

Nieuwsbrief: mei 2010

Stichting-OBC-Zoetermeer



Uit de bestuurskamer mei!

Tijdens de vergadering van 25 maart jl. zijn er geen bijzondere zaken aan de orde gekomen, zie agenda op onze website. Wel is er tijdens de evaluatie 'bestuursleden OBC' weer enige duidelijkheid over en weer verschaft. Van tijd tot tijd is het een goede zaak eens kritisch naar elkaar te kijken en vast te stellen wie doet wat. Tevens is besloten om op 29 mei met elkaar te 'brainstormen' over de door het OBC te organiseren activiteiten voor 2011.

Palenstein!

Gezien de persberichten die regelmatig circuleren over Palenstein begint het bestuur zich grote zorgen te maken over de voortgang van de renovatie en financiering van deze wijk. Via een schrijven aan het Woonbedrijf Vidomes Zoetermeer (28 maart) is gevraagd om meer duidelijkheid over de stand van zaken. We houden u op de hoogte. (zie stuk elders in de nieuwsbrief)

Cursus penningmeester!

De geplande datum is donderdag 30 september. Diegene die zich hebben opgegeven ontvangen te zijner tijd een uitnodiging met het te volgen programma. De cursus wordt gegeven door de penningmeester van het OBC, de heer Roos. De cursus is toegespitst op die vaardigheden die in overleg met u noodzakelijk zijn om op een verantwoorde manier uw boekhouding bij te houden en te verantwoorden naar Vidomes toe. (zie spoorboekje). Tevens komen aan de orde, aanvragen en verantwoording extra subsidie.

Cursussen algemeen!

Voor de cursus voorzitters data, 07/10-14/10-28/10 hebben zich 13 personen aangemeld, hiermee is deze cursus volgeboekt. De aangemelde voorzitters ontvangen in september de uitnodiging en de te behandelen onderwerpen. Ook voor de cursus penningmeester, d.d. hebben zich 13 personen aangemeld, ook deze krijgen de uitnodiging en de te behandelen onderwerpen toegezonden. Met de Nederlandse woonbond zijn we inmiddels bezig een cursus traject voor 2011 op te zetten. Mocht u als bewonerscommissie suggesties hebben over onderwerpen voor een cursus, kunt u die aan het secretariaat melden, wij zullen die dan zeker bij voldoende belangstelling meenemen.

Afscheid van de heer Oskam

In kleine kring heeft het secretariaat afscheid genomen van de heer Oskam. De heer Oskam, o.a. 12 jaar wethouder in Zoetermeer was gedurende twee perioden verbonden als lid van de Raad van Commissarissen van Vidomes. Het OBC heeft regelmatig contact gehad met de heer Oskam, ook was hij als genodigde altijd aanwezig bij themadagen en jaarvergaderingen van het OBC, we hebben afgesproken elkaar niet uit het oog te verliezen. Het bestuur wenst de heer Oskam het allerbeste voor de toekomst.

Bestuur OBC.

Inloop dagen 2010 bew.com.

03 mei
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

Weg prachtig uitzicht!

“Het is prettig wonen op onze terrasflat op de vijfde etage aan de Du Meelaan in Palenstein. Een mooi uitzicht op het dorp, de kerktorens en de molen. Bij helder weer zien we ook Rotterdam. Maar hoelang nog? Het ziet er naar uit dat we over poosje tegen een torenflat van twintig hoog aankijken, zegt Sonja Kaptein. Zij schrok van de informatie in de Informatiekrant “Palenstein Vernieuwd”. Op de plaats van het korte tijd geleden afgebroken verzorgingshuis Schoutenhoek komen meerdere flatgebouwen en die komen pal voor onze neus te staan. Toen we enkele jaren geleden de flat kochten wisten wij dat Schoutenhoek gesloopt zou worden. Volgens het bestemmingsplan zou daar gestapelde laagbouw voor terug komen, maar nu worden we met hoge flats geconfronteerd. Volgens de bovenbuurvrouw is het telkens wijzigen van de plannen kenmerkend voor de wijze waarop de vernieuwing Palenstein wordt aangepakt. Al sinds de jaren 90 wordt er al over gepraat. Allerlei plannen zijn voorbij gekomen, maar die wijzigen telkens. Die onzekerheid is heel vervelend. Wat gaat er gebeuren? Het zijn vragen die de bewoners van de Du Meelaan bezig houden. Maar ook de bewoners van de flat aan de Flores van Brederodelaan zitten met onduidelijkheid. Wordt er nu gesloopt of niet? Er moet nu eindelijk duidelijkheid komen, zegt Lieneke die zitting heeft in de klankbordgroep Palenstein. Over het nu voorliggende plan voor de locatie zijn zowel Lieneke als Sonja helder: Dit komt de leefbaarheid niet ten goede. Hoe krijg je zoveel flats op een klein plekje? Dan moet je wel heel dicht op elkaar bouwen. En Sonja gaat nog maar eens naar haar terras. Om te genieten van het uitzicht, zolang het nog kan zegt ze met een diepe zucht.”

