



UIT DE BESTUURSKAMER

Op 26 januari hadden we zo als u heeft kunnen zien op onze website de eerste vergadering in 2010. Tevens een lang overleg met Vidomes Zoetermeer.

1. Afspraken van november 2009 kaderen en hard maken.
2. Spoorboekje/Participatie.
3. In week 4 heeft het secretariaat een afspraak gehad om te komen tot het 'spoorboekje+'. We hopen op korte termijn u nader te informeren.

Heeft inmiddels plaatsgevonden.

4. Vidomes heeft een brochure gemaakt "Maakt U het verschil in de bewonerscommissie?". Deze wordt u te zijner tijd aangeboden.

CURSUS SECRETARIELE VAARDIGHEDEN;28/01-04/02-11/02.

Onder de bezielende leiding van Jane Purperhart hebben de cursisten drie uitermate leerzame avonden meegemaakt. Iedereen ontving een map met richtlijnen en een UBS stick met sjablonen van 'nieuwsbrieven, correspondentie en jaarverslagen'. Op de laatste avond kregen de deelnemers uit handen van de voorzitter OBC, de heer Jurrie Ples een oorkonde dat ze met goed gevolg deelgenomen hadden aan deze cursus. Tevens werd de avond besloten met een hapje en een drankje. Dit soort kleinschalige cursussen, gericht op specifieke onderwerpen is ons inziens een schot in de roos. Wij zullen hier ook in de toekomst zeker mee doorgaan, mits u de onderwerpen aandraagt.

NIEUWJAARSRECEPTIE VIDOMES.

Op de geanimeerde nieuwjaarsreceptie, georganiseerd door Vidomes bereikte het secretariaat diverse vragen of het mogelijk is naast de cursus voor voorzitters (07/10-14/10-28/10) ook nog een cursus voor penningmeesters te verzorgen. Onze penningmeester, Ronald Roos staat hier positief tegenover om dit op een avond te organiseren aan de Willem van Cleeflaan 1005. Later meer.

CURSUS VOOR DE VOorzITTERS, D.D. 07/10-14/10-28/10.

Indien u denkt, dat is interessant voor mij, kunt u zich nu reeds opgeven bij het secretariaat.. Er is plaats voor 10 a 12 personen. De cursus wordt gegeven aan de Willem van Cleeflaan 1005 en staat o.l.v. Jane Purperhart van de Nederlandse woonbond.

JAARVERGADERING 18 MAART IN 'DRIE HOOIBARGEN'.

Inmiddels heeft u de uitnodiging en het programma voor 18/03 ontvangen. We hopen en verwachten dat u weer in grote getale aanwezig zult zijn. We hebben voor u een paar verrassingen in petto, dussss gewoon komen. Voor die bewonerscommissies die op 18 maart aanwezig zijn, hebben we uiteraard weer de gebruikelijke **irisbonnen**.

" SPOORBOEKJE PLUS "

De laatste voorbesprekingen zijn in volle gang, dus laat u verrassen. Het zit er nu echt aan te komen.

Bestuur OBC.

Inloop dagen 2010 bew.com.

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

Jaarvergadering OBC 2010

18 maart

Scholing bew.commissie 2010

7 oktober voorzitters
14 oktober voorzitters
28 oktober voorzitters

Themadaq 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

OUDER WORDEN, PRETTIG OF EEN LAST ???

Soms bekruipt je wel eens het gevoel van, ben ik te oud voor deze tijd? Vandaag nog bij het lezen van de krant. Ja, de grootste van Nederland.

LEZEN IN EEN VOOR MIJ ONGEBRUIKELIJKE TAAL!

Ministerie van VROM (?), Onderwerp R.O. Uitgave(?) van en boek door B.C. (?)
Onderwerpen, R.O, (?) Prominenten van de SER,(?).

FNV- bonden tegen AOW!

Samen met CNV (?) en MPH (?) maken ze de weg vrij met de FNV(?) voor de AOW(?). W.N (?) voorzitter van CNV(?) maakt weg vrij.

Vijfpuntenplan FNV(?), EZ (?) moet ZZP ers (?) lucht geven.

