



HuurdersWijzer



Johan van Helden

Johan van Helden, belangenbehartiger in de meest brede zin van het woord.....

Johan van Helden kwam in augustus 1992 op de Kleine Ooievaar (Poelpolderflat met seniorenlabel te Lisse) wonen en werd na één maand al gevraagd voor de bewonerscommissie en of hij meteen maar even voorzitter wilde worden! Zijn reputatie was hem kennelijk vooruitgesnel!

Binnen enkele maanden was er sprake van een strak georganiseerde bewonerscommissie en in december van hetzelfde jaar werd er een mooi boekje uitgegeven door BC 'De Kleine Ooievaar' met een stukje historie, actualiteiten en natuurlijk een mooi gedicht (want ook dat is een talent van Johan). In de loop der jaren heeft hij velen een hart onder de riem gestoken met een stukje persoonlijke poëzie, in voor- en in tegenspoed.

IN DIT NUMMER

Johan van Helden.....	1
Problemen Donnerpunten	3
Installatie BC's Hillegom.....	4
Projectgroep Leembruggen.....	4
Renovatie Patrimonium	5
Prestatieafspraken	6
Hogere huurverhogingen	6
Plofkappen of huizen	7
Vertrek Trees Hollinger	7
Helft minder huur?.....	8
Regionale woonruimteverdeling ..	8
Advertentiepagina	10
Overpeinzingen voorzitter	12
Wat doet de HBVB	12



Johan van Helden, een geboren Lissenaar: Johan komt uit de Julianastraat en had 1 broer en 8 zussen, boekte goede resultaten op school, mocht na wat extra druk van de hoofdonderwijzer naar de MULO. De oorlogsjaren hebben een onuitwisbare indruk op hem achtergelaten. Johan kwam bij de marine terecht. Na wat van de wereld gezien te hebben werd het tijd om aan de wal te komen, zijn vrouw en kinderen waren hier heel blij mee. Johan ging als burger aan de slag bij de landmacht in de elektronica maar was wel 's avonds en in het weekend thuis. Toen zijn vrouw veel te jong overleed bleef Johan achter met de zorg voor zijn 4 dochters, de jongste was 9. Zijn tweede echtgenote, ook daar heeft Johan jarenlang de zorg voor gedragen, zij werd ziek en ging steeds verder achteruit totdat zij overleed. Nu is Johan gelukkig gehuwd met zijn Jo en wij wensen hen nog vele fijne jaren samen in gezondheid en geluk.

- vervolg Johan van Helden—

Sociale samenhang

Sinds jaar en dag heeft Johan zich ingezet om de sociale samenhang tussen de bewoners te bevorderen en doet dit nog steeds ondanks zijn mooie leeftijd van 89 jaar (hij is van april 1923). In 2011 heeft hij de voorzittershamer van BC De Kleine Ooievaar overgedragen maar Johan is nog wel als adviseur verbonden aan de BC en funktioneert nog steeds als thermometer op de flat en aanspreekpunt voor de bewoners. Tegen sommige personen praat het nou eenmaal prettig, Johan is er zo één! In de loop der tijden heeft hij hier veel tijd en energie in gestoken.

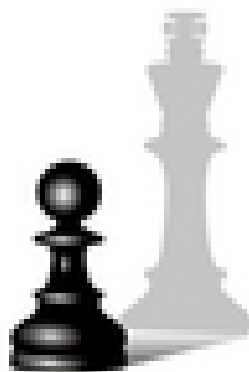
Platform

John heeft een luisterend oor voor de bewoners maar ook tijdens de vergaderingen met de woningbouwcorporatie en het Algemeen WijkOverleg bij de HBVB. Maar ook het organiseren van gezellige bijeenkomsten voor de bewoners van de flat en het verspreiden van het bewonersblad (dat hij ook grotendeels zelf in elkaar zet) doet hij graag. In 1992, toen Johan begon, werd hij ook meteen afgevaardigde naar het bewonersplatform, de voorloper van de HBVB. Hierin kwamen bewonerscommissies bijeen om de krachten en de klachten te bundelen richting Volksbelang, later Trias, nu Stek.

'Alles sal reg kom'.

Sjoelbond

Behalve bewonersbelangen heeft Johan van Helden nog veel meer leuke dingen gedaan en die willen wij hier niet onvermeld laten. Zo heeft Johan aan de wieg gestaan van de landelijke sjoelbond, dat was al in 1977. Hij schipte het hier tot secretaris, voorzitter en erelid maar het belangrijkste: hij is er (mede)verantwoordelijk voor dat er fatsoenlijke spelregels werden vastgesteld, die voor iedereen duidelijk te begrijpen waren. Zo kon Johan met zijn collega's van de bond ook als wedstrijdleider overal een uniforme regelgeving toepassen en kreeg het sjoelen meer erkenning.

