

**Verslag van de jaarvergadering
van het bestuur OBC met bewonerscommissies
gehouden op donderdag 17 maart 2010, Partycentrum ONS te Zoetermeer**

OBC/11-002.4.1

Aanwezig van Vidomes	:	Bart Tiesinga
Aanwezig van het OBC	:	Jur Ples voorzitter, Will Cornelissen vice voorzitter, Ronald Roos penningmeester, Henk Steijger secretaris a.i en Ruud Visser aspirant bestuurslid.
Aanwezig vertegenwoordigers van Bewonerscommissies	:	Albrandswaard, Ameland-Tankenbergh, Belvédèrebos, Bergmanstrook, BKK 120, Bijdorp, Donkergroen, Flores van Brederode, Het Fregat, Gondelkade, Haagse Bos, Hermes, Houtblok, Hoven in het Veld, Juna, Juweellaan, van Leeuwenhoeklaan, de Morgenster, Noordhove, Poeldoor, Pro-Hostad, Rodebuurt, Sarabande, Stavetel, Vaartdreef-Seghewaert, Waterbuurt laagbouw, Willem van Cleef, Zalkerbos/Vreebos.
Genodigden voor het debat	:	gespreksleider debat, Cokky Kraaij directeur Woonbond, Ronald Paping directeur Vidomes Wonen, Bart Tiesinga wethouder Wonen Zoetermeer, Edo Haan
Afwezig (bestaande BC-'s)	:	Florakleur, Granietgroen, Hove zonder Grenzen, de Tiber, Zijdebuurt.
Verslag	:	Henry Schoeman

1. Opening en mededelingen

De voorzitter, Jurrie Ples, opent om 20.00 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom. In afwijking van voorgaande jaren vindt de jaarvergadering in 'Partycentrum Ons' plaats, omdat 'In de Drie Hooibargen' tijdelijk gesloten is.

De voorzitter stelt Cokky Kraaij voor. Zij zal gedurende de avond de zaal betrekken in de discussie.

Naast het huidige bestuur heeft aan de tafel ook plaatsgenomen Ruud Visser als aspirant bestuurslid onder luid applaus van de zaal.

2. Introductie vernieuwde website van het OBC

Ronald geeft een presentatie van de website, die vanmiddag pas af was. De website heeft het zelfde logo, maar is in een nieuwer jasje gestoken. De site is als voorheen te bereiken via www.obc-zoetermeer.nl en begint met de startpagina.

Op de pagina 'Wie zijn wij' treft u naast de foto's een aantal vacatures aan. De stichting OBC is op zoek naar nieuwe bestuursleden. Er zijn vacatures voor:

- a. een secretaris;
- b. een bestuurslid seniorencomplexen.

De plek voor het bestuurslid hoogbouw/gemengde complexen wordt momenteel ingevuld door het aspirant bestuurslid Ruud Visser.

Het OBC is van mening dat de nu voorgestelde structuur van het bestuur meer thematisch naar soort aansluit bij de behoefte.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat aansluiting door een vrouw wenselijk is.

De pagina's spreken min of meer voor zich zelf. Door op [klik hier](#) te klikken, verschijnt het betreffende stuk.

Er is ook een pagina met links. De tekst VROM van één van de links is aangehouden, omdat deze als zodanig bij iedereen bekend is. Ronald nodigt de zaal in het bijzonder uit om op SVH te linken. Het SVH is een site van de Sociale Verhuurders Haaglanden.

Eén van de leden van een BC merkt op dat via de site geprobeerd is contact te leggen, maar dat dat niet gelukt is. Ook niet via mail of telefoon.

Ronald wijst erop dat het OBC slechts beperkt aanwezig is. In principe de eerste en de derde maandag van de maand. Om het contact te optimaliseren is daarom van iedereen het mailadres gevraagd, zodat vanuit het OBC een betere bereikbaarheid richting leden van de BC-'s ontstaat. Er kan ook gebruik gemaakt worden van de inloopmiddagen, die op de site vermeld staan. Bent u op zo'n moment verhinderd, laat het dan weten. In dat geval wordt zo mogelijk een andere afspraak gemaakt.

