

De HuurdersWijzer is een uitgave
van HuurdersBelangenVereniging
Bollenstreek en verschijnt 4x per jaar

Jaargang 2013
Nummer 3

HuurdersWijzer

SPEERPUNTEN

GEMEENTERAADSVERKIEZINGEN

Vanuit huurdersoogpunt bekeken

Het kopen van een woning is niet voor iedereen weggelegd. De HBVB richt zich ook op de (toekomstige) huurders.

Lokale & regionale politiek samen met de corporaties



Betaalbaarheid van huurwoningen wordt een steeds groter probleem. Vrijkomende woningen worden verkocht of maken een forse huursprong. Bijna 1 miljoen huurders in Nederland houdt, na het betalen van huur en energierekening, te weinig over om rond te komen. Corporaties staan door landelijke

regelgeving onder druk en kunnen minder investeren. Als huurdersorganisatie richten wij ons samen met de Nederlandse Woonbond op onderstaande speerpunten. De positie van de lokale huurmarkt en van huurders moet worden verbeterd. Zo wordt de doorstroming bevorderd, sluit de gemeente beter aan bij de vraag op de woningmarkt en kan de woningcorporatie sociaal blijven verhuren.

Betaalbaarheid, in elke inkomensklasse voldoende aanbod, woonlasten en woonquote tellen mee.

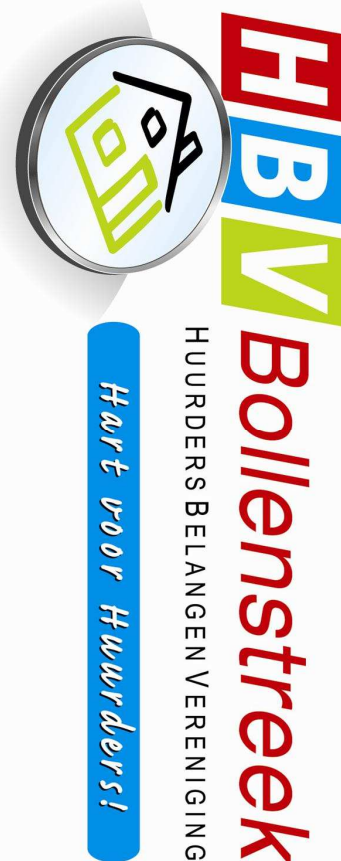
Kwaliteit, onderhoud en energiebesparende maatregelen voor bestaande bouw, maar ook nieuwbouw.

Beschikbaarheid, voldoende aanbod in alle categorieën.

Zeggenschap, huurders betrekken bij de lokale woonvisie, en bij prestatieafspraken, toezichthouderschap en beleid van de corporatie.

Wonen en Zorg, voldoende mogelijkheden voor senioren en huurders met beperkingen.

Op de website www.hbv-bollenstreek.nl vindt u de complete tekst die belangrijk is voor bestuurders, politici en beleidsmedewerkers van gemeenten en corporaties maar ook voor HBVB en u. *Heeft u geen internetmogelijkheden, dan sturen wij u deze belangrijke informatie graag per post.*



IN DIT NUMMER

Speerpunten	1
Mary zwaait af	2
Ik geef de pen door aan	4
Poelpolderflats in de lift	7
ALV	8
Uitkomen met inkomen	9
HBVB en de Woonbond	10
Holland Rijnland Wonen	10
(Nieuw)bouw Stek	12
Poelpolder 50 jaar!	13
Betaling bestuurders	14
Henk de Jonge	16
Gratis vakanties	17
Huurders in armoede	18
Huurdersbelangen	19
Advertenties	20



Mary zwaait af

HILLEGOM – Bijna elf jaar lang zette zij zich voor 200% in voor het belang van huurders. Eerst bij de Hillegomsche Huurdersvereniging (HHV), later bij de Huurderbelangenvereniging Bollenstreek (HBVB). Tijdens de laatste algemene ledenvergadering nam Mary Weijers afscheid van die HBVB. "Door de overheidsmaatregelen is de taak van een huurdervertegenwoordiger veel lastiger en zwaarder geworden." Door Lia in 't Veld

Historie

In oktober 2002 verhuisde Weijers naar een huurwoning op het Patrimoniumplein. "Dat was voor mij een heel nieuwe wereld. Ik wilde graag meer over het huurrecht leren, dus toen de HHV een secretaris zocht, heb ik me kandidaat gesteld. Ik werkte toen nog parttime en mijn kinderen werden groter, dus ik vond het leuk om vrijwilligerswerk te doen." In 2009 werd ze voorzitter van de HHV. Toen in januari 2010 woningcorporaties PAGO en Trias Woondiensten fuseerden tot Stek, besloten de betrokken huurdersverenigingen ook te fuseren. Weijers werd vicevoorzitter en secretaris van de HBVB.



Mary Weijers met haar laatste wapenfeit, de HuurdersWijzer van de HBVB. (Foto: Lia in 't Veld). www.veldwerktekst.nl

Statuut

"Door dit werk ben ik veel meer een betrokken persoon geworden", vindt Weijers. "Behalve dat ik heel veel heb geleerd geeft het me een goed gevoel dat ik iets voor anderen, huurders in dit geval, kan betekenen. Als je waardering krijgt voor je inzet, motiveert dat om het nog beter te doen." Iets beter willen doen, betekent echter vaak ook er meer tijd in stoppen. Meerdere avonden per week was Weijers samen met voorzitter Yvonne Baas lokaal en regionaal in touw. Ook de weekenden waren niet heilig. Het werk was uiteindelijk niet meer te combineren met haar inmiddels meer dan fulltimebaan. Weijers noemt de totstandkoming van het sociaal statuut een wapenfeit waar ze trots op is. ▶ ▶ ▶



"Als er wijken worden gerenoveerd of bij sloop en nieuwbouw, dan ligt er een goed basisplan over vergoedingen en bijzondere hulp aan huurders. Dat sociaal statuut wordt bij ieder project gebruikt."

