, Voorzitter

GRAFISCH BUREAU & DRUKKERIJ DAMEN B.V.
Y-Gravendamerweg 67b
2215 TG Voorhout
Postbus 130, 2215 ZJ Voorhout
Tel: (0252) 23 28 01
Fax: (0252) 22 48 57
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

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

Ed Damen en zijn team maken al sinds jaar en dag ons huisblad. Maar ook alle reclame uitingen, textiel bedrukken en relatiezaken kunnen zij verzorgen. Neem maar eens een kijkje op hun site:

www.damendrukkerij.nl/

Repair Café

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

www.repaircafe.nl

Kopje Suiker?

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

www.kopjesuiker.org

Verbeterdebuurt

Verbeterdebuurt.nl is hét meldingsplatform voor de openbare ruimte waar iedereen aan kan meedoen. Verbeterdebuurt.nl 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



Renovatie Grote Ooievaar en Ruysdaelflat

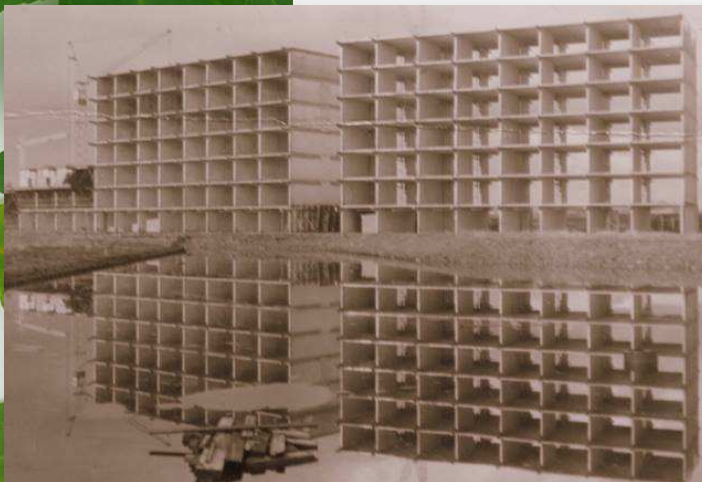
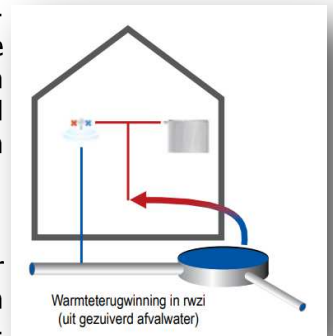
De bewoners van de laatste 2 hoogbouwcomplexen hebben er even op moeten wachten, maar het gaat er nu echt op lijken dat er binnenkort een start gemaakt gaat worden met de renovatie van de Grote Ooievaar en de Ruysdaelflat.

Nederland gas(t) vrij

Dit zal niet op dezelfde wijze gebeuren als de andere flats in de Poelpolder waar men individuele cv ketels heeft gekregen en andere balkons, maar de nadruk zal bij deze flats liggen op het vervangen van het aardgas en het verbeteren van het comfort. Tevens wordt er gekeken naar een alternatief om de blokverwarming te behouden. In plaats van een centraal ketelhuis wat door gas wordt verwarmd bestaat er een mogelijkheid om via de waterzuivering aan warmte te komen. Ook aan de ringvaart is warmte te onttrekken en in combinatie met zonnecollectoren kun je warmte verzamelen op een duurzaam niveau. Dit noemen we thermische energie. Zelfs de warmte die via het doucheputje of de vaatwasser via het riool verdwijnt kan op deze manier terug gewonnen worden.

Terugwinning waterzuivering

Collectieve warmtewisselaars kunnen onder andere in het gemeentelijke rioelstelsel worden geplaatst of in het effluent van de afvalwaterzuiveringsinstallatie. De optimale locatie is afhankelijk van diverse variabelen, zoals de afstand tussen het lozingspunt van afvalwater en de warmtewisselaar, het type riolering of het debiet van het afvalwater. Het bepalen van de optimale locatie zal per geval onderzocht moeten worden.



