

# Stichting-OBC- Zoetermeer

**NIEUWSBRIEF: Februari 2009**



## **UIT DE BESTUURSKAMER JANUARI 2009**

Alweer voor u de eerste "Nieuwsbrief" van 2009. Het bestuur van het O.B.C. wenst u een goed en vooral gezond 2009 toe. We hopen u weer met raad en daad terzijde te kunnen staan. Bijgesloten in deze "Nieuwsbrief" treft u het "Jaarverslag 2008" aan en de "Jaarkalender 2009". Het is voor u van belang om beide documenten goed door te nemen. In de Jaarkalender treft u de belangrijkste data voor 2009 aan. Als eerste de scholingen per rayon en dan op 12 maart de jaarvergadering 2009. Het bestuur legt tijdens de jaarvergadering verantwoording af voor de activiteiten van het afgelopen jaar en de financiën over 2008. Tevens wordt door de penningmeester de begroting over het jaar 2009 toegelicht.

## **SCHOLINGEN 2009!**

Het bestuur van het OBC heeft besloten in overleg met Vidomes Zoetermeer vanaf 2009 de scholingen/informatieavonden altijd per rayon te gaan organiseren, daarbij zullen we standaard uw "Rayon Manager en Senior Woonconsulent" uit nodigen. Het voordeel voor u is dat u met uw eigen rayon manager en woonconsulent om tafel zit en ook de typisch rayon gerichte problemen kunt behandelen.

## **INLOOPMAANDAGEN!**

Voor 2009 hebben we negen inloopmaandagen op de kalender staan. Uiteraard is het altijd mogelijk om op afspraak op een andere maandag langs te komen. In 2008 hebben wij vastgesteld dat er vanaf juni/juli geen bewonerscommissies meer langs zijn geweest, op wat kleine zaken na. We willen u erop wijzen dat u ook voor informatie en b.v. info over cursussen van de Woonbond en of publicaties van de Nederlandse Woonbond van harte welkom bent. Let ook op de huurderlijn (Woonbond) voor vragen:020-5517755. Van maandag t/m donderdag van 10.00 uur tot 13.00 uur.

## **INFORMATIE AVONDEN "NIEUWE OVERLEGWET 2009".**

Op 14 januari a.s. vindt de eerste informatieavond in de Drie hooibergen plaats van Rayon 2. Op maandag 8 december 2008 heeft het secretariaat de uitnodigingen naar u per post verstuurd. Alle aanwezigen bewonerscommissies ontvangen een verslag van deze informatieavonden per rayon. De informatie avonden staan onder leiding van Jane Purperhart van Nederlandse Woonbond.

## **Nieuwsbrief**

Wilt u ook eens iets publiceren voor uw mede bewonerscommissies, dan kan dat. Stuur uw kopij naar het secretariaat, schriftelijk of per mail.

Maandblad "Woonbondig", een uitgave van de Nederlandse Woonbond. Als het goed is ontvangt iedere bewonerscommissie maandelijks een exemplaar. Als u er geen ontvangt, wilt u dit dan melden bij het secretariaat van het OBC?

## **Het secretariaat.**

## **Inloopdagen 2009**

2 februari  
2 maart  
6 april  
4 mei  
8 juni  
6 juli  
7 september  
5 oktober  
2 december

## **Scholing bew.commissies Nieuwe Overlegwet**

14 januari  
28 januari  
11 februari

## **Inloop seniorencompl.2009 aan W.v.Cleeflaan 1005 van 16.00-17.00 uur**

Petuniatuin	2 februari
Bergmanstrook	2 maart
Het Fregat	6 april
Albrandswaard	4 mei
Morgenster	8 juni
Gondelkade	10 oktober
Bijdrorp	2 november

## **Themadag 11 december 2009 Kerst/Surprisediner. 12 ½ jaar OBC**

**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.

## **PERSBERICHTEN!**

### **MEER WONINGEN!**

In 2007 zijn er 87.537 woningen bebouwd, 7800 meer dan in 2006. Daarmee is het streven van het kabinet gehaald om er rond de 80.000 huizen per jaar bij te krijgen. Nederland telt nu meer dan zeven miljoen woningen. Dat blijkt uit een brief van minister van der Laan (wonen) aan de Tweede Kamer. Vorig jaar verdwenen er bijna 20.000 huizen door sloop. Ook dat is een stijging in vergelijking met het jaar daarvoor. Ook als de administratieve uitschrijvingen worden meegeteld, dan zijn vorig jaar bijna 24.000 huizen onttrokken aan de woningvoorraad. De financiële crisis heeft volgens het CBS dit jaar nog geen invloed op de oplevering van nieuwe woningen.