Overheid

In tien jaar tijd is de huurwereld enorm veranderd. "Door alle overheidsmaatregelen op het gebied van wonen in het algemeen en huren in het bijzonder veranderde het huurbeleid steeds meer." Weijers noemt de afgelopen periode 'erger dan ooit'. "Corporaties hebben het zwaar. Tot nu toe werden de huren voornamelijk verhoogd met het inflatiepercentage. Daar is sinds dit jaar geen sprake meer van. Met alle gevolgen van dien. De sfeer tussen Stek en de HBVB is grimmiger geworden. Kijk, wij realiseren ons heel goed dat Stek veel geld moet afstaan aan de overheid. Daarvoor moeten zij op bepaalde plekken ingrijpen. Stek doet het in de regio niet eens zo slecht. We hebben samen ook nog steeds hetzelfde doel: tevreden huurders. Het zakelijke aspect speelt echter een veel grotere rol. De corporatie kijkt naar haar woningbezit en naar de eigen organisatie, wij naar het sociale aspect. We respecteren de redenen waarom onze adviezen niet meer worden opgevolgd. Dat betekent niet dat dat voor ons niet teleurstellend is en we ons er zomaar bij neerleggen. Wij doen wat we altijd hebben gedaan, proberen er het beste voor de huurders uit te slepen." Loslaten blijkt nog niet zo makkelijk. "Het is zo'n bijzondere ervaring geweest. Dat leg je niet zomaar naast je neer. Wat betreft de toekomst van het huren is niets zeker. Je weet niet wat voor snode plannen minister Blok nog in gedachten heeft. Natuurlijk blijf ik de HBVB op de voet volgen in haar strijd om de belangen van de huurders te beschermen." □

Bron: Weekendkrant Buijze Pers 26-07-13

Dat Mary opstapt is al vervelend genoeg; maar haar taken moesten herverdeeld worden. In het maken van de Huurders Wijzer gaan vele vrije uurtjes zitten. Ik heb de eer dit te mogen overnemen. Komt mijn grafische opleiding toch nog van pas! Opbouwende kritiek is dus altijd welkom!

Franco, ontwerp Huurders Wijzer & webmaster.



Mary Weijers, voormalig vice-voorzitter en secretaris HBVB én erelid.

*** Kort nieuws ***

DRIE OP DE TIEN WONINGZOEKEN- DEN WIL HUREN

Ruim drie op de tien woningzoekenden heeft voorkeur voor een huurwoning. Belangrijkste reden hiervoor is het dat het onderhoud voor de verhuurder is. Ook prefereren woningzoekenden vaak een huurhuis, omdat ze dan geen langlopende financiële verplichtingen aan hoeven te gaan.

bron: Aedesnet.nl

DUURDERE HUUR- WONINGEN MIN- DER POPULAIR

Op de woningmarkt groeit het aandeel verhuringen in de lagere prijsklasse ten koste van de verhuringen van duurdere woningen. De oorzaak is extra aanbod aan de onderkant van de markt, waardoor in deze categorie meer verhuringen plaatsvinden.

bron: Vastgoedmarkt.nl

**Ik geef de pen
door aan...**

Jan Stoffelen



Ben je op vakantie, krijg je een berichtje dat je aan de beurt bent om in de pen te klimmen om, zoals de heer Jan van Marsbergen schrijft, iets te vertellen over hoe ik het werk doe en initiatieven ontplooi als voorzitter van de bewonerscommissie "Julianastaete". Nu is dat niet zo eenvoudig om dit op papier duidelijk uit te leggen maar ik zal proberen er een leesbaar stukje van te maken. Daar gaan we dan Jan:

In den beginne

Julianastaete was niets anders dan een complex met 26 woningen. Het gebouw werd in april 2004 in gebruik genomen en had toen nog geen naam. Ook was het zo dat deze woningen onder de bewonerscommissie van de Oranjebuurt vielen, wat betekende dat er geen eigen BC opgericht mocht worden. Wel maakte toen een bewoner van het nieuwe complex deel uit van de BC Oranjebuurt. Er werden dan ook geen stappen gezet om een eigen BC op te richten. Er werd door Corrie Elfering bij Trias een idee ingediend om het gebouw een naam te geven. Het idee werd door Trias geaccepteerd en zo kreeg ons gebouw de naam "Julianastaete".

Contact

Er kwam dus beweging onder de bewoners. Mijn vrouw stelde mij de vraag of het niet eens tijd werd om wat buurtjes uit te nodigen. Wij woonden er toen al een half jaar en hadden eigenlijk geen contact met de andere bewoners. Dus hebben wij een aantal directe burens uitgenodigd voor een nadere kennismaking. Alle uitgenodigde burens waren aanwezig en het werd zowaar een hele gezellige avond. Op een bepaald moment vroeg ik even de aandacht om een idee, dat al langer bij mijn vrouw en mij leefde, toe te lichten. Iedereen was één en al oor. Het idee was namelijk om op Nieuwjaarsdag alle bewoners voor een Nieuwjaarsborreltje uit te nodigen. ▶ ▶ ▶

Maar ik gaf daarbij meteen aan dat wij dat niet konden betalen en dus kwam de vraag: "Hebben jullie zin om daar een aandeel in bij te dragen?"

Evenemententeam

Alle aanwezigen waren dolenthousiast en zeiden volmondig "Wat een leuk idee, wij doen mee". De Nieuwjaarsborrel in "Julianastaete" was geboren. En geloof me als ik zeg, dat bijna alle bewoners aanwezig waren. Er werd gedronken, gepraat en gezongen. Kortom, één groot feest. Uiteindelijk is dit het begin geweest van het ontstaan van een Evenemententeam. Alle bewoners van de eerste etage maken daar deel van uit. Het doel van het Evenemententeam was en is nog steeds evenementen te organiseren voor de bewoners van "Julianastaete". Dit heeft uiteindelijk geleid tot een jaarlijkse Nieuwjaarsborrel, een jaarlijkse barbecue, een jaarlijkse Paasbrunch, een jaarlijks Sinterklaasfeest voor de kleinkinderen en een knutselavond voor de dames bij de familie Stoffelen thuis.

Bewonerscommissie

Maar, opeens werd ik uitgenodigd door Trias voor een gesprek. Het was Trias ter ore gekomen dat de sfeer in "Julianastaete" prima was. En dus kwam de vraag of ik eens wilde nadenken om een eigen bewonerscommissie op te richten. Na wat gesputter van mijn kant heb ik aangegeven dat ik de mogelijkheid wel nader wilde bekijken. Uiteindelijk heb je toch capabele bewoners nodig die in staat zijn een BC op te richten en het levend te houden. Ik heb vervolgens drie mensen benaderd met de vraag of zij genegen waren deel uit te maken van een bewonerscommissie. Ook de bewoner van "Julianastaete" welke lid was van de BC Oranjebuurt, heb ik benaderd. Uiteindelijk bestond de BC "Julianastaete" uit 5 personen. Twee daarvan wonen op de tweede etage, twee wonen op de eerste etage en één woont op de begane grond. Wel zijn er duidelijke scheidslijnen getrokken tussen het Evenemententeam en de BC "Julianastaete".