Brief gestuurd aan NMa(?) van het FNV(?). Gevraagd een promotiecampagne op te zetten met BBZ (?) samen met FNV zelfstandigen(?).De vermogenstoets voor de BZZ moet worden verruimd met een LRV. (?)

MKB'ers(?) zien het weer zitten! Dat blijkt uit de MKB marktmonitor 2009(?) en onderzoek door uitzendorganisatie Unique en bureau TNO(?).

Maart 2010 GR verkiezingen in ZM. RL kiezen, partijen kiezen, welke? De SP,VVD,PvdA,D66,PNW, TON?PVV?CDA,GL, wie het weet mogen het zeggen.

Herkenbaar of ligt het aan mij.

Met vgr C.H., secr OBC., jong van geest, oud in leeftijd.

N.B.

Als ik zin en tijd kan vinden ga ik die afkortingen 'borgen' en 'oormerken' in mijn geheugen!

Bij het OBC hebben we een boekwerkje met "vertalingen" van afkortingen terinzage.

Titel: afk alg!

CITATEN!

"Tegen de woningbouwcorporaties heb ik gezegd: ik ben niet beschikbaar voor jullie ruzies. Doe dat maar ergens anders. Het lijkt hier soms wel een open inrichting! Mijn aanpak werkt wel, er wordt weer gepraat."

Eberhard van der Laan, minister WWI.

"Ik vond diversiteit niet zo'n aantrekkelijk thema. Ik kwam om een bedrijf te leiden, niet om over vrouwenquota te miepen. Ik dacht dat het vanzelf wel beter zou worden met een vrouw aan het stuur. Dat bleek niet het geval".

Bron: Dorinne Burmanje, bestuursvoorzitter van het kadaster.

EIB: crisis bouwsector nog lang niet voorbij

De Nederlandse bouwsector, inclusief de woningcorporaties, gaan nog twee zware jaren tegemoet. Pas vanaf 2012 zal de vraag naar nieuwbouwwoningen zich herstellen. Dit zegt het **Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)** dinsdag bij de presentatie van haar bouwprognoses over 2010-2015. 'De sector moet rekening houden met een langdurige crisis', zegt Taco van der Hoek, directeur van het EIB. Dit jaar worden er 62.000 nieuwe huizen afgebouwd, terwijl dat er vorig jaar nog 72.000 waren. Bij corporaties wordt de daling met name bij de koopwoningen zichtbaar. Het vertrouwen keert wel in de loop van 2010 terug. De verkoop van bestaande bouw profiteert hier het eerst van, aldus Van der Hoek. Overigens hebben volgens het EIB de uitkomsten van de brede heroverweging van de Rijksoverheid grote invloed op het herstel van de bouwsector.

Verlies van banen

Het EIB constateert dat de bouwsector vorig jaar 10.000 voltijdbanen moest schrappen. Dit jaar zullen dat er ongeveer 33.000 zijn en in 2011 nog eens zo'n 2000. Opgeteld zal de sector eind 2011 daarmee ongeveer 45.000 minder voltijdbanen tellen, een afname van in totaal 9 procent.

Bron: EIB

Citaten.....

"De woningvastgoedcrisis is in Nederland mede gematigd door de bijna 2,5 miljoen woningen van corporaties. Niet door de ruim 10 miljard euro die de overheid jaarlijks in de koopsector pompt. Die hebben de speculatieve luchtbel alleen maar groter gemaakt".

Bron: Piet de Vrije, directeur-bestuurder Patrimonium.

"Topfuncties in deeltijd worden vooral beladen als het wordt geassocieerd met werkzaamheden thuis. Terwijl veel topbestuurders er allerlei nevenfuncties op na houden, waardoor ze niet fulltime beschikbaar zijn".\

Bron: Naomi Ellemers, hoogleraar universiteit Leiden.

"Het echte probleem van de corporaties is dat ze de discussie over hun positie niet hebben zien aankomen. Als je kijkt naar de partijprogramma's voor de verkiezingen van 2006 dan zeggen alle partijen dat de vermogens van de corporaties moeten worden afgeroomd".

Bron: Ex minister Ellen Vogelaar.

