



Uit de bestuurskamer juni 2010

Afscheid van de heer Michels !

Het bestuur betreurt in hoge mate het afscheid van de heer Michels als directeur van het woonbedrijf Zoetermeer. De jaren die wij met de heer Michels hebben samen gewerkt , o.a. tijdens de overleggen, jaarvergaderingen en themadagen, hebben wij als uitermate plezierig ervaren. We hebben de heer Michels leren kennen als een uitermate kundig bestuurder die zeer open en structureel het overleg met het OBC inging. Het bestuur wenst de heer Michels het allerbeste voor de toekomst. Het bestuur zal op gepaste wijze in kleine kring afscheid nemen van de heer Michels.

Reorganisatie Vidomes 1.

Inmiddels heeft u als bewonerscommissies allemaal een schrijven ontvangen over de gevolgen van de reorganisatie binnen Vidomes die in volle gang is. Over de eventuele gevolgen van deze reorganisatie zullen we met het management van Vidomes in gesprek gaan.

Reorganisatie Vidomes 2: overleg Vidomes en het OBC op 27 mei.

Donderdag 27 mei hebben we tijdens een overleg met Vidomes, waar o.a. de nieuwe directeur wonen, de heer Bart Tiesinga en mevrouw Petra Langezaal aanwezig waren, erop aangedrongen duidelijk aan te geven hoe de diverse overleggen er in de toekomst uit gaan zien. Tevens kwam aan de orde met wie de bewonerscommissies in de toekomst het overleg aan gaan en wie de aanspreekpartners zijn. Te denken valt aan het voor-jaarsoverleg en bij complex gebonden klachten, groot onderhoud etc. De heer Tiesinga en mevrouw Langezaal deelden desgewenst mee dat er op dit moment geen verandering in de organisatie structuur ten aanzien van de werkwijze naar de bewonerscommissies toe zullen plaatsvinden. Hoe het er echter in de toekomst uit gaat zien is op dit moment onduidelijk.

Reorganisatie Vidomes 3. Themadag 25 september:

Het bestuur van het OBC was voornemens om in samenwerking met Vidomes de themadag 2010 te organiseren. De bedoeling was om gezamenlijk een aantal complexen te bezoeken van Vidomes met toegevoegde waarde. Gezien de onduidelijkheid en de nog op handen zijnde mutaties heeft het bestuur van het OBC besloten een andere invulling te geven van de themadag 2010. Wij zullen u middels publicaties in de nieuwsbrief en u via de uitnodiging op de hoogte stellen van hoe het er uit gaat zien.

Bestuur OBC.

Inloop dagen 2010 bew.com.

**07 juni
05 juli
06 september
04 oktober
01 november**

Themadag bew.com 2010

25 september

Cursus penningmeester

30 september 2010

Scholing bew.commissie 2010

**7 oktober voorzitters
14 oktober voorzitters
28 oktober voorzitters**

**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

Convenant energiebesparing corporatiesector ligt op koers...

Op 28 april bood minister Huizinga-Heringa van VROM de Tussenbalans Schoon en Zuinig aan de Tweede Kamer aan. De klimaatdoelstellingen van het kabinet worden op korte termijn gehaald, maar voor de langere termijn zijn aanvullende beleidsmaatregelen nodig. Ook voor energiebesparing in de gebouwde omgeving luidt de conclusie dat er sprake is van een trendbreuk, maar dat het tempo nog ontoereikend is. Voor het Convenant Energiebesparing corporatiesector geldt dat de doelstelling ook op lange termijn (2020) binnen bereik ligt.

Resultaten....

Uit cijfers, beschikbaar gesteld door Agentschap NL, blijkt dat corporaties op koers liggen. Het ministerie van WWI twijfelt echter of corporaties in het huidige tempo de doelstelling van het convenant- 20% CO2 reductie in 2020 – gaan halen. Het energieonderzoekscentrum Nederland (ECN) heeft in opdracht van het ministerie van VROM onderzoek gedaan naar mogelijke aanvullende beleidsopties. Ook dit rapport is 28 april aangeboden aan de Tweede Kamer. Convenantpartners Aedes en Woonbond geven volgende week een inhoudelijke reactie op zowel de tussenbalans als op de beleidsaanbevelingen.

Schoon en zuinig...