► ► ►



*** Kort nieuws ***

MINDER NIEUWE WONINGEN

Volgend jaar worden in Nederland 58.500 nieuwe woningen gebouwd, 17 procent minder dan dit jaar. Dat stelt onderzoeksbureau Bouwkennis in zijn nieuwe woningbouwprognoses. De economische crisis komt hard aan op de woningmarkt. Projectontwikkelaars hebben niet alleen meer moeite om nieuwbouwwoningen aan de man te brengen, ook de financiering voor nieuwe projecten is steeds vaker een probleem. Daardoor daalt het aantal aanvragen voor nieuwe bouwvergunningen, stelt Bouwkennis.

Bron: NU.nl



Hein Juffermans, voormalig voorzitter van de HBVB krijgt de pen door voor de volgende editie van de HuurdersWijzer.



Zo houdt de BC zich bezig met het wel en wee van het gebouw, terwijl het Evenemententeam zich inspant om evenementen te organiseren. Echter de BC-leden, wonende op de eerste etage maken ook deel uit van het Evenemententeam.

Lief, leed en informatie

Een van de initiatieven die verder plaatsvinden—en bijna geheel door mij gedaan worden—is het maken van een informatieboekje. Dit verschijnt driemaal per jaar. Verder krijgt elke bewoner op de dag dat hij of zij jarig is een ver-

jaardagskaart namens alle bewoners.

Ook deze worden door mij gemaakt en liggen voor een heel jaar op volgorde bij Lida Warmerdam. Zij zorgt dat de kaart op tijd in de brievenbus ligt. Ook wanneer een bewoner ziek is of in het ziekenhuis ligt ,wordt door Lida voor een bloemetje gezorgd. Kortom er worden genoeg activiteiten georganiseerd. Ook een informatieboekje voor "De nieuwe bewoners" is door mij opgesteld. ▶ ▶ ▶



Dit helpt de nieuwe bewoner(s) zich sneller thuis te voelen. Want door het aanbieden van het informatieboekje aan de nieuwe bewoner(s) maakt ook dat je met elkaar in gesprek komt. En daarmee is al snel het ijs gebroken. Ja, soms heb je het er maar druk mee. Maar het geeft een voldaan en tevreden gevoel. Zo ziet u, meneer Jan van Marsbergen, het is zaak te zorgen dat er bewoners zijn die bereid zijn zich in te zetten voor hun woonomgeving. En dat mag ik gerust zeggen, "in Julianastaete" begrijpen de bewoners dat wat er georganiseerd wordt bedoeld is om een leefbare woonomgeving te creëren. En daar zijn ze allemaal trots op. Bij de evenementen die georganiseerd worden hebben wij geen tekort aan arbeidskrachten want ...

DE BEWONER VAN JULIANASTAETE HELPT MEE! □

Flats Poelpolder in de lift

In de aanloop naar de plannen om de flats in de Poelpolder de 21ste eeuw in te sleuren is het plan opgevat om te kijken wat de mogelijkheden zijn om de afmetingen van de balkons aan te passen.



Helaas zijn de mogelijkheden in de huidige configuratie beperkt; wat er aan de ene kant bijkomt gaat er aan de andere kant af, zo lijkt het althans. Op de foto wordt een proef gedaan met het verwijderen van een betonnen balkonplaat. Verder staan o.a. gepland: een individuele CV- installatie, HR++ dubbel glas en nog andere verbeterpunten. Momenteel worden de plannen uitgerold en met de projectgroepen en bewoners besproken.

Dat laatste ging nog niet naar ieders tevredenheid, maar daar wordt aan gewerkt. □

*** Kort nieuws ***

WOONLASTEN VOOR HUURDERS ONEVENREDIG ZWAAR

Daar waar de hogere inkomens, in bezit van eigen woning, gemiddeld nog geen 25% uitgeven aan hun woonlasten (inclusief energie), is dit voor de huurders opgelopen tot gemiddeld 36%. De combinatie van inkomensterugval en hogere huren zorgt ervoor dat betaalbaarheid steeds meer onder druk komt te staan. Ruim 378.000 huishoudens, waarvan 80% alleenstaanden, hebben inmiddels een woonquote van meer dan 50%.

bron: WoON 2012



Het entertainment tijdens deze bijzondere Algemene Ledenvergadering werd ter ere van het afscheid van onze "Bloody Mary" Weijers, verzorgd door Jeroen Engeln.



Op www.echtengeln.nl kunt u meer informatie vinden over deze maatwerk leverende artiest.



Bezoek ons op
Facebook

[https://
www.facebook.com/
huurderbelangenvereni-
gingbollenstreek](https://www.facebook.com/huurderbelangenverenigingbollenstreek)

Algemene Ledenvergadering 25 juni 2013

Deze jaarlijkse avond, waar wij te gast waren bij Henny van der Weerd van de Voorhof te Lisse is in goede orde verlopen. Bij de voorbereidingen zat niet alles mee, maar gebleken is dat zelfs als er meerdere teamleden geblesseerd zijn, de HBVB-trein gewoon doorrijdt; chef de bureau Jeanette, als spin in het web regelt dit met ijzeren hand!

Nieuwe teamleden

Mijn complimenten aan alle teamleden voor jullie inzet en prima samenwerking! Op de avond zelf Bert en Mary als vanouds op de automatische piloot en Jeanette achter de knoppen. Aan de hand van een prachtig verzorgde PowerPointpresentatie die ook deze keer door Mary Weijers was geproduceerd, werden de besprekpunten afgehandeld, zowel over het organisatorische als het financiële gevoerde beleid. Veel nieuwe mensen in het HBVB-team, niet of nauwelijks in-

gewerkt en iedereen levert gewoon zijn/haar bijdrage! Heerlijk is dat! Bedankt allemaal, dit geeft een goed gevoel voor de toekomst en Mary kan deze periode met een gerust hart afsluiten!