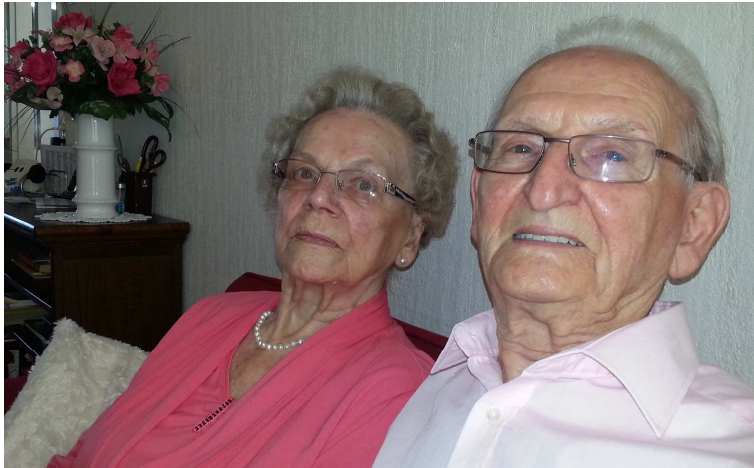


Zwarte Pion

De schaakclub werd opgericht op 12 januari 1943. Dit soort activiteiten in de oorlogsjaren was illegaal en dus zwart, vandaar deze naam. In het begin werden de wedstrijden dan ook thuis gespeeld en hiervoor was er voldoende ruimte bij Louw Romijn in De Engel. Of de schakers nou alleen voor het spel kwamen of voor de mooie dochters van de gastheer is niet helemaal duidelijk. Ter ere van het 50-jarig bestaan heeft Johan (als oud-voorzitter) hiervan de complete historie uitgezocht en een boekje samengesteld. Johan is trouwens later voor alle bemoeienissen tot erelid van de club benoemd.

Balletje Balletje

Koersbal, de authentieke versie, het lijkt een beetje op jeu de boules, ook daarin was Johan zeer actief. 20 jaar lang bekleedde hij een bestuursfunctie en ook daar kwamen de regels en wedstrijdformulieren voor verbetering in aanmerking. Niet alleen in Lisse maar ook in Lissebroek.



Jo en Johan van Helden

Ouderenbond

Voor de ANBO, verrichtte Johan jarenlang vele activiteiten, maakte de boekjes en natuurlijk het mooie boekje met de complete geschiedenis dat werd uitgegeven bij het 50-jarig jubileum van deze actieve ouderenbond.

Woonomgeving

Johan vecht graag voor verbetering van de woonomgeving en heeft door zijn kalme optreden en beschaafde onderhandelwijze al veel voor elkaar gekregen samen met zijn andere bewonerscommissieleden. Van een bankje in de hal beneden voor ouderen die op een taxi moeten wachten, tot aan prachtige decoraties in de openbare ruimten. Een van zijn grote wensen is nog steeds een ontmoetingsruimte voor de complexbewoners, vooral in de stapelbouw maar ook elders, om de onderlinge contacten te versterken. 'De sociale contacten zoals die er vroeger waren, dat mensen wat meer voor elkaar over hebben, daar zou verbetering in moeten komen', aldus Johan.

Poelhuys

Om dit te bewerkstelligen organiseert de BC dan ook graag bijeenkomsten in het nabijgelegen Poelhuys. Bijvoorbeeld met de Kerst met een hapje en een drankje en natuurlijk spelletjes als sjoelen, kaarten, schaken en koersbal! Helaas.....nog steeds geen eigen ruimte, maar hierdoor laten Johan en zijn club zich absoluut niet weerhouden!

Bedankt!

Hoe zijn we aan dit prachtige verhaal gekomen? Nou dat zal ik u vertellen: Johan en zijn vrouw Jo hebben mij een hele avond gastvrij onthaald. Een nauwelijks voorbereid interview werd een ontzettend gezellig en knus gesprek waarbij vele gebeurtenissen uit het verleden om de hoek kwamen. Dat kan ook niet anders met 2 decennia gedeelde huurdersbelangen aan tafel. Johan en Jo: hartelijk bedankt voor de fijne avond en jullie openhartigheid!

"Alles sal reg kom"

Deze spreuk is Johan's levensmotto. Daar sluiten wij ons graag bij aan.

In deze tijd, waarin de maatschappij mede dankzij het digitale tijdperk steeds meer verindividualiseert, is vrijwilligerswerk niet meer echt 'IN'. Gelukkig zijn er nog mensen zoals Johan actief: zij zetten zich met hart en ziel in om het leven van de mensen in hun omgeving gezelliger te maken.

Yvonne Baas

Met de rug tegen de muur

Een jaar geleden hebben wij onze koopwoning noodgedwongen moeten verkopen. We stonden 4 jaar ingeschreven voor een sociale huurwoning. Er was geen woning voor ons beschikbaar, dus toen hebben we een huurwoning gekregen van € 845 per maand. We hebben een restschuld van de koopwoning van € 16.000, waar we maandelijks € 332 voor moeten aflossen. Mijn man is met de VUT, en moet nu noodgedwongen gaan werken, ons inkomen ligt nu boven de grens door het extra werk. Mijn man werkt op een 0-urencontract, kopen is niet meer mogelijk, want dan kijken ze hoeveel je krijgt met je AOW. Het is financieel niet meer op te brengen om er niet bij te werken, maar als je in een sociale huurwoning wil kijken ze naar wat je het jaar ervoor hebt verdiend. Zoals het er nu voorstaat zal mijn man moeten blijven werken, als er werk is. Mijn man gaat over 1,5 jaar in de AOW. Nu kregen we verleden maand een 55-pluswoning aangeboden. Wij helemaal blij, kregen we te horen dat we te veel verdienen. Verleden jaar was er zat werk te krijgen, maar dit jaar is het al een stuk minder. Als mijn man geen extra werk krijgt kunnen we straks de huur en de schulden niet meer betalen. We staan met onze rug tegen de muur, we weten niet meer wat we moeten doen.

