

Nieuwsbrief: april 2010

Stichting-OBC-Zoetermeer



UIT DE BESTUURSKAMER

Jaarvergadering 2010

Wat een opkomst en een fantastische sfeer. Dankzij de medewerking van o.a. Vidomes, het OBC bestuur en de medewerkers van de Drie Hooibargen kunnen we weer met veel plezier terug kijken op de jaarvergadering van 18 maart jl. Heel goed waren de reacties en de vragen vanuit de zaal. Dit zowel de vragen over de financiën en de vragen die schriftelijk waren ingediend naar aanleiding van het jaarverslag. Na de pauze ontstonden er over de onderwerpen die in het forum naar voren kwamen levendige discussies in de zaal. Opvallend waren de discussies over "leefbaarheid". Het is op zijn plaats een woord van dank uit te spreken aan Carla van de Wiel en Susanne Schuitemaker voor de wijze waarop ze in debat gingen met de dagvoorzitter Henk Oosterling en de manier waarop men in ging op de vragen van u uit de zaal.

Verder in de nieuwsbrief een uitgebreid verslag van de jaarvergadering.

Cursussen 2010

De cursus voorzitters, d.d.07/10-14/10 en 28/10, is inmiddels volgeboekt. Alle deelnemers ontvangen t.z.t. de uitnodiging en de het programma voor deze drie sessies. De cursus "Penningmeester" wordt in overleg met de penningmeester van het OBC, Ronald Roos vastgesteld. In de nieuwsbrief van mei zullen we de datum bekend maken. Degene die zich hiervoor hebben opgegeven ontvangen ook t.z.t. de uitnodiging en het programma.

Spoorboekje !

Met veel spoorlawaai werd op hilarische wijze het "Nieuwe Spoorboekje" 2010 geïntroduceerd. De heer Michels schetste in het kort hoe dit tot stand is gekomen en benadrukte het belang hiervan. Voor het bestuur van het OBC een hoogtepunt na een jaar eraan gewerkt te hebben. In het afspraken kader vindt u wat wel en niet mogelijk is, duidelijke afsprakenkaders over die onderwerpen die ons allemaal aangaan. Kortom een prima spoorboekje waar we de komende jaren met elkaar veel plezier aan kunnen hebben, onze dank naar Vidomes voor de medewerking.

CITAAT!

"Er valt het nodige af te dingen op de Europese bemoeienis met onze volkshuisvesting. De staatssteun voor corporaties is minimaal, zeker als je dat afzet tegen de sociale en maatschappelijke doelen die de corporaties realiseren. Bovendien is het niet aan Brussel om te bepalen hoe wij in Nederland de volkshuisvesting vorm geven".

Bron: Ronald Paping, algemeen directeur Nederlandse Woonbond

Bestuur OBC.

Inloop dagen 2010 bew.com.

12 april
03 mei
07 juni
05 juli
06 september
04 oktober
01 november

Scholing bew.commissie 2010

7 oktober voorzitters
14 oktober voorzitters
28 oktober voorzitters

Themadag bew.com 2010

25 september

Postadres OBC:

Stichting OBC
Willem van Cleeflaan 1005
2722 RB Zoetermeer
Tel.079-3318975
Ma. van 13.30 tot 16.00 uur.

Web-site

Bezoek onze "website". Iedere maand wordt de nieuwsbrief, Uitnodigingen, nieuwtjes gepubliceerd.

WWW.OBC-ZOETERMEER.NL

Email-Adres.

INFO@OBC-ZOETERMEER.NL

CREDIET CRISIS, LASTENVERHOGING? HOE BEDOELT U! WATERLASTEN

OVERSTIJGEN RUIM DE INFLATIE!

De waterschaplasten stijgen sterker dan de inflatie. De 'ingezetenenheffing' en de 'zuiveringsheffing' stijgen met respectievelijk 4.3.% en 3.4% in 2010. Dit ligt ruim boven de inflatie van 1%.

OPMERKELIJK!

De oud-directeur van SWZ (wooncorporatie Zwolle) moet zich binnenkort melden om zijn gevangenisstraf uit te zitten. In hoger beroep werd hij onlangs veroordeeld voor 28 maanden cel wegens fraude en zelfverrijking.

ZONNEBOILERS AANGEBODEN! "IDEETJE" ?