### **MINDER HUURHUIZEN!**

De bouw van huurhuizen loopt sterk achter. Vorig jaar (2007) werden 25.200 woningen gerealiseerd, terwijl de corporaties er 34.000 hadden beloofd. Het Centraal Fonds voor Volkshuisvesting (CFV) bevestigde berichtgeving hierover in een landelijk dagblad. Directeur Jan van der Molen verwacht dat er in 2008 tussen de 23.000 en 25.000 huurwoningen worden afgeleverd. Uit cijfers van het CFV blijkt dat tussen 2005 en 2007 bijna de helft van het aantal nieuwe huizen (45%) niet is verwezenlijkt.

### **INVESTERINGEN CORPORATIES!**

Woningcorporaties investeerden in 2007 ruim 305 miljoen € in de leefbaarheid van wijken en buurten. Dat is 11% meer dan in 2006. In totaal investeerden ze bijna 9.1 miljard €. Dat blijkt uit de Bedrijfsinformatie 2007 van AEDES. (vakblad voor corporaties, red) Ruim de helft van de investeringen ging naar maatschappelijk vastgoed. Ook staken de corporaties 92 miljoen € in een schone en veilige omgeving en droegen ze bij aan de sociale activiteiten, zoals werkervaring. Ze investeerden aanzienlijk meer in energiebesparing, ruim 222 miljoen €, 10 miljoen € meer dan een jaar eerder. Ruim 40% van de circa 80.000 in Nederland gebouwde woningen kwam voor rekening van corporaties. Tweederde deel daarvan betreft huurwoningen. Van de nieuwe huurwoningen behoort 62% tot de categorie betaalbaar en goedkoop. (huur onder 528 €).

### **Extra persbericht!**

Op 18 december is door wethouder Speel het Chapeau beeldje uitgereikt aan ons bestuurslid, de heer Puck Pieterse. Hij ontving het beeldje vanwege zijn verdienste als vrijwilliger voor zijn inzet in "zijn" wijk, de Zijdebuurt en zijn verdienste als 25 jarig lid van de bewonerscommissie Zijdebuurt. Het bestuur van het OBC feliciteert de heer Pieterse met deze onderscheiding en is trots zo iemand in zijn midden te hebben.

### **Het Secretariaat.**

### **Voor u gelezen.....**

#### **Steeds meer kritiek op analyse Planbureau.....**

Er komt steeds meer kritiek op het onderzoek van het Centraal Planbureau (CPB) waaruit zou blijken dat de huursector met 14,5 miljard wordt gesubsidieerd en de huren kunnen worden verdubbeld. Bij een aanzienlijke stijging van de huren dreigen vraaguitval, de overstap van huren naar kopen en een explosie van huurtoeslagen. Peter de Klerk van corporatie Mozaïek Wonen in Gouda: Huurders betalen niet te weinig. De gemiddelde woonlastenquote van alle Nederlandse huurders bedraagt 36,4 procent en van de doelgroepen zelfs 43 procent. Mijn diagnose: de woningmarkt is ziek ja, maar er is volstrekt onvoldoende grond om te beweren dat de vrije markthuren zoveel hoger zijn dan de huren zoals die nu worden gevraagd. De Klerks conclusie: 'Als er al iemand onder de zieke woningmarkt lijdt, dan is dat de huurder. Hij betaalt naar verhouding zeer veel voor toch soms tekort schietende woning/ en of woonomgeving. Ik ben bang dat het lijden van onze huurders pas verlicht wordt als mijn diagnose ook in Den Haag en door Aedes aanvaard wordt.