Het winnen van warmte uit rioolwater kan voor gemeenten gunstig uitpakken. Niet alleen kan de gemeente warmte terugwinnen en dit vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld stadsverwarming, het kan ook positieve effecten hebben op het onderhoud van de riolering. Het is bijvoorbeeld bekend dat rioolbuizen te lijden hebben onder de lozing van warm water uit fabrieken. In extreme omstan-

digheden moeten de betonnen rioolbuizen zelfs al na 10 jaar vervangen worden. ►►►

EOW

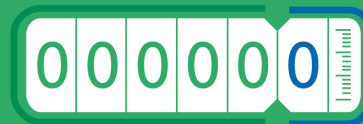
Maar er zijn meer mogelijkheden. Een andere manier welke nog niet bekend is EOW. EOW staat voor Energie Uit Oppervlakte water. EOW is een bron van hernieuwbare energie. Via een warmtewisselaar wordt 's zomers warmte onttrokken aan een nabijgelegen rivier of kanaal. De warmte wordt opgeslagen in de warme bron van een warmte-koudeopslag (WKO). Hiermee kunnen later gebouwen worden verwarmd. In de winter levert het systeem koude aan de koude bron van de WKO. Daarmee kunnen in de zomer gebouwen worden gekoeld. Bijkomend voordeel van het EOW-systeem is dat de waterkwaliteit verbetert doordat het water 's zomers minder warm wordt (als het water niet te groot is). Bovendien is de combinatie van EOW en WKO goedkoper dan een conventioneel WKO-systeem. Er wordt in Nederland nog niet veel energie gewonnen uit oppervlaktewater. Er waren in 2015 circa 10 EOW-installaties in bedrijf.

Nul op de meter

Dit klinkt allemaal erg technisch maar geeft aan dat er de komende decennia een hoop gaat veranderen. Momenteel zullen de diverse mogelijkheden worden bekeken en wat de beste optie (s) is. Buiten dit alles worden de complexen natuurlijk ook goed bekeken qua (groot) onderhoud. Denk daarbij aan schilderwerk, staat van het dak en de balkons met het bijbehorende hekwerk, lift installaties, gemeenschappelijke verlichting, nieuwe soorten dubbel glas etc. Onze regering zou natuurlijk graag willen zien dat alle complexen nul op de meter worden, maar dat is natuurlijk niet voor alle, vaak wat oudere complexen haalbaar. Wat is nul op de meter hoor ik u zeggen? Dat is wanneer een huis dat evenveel (of meer) energie opwekt als dat het nodig heeft voor het huis en het huishouden. Dat kan door een upgrade van de woning met onder meer gevelaanpak, slimme installaties en eigen energieopwekking.

Maar er zijn wel grote stappen te maken zodat het energiegebruik nog verder wordt terug gedrongen waardoor investeringen ook weer kunnen worden terug verdiend en we op de lange termijn duurzamer gaan leven en het milieu sparen. En daar gaat het natuurlijk allemaal om.

Franco Dieters. Bron: Ministerie, flat met toekomst, Atlas Natuurlijk Kapitaal en diverse branche verenigingen



0-op-de-meter

Deze keer een stuk van Gerrie van Oossanen. Gerrie in een bewoonster uit de van Speykstraat is Lisse, welke na lang wachten, veel onzekerheid en veel emoties nu gefaseerd wordt afgebroken om plaats te maken voor een luxe woonwijk. Een aantal mensen zijn teruggekomen in het Havengebouw, Door de valse start na de oplevering in de zomer van 2017 is er veel negatieve publiciteit geweest en veel kritiek op de aannemer Vorm, maar ook op Stek. Soms terecht, soms niet. Communicatie was ook hier weer de rode draad. Als HBVB hebben we een stevig gesprek met Stek gehad en de problemen worden nu opgelost en er wordt hard gewerkt om herhaling te voorkomen.

Gerrie was betrokken bij het voortraject, zat in de projectgroep en kent alle ins en outs. Ze doet uit de doeken wat er mis ging, maar het is niet alleen kommer en kwel. Het woord is aan Gerrie.

De pen van Gerrie...

Het Havengebouw,

Afgelopen 16 juni was het zover..... Na jaren van vergaderen met Projectgroep (PG) Van Speykstraat en Stek, en wachten, kreeg ik de sleutel van 'mijn' woning in het "Havengebouw". Zo genoemd omdat, in eerdere plannen van de gebiedsontwikkeling, een passantenhaven aan de Ringvaart was opgenomen. De haven kwam er niet, het Havengebouw wel.

Een prachtig complex verrees, op een schitterende locatie; aan het water, aan de Ringvaart. Wat hebben we de afgelopen maanden kunnen genieten van de weidse uitzichten over de Haarlemmermeer, van de prachtige zonsopkomsten, van het water met alle boten en schepen!

Water....., dat speelt ook bij/in het Havengebouw een cruciale rol...