Honderd Hengelose huurders kunnen een zonneboiler en zonnecollectoren laten plaatsen. Welbions doet dit aanbod als pilot bij bijna 900 bestaande eengezinswoningen. Huurders betalen een huurverhoging maar besparen op de energielasten. Welbions neemt 50% van de investeringskosten voor haar rekening. De andere 50% wordt gedekt door een jaarlijkse huurverhoging van 81 euro en subsidie. De besparing zal gemiddeld op jaarbasis 175 euro bedragen. Dit stuk heb ik als lid van een bewonerscommissie gelezen, persoonlijk juich ik dit soort initiatieven van harte toe. In het kader van dit soort berichten herinner ik me 1 oktober 2009, een informatieavond voor de bewonerscommissies, georganiseerd door Vidomes en het OBC in 2 BHOME. Hier gaf een van de sprekers aan dat de energiekosten in de toekomst wel eens hoger kunnen uitvallen dan de huur van een woning. Als lid van een bewonerscommissie vraag ik aan Vidomes, 'heeft Vidomes ook dergelijke initiatieven in voorbereiding' .?

Het antwoord kan via het OBC, de naam van de schrijver en de bewonerscommissie zijn bij het secretariaat van het OBC bekend.

Citaat...

"Eindelijk is dan het kabinet gevallen, zeer benieuwd wat er nu als huurder weer op ons af komt, Scheefwonen? Doorstromen senioren? Sociaal wonen? Multi Culti wijken? Pracht/krachtwijken?
Te rijke corporaties? Huurgrenzen? Energiebesparingen? Huurharmonisatie?"

Bron: zo maar een huurder.

Veranderingen bij huurcommissie

In de eerste helft van 2010 worden een aantal wijzigingen bij de organisatie van de Huurcommissie doorgevoerd. De huidige afzonderlijke Huurcommissies worden omgevormd tot één zelfstandig bestuursorgaan (ZBO). Dit betekent onder meer dat er meer eenduidigheid zal komen in de uitspraken van de Huurcommissie. De veranderingen zijn deels organisatorisch van aard, maar hebben voor een deel ook praktische consequenties.

Een belangrijk nadeel is de wijziging in legesheffing, waardoor verhuurders in het vervolg leges van 450 euro gaan betalen. De leges voor huurders (en kleine particuliere verhuurders die een natuurlijk persoon zijn) gaat van 11 euro naar 25 euro per zaak. De Tweede en Eerste Kamer zijn akkoord gegaan met het wetsvoorstel, de exacte invoeringsdatum moet nog worden gepubliceerd.

Leges

De veranderingen in de organisatie van de Huurcommissie staan al jaren op stapel. Aedes heeft daarover al meermalen bericht. Op bestuurlijk niveau is er over de wetsvoorstellen en de wijziging in de legessystematiek gesproken met de achtereenvolgende ministers Dekker, Vogelaar, Winsemius en Van der Laan.

Het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (LOHV) - waarin Aedes, de Woonbond, IVBN (institutionele beleggers) en Vastgoed Belang (particuliere verhuurders) deelnemen – heeft de achtereenvolgende ministers meermalen geïnformeerd over de fundamentele bezwaren tegen de enorme legesverhoging voor verhuurders. Ook zijn er alternatieve voorstellen gedaan, bijvoorbeeld om de leges voor verhuurders maximaal te verdubbelen ten opzichte van het bedrag voor huurders.

De minister en uiteindelijk het parlement hebben de ernstige bezwaren van de verhuurders niet willen honoreren. Het is overigens wel zo dat uiteindelijk alleen de verliezende partij betaalt. De verhuurder krijgt een eventueel bij voorschot betaalde leges terug wanneer de huurder in het ongelijk wordt gesteld.

De Huurcommissie krijgt de bevoegdheid gelijke zaken samen te voegen tot één bezwaar of verzoek. Zo wordt voorkomen dat verhuurders voor een groot aantal gelijklopende bezwaar- of verzoekschriften steeds de volledige leges moet betalen.

Raad van Advies

Het is de bedoeling dat door een meer centrale aansturing van de Huurcommissie er meer eenheid in het beleid ontstaat. Hoewel de zittingscommissies zelfstandig hun uitspraken blijven doen, wordt de sturing via centraal vastgesteld beleid vergroot. De landelijke organisaties van huurders en verhuurders komen in een Raad van Advies, waarin ook onafhankelijke deskundigen zitting krijgen. De Raad van Advies adviseert vooral ook over het uitvoeringsbeleid van de nieuwe Huurcommissie.