### **Bron: Woonbondig**

**Woonbond wil extra maatregelen voor koopkrachtbehoud minima....**

De Woonbond heeft een dringende oproep gedaan aan het kabinet en de Tweede Kamer om dreigend koopkrachtverlies voor huishoudens met de laagste inkomens ongedaan te maken. Het schrappen van de voorgestelde BTW-verhoging is volgens de Woonbond onvoldoende. De beste manier om de laagste inkomens te ontzien is de huurtoeslagregeling te verbeteren. Dat kan door de korting op de huurtoeslag van momenteel € 17,05 per maand af te schaffen. Uit de nieuwste ramingen van het Centraal Planbureau (CPB) blijkt dat de koopkrachtontwikkeling voor 2008 en 2009 niet rooskleurig is. De gemiddelde koopkracht daalt in 2008 licht en groeit in 2009 maar heel beperkt (0,25%). Voor huishoudens met lagere inkomens ziet het koopkrachtbeeld er nog somberder uit. Zowel voor 2008 als 2009 is er voor hen sprake van koopkrachtdaling. Uit navraag bij het CPB is de Woonbond gebleken dat de koopkrachtdaling in 2009 voor minima en uitkeringsgerechtigden gemiddeld zelfs 1% bedraagt.

Het koopkrachtverlies in 2009 kan voor veel huishoudens worden voorkomen door een generieke maatregel, namelijk het achterwege laten van de BTW-verhoging van 19% naar 20%. Bijkomend positief effect is dat de inflatoire druk op de economie niet verder wordt vergroot. De Woonbond pleit echter ook voor gerichte maatregelen om de koopkracht van de huishoudens met lagere inkomens in ieder geval op peil te houden. Ook bij het niet doorgaan van de BTW-verhoging blijft een groot aantal minima er namelijk fors in koopkracht op achteruitgaan.

Het beste instrument hiervoor is volgens de Woonbond het verbeteren van de huurtoeslagregeling. De afgelopen jaren zijn veel huurders met lage inkomens er door de stijgende huren en de bezuiniging op de huurtoeslag fors op achteruitgegaan. Specifiek denkt de Woonbond aan het ongedaan maken van de korting van de huurtoeslag van op dit moment € 17,05 per maand. Deze korting is de Woonbond, andere maatschappelijke organisaties en vele politici al jarenlang een doorn in het oog. Door het schrappen ervan zal de koopkracht voor huurtoeslagontvangers gemiddeld 1,4% tot 1,9% hoger uitpakken. De totale kosten bedragen ongeveer € 200 miljoen en kunnen worden gefinancierd uit de gelden in de zogenaamde koopkrachtveloppe die het kabinet in het Coalitieakkoord heeft gereserveerd voor onder andere de verbetering van de zorg- en huurtoeslag. Het Woonbondvoorstel past dan ook prima in het kabinetsbeleid.

**Bron:** De Woonbond

**Inkomensgrens voor rechtsbijstand niet omlaag.....**

Het kabinetsplan om de inkomensgrens voor rechtsbijstand te verlagen, is van de baan. Na felle kritiek vanuit de Tweede Kamer heeft staatssecretaris Nebahat Albayrak (Justitie, PvdA) haar voorstel om te bezuinigen op de gesubsidieerde rechtsbijstand aangepast. Albayrak wilde aanvankelijk de inkomensgrens voor rechtsbijstand verlagen van 22.900 euro voor alleenstaanden en 32.400 euro voor samenwonenden of gehuwden naar respectievelijk 16.200 en 22.500 euro. Deze maatregel zou ruim twee miljoen mensen treffen en maakte deel uit van een pakket bezuinigingen ter waarde van zo'n 50 miljoen euro (op een budget van 400 miljoen). De bedoeling was dat alleenstaanden met een inkomen boven de 16 duizend euro, of samenwonenden boven de 22 duizend euro, voortaan zelf een rechtsbijstandsverzekering sluiten. Over de alternatieve bezuinigingsvoorstellen waar Albayrak mee kwam, praat de Kamer verder na het kerstreces. Het gaat in totaal om 12 miljoen euro. Volgens de Volkskrant (18 december) denkt ze een kwart daarvan te vinden door te zorgen dat de overheid eerst met burgers belt, voordat een juridische procedure wordt aangespannen. Verder wil de staatssecretaris de ondergrens van bedragen, waarover een procedure kan worden aangespannen, verhogen. Nu varieert die van 90 tot 360 euro. Dat moet worden opgetrokken naar 250, respectievelijk 1.000 euro. Ten slotte zou het systeem voor het toekennen van honoraria aan advocaten verfijnd moeten worden. Er zou meer relatie moeten komen tussen dat bedrag en de geleverde werkzaamheden. Nu is er een standaardbedrag.