N.W. Luyendijk, Venray

Bron: Woonbondig



Installatie BC Leeghwater

Installatie bewonerscommissies in Hillegom

Op 15 mei jl. is de BC Waterwolf op het kantoor van Stek te Hillegom geïnstalleerd. Een afvaardiging van de HBVB (Yvonne Baas en Mary Weijers) was hierbij aanwezig en heeft de nieuwbakken bewonerscommissie uitgelegd dat een huurdersorganisatie zich met name bezighoudt met beleidsmatige zaken die alle huurders aangaan, maar dat zij altijd voor raad en daad bij de HBVB kunnen aankloppen. Met het zetten van de handtekeningen op het document 'Spelregels voor het overleg met bewonerscommissies' door Hans Al en een van de bewonerscommissieleden was de oprichting een feit. Opvallend was de gemiddelde leeftijd van deze bewonerscommissie: jong! Dat kan ook niet anders: de nieuwbouwwijk Vossepolder te Hillegom kent vele jonge gezinnen en starters. De groep zit in elk geval vol plannen voor hun wijk!

Op 19 juni jl. volgde de installatie van bewonerscommissie Meer en Dorp, waar ook de HBVB acte de présence heeft gegeven. In tegenstelling tot BC Waterwolf, gaat het hier om oudere woningen met een minder goede technische staat. Een pittige klus voor de BC! En zo is Hillegom in korte tijd twee bewonerscommissies rijker!

'Bewonerscommissies zijn erg belangrijk: zij zijn de ogen en de oren van de wijk!'

Leembruggenstraat te Hillegom



Projectgroep Leembruggenstraat

Zo in de septemberzon gefotografeerd, een gezellige volksbuurt waar niks mis mee is. De minder goede technische staat van de woningen zie je zo op het eerste gezicht niet, als je geen kenner bent. Na veel wikken en wegen heeft woningcorporatie Stek, de eigenaar van deze 40 woningen, besloten over te gaan tot sloop en nieuwbouw in dit gedeelte van het oude centrum van Hillegom.

Voor de zittende bewoners is dit ingrijpend. De - vast en zeker mooie - plannen, zullen voor de huurders grote gevolgen hebben. Er vinden immers veranderingen plaats in de woonsituatie van de mensen die in de nu zo rustige Leembruggenstraat wonen.

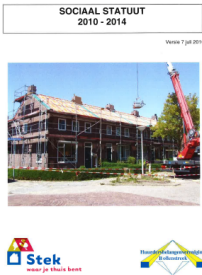
Projectgroep

Gelukkig heeft een aantal mensen zich aangemeld voor de projectgroep. Betrokken bewoners die begaan zijn met hun buurtgenoten en die samen met Stek aan de slag gaan om er voor de bewoners het beste uit te halen.

HBVB en Woonbond

Daar waar nodig zullen zij worden bijgestaan door (ervarings)deskundigen van de HBVB en het Woonbond Kennis- en Adviescentrum. Zowel bij de HBVB als bij het WKA beschikt men over mensen die vaker met dit bijltje hebben gehakt. Die kennis en ervaring gebruiken wij graag in de Leembruggenstraat. Ook in de communicatie met Stek kunnen wij de projectgroep ondersteunen.

- vervolg Projectgroep Leembruggenstraat -



Sociaal Plan

Op basis van het Sociaal Statuut, een bestaand algemeen document dat als onderlegger wordt gebruikt, zal een Sociaal Plan worden opgesteld in overleg met betrokken partijen. Hierin zullen de zaken worden vastgelegd die specifiek voor de Leembruggenstraat en de bewoners van belang en van toepassing zijn.

Communicatie

De bewoners zullen op de hoogte gehouden worden door middel van (nieuws)brieven van Stek en ook zullen persoonlijke gesprekken met de woonconsulent plaatsvinden.

Yvonne Baas



‘Een schrale troost: het eindresultaat wordt echt prachtig.’

Renovatie Patrimonium gestart

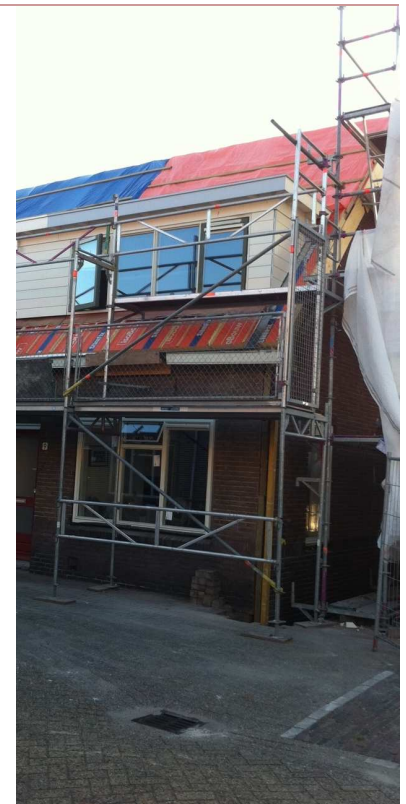
In juni 2012 is gestart met de renovatiewerkzaamheden in wijk Patrimonium. Blok voor blok worden de 56 woningen door aannemer Logchies Renovatie en Onderhoud BV aan de binnenzijde en buitenzijde gerenoveerd.

Een renovatie geeft altijd overlast. Stek heeft gezorgd voor een rustwoning (voor het ontvluchten van lawaai en stof) en een aantal logeerwoningen ingericht als tijdelijk onderkomen in geval van vloerisolatie.

Hoewel veel van te voren in kaart is gebracht en daar op is geanticipeerd, valt niet te voorkomen dat onvoorziene zaken zich voordoen. De renovatie van het eerste blok duurt langer dan gepland. Deze vertraging zal nog verder uitlopen nu ook asbest is aangetroffen in de woningen. Dit dient eerst gesaneerd te worden en er zullen dus ook extra werkzaamheden en tijd nodig zijn.