Het 'Werkprogramma Schoon en Zuinig' is gericht op energiebesparing en duurzaamheid. Dit is tot stand gekomen in het kabinet Balkenende IV. De Tussenbalans Schoon en Zuinig evalueert naast het convenant energiebesparing ook die van Meer Met Minder en het Lente Akkoord (Energiebesparing in de Nieuwbouw).

Bron: Vrom

Leefstijl bepaalt woningselectie!

Drie woningcorporatie in het Haagse stadsdeel Mariahoeve gaan huurwoningen aanbieden op basis van de leefstijlen van de huurders. Mensen kunnen zelf aangeven wat hun leefstijl is, waarna de woningcorporatie een huis zoekt met burens die zo'n beetje allemaal dezelfde leefstijl hebben. Daarmee worden op voorhand conflicten voorkomen tussen mensen die er allemaal een andere gewoonten op na houden dan de burens.

Volgens betrokken corporaties (Haag Wonen, Stedion en Vestia) kan het woongedrag van mensen heel vaak verschillen. De een heeft kinderen die buiten willen spelen, de ander is meer op zich zelf en wil rust. "Veel mensen die in een portiekwoning in Mariahoeve wonen, willen graag burens die er een zelfde leefstijl op na houden", aldus een zegsman. Daarom wordt vanaf vandaag in de wijk De Kampen met het leefstijlproject begonnen. De speciale leefstijlwoningen zijn te herkennen bij het speciale logo van een leefstijlenhuisje, dat bij een advertentie van de huurwoningen staat. Als iemand een dergelijke woning wil, wordt hij of zij uitgenodigd voor een gesprek om vast te stellen of zijn leeftijd in de buurt past.

Om mensen in een leefstijl in te delen, wordt gewerkt met kleuren: rood, geel, groen en blauw. De rode leefstijl betekent vrijheid, de gel betrokkenheid, de groene houdt een kleine kring in en iemand met een blauwe leefstijl is graag op zichzelf.

Bron: De Telegraaf.

Citaat.....

"Woningcorporaties hebben geen aandeelhouders en zouden daarmee niet in een positie hoeven te komen dat zij onder druk gezet worden om onnodige risico's te nemen voor hogere korte termijn winsten".

Bron: Karin doms, directeur WenD management.

”Voor u gelezen”

”Kloof tussen huren en kopen niet vergroten”

De bezuinigingsvoorstellen vergroten het verschil tussen wat huurders en woningbezitters kwijt zijn aan woonlasten. Die zorg sprak Aedes-voorzitter Marc Calon uit in een eerste reactie op het rapport van de ambtelijke werkgroep Wonen dat op 1 april verscheen. In een gezamenlijke reactiezeggen AEDES en de Nederlandse Woonbond de ondoelmatigheden in de huursector te willen aanpakken. Tegelijkertijd stellen beide organisaties dat bezuinigingen vooral gevonden moeten worden in de beperking van hypotheekrenteaf trek.

Reactie van de redactie:

(Waarom altijd deze discussie, komt dat omdat de gemiddelde huurder niet in dergelijke organen is vertegenwoordigd).

”Woonlastenverlaging”

Tien huurders van corporatie Wonen Horst krijgen binnenkort als proef een Hre-ketel die ook elektriciteit opwekt. Hij vermindert de uitstoot CO₂ en leidt tot besparing van energiekosten. De tien huurders moeten hun ervaringen met de nieuwe installatie beschrijven. Als het positief uitpakt plaatst Wonen Horst op termijn misschien meer van dergelijke ketels.

Reactie van de redactie:

(zo kan het dus ook)

”Energie label A”

Woningcorporatie Domijn, is in Enschede gestart met het vernieuwen van de gevels van 165 drive-inwoningen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het TEHA gevel totaal concept.

Omdat de nieuwe gevels zeer goed isolerend zijn, worden zonneschermen vervangen door screens. Samen met de overige isolatiemaatregelen gaat het energielabel van ”F naar A”

Reactie van de redactie: (idem)

Diner in het kader van ”Leefbaarheid”

Actieve buurtbewoners van Nieuw Velp Zuid krijgen binnenkort een dinerbon om te komen eten bij ROC-A12 in Velp. De uitreiking van de bonnen is het resultaat van een samenwerking tussen de corporatie Vivare in het ROC. Studenten van deze opleiding gaan komend jaar bewoners ondersteunen bij het organiseren van buurtactiviteiten. **Prima initiatief!**

Citaat...