Gelukkig kunnen we haar toevoegen aan de denktank. Dat is een soort reservelijst van oud-bestuursleden en andere personen met een verscheidenheid aan bruikbare competenties. Het zou jammer zijn om alle vergaarde kennis en kunde zomaar de deur uit te laten wandelen. Personen in de denktank kunnen wij als HBVB-bestuur ad hoc raadplegen als er een bepaald specialisme vereist is of ze denken op de achtergrond mee en reiken bruikbare bijdragen aan. Wij weten uit ervaring dat dit zeer waardevol is! Onze Mary vertrekt dus niet geheel uit het oog en zeker niet uit het hart! Bedankt voor de fijne samenwerking; we zullen je missen en af en toe lastigvallen. Succes bij alles wat er op je pad komt. □

Team HBVB.

De broekriem: uitkomen met uw inkomen

De bestedingskracht van alle doelgroepen holt met rasse schreden achteruit; gezinnen met kinderen, studerende, chronisch zieken, senioren. Allemaal komen we aan de beurt. Werkeloosheid neemt nog steeds toe, dat betekent hoe dan ook inkomensachteruitgang voor de huishoudens die hier mee geconfronteerd worden. Deze rubriek helpt u "op de kleintjes te letten".

www.bespaarenergietdewoonbond.nl Talloze besparingstips die goed zijn voor uw portemonnee en het milieu.

www.vrekkenpagina.nl Zuinig genieten, zinvolle besparingswijsheden met een knipoog, humor houdt ons op de been.

www.uitdemin.nl Hoe om te gaan met geld, uit de problemen komen en blijven, gratis hulp van een deskundige via chatten. Gericht op jongeren maar in principe zinvol voor iedereen.

www.geldwijzer.info Niet iedereen is goed op de hoogte van regelingen, kortingen en toeslagen. Overzichtelijke manier om u de weg te wijzen, gratis en anoniem.

www.armekant-eva.nl Via het kopje *projecten* kunt u de gids betaalbare vakanties aanvragen.

Meld u aan als gastadres voor www.vriendenopdefiets.nl Wanneer u een logeerkamer over heeft. Een leuke, eenvoudig te realiseren en gezellige optie. Tenminste: als u van mensen houdt.

Toch nog op vakantie in eigen land of buitenland kijkt u eens op: www.huizenruil.com

Goedkope bed & breakfasts vindt u op: www.airbnb.com

In Hillegom hebben we voor u gevonden:

www.hethuisvantantetrees.nl Een gezellige kringloopwinkel, waarvan de opbrengst wordt besteed aan lokale goede doelen.

Ook kunt u terecht op het Henri Dunantplein 2 in Hillegom bij "de Op-ruimtante". Deze stijlvolle kringloopwinkel valt onder de stichting "Voor wat hoort wat", deze organisatie heeft als doelstelling om zowel mensen als goederen een tweede kans te geven in de samenleving. De Op-ruimtante heeft (nog) geen eigen website maar is bereikbaar via: www.hebbeskringloop.nl
Tel. algemeen: 0252-810066, bedrijfsleider: 06-34007130 ☐

**AAN HET EIND
VAN M'N GELD**

**HOUD IK ALTIJD
EEN STUK MAAND
OVER**

Loesje

POSTBUS 1045
6801 BA ARNHEM

*** Kort nieuws ***

Van koopwoning naar huurwoning

Van de huiseigenaren die hun woning te koop hebben staan, overweegt 20% om te verhuizen naar een huurwoning. 18% van de woningbezitters weet nog niet zeker of ze wil gaan kopen of huren. De grootste reden om te kiezen voor een huurwoning is de vrijheid van het huren. Voor 29% is dit dé reden om te huren.

Geen hypotheek

Van de huidige huurders zou 50% opnieuw kiezen voor een huurwoning, 40% is van plan is om de stap te maken naar een koopwoning. Daarnaast zijn er ook andere redenen om te kiezen voor een huurwoning. Veel mensen krijgen geen hypotheek (25%), en de economische crisis speelt mee (18%). Onzekerheid over huizenprijzen (12%), goedkoper huren (10%) en onzekerheid over de hypotheekrenteaftrek (6%) spelen ook een rol.

Cijfers van het CBS lieten zien dat in 2011 57.000 huishoudens de stap maakten van koop naar huur. 70% van de starters kozen huur.

Bron: NUGeld.nl





Woonbond adviseur
Hans Weevers, onze steun
en toeverlaat.



Saskia Lieon, onze vaste
consulente van de
Woonbond.



HBVB en de Woonbond

De HBVB is lid van de Nederlandse Woonbond, dit heeft diverse voordelen: deze landelijk erkende huurderskoepel is gesprekspartner in politiek Den Haag maar ook van Aedes, de corporatiekoepel. Voor goed en snel advies kunnen wij terecht bij de huurderslijn, maar ook bij onze vaste consulente van regio West, Saskia Lieon en als het echt lastig



wordt, is er in goed overleg met Stek per project een adviseur in te huren. Zo heeft o.a. senior adviseur Hans Weevers al een aantal kwesties uitstekend begeleid. Landelijke acties die in het belang zijn van alle huurders worden door HBVB ondersteund. (www.woonbond.nl) □

Holland Rijnland Wonen

De kogel is door de kerk! De Regio Holland Rijnland, het samenwerkingsverband van de gemeenten in de regio, heeft de nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld. De corporaties hebben hierbij een belangrijke uitvoerende rol. Daarom hebben de corporaties en de Regio een convenant gesloten. Vervolgens hebben de corporaties ook meteen een contract getekend met WoningNet voor het ontwikkelen, bouwen en exploiteren van het nieuwe softwarematig woonruimte verdeelsysteem

Verordening

Het Algemeen Bestuur van de Regio Holland Rijnland heeft op woensdag 26 juni de nieuwe Huisvestingsverordening ongewijzigd vastgesteld. De verordening is de juridische basis voor de vergroting van de woningmarkt, het vereenvoudigen van de woonruimteverdeling (in het bijzonder voor oud-Holland Rijnland door het verdwijnen van woonwaarde) en de noodzakelijke overgangsmaatregel. De verordening wordt van kracht op 1 april 2014, zodat de corporaties genoeg tijd hebben om deze overgang voor te bereiden. ▶ ▶ ▶

Convenant

Na de goedkeuring van de verordening, was het tijd om het convenant te tekenen. In dit convenant leggen de corporaties zich vast om de woonruimteverdeling voor de Regio uit te voeren. Op 1 juli is het convenant ondertekend, eerst door Jos Wienen, portefeuillehouder Ruimte van het Dagelijks Bestuur van de Regio, daarna door alle corporaties.