Die dag in juni werden mij de sleutels, behorend bij de woning, overhandigd. Alle sleutels, min 1! 1 sleutel hield 'Vorm', de bouwer nog in beheer. Het Havengebouw blijkt nog lang niet gereed te zijn voor oplevering! Bij de sleutels werd tevens een lijst overhandigd, met daarop 11 gebreken/ defecten aan de woning; variërend van kapotte ruiten, gebroken wandtegels, kapotte sloten, klemmende deuren, lekkage en schimmels in de berging, te kleine wastafel, etc... Op diverse plaatsen in het gebouw was sprake van een gevaarlijke situatie; los hangende stroomdraden, ontbrekende balustrades op balkons en rond de ingang van de parkeergarage. Om over de gevaarlijke uitrit van de parkeergarage nog maar te zwijgen....

Terwijl wij aan het klussen waren konden ook de bouwvakkers onze woning in. Dit leidde tot onwenselijke situaties; gewekt door een bouwvakker die je woning binnenstapt. Mensen in je huis horen terwijl je rustig staat te douchen....

En dan waren (...zijn??!) er nog de 'centrale' problemen met het water. Op diverse punten kwamen lekkages aan het licht. Door slordig/ slecht werk ontstond een lekkage die zorgde voor kortsluiting in de schakelkast. Gevolg was een stroomstoring waardoor de lift uit viel, en de toegangsdeur van de parkeergarage niet meer open ging. Handig als je auto in de garage staat. Diverse meldingen bij de 24-uurs bereikbaarheidsdienst mochten niet baten; er kwam geen actie. Uiteindelijk werd de deur de volgende dag handmatig geopend, de lift bleef een paar dagen buiten werking; eerst moest de lekkage opgelost worden.



Lekkages en problemen met de waterafvoer; daar hebben we de nodige last van gehad! Zo liep na hevige regelval, een deel van de parkeergarage en 19 bergingen onder water. Diverse telefoontjes naar de 24-uurs bereikbaarheidsdienst van Stek werden niet opgenomen, maar de verbinding verbroken. Ondertussen regende het door; en steeg het water in de garage en bergingen. Een bereikbaarheidsdienst die, opnieuw, niet bereikbaar is. Stek biedt haar bewoners een schijnveiligheid!! Verbijstering en boosheid maakten zich van mij meester, toen ik de reactie van Dhr. Hans Al (directeur van Stek) op FB las. Hij beweert daar dat Stek helaas pas op maandag op de hoogte werd gebracht van de problemen, en dat er toen direct actie is ondernomen. Weglopen voor je verantwoordelijkheid; dat is wat er bij Stek, door diverse medewerkers, de laatste maanden veelvuldig is gedaan. Dhr. Hans Al beweert dat er geen telefoontjes naar de bereikbaarheidsdienst zijn geweest. Terwijl wij kunnen aantonen dat dit wél het geval is! Hij heeft beloofd uit te gaan zoeken wat de waarheid was; en die zou dan ook eerlijk 'boven water' komen. We horen er nog van..., blijkbaar ligt de waarheid diep onder water... Dhr. Al heeft niets meer van zich laten horen. Opnieuw blijkt communicatie een heel zwak punt van Stek; zowel binnen de organisatie, als met de bouwer Vorm, als met haar huurders! We hebben het over Sociale Woningbouw..., toch?!

Is het dan alleen maar kommer en kwel...?! Nee, gelukkig niet!!

De afgelopen maanden is er wel veel misgegaan; en nog zijn er zeker 6 bewoners die wachten op nieuwe ruiten, en her en der moeten nog wat dingen gedaan worden. Maar gelukkig kunnen we ook melden dat de meeste problemen en gebreken zijn opgelost en gerepareerd! Als alles straks op orde is; hoop ik wat achter ons ligt te kunnen vergeten!

Elke dag geniet ik van een mooie ruime woning. Een woning die goede geluids- en warmte-isolatie heeft. Een douche waar een fatsoenlijke straal water uit komt. Een woning met een CV in plaats van een gaskachel. Een mooi appartementencomplex en entree, waar je zonder gêne mensen kunt ontvangen. Een lift, een eigen parkeerplaats (en hopelijk straks ook een veilige uit- en inrit), en een prachtig uitzicht op de ringvaart en over de Haarlemmermeer, en aan de andere kant het uitzicht over het centrum van Lisse. Ik ben blij te zijn verhuisd naar de Piet Heinstraat en ben elke dag dankbaar voor dit mooie plekje!

Gerrie van Oossanen, bewoonster Havengebouw.



Onlangs heeft de HBVB over het nieuwe ondernemingsplan ook haar advies aan Stek gegeven. Dit plan heeft de titel "**Focus op de kern**" gekregen.

Hiernaast de tekst van ons advies aan Hans Al, bestuurder van Stek Wonen.