3. Behandeling van het Jaarverslag 2010 door Henk Steijger

Henk geeft een korte uiteenzetting van het jaarverslag. In de opsomming van de BC-'s is vergeten om Vidomes Rode Buurt te vermelden, hiervoor excuus.

Vraag vanuit de zaal: Wat is de betekenis van H.J.A. Steijger is adviseur?

Antwoord: De adviseur geeft een eerste aanzet bij het uitbrengen van adviezen.

Vraag vanuit zaal: Wat is de betekenis van de CBO-overlegvergaderingen in Delft en bijgewoond door de cluster Delft?

Antwoord: In de CBO-vergaderingen zijn huurdersorganisaties van Vidomes vertegenwoordigt. Het OBC wordt hierin vertegenwoordigt door Ronald en Will. Dit is het cluster Delft genoemd.

M.b.t. de uitgebrachte adviezen wordt in het bijzonder de woonpas onder de aandacht gebracht. Voor toewijzing van en woning is een woonpas nodig. Deze kost € 10, - per jaar.

Wanneer het inkomen meer is dan € 33.614, - dan komt u echter niet in aanmerking voor een andere woning. Hierdoor is het mogelijk dat u € 10, - voor niets betaalt, tenzij u op een ander moment voor een woning in aanmerking komt. Wanneer u niet betaald heeft, dan zal dat in principe betekenen dat de woonjaren komen te vervallen.

Vraag zaal: Wat wordt bedoeld met de drie Woonpunten zijn Zoetermeer, Delft/Rijswijk en Leidschendam/Voorburg, Delft en Rijswijk.

Antwoord: Voorheen waren er aparte woonbedrijven o.a. in Delft en Rijswijk. Vidomes heeft nu een samenvoeging gedaan van Delft en Rijswijk.

Op verzoek wordt het laatste deel van de zin 'Delft en Rijswijk' geschrapt.

Vraag zaal: Het bedrag ca. € 33.000 wordt veranderlijk weergegeven. Hoe kan dit?

Antwoord: Het bedrag is aan inflatie onderhevig en wordt jaarlijks aangepast. Vidomes hanteert overigens een tweetal bedragen: één voor eenpersoonshuishoudens € 33.614, - en één voor meerpersoonshuishoudens € 44.000, -. Dit is een afspraak binnen het gewest Haaglanden.

Bij de toewijzing is slechts een speling van 10% voor lage midden inkomens.

4. Behandeling van het financieel verslag door Ronald Roos

Ronald geeft een korte toelichting op de exploitatierekening 2010 en het budget 2011.

Het OBC heeft in 2010 €16.650,- minder uitgegeven dan was begroot. Dit is ontstaan door de snelle verandering, waarbij niet alleen doelmatiger is gewerkt, maar ook soberder. Voor 2011 zou een tekort ontstaan van € 15.200,-. Deze twee bedragen heffen elkaar nu op.

Gememoreerd moet worden dat post 33, de externe ondersteuning van de BC-'s op € 0,- is uitgekomen. Dit kan zijn omdat de BC-'s zichzelf kunnen redden of omdat zij deze post niet weten te vinden.

Voor 2011 staat een PM-post ingevuld. Reden hiervan is dat Vidomes is gevraagd om hieraan invulling te geven.

Voor 2011 is een inschatting gedaan met aannames, waarbij gehoopt wordt op € 0,- uit te komen.

Vraag zaal: Post nr. 30 'Vergoeding BC-leden' wat betreft dit?

Antwoord: Dit betreft de Irischeques.

Hierna volgt een korte pauze

5. Discussie met forum bestaande uit:

Er is een forum gerealiseerd, waaraan de volgende personen deelnemen:

- Wethouder van de gemeente Zoetermeer met de portefeuille Wonen, Edo Haan
- Directeur Wonen van Vidomes, Bart Tiesinga
- Directeur Woonbond, Ronald Paping
- Gespreksleider, Cokky Kraaij

De discussie begint in afwezigheid van Ronald Paping. Gelukkig mogen we hem op een later moment verwelkomen.