Contract

Om de woonruimteverdeling uit te kunnen voeren, hebben de gezamenlijke corporaties een automatiseringssysteem nodig. Na een uitgebreid selectietraject hebben de corporaties uiteindelijk voor WoningNet gekozen. Tijdens dezelfde bijeenkomst op 1 juli in Leiden is op feestelijke wijze het contract met WoningNet getekend. Met champagne en taart is de overeenkomst en de samenwerking bezegeld. De gezamenlijke corporaties en Woningnet hebben afgesproken om op 1 april 2014 het systeem operationeel te hebben. Het nieuwe woonruimteverdeelsysteem is gebruiksvriendelijker voor de woningzoekende met meer informatie, een eigen digitale woonkrant op basis van het zoekprofiel en goed inzicht in de slaagkansen. Voor de corporaties is het systeem efficiënter en biedt het onder andere meer managementinformatie.

Vereniging Holland Rijnland Wonen

Om de gezamenlijke woonruimteverdeling goed uit te voeren, hebben de corporaties in Holland Rijnland een vereniging opgericht. Deze vereniging, *Holland Rijnland Wonen* genaamd, heeft de verantwoordelijkheid om het nieuwe systeem, samen met WoningNet, per 1 april 2014 beschikbaar te stellen en te onderhouden. De vereniging Holland Rijnland Wonen zal een technisch beheerder aanstellen om het systeem te beheren.

Veel werk te verzetten

Nu alle bestuurlijke en juridische stappen zijn gezet, begint voor velen het werk pas echt. Er gaan namelijk twee werkgroepen aan de slag om het systeem verder in te richten en later te testen. Verder maken zij de koppelingen met de primaire systemen mogelijk en bereiden zij de conversie voor. De werkgroep communicatie zorgt dat zowel de woningzoekenden en externe partijen als alle corporatiemedewerkers weten wat er verandert. Zij stemmen dit af met de Regio. □

Bron: Gezamenlijke Woningcorporaties Holland Rijnland

Opleidingen

Voor de corporatiemedewerkers van de 20 corporaties, die straks de nieuwe regels moeten kennen en met het nieuwe systeem moeten werken, komen er opleidingen. Zij zullen vele vragen op zich af krijgen van huurders en woningzoekenden in de 15 gemeenten van Holland Rijnland.



Van links naar rechts: Rogier van der Laan (Woondiensten Aarwoude), Jos Wienen (DB-lid Regio Holland Rijnland) en Hans Al (Stek) tekenen op 1 juli in het gemeentehuis van Katwijk het convenant.

Foto: Hielco Kuipers.



Stek ontwikkelt en realiseert projecten in Lisse, Hillegom en Teylingen (Voorhout).

Hiernaast vindt u een overzicht van de actuele projecten (dit zijn ook projecten in voorbereiding).

Bron: www.Stek-wonen.nl
en met dank aan Emile Linotte, Manager Vastgoed.



Projectenoverzicht Stek

In uitvoering:

Woonzorgzone Hillegom

Dienstencentrum voor zorg en welzijn en 20 zorgappartementen in Hillegom.

Planning: Start bouw: 2012. Gereed bouw; oktober 2013.

Mallegatshof Lisse (De Engel)

Kleinschalig woongebouw met appartementen, bestemd voor de sociale verhuur.

Huurwoningen Stek: 29 sociale huurappartementen en 5 eengezinswoningen in de vrije sector huur.

Planning: Start bouw: eind 2012 Gereed bouw: eind 2013.

Gerard Douhof Lisse

Huurwoningen Stek: 36 nieuwbouwappartementen.

Planning: Start bouw april 2013.

Gereed bouw dec. 2013.

Patrimonium Hillegom

30 woningen worden in stand gehouden, streven naar renovatie in 2020.

56 renovatie woningen van energielabel G naar energielabel B.

24 nieuwbouw sociale huurwoningen.

6 nieuwbouw sociale koopwoningen.

Hoogkamer, Voorhout: totaal 850 woningen waarvan 30% bestemd voor de sociale sector.



In ontwikkeling:

Waterkanten Lisse

Stek is samen met de gemeente Lisse opdrachtgever voor de herontwikkeling van het Sportlaangebied in Lisse; inmiddels omgedoopt tot het project De Waterkanten. Hieronder vallen ook de 151 woningen aan de Van Speykstraat in Lisse.

Leembruggen Hillegom

40 rijwoningen in de Leembruggenstraat in Hillegom.

Planontwikkeling 2012 – 2014.

Start bouw: vanaf medio 2014.

Rembrandtplein/Ooievaarstraat Lisse

Verbeteren van appartementen op het Rembrandtplein en de Ooievaarstraat in Lisse (3 flats).

Michiel de Ruijterstraat (31 t/m 71) Hillegom

Huurwoningen Stek: 27 nieuwbouwappartementen.

Planning: Start planontwikkeling juni 2013.

Start bouw: eind 2014. □



Poelpolder 50 jaar!

Er wordt inmiddels ruim een jaar gebrainstormd over hoe dit heugelijk feit voor iedereen op een leuke manier vorm te geven. Alle bruikbare ideeën potten we nog heel even op.

De denktank van Stichting Poelpolder 50 i.o. (Marcel Huismans, Roel Lubbers, Wilma Geljon, Gert de Bruin, Arie in 't Veld, Tiny Reeuwijk, Yvonne Baas) heeft na de brede bijeenkomst op 25 februari jl. in het gemeentehuis te Lisse, enkele prominente bestuursleden geselecteerd.

Zij worden in deze periode benaderd, zodat ze na de vakantieperiode meteen uitgerust kunnen aanschuiven. Daarna kan de oprichtingsakte bij de notaris definitief in orde worden gemaakt en gaan we direct op zoek naar fondsen en sponsors.