Like ons op facebook en blijf op de hoogte van de laatste ontwikkelingen:

[www.facebook.com/](http://www.facebook.com/huurderbelangenverenigingbollenstreek)
[huurderbelangenverenigingbollenstreek](http://www.facebook.com/huurderbelangenverenigingbollenstreek)



Advies HBVB Ondernemingsplan 2018-2022 (Focus op de Kern)

Zoals u aangeeft en ons uiteraard bekend is loopt het vigerende ondernemingsplan ultimo 2017 af en is dus de vraag aan de orde geweest of een nieuw ondernemingsplan nog wel zinvol zou zijn. Deze vraag is positief beantwoord en er gaat dus een nieuw plan komen. In dit verband is ook relevant te kijken naar een wellicht kortere periode voor genoemd plan aangezien nieuw kabinetsbeleid, demografische ontwikkelingen en woningbestanden danig aan wijziging onderhevig kunnen zijn

Het nieuwe plan verschilt qua inhoud sterk van de diverse voorgaande plannen die bepaalde uitgangspunten aangeven en zekere doelen nastreven. In het nieuwe plan ligt de nadruk (zoals de naam al aangeeft) op het focussen op de kernactiviteiten van uw corporatie zoals BETAALBAARHEID en BESCHIKBAARHEID waarbij wij als HBVB graag willen toevoegen BEREIKBAARHEID.

Over de relatie met het inkomen van de huurder lezen wij in het plan dat de woningvoorraad echt verdeeld is over inkomensgroepen in het kader van de passendheids norm en te verhuren woningen. Dit betekent voor een huurder met contract een vaste huur. Een huur die meegaat met de inkomenspositie behoudt derhalve de betaalbaarheid. Probleem hierbij is echter dat de overheid de mensen steeds verder uitknijpt en de corporaties lijken hier weinig weerstand te kunnen/willen bieden. Verder is het zo dat men boven een bepaald inkomen niet meer geacht wordt in een sociale huurwoning te zitten maar de huren stijgen tot boven een sociaal niveau en er zijn geen alternatieven. Wij vinden ook dat de middengroep absoluut niet vergeten mag worden. Deze groep heeft tegenwoordig de naam "scheefwoners" gekregen maar is wel een doelgroep die zeker niet onderschat mag worden. Het is namelijk het grootste deel van de bevolking en daar wordt de minste aandacht aan besteed!!.

In een eerder stadium ("Corporatiespelbijeekomst" in mei 2017) hebben wij o.m. reeds aangegeven dat zaken zoals klantgericht opereren en verdere digitalisering absoluut noodzakelijk zijn, maar dat persoonlijk contact met de klant hoog in het vaandel moet blijven staan. Voorts gaven wij aan dat communicatie met en transparantie van de corporatie voor ons zeer belangrijk zijn. Voornamelijk is dit relevant bij lange processen bij de corporatie zoals sloop/renovatie van woningen, waarbij er meer communicatiepunten moeten komen zodat de bewoners weten waar ze aan toe zijn. ►►►



Conclusie

Wij vinden het een ambitieus stuk. Stilstaan is achteruitgang, dat is zeker waar.

Naar onze mening gaat Stek soms wel erg snel in haar ambitie. Dit kan gemakkelijk ten koste gaan van de huidige groepen huurders. Als ambities (te) snel worden verwezenlijkt loopt Stek de kans zich zelf voorbij te lopen. Wat goed is moet behouden blijven, wat veranderen moet kan veranderen. Wellicht is het zinnig ook bij collega-corporaties te kijken naar hun handelswijze en hun bevindingen en hieruit mogelijk lering te trekken.

Ook goed is te onderzoeken welke mogelijke kinderziekten naar boven komen en welke serieuze knelpunten bedwongen moeten worden.

Stek hoeft ook niet altijd als eerste het wiel uit te vinden. Dit kan soms ook aan anderen worden overgelaten. Verder kan ook de politiek (nieuw kabinetsbeleid) nog roet in het eten gooien en derhalve is het niet altijd raadzaam direct met de mogelijk nieuwe mode mee te gaan.

Wij opteren ervoor om veranderingen op beperkte schaal, weloverwogen en goed doordacht in te voeren, deels dus behouden van huidig beleid en aanpassingen rustig doorvoeren zodat huurders niet van de ene op de andere dag geconfronteerd worden met vergaande veranderingen.

Als de veranderingen aan de basis worden ingezet kunnen toekomstige huurders voorbereid zijn en zullen zij daarop hun keuzes baseren om wel, niet, kort of lang te huren.

Het HBVB bestuur.



AWO 2017

Graag wil ik mij langs deze weg aanmelden voor de AWO van 25 oktober 2017*.