Reactie gemeente Zoetermeer. Plannen waren bekend!

De plannen voor de nieuwbouw op het terrein van het verzorgingshuis zijn volgens de gemeente Zoetermeer al langer bekend bij de omwonende. Wij hebben de plannen in september tijdens de bijeenkomst in het stadhuis gepresenteerd.

Sindsdien zijn er geen wijzigingen in aangebracht. Het gaat om gevarieerde bouw, waarin een hoog element zit, zegt de woordvoester van de gemeente. Zij geeft aan dat er in de informatiekrant een verouderde tekening is afgedrukt. Dat is niet handig, maar wordt recht gezet. De gemeente benadrukt dat er in de vernieuwing al het nodige is bereikt. Renovatie van de Vestiaflats, de bouw van de Bredeschool en de sloop van Schoutenhoek, aldus de woordvoester. Inmiddels zijn we geconfronteerd met de financiële crisis, waardoor we een aantal zaken opnieuw moeten bekijken. Wanneer er meer bekend is, zullen we de bewoners zo spoedig mogelijk informeren en erbij betrekken.

Bron: Streekblad

Citaten!

“ Het is ondenkbaar dat een volgend kabinet de hypotheekrente ongemoeid laat, ik denk dat ook het CDA dit heilige huisje niet overeind zal laten staan”.

Bron: CDA-econoom, Sylvester Eijffiger.

“ Over de ‘beroemde bloemkoolwijken’ uit de jaren zeventig, met haar kronkels en woonerven, gaan ook plannen om ze af te breken. Laat staan! Er zijn problemen, okay (...) maar dat is geen reden om een wijk neer te halen”.

Bron: Vincent van Rossem, hoogleraar Universiteit Amsterdam

“ Ik kan in iedere wijk in Nederland de huizen en straten aanwijzen die vallen onder de corporaties en welke privaat bezit zijn. Zeker in de armere wijken zijn de huizen van de corporaties veel beter onderhouden en de straten netter. Daar zie je de kracht van de corporaties”.

Bron: Voormalig minister Eberhard van der Laan.

“ De blanke babyboomman die het systeem in stand houdt, gaat natuurlijk nooit zelf de verandering aanbrengen die zijn eigen positie ondermijnt”.

Bron: Margriet Drijver, over achterblijvende aandeel van vrouwen in de bouwtop.

ENERGIELABELS IN WONINGWAARDERINGSTELSEL!

Als de Tweede Kamer op tijd het voorstel afhandelt, worden vanaf 1 juli 2010 wordt in het woningwaarderingstelsel "WWS" de energieprestatie van de woning gewaardeerd. Dit gebeurt door punten toe te kennen aan het energielabel. Er gelden overgangsmaatregelen tot 1 januari 2012 voor woningen die (nog) GEEN energielabel hebben en voor de huurprijsgevolgen van de nieuwe waardering.