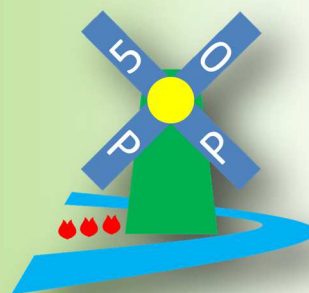
Het is de bedoeling er een jaar lang activiteiten en festiviteiten zullen worden georganiseerd voor alle doelgroepen. Voor en door de bewoners zelf. Het 50-jarig bestaan van de Poelpolder staat hierbij centraal en de sociaal-maatschappelijke samenhang zal hierdoor worden bevorderd.

Onderzocht wordt of en in hoeverre er gebruik gemaakt kan worden van bestaande activiteiten en of die overgoten kunnen worden met een PP50-sausje.

Hiertoe doen wij een beroep op het verenigingsleven en de ondernemers maar ook meedenkende en welwillende bewoners (commissies) zijn hierbij natuurlijk onmisbaar. Heeft u suggesties met betrekking tot activiteiten, of wilt u de gratis nieuwsbrief ontvangen, neemt u dan contact op met aanspreekpunt Roel Lubbers van Jeugd Opbouwwerk Lisse, per mail roel@jeugdnlisse.nl ☐



6 mei 2015. Op die datum is het 50 jaar geleden dat werd begonnen met groot-schalige nieuwbouw in de Poelpolder. Belangenorganisaties en (ex-)bewoners van de woonwijk kwamen maandag 25 februari bijeen in het gemeentehuis (Heereweg 254). Daar werden de eerste ideeën gespuid voor de viering van het jubileumjaar.



Het is een bekend probleem voor huurdersorganisaties: de bestuursleden en andere vrijwilligers investeren veel tijd en energie in het huurderswerk. Door gaans staat daar niet meer tegenover dan een algemene belastingvrije vrijwilligersvergoeding van maximaal € 1500 per jaar. Daar moeten dan ook eventuele reiskosten, telefoonkosten en postzegels uit worden betaald. Intussen overleggen de huurdersvertegenwoordigers met professionals van woningcorporaties die daarvoor wel normaal betaald krijgen. Is het een idee bestuurders meer te betalen voor hun huurderswerk? Een concreet geval in Lisse laat zien hoe ingewikkeld dit is.



Betaling bestuurders huurdersorganisatie ingewikkelde kwestie

Wat is er concreet aan de hand in Lisse? Yvonne Baas is sinds 1998 voorzitter van de Huurders Belangen Vereniging Bollenstreek (HBVB), de huurdersorganisatie van woningcorporatie Stek.

Zij verzet bergen werk voor de huurders. Dat gaat regelmatig ten koste van haar werk als zzp'er met een eigen adviesbureau. 'Elk dagdeel dat ik besteed aan het huurderswerk leidt tot inkomstenderving. Daardoor ben ik inmiddels beneden bijstandsniveau uitgekomen. Dan begin ik me toch af te vragen of ik mijn tijd niet beter kan besteden aan iets dat wel brood op de plank brengt.'

Belangenverstrengeling?

Er leek zich een oplossing aan te dienen toen de betaalde ondersteuner van de HBVB afscheid nam en er een positie vrijkwam. De HBVB stelde voor deze te laten vervullen door Yvonne, niet in loondienst maar als zzp'er. De voordelen waren evident: Yvonne weet wat er speelt op woongebied in Lisse, Hillegom en Teylingen, hoeft niet te worden ingewerkt, heeft als voorzitter bewezen goed met mensen te kunnen omgaan en heeft ook verstand van de landelijke discussies en regelingen op woon- en huurdersgebied. De HBVB beseftte wel dat aan deze constructie haken en ogen kleven. Zonder nadere afspraken zou de bewonersondersteuner worden beoordeeld door het bestuur, dat wordt voorgezeten door dezelfde persoon. Plat gezegd: werkgever en werknemer zijn dezelfde.

De huurdersorganisatie wilde dit oplossen met een protocol: de voorzitter zou niet deelnemen aan gesprekken over en beoordelingen van het werk van de ondersteuner. Beide functies zouden dus worden gescheiden.

Woningcorporatie Stek ging hier niet mee akkoord. Volgens directeur-bestuurder Hans Al ondervangt het protocol niet het risico van belangenverstrengeling. Hij stelt zich hierin principieel op. 'Woningcorporaties worden ook door huurdersorganisaties terecht aangesproken op hun integriteit. Als antwoord heeft de sector onder meer de Governancecode opgesteld, waarin strikte afspraken staan over bijvoorbeeld de positie van commissarissen. ▶ ▶ ▶

Ik vind dat huurdersorganisaties op hun beurt ook moeten nadenken over hun integriteit. Wij ondersteunen de HBVB met een fors bedrag per jaar. Het gaat dus om meer dan op de winkel passen. Het protocol over het scheiden van functies vind ik dan te zwak. Durven andere bestuursleden de bewonersondersteuner wel aan te spreken op onvoldoende functioneren, als deze tegelijkertijd de voorzitter van het bestuur is? En als ook andere bestuursleden zouden worden betaald: moet de huurdersorganisatie dan niet een Raad van Toezicht krijgen?’

Wijze mensen

Om uit het geschil te komen, besloten Stek en de HBVB een commissie van wijze mensen in te stellen met drie leden:



één lid (consultant Frans Bovenschen) werd voorgedragen door Stek, één lid (de directeur van het Woon Kennis en Adviescentrum Mieke Schulte) door de HBVB en deze twee leden droegen samen de onafhankelijke voorzitter Margriet Meindertsma (ex-1^e Kamerlid) voor. De commissie concludeerde dat de door de HBVB

aangedragen constructie niet houdbaar is: er is een te groot risico op belangenverstrengeling. Als uitweg stelt de commissie voor om de vergoeding van de ondersteuner te gebruiken voor het verhogen van de vergoeding voor de leden van het dagelijks bestuur van de HBVB die een veel zwaarder takenpakket hebben. Daarmee onderkent de commissie feitelijk het probleem van de relatief zeer lage vergoeding voor het vrijwilligerswerk.

Niet blij

De HBVB is niet blij met de uitspraak, zegt Yvonne Baas. 'Een hogere vergoeding zal voor de belastingdienst aanleiding zijn om van een arbeidsrelatie te spreken. Dan moet de HBVB loonbelasting inhouden en werkgeverslasten afdragen. Dat is een rompslomp met bijbehorende risico's op extra kosten, bijvoorbeeld bij ziekte, waar we als vrijwilligersorganisatie niet op zitten te wachten. Wij denken dat we met de zzp-constructie een praktische oplossing aandragen, waar de corporatie wat ons betreft te principieel mee omgaat.' □



follow us on
twitter



Net als een Facebookpagina heeft de HBVB ook haar eigen Twitteraccount. Even volgen dus!