Bron: Will Cornelissen

CITAAT.....

“Een onsje minder bouwen en wonen en een onsje meer schuldhulp, dat zou mooi zijn”.

Bron: Jetta Kleinsma, (ex) staatssecretaris van Sociale zaken.

'Slopen is geen doel'

Het opknappen van buurten en wijken doen corporaties in het belang van bewoners en mede op verzoek van het kabinet. Bewoners waarvan de sociale huurwoning wordt gesloopt door de corporatie, kunnen vrijwel altijd terugkeren naar een gelijkwaardige bestaande of nieuwe sociale huurwoning in de buurt.

Aedes neemt daarom nadrukkelijk afstand van berichtgeving over een onderzoek van de Volkskrant over het slopen van goedkope huurwoningen. De conclusie in de krant dat 'nieuwe woningen die corporaties bouwen vaak niet betaalbaar zijn voor de oude huurders' is onjuist. Deze woningen blijven door het systeem van de huurtoeslag gewoon bereikbaar voor de oude huurders.

Slooptnomaden

'Wie een beeld neerzet van slooptnomaden die tegen hun zin van sloopwoning naar sloopwoning trekken, slaat de plank volledig mis', zegt Aedes-voorzitter Marc Calon. Sloop is een middel dat niet lichtzinnig wordt ingezet. Corporaties doen dat in nauwe samenwerking met gemeenten en belanghouders, met als leidend principe dat de buurt, de lokale woningmarkt en de eigen woningvoorraad er mee verbeterd worden. Vroegtijdige betrokkenheid en inspraak van bewoners bij sloopplannen zijn essentieel voor succesvolle wijkaanpak.

Het is nu voor corporaties onmogelijk de goedkope huurprijs (circa 350 euro) van de oude, versleten woningen te handhaven. Dit komt naast de nadelige kabinetsmaatregelen en de economische crisis, ook door sterk gestegen bouwkosten en hogere kwaliteitseisen. Calon: 'Bewoners keren terug in sterk verbeterde en goed geïsoleerde woningen, waar niet langer sprake is van tocht en vocht. En dit drukt de energierekening van huurders.'

Van alle 2,4 miljoen corporatiewoningen heeft 93 procent een huur onder de 550 euro. Hiermee zijn ruim 2 miljoen huurwoningen bereikbaar voor alle huurders, ook die met de laagste inkomens.

Bron: Aedes

Citaat....

"Wie het meeste lijden onder de incidenten zijn de wel integere bestuurders en de tienduizenden medewerkers. Zij voelen zich tegenover de snelle jongens, de flitsende zonnekoningen, echte losers. Ze kunnen zich nauwelijks verweren tegen een opinieklimaat waarin marktwerking, efficiency, targets, win-win situatie en andere managementlulkoekbingo bekende termen tot evangelie zijn verheven".

Bron: Govert Buijs, politiek filosoof VU Amsterdam

Verslag van de jaarvergadering van de stichting OBC gehouden op donderdag 18 maart 2010 vanaf 19.30 uur in “De Drie Hooibargen” te Zoetermeer.

Aanwezigen

Van de uitgenodigde leden van bewonerscommissies waren ongeveer 110 personen aanwezig.

Hiernaast waren aanwezig:

Carla van der Wiel, directeur Vidomes Delft, deelneemster discussie forum.

Herman Michels, directeur Vidomes Zoetermeer

Maria van Veen, lid Raad van Commissarissen Vidomes

Ernst Oskam, lid Raad van Commissarissen Vidomes

Ook aanwezig van Vidomes Zoetermeer waren: Petra Langezaal, Carla van der Stel, Joke Bosman, Evert van Veen, Ivan Bouwman, en Anita Hooimans.

Henk Oosterling, avondvoorzitter forum

Susan Schuitemaker, Woonbond

Jane Purperhart, docent Woonbond en last but not least de heer Peter Vermeulen, vermomd als conducteur van de NS.

Opening

Jurrie Ples verwelkomt alle aanwezigen en stelt de bestuursleden van het OBC voor.

Cees Huisman presenteert het forum en zet uiteen hoe de avond gaat verlopen.