Mijn naam is: _____

Adres + pc: _____

En ik/wij komen met _____ personen.

Speciale wensen: _____

* *aanmelden voor 20 oktober!*



Algemeen Wijk Overleg 2017

Op 25 oktober aanstaande organiseert de HBVB weer het jaarlijkse AWO. U ontvangt daarom ook binnenkort een officiële uitnodiging om met uw bewonerscommissie aanwezig te kunnen zijn. Niet ieder lid van elke BC krijgt een persoonlijke uitnodiging. Deze sturen wij over het algemeen naar de secretaris of voorzitter van de desbetreffende bewonerscommissie. Mocht u, om wat voor reden dan ook geen uitnodiging hebben ontvangen bent u natuurlijk wel gewoon van harte welkom. Meld even met hoeveel BC leden u komt zodat wij voor de catering kunnen zorgen.



Het AWO wordt gehouden in De Proeverij (het voormalige Voorhof) aan de Bondstraat 1 te Lisse (dit is het plein voor het gemeentehuis).

De aanvangstijd is 19:30 uur, maar de zaal is al open om 19:00 uur.

Het AWO is voor alle bewonerscommissie uit Hillegom, Lisse, Voorhout en natuurlijk Warmond.

Graag zien we u de 25ste!



Postzegel

niet nodig



Huurders Belangen Vereniging Bollenstreek

Antwoordnummer 342

2160 VB Lisse

Woonbeleid

Nu de politieke verkiezingsstorm is gaan liggen is het misschien wel aardig om eens wat zaken op een rijtje te zetten. Immers, van de 150 kamerleden zijn er 71 vervangen en dat is nog al wat. Het is schokkend om te zien dat bij veel kiezers niet nagedacht wordt over huren. We maken ons druk over vele dingen, maar niet over huren. En als je vervolgens bedenkt dat er rond de 3 miljoen huurwoningen zijn en dat een huurder rond de 37 procent van zijn besteedbaar inkomen uitgeeft aan wonen zou je anders verwachten. Dus als er ooit een groep mensen in Nederland was die een verschil zouden kunnen maken en het politieke landschap met gemak zouden kunnen veranderen dan zijn het de huurders wel. Feit is alleen dat het erop lijkt dat de Nederlandse kiezer aan het gekookte kikker syndroom lijkt. Maar dit terzijde.

Het overzicht



We weten ondertussen wel welke partijen een regering gaan vormen. VVD, D66, CDA en Christen Unie. Laten we eens kijken wat hun huurstandpunt is.

Volgens Daniel Koerhuis van de VVD moeten sociale huurwoningen alleen zijn voor mensen die ze nodig hebben, wachtlijsten moeten korter en scheefwoners structureel worden aangepakt.

Jessica van Eijs van D66 wil dat er 100.000 betaalbare sociale woningen bijkomen en er moet ingezet worden op grootschalige verduurzaming.

Bij het CDA doet Erik Ronnes het woord. Corporaties moeten weer woningen kunnen bouwen, de vrije woningmarkt stimuleren, en een betere balans tussen vraag en aanbod.

Als laatste is daar Carola Schouten van de Christen Unie. Ook de CU pleit voor nul-op-de-meter en verduurzaming. Om dit te bereiken moeten wooncorporaties af van de verhuurdersheffing. Ook zou de huurtoeslag alleen nog op inkomen gebaseerd moeten worden. En de huurtoeslag voor gezinnen met kinderen en een laag inkomen compenseren via het kind gebonden budget.

Vier partijen met toch een verschillend inzicht. En misschien nog aardig te vermelden is dat van de woordvoerders van de elf partijen in de tweede kamer er vier huurder zijn en de rest een koopwoning hebben, en bij de coalitie partijen is dat één op één. Uiteraard zullen dat geen sociale huurwoningen zijn.

Als je nou de volgende keer niet kunt kiezen waar je op stemt, zou dit wellicht een aardige leidraad zijn.

Franco Dieters, bestuurslid. Bronnen: Ministerie, Huurpeil, Management-site, diverse nieuws sites.

Als je een kikker in een pan kokend water gooit, springt hij er direct weer uit. Wanneer je een kikker in een pan koud water op een gaspitt zet, blijft hij zitten en raakt langzamerhand gekookt. En dat is wat er met de kiezers in het bijzonder, maar met de burgers in het algemeen gebeurt: langzamerhand zijn we gekookt geraakt en schikken we in ons lot als burger, medewerker, kiezer, consument en wat dies meer zij. En dat terwijl we in plaats van de gekookte kikker een coole kikker zouden moeten zijn.