Hierna volgen een aantal onderwerpen, waarover gedebatteerd wordt.

a. Toewijzingsbeleid

Bart geeft een korte toelichting op het toewijzingsbeleid. Er is Europees beleid gemaakt voor toewijzing van woningen. Voorheen werd het Nederlandse beleid van de overheid doorvertaald naar lokaal beleid. Dat hield in dat rekening werd gehouden met de plaatselijke situatie. Voor Groningen gold een ander beleid dan voor bijv. Amsterdam.

Het Europese besluit houdt in dat sociale huurwoningen, die met subsidie van de overheid zijn gebouwd, bedoeld zijn voor personen met een gezamenlijk inkomen van € 33.614,-. De Nederlandse overheid (het kabinet) heeft dit besluit loyaal gevolgd. Wanneer dit besluit niet door verhuurderorganisaties (Vidomes) wordt opgevolgd, zullen sancties volgen.

Binnen de SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden) is afgesproken dat 10% benut wordt voor het lage midden inkomen, omdat deze moeilijk een huis kunnen kopen. De slaagkans om voor een woning in aanmerking te komen wordt steeds minder. Om die reden is ook binnen het SVH afgesproken om de grens voor meerpersoonshuishoudens hoger te leggen.

Vraag uit de zaal: In het verleden moest je voor de woonpas ook met inkomensgegevens komen. Hoe was de situatie toen?

Antwoord: De situatie toen was dat min of meer een verdeling plaatsvond, waarbij een goedkope woning werd toegewezen aan huurders met een laag inkomensplafond en duurdere woningen werd toegewezen aan huurders met een hoger inkomensplafond. De grens, die toen gesteld werd, was € 55.000,-.

Vraag uit zaal: Welk percentage van de 10% wordt voor urgenten gebruikt?

Antwoord van Bart: Dit weet ik niet.

Vervolg vraag uit zaal: Kunnen gemeenten uitruil doen?

Antwoord van Bart: Vidomes kan voor de 10% een aanvraag voor uitruil doen.

Vraag uit zaal: De bedragen gelden voor heel Nederland. Zijn deze bedragen ook van toepassing op de Oost Europese landen?

Antwoord: De Nederlandse volkshuisvesting is één van de mooiste van Europa. Het initiatief om grenzen voor huurders te bepalen is afkomstig van de IVBN een beleggingsorganisatie, die geen vrede had met de situatie in Nederland, omdat corporaties woningen konden verhuren die met subsidie waren gebouwd.

Vraag uit zaal: Wanneer niet volgens de richtlijn wordt gehandeld, zou sprake zijn van een boete ad € 10, - per woning.

Antwoord: Dit bedrag is bij Vidomes niet bekend.

Hierna sluit Ronald Paping aan.

Ronald geeft aan dat het bij de Woonbond bekend is dat huishoudens nu in de knel komen bij het toewijzen van woningen. Op dit moment zijn hierover 1200 meldingen binnen. Huurders vallen tussen wal en schip omdat ze ook niet voor de vrije sector in aanmerking komen. Vooral onder ouderen is dit schrijnend. Met Minister Donner is afgesproken dat de meldingen verzameld worden en hem worden aangereikt.

De Woonbond heeft geprobeerd om uit te zoeken wie verantwoordelijk is voor de richtlijn. Brussel en Nederland wijzen naar elkaar. De Commissaris van Mededingen heeft uitgesproken, dat wanneer Nederland met een ander voorstel komt, deze door Brussel aanvaard wordt.

Wanneer de maatregel € 33.614, - verhoogd wordt naar €44.000, - zou hiervoor draagvlak binnen de 2^e Kamer zijn.

Edo stelt dat voorgaande Minister Laan heeft uitgeruild voor leefbaarheid. Hij is de mening toegedaan dat corporaties de dupe zijn door woningen te moeten verkopen. Edo hoopt dat het tij gekeerd zal worden.

Vidomes voert het beleid dat de primaire huisvesting bedoeld is voor de lagere inkomens. Er kan geen gelijke maatregel voor heel Nederland getroffen worden. Op die manier gaat het de verkeerde kant op.