- Wat verandert er in de WWS? Vanaf 1 juli 2010 worden energielabels gewaardeerd in het WWS. In de huurverhoging 1 juli 2010 moet al rekening worden gehouden met de nieuwe waardering. Er is onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Voorbeeld, een eengezinswoning krijgt bij een A-Label 36 punten en meergezinswoning met A-Label 32 punten. De huidige WWS punten voor verwarming en isolatie vervallen. De punten voor de verwarmde vertrekken en overige ruimtes blijven.
- Waarom is die verandering nodig? De overheid wil dat de energiekwaliteit beter in de prijs van de woning tot uiting komt. Dit is rechtvaardiger: hogere stookkosten worden zo gecompenseerd door een lagere huurprijs en andersom. Energiemaatregelen worden hierdoor gestimuleerd. Niet investeren leidt tot lagere inkomsten. Wel investeren tot hogere inkomsten. Aedes en Woonbond ondersteunen dit.
- Is er ook een overgangsregeling? Voor woningen die al een label hebben, geldt altijd de nieuwe waardering van het energielabel. Woningen die na 1 januari 2008 een huurdermutatie hebben gehad, moeten eigenlijk een label hebben. Deze vindt plaats op basis van de 'bouwtafel'. Woningen met een bouwjaar vanaf 2002 krijgen een waardering volgens A-Label. Woningen van voor 1977 krijgen nul punten voor een G-Label.
- Wat gebeurt er als een woning minder punten krijgt door de nieuwe waardering? Het zal voorkomen dat de waardering van het energielabel (of de bouwjaarwaardering) minder punten oplevert dan de huidige WWS. Het omgekeerde kan ook het geval zijn. Een lager aantal punten heeft meestal geen gevolgen omdat de huur vaak lager is dan de maximale toegestane huur. In veel gevallen zal er voldoende ruimte zijn voor een normale huurverhoging (max 1.2% in 2010). Als door een lager puntenaantal voor het energielabel de vraaghuur hoger wordt dan de maximale huur, hoeft de huur voor zittende huurders niet verlaagd te worden. Wel mag de huur dan bevroren worden. Dit geeft de corporatie de gelegenheid om woningen met een slecht energielabel eerst aan te pakken.
- Is de regelgeving al aangepast? De veranderingen betekenen dat wet en regelgeving moeten worden aangepast. Het wetsvoorstel is eind januari bij de Tweede kamer ingediend. Op dit moment gaat men ervan uit dat het parlement de nieuwe regels zal aannemen, maar het is erg onzeker of dit voor 1 juli aanstaande lukt. De corporaties wordt geadviseerd voorbereidingen te treffen op basis van de nieuwe WWS, maar ook de "oude" punten beschikbaar te houden.
- **Bron: AEDES MAGAZINE ,Woonbondig en woonkrant De Telegraaf. De hele tekst die niet makkelijk te lezen is ligt ter beschikking bij het secretariaat OBC. Ook kunt u bij uw senior woonconsulent informatie vragen over labeling van uw complex. (redactie)**

“DOMWEG GELUKKIG IN EEN DOORZONDOOSJE”

‘Het is alweer twaalf jaar geleden dat ik een woning van een corporatie huurde. In die kleine tweekamer maisonnette van de architect Van Tijen heb ik tien jaar gewoond, domweg gelukkig in mijn doorzondooisje. Wel was het veel te goedkoop voor een wetenschappelijk medewerker. Het uitzicht op de boomkruinen en binnentuinen was mooi en het stadshart van Delft nabij. Met de burens kon ik goed overweg, al gaven hun problemen na verloop van tijd een zekere beklemming. Zo werd duidelijk dat de charmante ex-Joegoslaaf s’ nachts zijn vriendin aftuigde, terwijl de oude man die altijd schijnbaar welgemoed door de wijk wandelde, te verward was om zijn eigen weg terug naar huis te vinden. Een buurman posteerde zich regelmatig met en krat bier op de stoep voor zijn huis en schold dan alle voorbijgangers uit. Als ik mooie bloembakken bij de voordeur zette, sprak de benedenbuurvrouw haar zorg uit over de schade die aan mijn diepte-investering kon worden toegebracht. Dat is overigens nooit gebeurd. Ik was de enige in de straat die dagelijks zwerfvuil opruimde, mijn kleine tegenprestatie voor het goedkoop wonen. Dat het tijd werd om op stand te gaan wonen werd me duidelijk gemaakt op een bewonersbijeenkomst over huurverhogingen en onderhouds-plannen. De corporatie medewerker die de zaal toesprak kreeg de volle laag: onderhoud zou niet deugen, de huren waren veel te hoog. In een wanhopige poging de zaal tot bedaren te brengen schoof onze voorlichter de ‘scheefwoners ‘ naar voren: er waren nog mensen onder ons met een goed inkomen die veel te goedkoop woonden. Daardoor moesten huurders met een smalle beurs meer gaan betalen.

Niet lang daarna ben ik toegetreden tot de bezittende klasse. Een paar jaar later verruilde ook mijn zus een huurflat in een Rotterdamse Multi-culti straat voor een koophuis met tuin. Nu bestaat mijn netwerk van corporatiehuurders nog uit een oude oom en tante, hun kinderen, een vriend in de Bijlmer met wie ik in volkshuisvestingkringen fijn kan koketteren, en enkel collega’s. Ik kan me door hun ervaringen laten inspireren bij het schrijven van de volgende columns. Trouwens, hoe zouden de persoonlijke netwerken van corporatiebestuurders eruit zien en wat betekent dat voor hun kijk op huurders.