"De Bijlmer is in de jaren 60 bedacht en ontworpen als de stad van de nieuwe tijd en de nieuwe mens. Wat nu megalomaan en tot mislukken gedoemd lijkt, was toen een hemelbestormend idealisme. Hoe weten we nu zeker dat we niet opnieuw net zulke knoeperds van fouten aan het maken zijn?".

Bron: Tracy Metz, in VROM .NL.

Woonbond levert speerpunten voor raadsverkiezingen...

De Nederlandse Woonbond heeft speerpunten opgesteld voor een goed lokaal woonbeleid. Huurders- en bewonersorganisaties kunnen deze lijst gebruiken om in de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen op 3 maart te lobbyen voor een beter beleid, bijvoorbeeld ten aanzien van de betaalbaarheid van het huren. Vanzelfsprekend kunnen plaatselijke huurdersorganisaties de lijst met eigen speerpunten aanvullen.

De speerpunten.

1 Betaalbaarheid

Spreek de gemeente aan op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen. Er moeten bindende afspraken komen tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de nieuwbouw van goedkope en betaalbare huurwoningen, renovatie, woonruimteverdeling, de slaagkansen voor de verschillende doelgroepen, het streefhurenbeleid en huurharmonisatie (de huren in de bestaande bouw na huurderswisseling). De Woonbond vindt dat bij de betaalbaarheid gefocust moet worden op de lagere en bescheiden middeninkomens. De huur voor deze groepen mag maximaal € 648 zijn, omdat ze dan nog huurtoeslag kunnen krijgen.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het beheersen van de gemeentelijke woonlasten. Zij moeten bij het bepalen van de lokale lasten rekening houden met de betaalbaarheid en de lasten niet meer laten stijgen dan de inflatie. Gemeenten moeten zich verweren tegen eventuele (nieuwe) bezuinigingen op de huurtoeslag. Die liggen op de loer als gevolg van de brede heroverweging van de rijksfinanciën.

2 Zeggenschap

Gemeenten geven lokale huurders en bewonersorganisaties een serieuze plek aan tafel o.a. bij het maken van de woonvisie, prestatieafspraken, meerjarenontwikkelingsprogramma's en de wijkaanpak. Gemeenten financieren en faciliteren lokale huurdersorganisaties zodat zij een volwaardige en professionele gesprekspartner kunnen zijn, deskundig advies kunnen inwinnen en op een zorgvuldige manier de achterban kunnen betrekken bij menings en besluitvorming. Gemeenten moeten samenwerken met lokale belanghebbenden, waaronder huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Gemeenten, verhuurders en bewonersorganisaties proberen andere burgers te stimuleren "mee te doen" in de buurt. Ze werken gezamenlijk aan verbreding van participatie.

3 Energiebesparing

Gemeenten stimuleren energiebesparing en zetten zich in om het draagvlak hiervoor te vergroten. Huurders(organisaties) blijken in de praktijk nog vaak de laatste schakel te zijn in het besluitvormingsproces over energiebesparing. Het is van groot belang hen vroegtijdig bij de idee en planvorming te betrekken. In de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties wordt het thema energiebesparing opgenomen. De gemeente stimuleert ook de lokale commerciële verhuurders om energiebesparende maatregelen te nemen door de woningen met ten minste twee labelstappen (of tot energielabel B) te verbeteren. De gemeente stimuleert de Woonlastenwaarborg, die door de Woonbond en Aedes is ontwikkeld.

4 Keuzevrijheid

Gemeenten hebben de regie over het bouwprogramma, dat moet voldoen aan behoeften en wensen van de bevolking. Een veel groter deel van de nieuwbouw moet bestaan uit goedkope en betaalbare huurwoningen in plaats van koopwoningen. De gemeente stimuleert dit door haalbare grondprijzen en prestatieafspraken met woningcorporaties. Bouwen naar behoefte betekent ook het bouwen van kwalitatief goede woningen voor verschillende doelgroepen. Voldoende geschikte woningen en (woonzorg)voorzieningen voor ouderen maken in ieder geval deel uit van elk nieuwbouw- en herstructureringsprogramma. Gemeenten zetten in op minder sloop en meer renovatie.