Vervolgens noemt hij een aantal vragen die op het OBC zijn afgekomen en wel:

1. Kan een lid van de bewonerscommissie bestuurslid van het OBC worden?
Antwoord: Ja, dit kan. Wel zal hij of zij moeten voldoen aan de criteria die voor de vacante functie zijn gesteld. Ook een vrouw als bestuurslid is van harte welkom.
Publicatie van aftredende al of niet herkiesbare bestuursleden volgt in de nieuwsbrief van het najaar.
2. Worden de bestuursleden betaald? Ja, bestuursleden ontvangen de maximum belastingvrije vergoeding die de fiscus toelaat.
3. Er was een klacht over een reactie van het OBC naar een bewonerscommissie toe.
Cees zet uiteen dat, als een bewonerscommissie een uitnodiging ontvangt er altijd een gefrankeerde retourenvelop is bijgevoegd. Als de bewonerscommissie daar dan niet op reageert kan deze een “herinnering” verwachten.

Jaarverslag

Cees noemt een aantal “slordigheidjes” die in het jaarverslag zijn geslopen. Het betreft met name de functies van een aantal medewerkers van Vidomes. Sorry.

Vervolgens vraagt hij de aanwezigen of er vragen zijn naar aanleiding van het jaarverslag. Deze zijn er niet.

Vervolgens neemt Ronald Roos het financieel verslag 2009 en de begroting 2010 door en beantwoordt op deskundige wijze de vragen die vanuit de zaal komen.

Spoorboekjes

Rond 20.00 uur kondigt Cees de “trein” aan. Onder het geluid van een binnen komende trein worden de dozen met de Spoorboekjes de zaal in gereden door de “conducteur”. Herman Michels zet uiteen hoe Vidomes en het OBC tot het Spoorboekje zijn gekomen en wat de bedoeling ervan is.

In de pauze krijgen de leden van de bewonerscommissies deze uitgereikt.

Vervolg op pag. 6

Discussieforum

Cees Huisman stelt het forum voor, te weten: Carla van der Wiel, algemeen directeur Vidomes, Susan Schuitemaker, regio consulent Nederlandse woonbond, en als avondvoorzitter Henk Oosterling.

Henk stelt zich voor. Hij is filosoof/onderzoeker en strategisch adviseur, verbonden aan de Erasmus universiteit van Rotterdam.

Er wordt met drie stellingen gewerkt.

Stelling 1. Betaalbaarheid woningen.

Er ontstaat een levendige discussie waarbij ook de aanwezigen in de gelegenheid worden gesteld vragen te stellen. De bewoners zullen moeten worden “verleid” om door te stromen.

Stelling 2. Woonlastenwaarborg. Door energie besparende maatregelen mogen de huren stijgen. Per saldo mogen de totale woonlasten echter niet stijgen. Door fluctuering van de energieprijzen lastig.

Stelling 3. Leefbaarheid. Wat is hierin de taak van de corporatie? Moet “tot achter de voordeur” de corporatie hierin een rol hebben? Een bewonerscommissie uit Oosterheem oogst applaus met haar initiatief om voor de jeugd activiteiten te hebben opgezet.

Rond 22.05 uur wordt de discussie gesloten en bedankt Cees de forumdeelnemers met een bloemetje en een flesje wijn, waarna om 22.15 uur Cees de bijeenkomst sluit met dank voor de getoonde belangstelling. Hij eindigt met het motto:

“Wij zijn er voor u, u bent er ook voor ons”

Stichting OBC

De voorzitter, de secretaris,

Verhuiskostenvergoeding ook voor particuliere verhuurders verplicht.

Bij een noodzakelijke verhuizing als gevolg van renovatie of sloop moeten alle verhuurders voortaan een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten verstrekken aan de huurder. De vergoeding geldt voor verhuizingen door renovatie of sloop die op of na 27 februari 2010 plaatsvinden.

Voor zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen bedraagt de bijdrage van de verhuurder ten minste 5.264 euro. Vanaf 1 maart wordt deze minimumbijdrage verhoogd naar 5.327 euro.

De verhuiskostenvergoeding bij renovatie en sloop geldt al voor woningcorporaties. De regeling geldt zowel voor noodzakelijke tijdelijke verhuizing waarbij de huurovereenkomst wordt voortgezet als voor noodzakelijke definitieve verhuizing waarbij de huurovereenkomst wordt beëindigd.

Bron: Steijger