Hierna volgt een stelling.

“Het Europese toewijzingsbeleid is slecht voor de Nederlandse woningmarkt. Die komt nog meer op slot te zitten”.

Hoewel nagenoeg iedereen instemt met de stelling, merkt Ronald Paping op dat hij niet zeker weet of het toewijzingsbeleid nu echt een Europese maatregel betreft. Het is duidelijk dat de Europese Unie zich bescheidener opstelt dan voorheen.

b. Huurbeleid

Bij een inkomen van meer dan € 43.000,- is het kabinet van mening dat een verhoging van de inflatie + max. 5% voor de huur dient te volgen. Het lijkt er op dat deze maatregel wordt ingetrokken, omdat dit tot praktische problemen leidt.

De woningmarkt zit vast. De scheiding tussen het huren of kopen van een woning zou vloeibaar moeten zijn, waarbij het niet gaat over hoge- of lage inkomens.

Ronald Paping merkt op dat de huurder het beeld heeft van een looser. Er zou een cultuuromslag moeten plaats vinden.

Het is ook vreemd te noemen dat juist de huurders worden aangepakt, waarbij het gaat om een bedrag van ca. € 2.000.000, - , terwijl het bij de hypotheekaf trek ca. € 15.000.000, - betreft.

Een opmerking uit de zaal dat bij de hypotheekaf trek ook schrijnende gevallen zijn wordt zondermeer bevestigd.

Daarnaast verergert het kabinet nogmaals de situatie door € 760.000.000, - te heffen bij de verhuurders. Deze zullen dit zeker gaan verhalen op hun huurders, die daardoor ongelijk getroffen worden.

De stelling *“Huurders worden door het nieuwe huurbeleid onevenredig getroffen in vergelijking met kopers”* wordt in het algemeen door de zaal gedeeld.

Ronald Paping merkt op geluiden te horen uit de Nederlandse Vereniging van Makelaars en uit de Nederlandse Vereniging Eigen Huis dat er iets aan de hypotheekaf trek gedaan moet worden.

Vraag uit de zaal: Wat doen de forumleden met het probleem.

Antwoord Bart: De woningcorporatie denkt als verhuurder en praat over de problemen met Den Haag.

Antwoord Edo: De gemeente trekt aan de randen van de wet hand in hand op met de woningcorporaties om zoveel mogelijk recht te trekken.

Antwoord Ronald: De Woonbond neemt fel stelling tegen de 5% extra huurverhoging met daar bovenop de extra waarderingspunten in schaarste gebieden en roept daarbij op dat huurders in actie moeten komen.

De volgende stelling *“Sociale woningbouw in schaarstegebieden leidt door het nieuwe puntensysteem tot asociale huren binnen diezelfde schaarstegebieden”*, wordt door iedereen onderschreven.

Ronald is van mening dat deze maatregel moet worden tegengehouden. Het is niet alleen slecht voor de arbeidsmarkt maar ook voor de gemengde wijken.

c. Leefbaarheid in Zoetermeer

“De leefbaarheid staat onder druk door de bezuinigingen” is de stelling.

Edo geeft aan dat er wijkontwikkelingsplannen zijn in Buytenwegh, Meerzicht en Seghewaert. Buytenweg krijgt nu vorm met hulp van de Goede Woning en Vestia. Vidomes volgt. Getracht wordt om de leefbaarheid op peil te houden. Uit enquêtes blijkt overigens dat mensen niet uit Zoetermeer weg willen en tevreden zijn.

Vraag uit zaal: Oosterheem is een nieuwe wijk waar veel gedaan zou kunnen worden. Er zijn echter behoorlijk wat problemen met hangjongeren.

Antwoord Edo: Voor Oosterheem komt nog deze week in samenspraak met Vidomes een nieuw plan.

Bart stelt dat Zoetermeer een leefbare stad is, waar echter best nog wat opgelost kan worden. Gemengde wijken (hoge-, lage inkomens) zijn, naast het schoon en veilig houden van de wijk, hiertoe een voorwaarde. Financieel wordt het niet makkelijker, maar met behulp van alle partijen, waaronder de gemeente, is er goede hoop om tot oplossingen te komen.