Onze nieuwe rots in de HBVB branding heet Henk de Jonge, hij is pas 62 lentes jong en komt uit Hillegom. Altijd prettig om ook daar meer vertegenwoordigers te hebben.



Henk heeft een horeca-achtergrond en dat komt nog van pas, maar Henk bemant samen met Bert Mondriaan en Jeanette de Visser het HBVB-spreekuur en de afdeling facilitaire zaken. Henk geeft aan dat hij pas tevreden is als een bewoner tevreden de spreekkamer verlaat.

Meer nieuwe HBVB-leden worden voorgesteld in de volgende editie van de HuurdersWijzer.



Discussie

Welke les kan hieruit worden getrokken? Vooral toch dat de discussie over de vergoeding voor bestuursleden of andere vrijwilligers in een huurdersorganisatie nog lang niet voorbij is. Sterker nog: hij is nog maar net begonnen. Een hogere vergoeding dan de vrijwilligersvergoeding komt tegemoet aan het intensieve huurderswerk en de grote verantwoordelijkheid voor bestuursleden. Maar: waar blijft dan het karakter van de vrijwilligersorganisatie, komt er niet een aparte 'kaste' van betaalde bestuursleden en gaan aspirant-bestuursleden nog wel om de juiste motivatie bestuurswerk doen?

Tegelijkertijd is er het vraagstuk van integriteit. Is dit voor huurdersorganisaties net zo'n belangrijk thema als voor woningcorporaties? Moeten bijvoorbeeld net als bij commissarissen zittingstermijnen worden gesteld aan bestuursleden van huurdersorganisaties? Maar: is het wel zo eerlijk om vrijwilligers in een huurdersorganisatie, die voor hun werk worden beloond met een appel en een ei, te vergelijken met de veel beter betaalde commissarissen? Veel vragen waarop nog geen antwoord is. Wordt ongetwijfeld vervolgd dus. □



Bron: Nederlandse Woonbond Woonbondig juni 2013

John Custers & Hans Weevers



Voor onze echte die-hards is er uw digitale bron voor huurrecht. Mail m.dejonge@sdu.nl voor een gratis abonnement op de 14-daagse digitale nieuwsbrief: "Huurrecht@ctueel". Mr. Piet van der Sanden, gespecialiseerd in Huurrecht, verzorgt hierin de "Vraag en Antwoord"-rubriek. □

Portaal laat gezinnen gratis vakantie vieren in leegstaande woningen

Woningbouwvereniging Portaal, actief in de regio Leiden, laat op proef leegstaande woningen gebruiken door gezinnen die geen geld hebben voor vakantie. Ze laten gezinnen een week lang gratis vakantie vieren in Leidse corporatiewoningen.

Portaal heeft voor deze proef vijf Nijmeegse gezinnen met kinderen geselecteerd, die moeilijk rondkomen en daardoor niet op vakantie kunnen. Ze mogen een week lang gratis vertoeven in één van de leegstaande woningen van de corporatie. De woningen zijn eenvoudig gemeubileerd, zijn voorzien van een gevulde koelkast en er staat een bloemetje op tafel voor de vakantievierders. De corporatie zorgt er verder voor dat de tijdelijke bewoners tijdens hun vakantieverblijf gratis naar zwembaden in Leiden kunnen. Ook krijgen ze een tegoedbon voor een supermarkt in de buurt en mogen ze gebruik maken van twee fietsen. Dit is mogelijk gemaakt door bijdragen van de gemeente en ondernemers. Op deze manier geeft Portaal tijdelijk een goede bestemming aan de woningen en kan het iets doen voor gezinnen die het moeilijk hebben. De vakantiebemiddeling mag de corporatie niet te veel tijd en geld kosten, want het levert - behalve een sociaal maatschappelijk imago - uiteraard niets op. De proef zal over dit en andere knelpunten duidelijkheid moeten verschaffen. Pas dan besluit Portaal of het met deze vorm van serviceverlening verder zal gaan. □

Bron: www.woningcorporaties.nl



Speciaal aan te bevelen voor woningcorporaties die in deze grimmige tijden hun sociaal maatschappelijke goodwill zien slinken. Bovendien is dit een gat in de markt. Je zou bijna structureel de mogelijkheid willen bieden aan mensen die hier gebruik van willen maken. Leegstand neemt toe, (te koop) het aantal liefhebbers ook, de overheidsmaatregelen liegen er niet om: we hebben

PORTAAL

steeds minder te besteden.

Zo wordt iets leuks gedaan met de leegstand, die immers ook geen geld in het laatje brengt! Verhuurders laten hun sociale gezicht weer zien, goed voor de reputatie en de vakantiegangers hebben een leuke vakantie die ze anders niet gehad zouden hebben. Niks mis mee! Wij spreken de hoop uit dat deze actie succesvol zal blijken en dat vele woningcorporaties dit voorbeeld zullen volgen. Misschien kan de regering dit als een stukje nieuw sociaal beleid inpassen in de nieuwe wet- en regelgeving!





RIGO verricht markt- en beleidsonderzoek en ondersteunt bij het ontwikkelen van beleid en strategie. RIGO bestaat sinds 1972 en combineren hun jarenlange ervaring met nieuwe kennis en instrumenten en actuele inzichten.



Woonbonddirecteur Ronald Paping (midden) : "Mede dankzij onze druk en actie maakt ook de Eerste Kamer zich grote zorgen over effecten van de verhuurdersheffing".



Steeds meer huurders in armoede door kabinetsbeleid

Het aantal huurders dat in armoede leeft stijgt in deze kabinetsperiode mede door hogere woonlasten voor 167.000 huishoudens, tot 35 procent. Dat blijkt uit onderzoek dat het RIGO in opdracht van de Woonbond heeft gedaan naar de huidige en te verwachte woonlasten van huurders.