De HBVB heeft in meerdere zaken een adviesrecht waar wij natuurlijk altijd gebruik van proberen te maken. Zo ook bij het Beleid Doorstroming Senioren.

Hiernaast is het advies te lezen zoals de HBVB dit aan Stek heeft gestuurd.

Mocht u naar aanleiding van dit advies nog vragen hebben, schroom dan niet om ons een mail te sturen.



Advies HBVB inzake Beleid Doorstroming Senioren

De HBVB heeft met genoegen kennisgenomen van het nieuwe beleid Doorstroming Senioren.

Het is van belang dat deze doelgroep goed begeleid wordt in het tijdig verhuizen naar een passende woning indien hier belangstelling voor bestaat. Dit bevordert de doorstroming.

De HBVB vindt het een goed initiatief van Stek dat zij haar licht heeft opgestoken bij collega-corporaties v.w.b. hun beleid voor het bevorderen van doorstroming en ondersteuning hierbij voor de oudste groep huurders. Realistisch in dit verband is dat de leeftijdsgrens van 55 jaar niet echt meer als senior te bestempelen is.

Bezwaren

De bezwaren van senioren zijn goed in kaart gebracht. Stek zal ook een seniorenmakelaar in dienst nemen voor een periode van 1 jaar (n.a.w. augustus 2017 – augustus 2018).

Van de collega-corporaties valt positief op: verhuiskostenvergoeding (van € 2.500,-)* en een regeling waarbij men niet meer netto huur gaat betalen. HBVB denkt dat zulke maatregelen veel senioren over de streep zou kunnen trekken om te verhuizen. Stek zou o.i. moeten overwegen om deze vergoeding ook te introduceren.

Stek is al goed op weg door lokaal maatwerk aan huurders van Stek in de betreffende gemeente aan te bieden. Hier blijkt behoefte aan omdat mensen vaak in dezelfde gemeente willen blijven wonen.

De maatregelen van Warmunda om de huurverhoging te beperken bleken in de praktijk heel erg ingewikkeld en werden door veel huurders, ook na meerdere keren uitleggen, niet altijd goed begrepen.

Het aanbod van Stek is qua huurprijs duidelijk. Kanttekening hierbij is dat de servicekosten niet in het staatje (op bladzijde 5 van het voorstel) zijn opgenomen en dat deze kosten de totale huurprijs behoorlijk kunnen opdrijven. Over de servicekosten kan immers geen huurtoeslag worden toegekend. HBVB adviseert dan ook met klem de servicekosten zo laag mogelijk en dus betaalbaar te houden. De optie 'verhuizen met je burens' bij nieuwbouwprojecten is vernieuwend en wordt door de HBVB positief ontvangen. Dat er praktische ondersteuning door een seniorenmakelaar mogelijk is, is prettig. Niet iedere huurder heeft kinderen en niet iedere huurder heeft kinderen in de buurt wonen die hierbij kunnen ondersteunen en het is fijn dat Stek hierin meedenkt. Het aanbod om van een klusjesman gebruik te maken is alleszins redelijk.



Scheefhuurders

Er is een, toch wel belangrijke doelgroep waarin het nieuwe beleid niet voorziet en dat is de groep huurders die al geruime tijd in een huurwoning woont, maar die door veranderend beleid van de regering als 'scheefhuurders' bestempeld wordt.

Deze groep huurders wordt ook ouder en zit door de nieuwe regels vast in hun woning. Als zij willen verhuizen komen zij niet meer in aanmerking voor een seniorenwoning in de sociale sector omdat hun inkomen te hoog zou zijn. Stek merkt in haar stuk 'nieuwe beleid doorstroming senioren' ook op dat mensen niet erg geneigd zijn om een hogere huur voor een kleinere woning te betalen, dus de kans dat zij hun grote sociale eengezinswoning zullen verlaten voor een kleiner seniorenappartement in de vrije sector zal niet bepaald groot zijn. Dit houdt dus in dat deze groep min of meer vast zit in een groot huis vanwege het feit dat zij niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komen en dus ook vanwege de huurprijs; de HBVB zou graag willen dat er voor deze groep senioren die genegegen is te verhuizen ook mogelijkheden worden gecreëerd om binnen de sociale huursector te kunnen verhuizen naar een seniorenwoning. Bij verhuizing naar een vrije sector appartement kan het natuurlijk niet zo zijn dat men zijn eventuele spaarcentjes moet aanspreken omdat er door Stek geen financiële impuls wordt gegeven.