Zelf ben ik zeer recent van mijn sloopwoning verhuisd naar mijn tijdelijke onderkomen (wisselwoning) in blok 2 van de renovatie. Inmiddels maak ik dus ook deel uit van het renovatieproces en ervaar ik aan den lijve wat mijn andere wijkbewoners nog gaan meemaken: lawaai, stof, vrij vragen van werk om de werklui binnen te laten en die dan soms niet komen opdagen..., maar het vervelendste zijn de onverwachte zaken: lekkages, ventilatieroosters die ineens uit het plafond komen zetten en het gebrek aan tijdige communicatie over wie wanneer komt: heb je net je huis weer gestofzuigd en gedweild, staat de volgende vakman voor de deur die het weer teniet komt doen.....tja, die moet ook zijn ding doen. Een schrale troost: het eindresultaat wordt echt prachtig en als ze aan het laatste blok beginnen zijn er geen verrassingen meer en verloopt het renovatieproces vast vlekkeloos.

Mary Weijers



Renovatie blok 2 Patrimonium



Prestatieafspraken

Tussen gemeenten en woningcorporaties worden prestatieafspraken gemaakt die te maken hebben met huisvesting, zoals sloop en nieuwbouw en het betaalbaar huisvesten van verschillende doelgroepen: senioren en starters, maar ook de middeninkomens mogen hierbij niet worden vergeten. En wat denkt u van de mindervaliden!

Onder andere de opbrengsten uit de duurder te bouwen segmenten zal er in moeten voorzien dat dit allemaal gaat lukken. In deze onzekere tijden van recessie en malversaties in de corporatiesector, wordt alles nog zorgvuldiger bekeken en doorgerekend voordat men aan de slag gaat met grote investeringen. Ook in het gemeentehuis van Lisse wordt stevig gediscussieerd maar ook gewikt en gewogen door burgemeester en wethouders, raadsleden en politici en vooral hard gewerkt door de ambtenaren die er voor moeten zorgen dat alles correct wordt vastgelegd en juiste procedures worden gevolgd. De HBVB is geen partij die de prestatieafspraken mede ondertekent maar wordt hierin wel degelijk gekend en gehoord. Het woningbezit van Stek ligt verspreid over 3 gemeenten: Hillegom, Lisse en Teylingen. Elke gemeente gaat hier anders mee om, soms is de situatie per gemeente net iets anders. Dat is wel eens lastig, maar ook een extra uitdaging. Tijdens de discussies en het leveren van inbreng staat voor de HBVB het belang van de sociale huursector natuurlijk op de 1^e plaats.

Dit jaar heeft de HBVB een start gemaakt met het uitnodigen van de 3 wethouders van de verschillende gemeenten op één avond. De wethouders van Zelst, Stuurman en van Griensven waren allen paraat. Zo ook de beleidsmedewerkers en de buurtregisseur Lisse: Monique van der Weijden en wijkregisseur Teylingen: Bart van Konijnburg. Als we dan toch met elkaar aan tafel zitten, komen er natuurlijk meer onderwerpen ter sprake! Dus ook het buurt- en wijkgericht werken wordt per gemeente tegen het licht gehouden en het grote belang van energiebesparende maatregelen kwam aan de orde. Alle drie deze wethouders hebben een zetel in het regionaal portefeuillehoudersoverleg Ruimte van Holland Rijnland. Onderwerpen die de gemeenten in een gemeenschappelijke regeling hebben vastgelegd zoals de regionale woonvisie en natuurlijk ons favoriete onderwerp: de woonruimteverdeling staan daar op de agenda. Op zulke momenten komt het prima van pas dat 2 HBVB'ers ruime ervaring hebben in regionale aangelegenheden.

Een vruchtbare avond, waarop wellicht enige vorm van kruisbestuiving heeft plaatsgevonden. Ondanks soms stevige verschillen van inzicht en meningen waren de aanwezigen het over één onderwerp roerend eens: dit is zeer zeker voor herhaling vatbaar!

Yvonne Baas

Hogere huurverhogingen dreigen

Uit de CPB-doorrekening van de verkiezingsprogramma's blijkt dat de komende jaren een veel hogere huurverhoging dreigt dan de afgelopen jaren. Deze huurverhogingen worden vervolgens afgeroomd met een verhuurdersheffing. Hierdoor kunnen de noodzakelijke investeringen niet plaatsvinden en zullen de wachtlijsten voor huurwoningen nog verder oplopen. De Woonbond roept politieke partijen op om de huren slechts gematigd te laten stijgen en de verhuurdersheffing te vervangen door een heffing voor een investeringsfonds.

HUURVERHOGINGEN

De berekeningen van het CPB gaan uit van een basispad, waarbij de huren al bijna 1% boven inflatie stijgen per jaar. In het basispad is immers al verwerkt dat huren stijgen door harmonisatie (hogere huren bij verhuizing) en de voorgenomen inkomensafhankelijke huurverhogingen. Veel partijen die tot nu toe altijd voor een gematigd huurbeleid zijn (GroenLinks, PvdA en ChristenUnie) verhogen de huren hier bovenop ook nog fors, met meer dan 1% per jaar. Voor huurders, die over het algemeen lage inkomens hebben, dreigt hiermee een extra aanslag op de koopkracht. PvdA en GroenLinks beschermen de koopkracht voor de huurders met de laagste inkomens gelukkig nog door een verbetering van de huurtoeslag, maar D66 wil de huurtoeslag fors korten (€ 300 miljoen).