Bron: Jaenet Kullberg, onderzoeker wonen en leefbaarheid.

Merkwaardig!

C.P.B. (centraal plan bureau)2010 VERLOREN JAAR VOOR BOUW

De Nederlandse economie is in rustiger vaarwater terecht gekomen en toont licht herstel. Voor de bouwsector moet 2010 echter als een verloren jaar worden beschouwd. Dit meldt het Centraal plan Bureau in het Centraal Economisch Plan en de Economische Verkenning 2011-2015.

NL DOET: CORPORATIE KOOKT VOOR DAKLOZEN

Medewerkers van De Leeuw van Putten in Spijkenisse hebben op zaterdag 20 maart een warme maaltijd bereid voor daklozen van hun gemeente. Ze deden dat in het kader van de vrijwilligersactie NL DOET. Medewerkers van zo’n twintig andere corporaties staken hun handen uit de mouwen als vrijwilligers.

Voorjaarsoverleg en wijkschouw met Vidomes

Op vrijdag 9 april om 14.00 uur hadden wij als bewonerscommissie Waterbuurt laagbouw een afspraak met Monique Kooij, senior woonconsulent bij Vidomes. Het was een stralende dag en dat kwam goed uit, want we wilden tussen 14.00 uur en 15.00 uur een zgn. wijkschouw houden. Ieder bestuurslid van de bewonerscommissie had uit zijn directe omgeving een huurder gevraagd mee te lopen. Zo liepen we met 7 personen door de wijk. Absoluut een goeie zaak, je kijkt met andere ogen dan die van jezelf naar de wijk, waar is wat achterstallig onderhoud, waar moet de gemeente Zoetermeer aan de bak, wie verwaarloost zijn tuin dermate dat het ergernis oproept, waar staan te grote bomen in te kleine tuinen, allemaal van dit soort zaken. Monique had twee velletjes nodig om alles te noteren. Met de drie huurders hebben we afgesproken om op vrijdag 23 april onze bevindingen te evalueren en ze te bedanken voor hun inzet en betrokkenheid bij de wijk. Eens te meer blijkt dat met een persoonlijke benadering de meeste mensen best wel mee willen doen en meedenken in het kader van leefbaarheid.

Vanaf 15.00 uur hadden we in het 'Grand Café Albrandswaard' het voorjaarsoverleg 2010 met Monique wat zonder veel problemen verliep en waar goede afspraken zijn gemaakt over bepaalde wensen die naar voren kwamen. Al met al een zeer nuttige middag waar onder-getekende met plezier op terug kijkt.

Cees Huisman

Penningmeester bewonerscommissie Waterbuurt laagbouw.

Ouderen blijven langer in (eengezins)woning

Veel senioren willen liever niet verhuizen en ze willen langer zelfstandig blijven wonen. Dit heeft tot gevolg dat eengezinswoningen in toenemende mate bezet worden door ouderen die daar naar

volle tevredenheid blijven wonen. Op de korte termijn kan dat aanleiding geven tot verminderde doorstroming en een zekere stagnatie op de woningmarkt. Dat schrijft minister Eimert van Middelkoop van WWI bij de toezending van de publicatie *Senioren op de Woningmarkt naar de Tweede Kamer*. Deze studie is het resultaat van analyses op het WoonOnderzoek Nederland (WoON) van 2006 en de bijbehorende seniorenmodule WoON55+ uit 2008. Naar verwachting van de onderzoekers lost het effect van stagnatie op iets langere termijn weer op. Want het verouderen van de babyboomgeneratie gaat gepaard met een hogere sterfte en meer verhuizingen naar zorgvoorzieningen, waardoor vanaf circa 2015 een groeiend aantal (eengezins)woningen vrij zal komen. Door de vergrijzing zal in de toekomst in versterkte mate behoefte zijn aan nultredenwoningen. Uit eerder onderzoek bleek dat in de periode 2006 – 2015 ruim 400.000 nultredenwoningen (gemiddeld 45.000 per jaar) extra beschikbaar moeten komen voor ouderen en mensen met beperkingen. Deze opgave lijkt nog steeds realistisch. Wel moet het accent in de aanpak iets meer op de bestaande voorraad dan op de nieuwbouw komen te liggen.

Bron: Minister Middelkoop van WWI