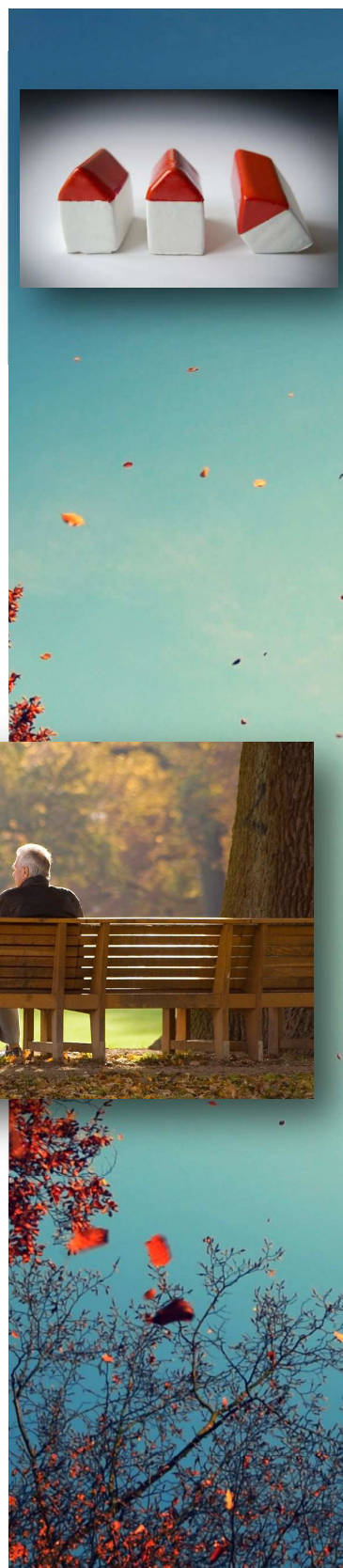
De HBVB vindt dat Stek ook verantwoordelijkheid moet dragen om deze groep te herhuisvesten in een passende woning, indien gewenst. Het gaat om mensen die veelal met pensioen zijn en die wellicht hun hele leven al bij een corporatie huren. In de prestatieafspraken met de gemeenten wordt weinig tot geen aandacht besteed aan deze groep huurders en huurdersbelangenverenigingen moeten dit absoluut bij de woningcorporaties onder de aandacht blijven brengen.

Conclusie

De HBVB is positief over de plannen van Stek om haar oudere huurders passend te herhuisvesten, indien hier behoefte aan is. Het oprichten van een klantenpanel en over een jaar evalueren hoe het toepassen van het nieuwe beleid loopt is iets waar de HBVB enthousiast over is.

Echter, er is een toch wel grote groep die vooralsnog niet wordt meegenomen in de plannen van Stek en de HBVB adviseert om hier ook duidelijk aandacht aan te besteden. Zowel voor de doorstroming als voor de service naar al haar huurders.

Het HBVB bestuur.





Binnen(stebuiten)

Onlangs is het huisblad Binnen van Stek vernieuwd. Behalve dat de frequentie van uitkomen zal worden verlaagd, wordt de input van de huurders belangrijker. Dus niet meer zozeer vanuit het oogpunt van Stek, maar van haar huurders. Ook ondergetekende was uitgenodigd om mee te denken tijdens de brainstormsessies, maar mocht ook mijn woordje doen. En dan niet uit oogpunt van de HBVB, maar zuiver als huurder. Dat geeft een prettig gevoel. Het idee dat er naar je geluisterd wordt is erg positief en goed met het oog op de toekomst. Voor wie de Binnen gemist heeft, ze staan bij Stek ook altijd online op hun website. **Franco Dieters, huurder. Foto: Binnen.**

Huurders in beeld

De waarde van je buurt

Buurtbewoners vertellen wat de buurt voor ze betekent. Is de buurt nog belangrijk? Hebben ze contact met de buren? Wat zou er moeten gebeuren om hun omgeving leuker en leefbaarder te maken?



Franco Dieters
Jacob van Ruysschaepjen, Lisse

'De buurt is echt heel belangrijk voor me. Het is niet alleen de plek waar ik woon, het is mijn veilige thuishaven. Ik probeer er dan ook alles aan te doen om het leuk te houden. Als beheerder van de wijkvereniging van de gemeente, waarop je onveilige situaties kunt melden, houd ik zelf een extra oogje in het zeil. Als er rommel ligt of iets mis gaat, dan maak ik daar melding via via de app verbeterdebuurt.nl. Mijn buurt is de laatste jaren veel veranderd, er wonen veel nieuwe mensen. Maar het is er nog altijd aangenaam wonen. Toch zou ik het leuk vinden als de buurt nog hechter wordt, als mensen meer voor de buurt en elkaar zorgen. Hoe we dat voor elkaar kunnen krijgen? Mensen zijn pas echt betrokken als iets er persoonlijk raakt. Er zijn veel ontmoetingsplaatsen die de buurt samenbrengen, zoals het Mondriaanpark, Buurthuis de Groot en het Poelhuys. Maar het komen vooral senioren op af. Ik denk er graag over na hoe we ervoor kunnen zorgen dat de belangen van verschillende leefwijze-groepen en culturen gediend worden.'