VERHUURDERSHEFFING

In het basispad van het CPB is ook al de voorgenomen verhuurdersheffing van 760

miljoen opgenomen. Daarbovenop willen partijen de komende kabinetsperiode de heffing fors verhogen; zo willen VVD en PvdA de verhuurdersheffing zelfs verdubbelen. Het CDA wil dat verhuurders door middel van een huurkorting zorgen voor een verlaging van de huurtoeslaguitgaven met 1,6 miljard. Hiermee zullen de problemen op de woningmarkt (inzakkende investeringen) en de huurmarkt (wachtlijsten, te weinig onderhoud) alleen maar toenemen.

OPROEP WOONBOND

De Woonbond vraagt politieke partijen om de koopkracht van huurders niet verder onder druk te zetten door hoge huurverhogingen en aantasting van de huurtoeslag. In plaats van investeringen af te knippen door extra heffingen, moeten investeringen in de huursector gestimuleerd worden. Door de verhuurdersheffing te vervangen door een investeringsfonds of niet-vrijblijvende investeringsafspraken kunnen we twee vliegen in één klap slaan: stimulering van de bouw en oplossing van de problemen in de huursector (wachtlijsten, woningverbetering, energiebesparing).

Bron: Woonbond

Plofkoppen of huizen



Door het derivatengedoe rondom Vestia, fraude, salarissen en nog wat andere incidenten, staat de reputatie van corporaties enorm onder druk. Het ontbreekt er nog maar aan dat er op de radio commercials zijn te horen, waarin de plofkoppen van de woningcorporaties hardhandig door de Woonbond worden neergesabeld. Natuurlijk

gelden in dit soort crises altijd gouden regels. *Stilzitten als je geschoren wordt. Ontkennen maakt het alleen maar erger. De aanval is een hopeloze vlucht naar voren.* Maar deze gouden regels blijven binnen het frame van het discours over plofkoppen. Hoe reframe je dan wel?

Op mijn tochten door het land kom ik bij veel corporaties over de vloer. Ze hebben het allemaal hartstikke druk met bouwen en verbouwen. Was er midden jaren nul nogal eens kritiek dat corporaties lui waren en te weinig (ver)bouwden, op dit moment ligt vrijwel overal de machine op stoom. Sterker nog als er gebouwd en verbouwd wordt, dan zijn corporaties daarvan de opdrachtgever. Zij werken elke dag aan betere en nieuwe huisvesting en door de crisis eigenlijk ook alleen nog maar voor de lagere inkomensgroepen in de huur en goedkope koop. Met rare dingen houden ze zich in de praktijk steeds minder mee bezig: huizen daar gaat het om. Daarmee zijn corporaties de enige partij die voor continuïteit zorgt in de woningbouw. De andere partijen (voorop de projectontwikkelaars) hangen immers groggy in de touwen.

Het kan geen kwaad dit verhaal de komende maanden meer en rijk geïllustreerd aan het volk (en daarmee aan de politiek) te vertellen. Al was het alleen maar omdat de meeste corporaties hier gewoon mee bezig zijn en de huurders (en kopers) dat als geen ander weten.

Dit stuk is eerder gepubliceerd in Cobouw op 11 mei 2012. Lenny Vulperhorst is politicoloog en organisatieadviseur bij Andersson Elffers Felix te Utrecht.

Vertrek Trees Hollinger

Trees heeft het HBVB-bestuur tijdens de vergadering op 3 juli jl. laten weten haar werkzaamheden als bestuurslid te willen neerleggen. Het bestuur respecteert het besluit van Trees en wij zullen later dit jaar Trees nog even in het zonnetje zetten en op gepaste wijze van haar afscheid nemen. Inmiddels heeft Trees gezorgd voor een perfecte overdracht van haar werkzaamheden: zij heeft hiervoor prachtige werkinstructies gemaakt (teksten met plaatjes)! Elk zittend bestuurslid, maar ook een mogelijk nieuw bestuurslid, kan hiermee zo aan de slag!

Trees bedankt voor alles wat je voor de HBVB gedaan hebt en alle succes voor de toekomst toegewenst!



Trees Hollinger

Het HBVB-bestuur

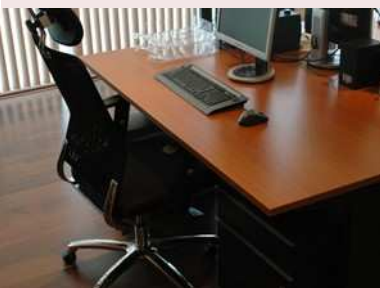
Word je elke ochtend geconfronteerd met een buur die je de huid vol scheldt? Voel je je onveilig door je burens? Doe dan niet alleen aangifte bij de politie maar spreek je verhuurder ook aan op huurvermindering.

De rechter mag de huurprijs verminderen als er een gebrek is aan de huurwoning. Wel moet de verhuurder van het gebrek op de hoogte zijn gesteld zodat hij maatregelen kan nemen. Het moet in zo'n geval gaan om een gebrek dat leidt tot genotsvermindering van de woning. Overlast is een gebrek en kan dus leiden tot vermindering van de huurprijs.

Bron: rechtbank Rotterdam sector kanton

De helft minder huur bij lastige buur?