**Bron:** Vrom

## Voor u gelezen....

### Hangjeugd !

Wie kent het verschijnsel niet, meestal niet populair in de buurt. Ze staan met z'n allen onder fietsviaducten, kruispunten, en metrostations (vul de eigen plekken maar in) te kletsen met elkaar, rondom brommers en scooters, met vaak wat giebelende meiden in de buurt. Voor de omgeving vaak knap vervelend.

In een avond, georganiseerd door een woningbouwvereniging, kwam dit uitgebreid aan bod. De gehele stad was uitgenodigd en de zaal was gevuld met mensen van alle leeftijden. Persoonlijk had ik nog nooit voor een zaal gestaan met mensen ouder dan 70 jaar, een leeftijd die ik helaas mis in mijn generatie beschrijvingen, zoals ze me achteraf verwijtend vertelden.

Ook waren jongeren van een debatclubje van een plaatselijke school uitgenodigd. Oud en jong waren goed vertegenwoordigd, de discussie levendig.

Wat echter de avond nog zinvoller maakte, was de aanwezigheid van twee andere partijen, de burgemeester met wethouders en een vertegenwoordiging van de hangjongeren. 'Hoe weten die nou dat wij deze avond hebben georganiseerd?', vroeg de organisatie zich af. Niet uitgenodigd en toch aanwezig, zaten ze achterin de zaal en deden mee met de discussie. Naar mijn mening stelden de hangjongeren de belangrijkste vraag van de avond. Hoe het toch kwam dat maanden geleden al was beloofd iets te doen aan het feit dat de stad zo saai was, en er inmiddels nog steeds niets gebeurd was. De burgermeester antwoordde met de gebruikelijke omwegen over agenda's en vergaderingen je zag dat dit geen begrip opleverde bij deze jongeren. Politiek bewust als ze waren, zijn ze nog gebleven tot aan het eind en stonden, nog lang na afloop, buiten met iedereen te praten en hun zaak te verdedigen. (hangend?) Jong en oud aan de praat voor het beter maken van de eigen woonplaats. Waarbij de hangjeugd, ondanks haar altijd slechte imago, gebruik heeft gemaakt van de kans om zichzelf wat positiever over het voetlicht te brengen. Stoer toch?

**Bron: Inez Groen, consultant en mede auteur van het boek Generatie Einstein  
Note van de reactie van de "Nieuwsbrief". Is dit misschien Zoetermeer???**

### Effecten wijkvernieuwing teleurstellend

De stedelijke herstructurering heeft tot nu toe teleurstellend weinig resultaat gehad. Het effect van sloop en nieuwbouw is in de meeste probleemwijken onvoldoende om het vervalproces te keren. Het aantal bewoners dat vindt dat de wijk vooruitgaat, wordt overtroffen door het aantal dat een achteruitgang signaleert. Vooral ten aanzien van het voorzieningenniveau, de veiligheid en de sociale cohesie is nog weinig vooruitgang geboekt.

Dat is de uitkomst van een onderzoek door de Universiteit Utrecht naar de effecten van wijkvernieuwing in zes herstructureringsgebieden: Pendrecht in Rotterdam, Holtenbroek in Zwolle, Bouwlust in Den Haag, Malburgen in Arnhem, Kruiskamp in Amersfoort en Heuvel in Breda.