“ Je moet een bedrijf kunnen begrijpen en daarvoor moet je ook iets geleerd hebben. Het heeft daarom ook geen zin om eindgebruikers zo maar een grotere rol te geven in het toezicht, zoals de (voormalig) minister van WWW voor ogen heeft bij corporaties. Klanten zijn meer gebaat bij keuzevrijheid dan bij inspraak”.

Bron: Bram Troost, voormalig voorzitter van de R v C van Espria.

”Het schip in”

Vijf dagen na openstelling bezocht ik het S.S. Rotterdam. De complete rondleiding was die dag al uitverkocht. Het werd daarom de tour ‘uitwaaien en zwaaien’ over de dekken van het schip, de brug en door de intieme kapiteins en stuurmanshutten. De aanblik van het schip aan de kade, het magnifieke uitzicht vanaf het voor iedereen toegankelijke achterdek, vormgeving, interieur en toegepaste kunst waren zo indrukwekkend dat ik pardoes een enthousiaste column had geschreven. Ook andere bezoekers waren uitgelaten en dat werkt aanstekelijk. Of de Katendrechtse net zo opgetogen zijn kan ik alleen raden. Maar tijdens een kleine participerende onderdompeling in restaurant ‘Wing-Wah’ achter het Deliplein, hoorde ik lokale bewoners lovend praten over de renovatie van het schip.

Toen verscheen het rapport De Woningcorporaties uit de verdwijn driehoek van het Centraal Planbureau. (CPB). Zorgen voor betaalbare woningen, dat konden de corporaties beter overlaten aan de markt en de overheid, zodat er geen impliciete subsidies aan de huurders toevallen. Ironisch is dat de woningwet de corporaties juist op afstand van de overheid zette, opdat deze de kiezers niet zou paaien met lage huren. Stunten, dat bleek met hypotheekrenteaf trek ook te kunnen. Het rapport is minder stellig over wie het beste in leefbaarheid kan investeren. Gemeenten zijn democratisch gelegitimeerd, corporaties hebben een lange termijn horizon. Ik denk dat het de bewoners worst zal zijn wie er in hun buurt investeert. Welke investeringen gedaan worden, dat is interessant om over mee te beslissen. Het cruiseschip figureert bij het CPB als investering die hooguit de leefbaarheid zal raken en waarvan de opbrengst moeilijk meetbaar is. Dat meten zou een uitdaging moeten zijn in plaats van diskwalificatie. Wat is het effect op vastgoedwaarden, bestedingen, beeldvorming van een identificatie met Rotterdam en Katendrecht, ontmoetingen tussen bewoners en bezoekers, tussen stagiair en consument? Waren de Rotterdammers met het schip in zee gegaan als het hen gevraagd was? Waarschijnlijk wel als alles volgens plan was verlopen en niet als ze hadden geweten dat het tien keer zo duur zou worden. Publieke investeringen vliegen soms uit de bocht, ook als de gemeente ze doet. Als alle budgetoverschrijdingen bij de aanleg van de Nieuwe Waterweg vooraf bekend waren geweest, was deze nooit gegraven en was Rotterdam niet die haven die het nu is.

Bron: Dr Jeanet Kullberg, onderzoeker wonen Sociaal Cultureel Planbureau, SCP.

Huurders slechtste af bij VVD

Huurders zijn verreweg het slechtste af bij de VVD. Dat blijkt uit de doorrekening door het Centraal Planbureau (CPB) van de verkiezingsprogramma’s. Op basis van het VVD-programma stijgen de huren structureel (tot 2040) met maar liefst 57 procent (boven het door het CPB veronderstelde basispad van inflatie + 1 procent). Ook bij de SGP en D66 zijn huurders niet best af. Bij de SGP gaan de huren structureel met 40 procent omhoog en bij D66 met 31 procent. Bij de andere partijen zijn de stijgingen beperkter, maar nog altijd veel hoger dan de inflatie: PvdA plus 15 procent, ChristenUnie plus 14 procent, GroenLinks plus 11 procent en CDA plus 5 procent. Bij de PVV worden de huren niet structureel verhoogd ten opzichte van het basispad, maar deze partij wil wel een forse corporatieheffing invoeren. Alleen de SP kiest voor continuering van het inflatievolgende huurbeleid. Dit resulteert in een structurele daling met 3 procent ten opzichte van het CPB-basispad. Het CPB benadrukt dat het landelijke macro-effecten zijn (doorgerekend tot 2040), die regionaal verschillend kunnen uitpakken.