RIGO heeft op basis van het Woon Onderzoek Nederland 2012 en de armoedecriteria van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) berekend hoeveel huurders na aftrek van hun woonlasten onvoldoende overhouden voor de overige noodzakelijke uitgaven en deelname aan het maatschappelijk leven. In totaal kan 28% van de huurders van gereguleerde huurwoningen na aftrek van de woonlasten op dit moment de minimale kosten voor de overige onvermijdbare uitgaven en sociale participatie al niet betalen. Het gaat daarbij om 724.000 hurende huishoudens. Alleenstaanden en jongeren zijn hierbij oververtegenwoordigd. Dit aantal stijgt door de huurverhogingen tot 850.000 huurders in 2017. Rekenen we dan ook een stijging van de energieprijzen mee, dan komt het aantal hurende huishoudens in armoede in 2017 uit op 891.000. Dat is 35% van de huurders.

Stijgende woonlasten

Als gevolg van de combinatie van forse huurverhogingen, stijgende energieprijzen en achterblijvende inkomensontwikkeling, stijgt het deel van het besteedbare inkomen dat wordt besteed aan woonlasten (woonquote) van een doorsnee huurder van 29,4% naar 32,6% in 2017.

De helft van de huurders van gereguleerde huurwoningen (1,3 miljoen huishoudens) komt op grond van hun inkomen in aanmerking voor huurtoeslag. Toch houdt de helft van deze groep na aftrek van woonlasten onvoldoende over. De huurtoeslag is dus niet voldoende om te voorkomen dat zij in armoede leven.

Daarbij komt nog dat veel verhuurders voor nieuwe huurders de huurprijzen naar boven bij stellen, mede als gevolg van de door het Rijk opgelegde verhuurderheffing. Wanneer zij de maximale huurprijs vragen, dan nemen de huurlasten zodanig toe, dat veel huurwoningen onbetaalbaar worden voor de primaire en de secundaire doelgroep. Nieuwe huurders blijken in elke inkomensgroep relatief hoge huurlasten te hebben. Woonbonddirecteur Ronald Paping vindt het dan ook hoog tijd dat dit kabinet inziet dat zij de armoede onder huurders vergroot; en dat het huidige huurbeleid moet worden aangepast. Om armoede onder huurders te beheersen is verbetering van de huurtoeslag, gerichte energiebesparing en vooral een gematigd huurbeleid nodig. ☐ Bron: Nederlandse Woonbond

Huurdersbelangen

De meeste bewoners in de verschillende buurten en wijken zijn verenigd in een bewonerscommissie. Stek overlegt regelmatig met bewonerscommissies over dagelijkse gang van zaken.

De behartiging van belangen van alle huurders zijn verenigd in de Huurdersbelangen Vereniging Bollenstreek (HBVB). Zij voert met Stek overleg over allerlei beleidszaken.

Huurdersparticipatie is geregeld in de Overlegwet. Bovendien zijn afspraken tussen Stek en HBVB vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

HBVB

Er is een duidelijk onderscheid tussen de verantwoordelijkheden van bewonerscommissies en de HBVB. De HBVB praat met Stek over beleidsonderwerpen die veelal gaan over alle woningen, zoals bijvoorbeeld de huurverhoging.

Bewonerscommissies overleggen vooral over onderwerpen op wijk- of complexniveau, zoals bijvoorbeeld het onderhoud aan een bepaald complex.

Lidmaatschap

Iedere huurder kan voor 50 eurocent per maand lid worden van de HBVB. De voordelen:

4x per jaar de HuurdersWijzer

lid van de Woonbond

professionele belangenbehartiging

1x per jaar Algemene Ledenvergadering

regionale belangenbehartiging via de Stichting Regionaal Huurdersoverleg

U betaalt dit lidmaatschap gelijk met de maandelijkse huur; Stek incasseert dit namens de HBVB.

Sociaal Statuut

In juli 2010 ondertekende Stek met de HBVB een Sociaal Statuut. Dit document regelt de rechten en plichten van huurders bij renovatie, sloop en groot onderhoud. □

Deze keer deelt HBVB de Duim uit aan woningcorporatie Stek vanwege 5 eengezinswoningen die terugkomen in de verhuur!



In de Witte de Withstraat in Lisse heeft Stek acht eengezinswoningen te koop. Besloten is om vijf woningen weer terug te nemen in de sociale verhuur. HBVB is hier blij mee! Het bestuur begrijpt dat verkoop noodzakelijk is om aan financiële verplichtingen te voldoen maar is tegen het verdwijnen van wooneenheden uit het sociale segment. In ieder geval zolang de druk op de huurwoningmarkt in onze regio niet afneemt.

Yvonne Baas: "Het is een goede zaak dat sociale woningen die ooit gebouwd zijn, waarschijnlijk met overheidssubsidie, behouden blijven voor deze sociale huursector. Deze woningen zijn niet bedoeld voor commerciële doeleinden. Laten we proberen dat zo te houden".



Stek op FB

Ook Stek heeft haar Facebookpagina. Wordt lid en blijf ook via Stek op de hoogte van tips, nieuws en andere wetenswaardigheden over uw buurt en complex. □

<https://www.facebook.com/stekwonen>

Verkoop Notebooks • Computersystemen • Hardware • Software • Cartridges

91

DANMAX
COMPUTERS
de betere computerwinkel

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

Openingstijden:

Maandag : gesloten
Dinsdag : 10:00 - 18:00
Woensdag : 10:00 - 18:00
Donderdag : 10:00 - 18:00
vrijdag : 10:00 - 21:00
Zaterdag : 10:00 - 18:00

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 / 0252-42 22 82 / 06-1917 8092
www.nickelruiladviesdiensten.nl

GRAFISCH & DRUKKERIJ
DAMEN B.V.

1-Gravendamsedijk 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

- VOEDIG DUKWERK
- ONTWERPSTUDIO
- LOGO ONTWERP
- RECLAMEDUKWERK
- FAMILIEDUKWERK
- DIGITAAL DUKWERK
- 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 DUKWERK
- BANNERS
- POSTERS
- SPANDOeken
- POSTERFRAMES
- PRINTEN
- GRAFISCH ONTWERP
- VLAGGEN
- STICKERS

XXL Prints
...Mega veel toepassingen...

(0252) 22 39 75

HBVB op
facebook:

Wordt lid en
blijf op de
hoogte van de
laatste nieuw-
jes en ontwik-
kelingen in
huurdersland
en uw woon-
omgeving!



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 € 0,50 per maand
Niet-Stekhuurders / dona-
teurs vanaf € 6 per jaar

Teksten, foto's en redac-
tie: HBVB-team, tenzij an-
ders vermeld (zie bron).