De onderzoekers concluderen dat de huidige aanpak, die geconcentreerd is op grootschalige sloop en nieuwbouw, geen oplossing biedt voor de problemen. Herstructurering vindt vaak maar op bepaalde plekken plaats binnen de wijk. De concentratie van armoede op wijkniveau neemt af als gevolg van de herstructurering, maar binnen de wijk neemt de inkomenssegregatie toe.

De overgrote meerderheid van de bewoners vindt nieuwbouw goed voor de wijk, maar het effect van nieuwbouw is in de meeste gevallen niet voldoende om het vervalproces echt te keren.

**Bron: de Woonbond**

## **Voor u gelezen....**

### **Geluidsoverlast door cafébezoekers**

Veel huurders ondervinden wel eens geluidsoverlast door een drukke snelweg, een schreeuwende buurman, kinderen of door cafébezoekers.

Kan de huurder verplicht worden tot het treffen van maatregelen?

#### **De aanleiding.....**

Een huurder huurt vanaf 1987 een woning in Amsterdam. Sindsdien zijn er in zijn directe omgeving van de woning vijf cafés bijgekomen. De woning heeft enkele beglazing.

#### **Het geschil.....**

De huurder vordert bij de rechter veroordeling van de verhuurder tot plaatsing van geluidswerende dubbele beglazing. De huurder is van mening dat er sprake is van een technisch gebrek aan de woning omdat de woning niet is voorzien van dubbele beglazing. Door dubbele beglazing te plaatsen kan de verhuurder de geluidsoverlast voor de huurder opheffen. De verhuurder weigert dubbele beglazing te plaatsen.

#### **De uitspraak.....**

De rechter stelt eerst vast dat er inderdaad sprake is van toenemende geluidsoverlast door bezoekers van de cafés. Ook stelt de rechter vast dat de exploitanten handelen binnen de toegestane grenzen van de hen toegekende vergunningen. Volgens de rechter is er dan ook sprake van een feitelijke stoornis van het woongenot van derden. Een feitelijke stoornis is gelet op art: (7:204 Lid 3) BW, geen gebrek zodat de verhuurder geen plicht rust om dubbele beglazing aan te brengen.

#### **Het gevolg.....**

Een feitelijke stoornis van het woongenot door derden is geen gebrek in de zin van huurrecht en hoeft niet verholpen te worden door verhuurder. Onder derden wordt verstaan iets of iemand waarop de verhuurder geen invloed kan uitoefenen, zoals een drukke openbare weg, een huurder van een andere verhuurder of een buurman die eigenaar is van zijn woning. Als een overlast echter wordt veroorzaakt door een huurder van dezelfde verhuurder of door een eigenaar met wie de verhuurder in een vereniging van eigenaren zit, kan de verhuurder wel invloed uitoefenen. In dat geval is er dus wel sprake van een gebrek en kan de verhuurder tot maatregelen worden gedwongen.

**Bron: Georgie Geurts, advocaat bij Van Breevoort & Ter Meulen in Woerden.**

### **Inkomensgrens voor rechtsbijstand niet omlaag**

Het kabinetsplan om de inkomensgrens voor rechtsbijstand te verlagen, is van de baan. Na felle kritiek vanuit de Tweede Kamer heeft staatssecretaris Nebahat Albayrak (Justitie, PvdA) haar voorstel om te bezuinigen op de gesubsidieerde rechtsbijstand aangepast.

Albayrak wilde aanvankelijk de inkomensgrens voor rechtsbijstand verlagen van 22.900 euro voor alleenstaanden en 32.400 euro voor samenwonenden of gehuwden naar respectievelijk 16.200 en 22.500 euro. Deze maatregel zou ruim twee miljoen mensen treffen en maakte deel uit van een pakket bezuinigingen ter waarde van zo'n 50 miljoen euro (op een budget van 400 miljoen). De bedoeling was dat alleenstaanden met een inkomen boven de 16 duizend euro, of samenwonenden boven de 22 duizend euro, voortaan zelf een rechtsbijstandsverzekering sluiten.

**Bron: de Woonbond**

**Het bestuur wenst u een goed en vooral gezond 2009 toe.**