Projecten

Er wordt bij Stek behoorlijk aan de weg getimmerd. Dit gebeurt in alle gemeenten waar Stek actief is; Lisse, Hillegom, Warmond en Voorhout.

Alles bij elkaar komt dat op dit moment neer op 343 nieuwbouwwoningen in verschillende vormen (senioren, eengezinswoningen, appartementen etc.) en 280 renovaties. Sommige projecten

worden nu opgeleverd zoals Leembruggestraat, andere gaan pas van start. Stel je eens voor wat er zonder de verhuurdersheffing allemaal gerealiseerd zou kunnen worden. Alle projecten staan nog eens uitgebreid op de site van Stek met alle details en impressie hoe een en ander eruit zal gaan zien.

Franco Dieters, bestuurslid.
Bron en foto's: Stek Wonen.



HBVBoekenkast

Tuinieren op je balkon!

Ook op een dakterras, balkon of zelfs vensterbank is ruimte voor een weelderige tuin! Liedewij Loorbach neemt de lezer in deze hippe, groene gids mee door de wereld van tuinplanten die het ook onder moeilijke condities goed doen. Zonder moeilijk vakjargon, met bruikbare tips en interessante informatie voor stadse twintigers en dertigers die weinig tijd hebben. Maar ook voor alle andere bezitters van balkon, dakterras of patio die van een lastig plekje een paradijsje willen maken.

Bron: BOL.com

ISBN10 9021558998 ISBN13 9789021558998



Huurwijzer

Vernieuwde en dikkere versie.

Voor de huurder die wat meer informatie wil hebben is er de Huurwijzer van de Woonbond. Van deze organisatie is de HBVB overigens lid, dus wij kunnen steunen op hun expertise en maken gebruik van hun kennis en cursus en lesmateriaal.

De Huurwijzer is het tijdschrift voor huurders dat de Woonbond al 22 jaar uitgeeft, en is met ingang van het zomernummer vernieuwd én vier pagina's dikker. Voortaan is Huurwijzer het woonmagazine voor huurders met praktische, leuke en noodzakelijke informatie. En ook online te lezen!

De Woonbond blijft huurders informeren over belangrijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en huurbeleid. Maar ze doen dat op een luchtigere toon en geven in een aantal nieuwe rubrieken tal van tips over hoe je het huren, je woning en woonomgeving nog aangenamer kan maken.

Van een nieuwe informatieve illustratie (infographic) in het midden van het blad, de rubriek 'Ongewoon wonen' waar ze langs mensen gaan die in een bijzonder huis wonen tot aan bezoekjes aan woonpareltjes in de buurten van Nederland.

Bron: woonbond.nl





 **Domino's**
ELKE MAANDAG & ZATERDAG
REAL DEAL

ALLE MEDIUM
 — PIZZA'S —
4.99 PER STUK
 BIJ AFHALEN

Geldig in de winkel Hillegom: Henri Dunantplein 22b.
 Geopend van 15:00 - 22:00 - Tel: 0252 742 027

Het wijzigen of toevoegen van ingrediënten kan extra kosten met zich meebrengen.

De Roode Laars



Sinds 1898

Schoenreparatie Sleutels Naamplaatjes
 Tasreparatie Onderhoudproducten
 Ook voor uw autosleutels met chip!
 Henri Dunantplein 8 Hillegom Tel: 0252 515474
 info@deroodelaars.nl



DE SOETE SUIKERBOL

Hoofdstraat 34b
 2181 ED Hillegom
 0252-522287

Pannenkoeken
 Feesten en partijen
 Thema avonden
 Verjaardag
 A la Carte
 Hightea



MIJN WINKELKRAAM

Huur bij ons een eigen winkelkraam en wij verkopen uw (zelfgemaakte) spullen voor u.

info@mijnwinkelkraam.nl

Mijn winkelkraam Hoofdstraat 65-67 Hillegom 0252-514385

choco
 LODGE

Blokhuis 42
 2161 EW Lisse 0252-752126
 fb: @chocolodgelisse
 info@chocolodgelisse.nl

M.A.C
 SUPERMARKT

*Groenten *Fruit *Levensmiddelen *Slagerij

Tel: 0252 347 744
 Koninginneweg 81, 2161 ZB LISSE