De rechter in Rotterdam werd geconfronteerd met een hurend stel dat onder meer verzocht om minder huur te betalen. De reden was dat zij al zes jaar lang werden geterroriseerd door een zoon van de burens. Regelmatig kreeg de vrouw vreselijk scheldwoorden met de meest ernstige ziekten naar haar hoofd gegooid. Ook stond de zoon van de burens vaak voor het raam te gluren en te schelden, of bedreigde hij hen met de dood. Schoppen tegen de voordeur, spugen op de voordeur, toegeroepen worden 'ik maak je af', het echtpaar werd weinig bespaard. De huurders spraken de woningstichting er op aan om maatregelen te nemen tegen de overlast. De ouders traden niet op tegen de zoon, dus de verhuurder diende stappen te nemen. Dat deed de verhuurder echter onvoldoende en de gang naar de rechter werd gemaakt. De rechter kreeg getuigenverklaringen en bandopnames als bewijs voorgelegd. Het was duidelijk dat zowel de ouders als de verhuurder niet in staat waren om de overlast door de drugsverslaafde jongeman te stoppen. Door het gevoel van onveiligheid dat er was ontstaan, eisten de huurders huurvermindering en smartengeld. De verhuurder was aansprakelijk omdat het twee van haar eigen huurders betrof in één van haar huurcomplexen. De verhuurder had moeten optreden en de vermindering van de huurprijs was een passend middel om het gederfde huurgenot te compenseren. De vermindering van het huurgenot valt juridisch in de risicosfeer van de verhuurder, ongeacht of de verhuurder het feitelijk kan verhelpen. De rechter verminderde de huurprijs met terugwerkende kracht vanaf de dag waarop de dagvaarding was uitgebracht met 50%.



Regionale woonruimteverdeling

Momenteel een zeer 'hot item' in de regio Holland Rijnland. Ja hoor, ook tijdens de zomerrecessen. Vlak voor de vakantieperiode kwam Holland Rijnland met een ontwerp concepthuisvestingsverordening en aanverwante stukken. Daarbij het verzoek of we daar maar even zo spoedig mogelijk op wilden reageren. Dat valt niet mee als de mensen in de regio met wie je dit samen zorgvuldig wilt bekijken op vakantie zijn! Personen hierop aanspreken die daar voor verantwoordelijk waren.....lastig want die waren er ook niet!

De ter inzage legging en bezwaarprocedure, die komt nog. Het DB van Holland Rijnland heeft op 30 augustus jl. beslist dat er eerst nog een ingelaste stuurgroepbijeenkomst op 6 september zal zijn en daarin zal besproken worden wat er allemaal aan bemerkingen is binnengekomen en hoe nu verder met het portefeuillehouderoverleg waarin alle 15 gemeenten hun wethouders hebben afgevaardigd. Zij hebben ook te maken met hun eigen gemeenteraden, die moeten uiteindelijk de besluiten nemen.

Wegens Vakantie
gesloten
✗

- vervolg regionale woonruimteverdeling -

Een inmiddels bekende strategie

Jammer maar helaas weer geen gelegenheid tot goede voorbereiding. Hieruit spreekt voor ons gevoel weinig respect voor onze vrijwilligers vanuit de hiervoor prima betaalde overzijde: de gemeenten en de corporaties die zich hier beroepshalve mee bezig houden met ook nog eens een batterij aan ambtelijke ondersteuning! Anderzijds: dit houdt ons wel alert! We laten het echt niet zo maar gebeuren! Het heilige vuur wordt alleen maar aangewakkerd als het aan de huurders ligt.

Stuurgroepbesluiten

Vinden grotendeels plaats op basis van de RIGO rapportages, hier in Holland Rijnland gaat men bij het bepalen van de rangorde bij toewijzing voor het meenemen van de WOZ-component maar dan beperkt. Terwijl dezelfde auteur in een andere gemeente (Amsterdam) het tegenovergestelde beweert: inschrijftijd in combinatie met woonwaarde (dat gevoelsmatig beter in ons straatje past). We zijn nu in de fase beland waarin het er op lijkt dat een snelle besluitvorming voor de politiek belangrijker is geworden dan de inhoud: een echt goed woonruimteverdeelsysteem in de regio waar een ieder, vooral de cliënten dus de woningzoekenden, zich in kunnen vinden.



‘Jammer maar helaas weer geen gelegenheid tot goede voorbereiding.’

Doorgewinterde bestuurder

Toch maar even de stoute schoenen aangetrokken en op een cruciaal moment van gedachten gewisseld met de heer Jos Wienen, de burgemeester van Katwijk, die een prominente rol vervult in het geheel. Hij is immers voorzitter van de stuurgroep, van de beleidscommissie, zit in het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland en ook in het portefeuillehouder-overleg Ruimte hanteert deze doorgewinterde bestuurder de voorzittershamer. Omdat juist dit PHO, met een afgevaardigde van elk van de 15 gemeenten aan tafel, een zwaarwegende stem in het kapittel heeft, is het erg belangrijk hoe men er daar over denkt. Misschien nog belangrijker: hoe kunnen wij hier invloed op uit oefenen zodat er meer begrip is voor het belang van de huurders en woningzoekenden.



Jos Wienen

Acceptatiegraad

Wat voor ons het zwaarst weegt is dat: DE CLIENTEN VAN HET SYSTEEM AAN DE GODEN ZIJN OVERGELEVERD. ZIJ KUNNEN NERGENS ANDERS TERECHT. HET MOET IN EEN KEER GEWOON **GOED** ZIJN, ZODAT WE HIER JAREN MEE VOORT KUNNEN MAAR OOK DAT HET AAN DE MENSEN UIT TE LEGGEN IS EN EEN BEPAALDE ACCEPTATIEGRAAD HEEFT VOOR ALLE BELANGHEBBENDEN. De meeste huurdersorganisaties zijn hier nog lang niet van overtuigd, blijven bij de eerder aangedragen standpunten en zullen dit ook duidelijk kenbaar maken. Indien noodzakelijk ook in de media.