Opmerking uit zaal: De wijk bestaat niet alleen uit Buytenwegh, maar ook uit de Leyens. Er zijn grote problemen met parkeren en het fietspad naar het ziekenhuis is al 1½ jaar gesloten.

Antwoord Edo: De uitbreiding van het ziekenhuis gaat vooralsnog niet door. Er komen nu wel parkeerplaatsen bij, waardoor het parkeerprobleem wordt opgelost. Het probleem van het fietspad wordt meegenomen.

Opmerking uit zaal: In de wijk Morgenstond wordt regelmatig op zekere tijd een brandje in de bossen geconstateerd, Hierover is melding gedaan bij de wijkpost. De wijkpost is op dat moment niet bezet en de melding wordt op een ander punt opgenomen. Er vindt echter geen actie plaats.

Antwoord Edo: Geadviseerd wordt in dat geval de politie via het rechtstreekse nummer te bellen.

Opmerking uit zaal: Bij het station Voorweg is het een doolhof en een gigantische puinhoop.

Antwoord Edo: Er vinden werkzaamheden plaats, waarbij een brug wordt weggehaald. Zodra de werkzaamheden zijn afgerond, zal het weer netjes zijn.

Vidomes voelt zich mede verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de wijk en pleegt hiertoe inspanningen en stelt kleinschalig middelen ter beschikking. De bewoners wordt gevraagd zich hiermee actief bezig te houden.

d. Woon- en energielasten

Vraag uit zaal: Heeft Vidomes wel eens bezwaar gemaakt tegen het vaststellen van de WOZ-waarde en dit bekend gemaakt aan de huurders?

Antwoord Bart: Dat het maken van bezwaar tegen de WOZ-waarde zeker heeft plaatsgevonden. In bepaalde situaties is het bezwaar ook toegekend. Het is Bart niet bekend of dit ook is meegedeeld aan de huurders. Dit aspect neemt hij mee terug.

Vraag: Leidt een hoger energielabel ook tot hogere huur?

Ronald is van mening dat in dat geval niet alleen naar de huur gekeken moet worden maar naar de totale lasten. De vraag naar energie neemt toe, wat impliceert dat de lasten omhoog gaan. Met de koepel van corporaties en de regering zijn hierover afspraken gemaakt, waarbij de totale som van woonlasten van energie en huur moet dalen als uitkomst.

Bart stelt dat de corporaties een rol kunnen hebben om bij de laagste energielabels investeringen te doen op basis van een extern onafhankelijk advies. Uitkomst moet leiden tot een 'win-win'-situatie.

Vraag uit zaal: Bij vervanging van CV-ketels is gekozen voor een ketel met lagere capaciteit. Het gevolg is dat de bewoners de kachel langer laten branden. Vraag is of hier onderzoek naar is gedaan.

Antwoord Bart: Bij de keus van de ketel wordt wel degelijk gekeken welke geschikt is. Omdat het geschetste probleem toch wat ingewikkeld ligt, neemt Bart de vraag mee en zorgt voor antwoord.

Opmerking uit zaal: Bij Albrandswaard zijn ongeïsoleerde puien. De logia komt daardoor in de winter niet hoger dan 6^o C.

Antwoord Bart: De corporaties huren een onafhankelijk bureau in. Deze heeft labels aan de woningen gehangen. Niet ieder complex krijgt een A-label. Als corporatie moeten we verstandig renoveren, waarbij de laagste labels het eerst aan de orde zijn.

De stelling: *“Woonlasten zien als een evenwicht tussen energiekosten en huren kan leiden tot een win/win situatie”*, wordt door de zaal onderkend.

De genodigden worden bedankt voor hun deelname aan het debat.

6. Sluiting

Cokky sluit om ca. 10.00 uur de bijeenkomst, waarna iedereen nog in de gelegenheid wordt gesteld om onder het genot van een drankje en een hapje te netwerken.