Bron: CPB

De ambtenaren die de bezuinigingen hebben bedacht....

Eén van de talloze bezuinigingsvoorstellen die de ambtenaren in Den Haag hebben bedacht, heeft betrekking op de huurtoeslag. Wie een relatief hoge huur betaalt, krijgt minder huurtoeslag! Dat is iets om goed over na te denken.

Bewoners in Palenstein betalen huren tussen de 400 en 450 euro. Het streven van de gemeente, Vidomes en De Goede Woning is om enige honderden betaalbare sociale huurwoningen te slopen en te vervangen door koopwoningen (70 procent) en duurdere sociale huurwoningen (30 procent). Om huurtoeslag te krijgen, mag de huur niet meer zijn dan 647,53 euro. Bewoners in een geplande sloopwoning gaan fors meer huur betalen. Betalen ze nu tussen 400 en 450 euro, dan gaan ze voor een nieuwe sociale huurwoning tot 647,30 euro huur betalen. Maar, zeggen de corporaties dan, dat is niet erg, want je krijgt dan ook een hogere huurtoeslag. Per saldo, is het verhaal van de corporaties, ga je dan maar weinig extra betalen. De rest van het verschil wordt door de hogere huurtoeslag betaald. Vergeet dat nu dus maar. De bezuinigingsvoorstellen houden immers in dat wie een hoge huur betaalt minder huurtoeslag gaat krijgen. Ik geef een rekenvoorbeeld. De huurder die nu 420 euro huur betaalt en van een bijstandsinkomen rond moet komen, ontvangt circa 200 euro huurtoeslag. Omdat zijn huurwoning wordt gesloopt, schrijft hij/zij zich in voor een nieuwe sociale huurwoning van pakweg 600 euro. Als de bezuinigingen doorgaan, krijgt hij/zij straks niet meer, maar juist minder huurtoeslag! Het grootste deel van die hogere huur gaat hij/zij uit eigen zak betalen.

De ambtenaren die de bezuinigingen hebben bedacht, redeneren natuurlijk: als je maar weinig verdient, moet je niet in een dure sociale huurwoning gaan wonen. Dat kost het Rijk immers veel te veel huurtoeslag. Als je met je geringe inkomen in een goedkope sociale huurwoning woont, hoeft het Rijk minder huurtoeslag bij te passen. Dat hebben die ambtenaren dus goed bekeken.

Woon je dus in een goedkope sociale huurwoning en krijg je huurtoeslag? Blijf daar dan zitten en ga niet akkoord met de sloop. De extra huur die voor een nieuwe sociale huurwoning moet worden betaald, betaal je straks namelijk uit eigen zak. Dan ga je er honderden euro's op achteruit.

Bron: Will Cornelissen

Merkwaardig! Sociale cohesie werkt niet

Het stimuleren van sociale cohesie in achterstandswijken heeft weinig zin. Sterker: het kan zelfs kwaad. Dat concluderen de onderzoekers Bas van Stokkom en Nelleke Toenders in hun recente onderzoek. Een boodschap die indruist tegen het gevoel van veel welzijnwerkers in de corporatiesector.

“Schoonveegacties helpen niet. Daadkrachtige professionals, zoals huismeesters en woonconsulenten, werken wel”.

”PEFAB IS DE TOEKOMST”.

Door prefab bouw kan Ymere in het Doctorshof in Haarlem efficiënt en binnen drie dagen een huis neerzetten>

Citaat...

“Griekenland mag dan een grote staatsschuld torsen. Maar Nederland doet principieel niet veel onder met de grootste hypotheekschuld in verhouding tot het Bruto Nationaal Product (BNP). Van alle Europese landen heeft Nederland namelijk de grootste hypotheekschuld ten opzichte van het BNP”.

Bron: Piet de Vrije, directeur Patrimonium.