- vervolg regionale woonruimteverdeling -

Ingelaste stuurgroep

Op 6 september hield men in Leiden in een speedberaad de ingebrachte commentaren, vooral vanaf de huurderszijlijn nog eens flink tegen het licht. Als het goed is zijn sommige artikelen in de concept-huisvestingsverordening aangepast als u dit leest. Verder houden wij natuurlijk de procedures scherp in het oog. De ter inzage legging en de mogelijkheden tot het indienen van bezwaren. Daar kunnen ze niet aan voorbijgaan. Ook is toegezegd dat er informatieavonden zullen komen in elk van de drie subregio's: Rijnstreek, Leiden en Duin- en Bollenstreek.

Bijna gelukt

Saillant detail: enige tijd geleden leek het er op dat we tot een oplossing zouden komen: Voorzitter Wienen kwam met een uitermate acceptabele optie van een charmante eenvoud, waar de huurdersorganisaties van de Leidse subregio en de Duin- en Bollenstreek zich prima in konden vinden!

Kort en eenvoudig: Inschrijftijd als volgordecriterium, bij gelijk eindigen telt de woonduur. Zou men dan nog gelijk eindigen op de ranglijst voor dezelfde woning zou gekeken kunnen worden naar leeftijd en slechts in het uiterste geval zou loting een oplossing kunnen bieden. Helaas zag de rest van de stuurgroep beren op de weg en werd dit plan afgeblazen; hopelijk zien we nog kans de beren af te schieten en komen we alsnog tot een oplossing. Deze constructie zou betekenen dat we in één keer van die vervelende WOZ-component zijn verlost! Het woonduuraspect, daar had voorheen iedereen vrede mee. Dat heeft de gevoelstemperatuur van rechtvaardigheid in zich. Is bovendien concreet, datum ingang huurcontract telt.

De WOZ-component is te grillig om een goed instrument te zijn, verandert steeds en de verschillen per gemeente zijn te groot. Vanaf de invoering van dit systeem hebben wij hier moeite mee gehad en is er met woonwaardpunten gesjoemeld. Het systeem liet dit immers toe.

Zenuwcentrum

Het kantoor van de HBVB te Lisse is het zenuwcentrum van de regionale huurdersbelangenbehartiging. Het secretariaat van de Stichting Regionaal Huurdersoverleg is hier gehuisvest. Daar zijn we best trots op! Woordvoerder en projectleider van de 20 woningcorporaties in Holland Rijnland (VWHR) is Tom Horn van Horn Management Consultancy. Adviseur van de huurders is Hans Weevers van Woonbond Kennis- en Adviescentrum. Hij begeleidt Hans Van Dam van de FHLO uit de Leidse regio, Corrie Nieuwland uit de Rijnstreek en Yvonne Baas, die de Duin- en Bollenstreek vertegenwoordigt.

Spannende tijden

Natuurlijk kijkt niet iedereen in de regio Holland Rijnland hier hetzelfde tegenaan, daar is dan ook de bezwaarprocedure voor! Dat worden dan hele drukke maar vooral ook spannende tijden; assisteren met bezwaarschriften en later de hoorzittingen bijwonen, indien noodzakelijk als woordvoerder. Jammer dat het weer zo moet maar we zullen het ook deze keer niet uit de weg gaan!

Yvonne Baas



Secretariaat SRH =
kantoor HBVB



Tom Horn
Projectleider
VWHR



Hans Weevers
WKA-adviseur
huurdersorganisaties

'Sociale huur niet meer te betalen'

Amsterdam—sociale huurwoningen in de zogeheten schaarstegebieden zijn onbetaalbaar geworden voor de doelgroep, mensen met lagere inkomens.

Dat zeggen de Woonbond en enkele andere organisaties in een maandag verschenen rapport over de zogenoemde 'Donnerhuren'. Sinds oktober mogen de huren voor nieuwe huurders in gebieden met een tekort aan woningen maximaal 120 euro per maand worden verhoogd.

Voormalig minister van Binnenlandse Zaken Piet Hein Donner (CDA) wilde de huren in de sociale sector zo meer in lijn brengen met de prijzen van andere woningen.

VERSTOPT

Sindsdien is het aantal aangeboden huurwoningen tussen driehonderd en vijfhonderd euro per maand afgenomen, terwijl het aantal aangeboden huizen tussen 600 en 700 euro toenam.

Mensen met een lager inkomen die sinds vorig najaar zijn verhuisd, zijn gemiddeld 42 procent van hun inkomen kwijt aan huur. Dat is voor velen niet op te brengen, stelt het rapport. De maatregel zorgt er volgens het rapport voor dat de woningmarkt daar nog verder verstopt raakt.

KLACHTEN

Het rapport is mede gebaseerd op ruim 750 klachten die zijn binnengekomen bij een meldpunt van de Woonbond, de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse afdelingen van SP, PvdA en GroenLinks. Deze organisaties ageren al langer tegen de huurverhogingen.

Verreweg het grootste deel van de binnengekomen klachten kwam van woningzoekenden. Zij wijzen erop dat de huurverhoging verhuizen onbetaalbaar maakt doordat de maatregel van de oud-minister alleen betrekking heeft op nieuwe huurders. Daardoor loopt de huurmarkt in de schaarstegebieden, zoals Amsterdam en Utrecht, alleen maar verder vast.

VERHUISBOETE

De Woonbond verdenkt Donner ervan dat de huurverhoging, die op deze manier vooral zou werken als een 'verhuisboete', vooral is bedoeld om verhuurders de mogelijkheid te geven meer inkomsten te genereren. "Wij vinden het oneerlijk om de rekening alleen naar te leggen bij mensen die verhuizen", aldus een woordvoerder.

De bond pleit ervoor in plaats daarvan de huren van zittende huurders die relatief weinig huur betalen te verhogen. PvdA-Kamerlid Jacques Monasch heeft naar aanleiding van het rapport Kamervragen gesteld aan Donners opvolger Liesbeth Spies. Hij wil dat corporaties stoppen de maximale huur te vragen.

Bron: Novum

Advertentiepagina



Zijn beurt!

Er is vannacht iets raars gebeurd:
het park heeft andere kleuren!
En als je diep en heel goed ruikt
ook heel andere geuren.

Wind ademt nat in mijn gezicht,
Nevel stopt alles onder.
Maar verder op de weg groeit licht,
wordt feller, groot en ronder.

't Is de zomer die nog vlug
even gauw het park opfleurt.
Mensen, ik kom echt terug.
Nu is de herfst weer aan de beurt!

1-Gravendamsweg 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

Niets is onmogelijk...!

www.printsunlimited.nl

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

XXL Prints
...Mega veel toepassingen...

(0252) 22 39 75

Verkoop Notebooks • Computersystemen • Hardware • Software • Cartridges

91

DANMAX
COMPUTERS
de betere computerwinkel

Openingstijden:

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

Reparaties • Onderhoud • Herinstallatie • Virus verwijdering • Reinigen

NicKel Ruil- Adviesdiensten & Thuiszorg

OOG HEBBEN VOOR ELKAAR

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

ONZE ORGANISATIE

HBV Bollenstreek
Nassastraat 156
2161 RX Lisse
Postbus 48
2160 AA Lisse
Spreekuur: elke dinsdag van
10.00-12.00 uur
T 0252-428 426
E info@hbv-bollenstreek.nl
I www.hbv-bollenstreek.nl
Bank: 37.65.38.554 Rabo
KvK: 28078993 Den Haag

Lidmaatschap huurders Stek
€ 6 per jaar

Niet-Stekhuurders / dona-
teurs vanaf € 6 per jaar



Overpeinzingen van de voorzitter

Grosso modo dragen wij van ons bruto inkomen 1/3e af aan de staat, 1/3e aan wonen en 1/3e over voor de rest. Deze constatering is van enkele jaren geleden. Wat ik nu om me heen zie, is dat de eerste twee alleen maar stijgen. Van dat derde deel wat men aan Eurootjes overhoudt voor 'de rest' moet je ook de stijgende zorgkosten betalen. Niet alleen de stijgende premies en eigen risico maar ook de middelen en behandelingen die niet meer worden vergoed door de zorgverzekeraars. Het zijn dus echt de minima die in de knel zitten. Niks eerlijk verdelen van de pijn! Gewoon iets leuks doen met het gezin is er voor velen niet meer bij. De mensen met de hogere inkomens kunnen hun boodschappen blijven doen, de minima zullen echt naar de voedselbank moeten! Alvast een plekje reserveren op de wachtlijst voor de schuldhulpverlening want daar loopt het straks nog meer storm dan nu al het geval is.

Natuurlijk is WORK FIRST van belang. Het vinden van een baan staat voor verreweg de meeste werkzoekenden hoger op de lijst dan je hand ophouden voor een uitkering. Er zijn echter veel meer werkzoekenden dan dat er banen zijn. De werkzoekenden bevinden zich in totaal andere branches dan de beschikbare werkgelegenheid.

PAWA, passend werk aanvaarden, niks mis mee maar zitten de werkgevers te wachten op een duidelijk niet gemotiveerde manager die het toilet moet gaan boenen? Natuurlijk niet, een Oost-Europeaan die zielsgelukkig is met de helft van het loon, is blij met de gastvrijheid van dit land en werkt zich vrolijk uit de naad op basis van een 0-urencontract. Die is altijd paraat en zeurt niet!

PAWO, passend wonen, dat zou mooi zijn maar is niet te realiseren zolang de doorstroming niet wordt bevorderd, zelfs bestraft wordt en de overheid het 'in de schuld staan' voor een eigen woning blijft belonen.

Meer taken neerleggen bij de vrijwilligers? Verplicht vrijwilligerswerk bestaat niet. Een vrijwilliger kan zijn jas aantrekken wanneer hij dat wil, dat wordt nauwelijks gezien door de politici. Bovendien: hoe zit dat dan met de kwaliteit van de dienstverlening? In elke branche, het bedrijfsleven en de zorg, daar hangt alles van kwaliteitskeurmerken aan elkaar. Een vrijwilliger moet hetzelfde niveau maar even leveren? En dat in de spaarzame vrije tijd? Ook dit is een utopie. Zoals zo vaak wordt hiermee het grote verschil tussen theorie en praktijk wederom aangetoond.

De WMO-kanteling: leuk bedacht; je krijgt een uitkering maar dan moet je wel vrijwilligerswerk doen, boodschappen doen voor slecht ter been zijnde senioren of zo. Mooie gedachte. Toch ben ik niet van plan om als ik straks zelf in die situatie verkeer, zomaar aan elke wildvreemde mijn portemonnee mee te geven.

Wat zou ik bovenstaande graag meegeven aan politiek Den Haag maar ook aan de lokale politici!!!

Yvonne Baas

Wat doet de HBVB?

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

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

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

Voor wijk- en complexgerichte zaken kunt u terecht bij uw bewonerscommissie. In Hillegom, Lisse en Voorhout zijn in totaal 17 bewonerscommissies actief, die ook door ons worden ondersteund. Ook leveren wij – indien gewenst – ondersteuning aan de projectgroepen die zich bezighouden met renovatie / groot onderhoud en sloop / nieuwbouw.

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

Wij houden elke dinsdag van 10.00—12.00 uur bewonersspreekuur op ons kantoor aan de Nassastraat 156 te Lisse.