5 Wijkaanpak

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat huurders vanaf het beginstadium worden betrokken bij plannen voor herstructurerings- en wijkvernieuwingsprojecten. Zij stellen daartoe in overleg met de huurdersorganisaties een lokaal handvest op waarin de bewonersbelangen het vertrekpunt zijn.

Gemeenten verstrekken in de wijkaanpak bewonersbudgetten, waarmee bewoners zelf initiatieven kunnen ontplooiën om hun wijk te verbeteren. Herstructurering moet de huidige bewoners perspectief bieden op verbetering van hun woonsituatie. Bij sloop en ingrijpende renovatie worden voldoende mogelijkheden voor goede herhuisvesting gegarandeerd, onder meer door voldoende nieuwbouwwoningen. Gemeenten zien erop toe dat niet getornd wordt aan de wettelijke minimumtegemeetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten bij sloop en renovatie voor huurders, ook bij renovatie in bewoonde staat.

Bron: Woonbond

Voor u gelezen.....

Wie betaalt de schutting....

Mijn tuin is door een coniferen haag gescheiden van de tuin van de buurman.

Aan de kant van mijn buurman is de heg nogal kaal. Hij wil hem daarom rooien en vervangen door een muur. Hij eist dat ik de helft van de kosten draag.

Mag dat zomaar?

Hoogstwaarschijnlijk niet, want de huidige haag zal gemeenschappelijk eigendom zijn van u en uw buurman. Daarom kan de buurman niet op eigen houtje optreden en mag hij de heg niet zonder uw goedkeuring vervangen. Stemt u er wel mee in, dan draait u ook op voor een deel van de kosten van de nieuwe muur. Want het onderhoud en de vernieuwing van een gedeelde erfscheiding komen in principe voor rekening van alle eigenaren. Uw buurman kan er ook voor kiezen om op eigen grond en op eigen kosten een muur te bouwen.

Bron: redactie

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

Citaten.....

“Tegen de woningbouwcorporaties heb ik gezegd: ik ben niet beschikbaar voor jullie ruzies. Doe dat maar ergens anders. Het lijkt hier soms wel een open inrichting! Mijn aanpak werkt wel, er wordt weer gepraat.”

Eberhard van der Laan, minister WWI.

“Ik vond diversiteit niet zo'n aantrekkelijk thema. Ik kwam om een bedrijf te leiden, niet om over vrouwenquota te miepen. Ik dacht dat het vanzelf wel beter zou worden met een vrouw aan het stuur. Dat bleek niet het geval”.

Dorinne Burmanje, bestuursvoorzitter van het kadaster.

Laatste nieuws....

Huurverhoging 1,2 procent in 2010

Zoals al eerder bekend gemaakt, bedraagt de maximale huurverhoging per 1 juli 2010 1,2 procent. Dit is gelijk aan het inflatiepercentage in 2009. Minister van der Laan maakte dit bekend in zijn jaarlijkse circulaire over het huurbeleid in 2010.

Geen verhoging liberalisatiegrens

De grens voor de huurprijsliberalisatie wordt op 1 juli 2010 niet verhoogd en blijft gehandhaafd op 647,53 euro. Dit komt omdat ter vereenvoudiging van de huurtoeslag is besloten de huurparameters jaarlijks op 1 januari (in plaats van 1 juli) aan te passen. De maximale huur in de regeling voor huurtoeslag is gekoppeld aan de liberalisatiegrens. Daarom blijft de liberalisatiegrens op 1 juli 2010 gehandhaafd. De liberalisatiegrens wordt op 1 januari 2011 wel verhoogd.

Recht op huurtoeslag

Wanneer als gevolg van de jaarlijkse huuraanpassing de huur boven de liberalisatiegrens uitkomt, houdt de zittende huurder recht op huurtoeslag. Voor nieuwe huurders mag de huur niet hoger zijn dan de maximale huurprijs voor huurtoeslag. Als de maximale huur wordt overschreden kan geen huurtoeslag worden aangevraagd. Hetzelfde geldt ook voor de huurgrens voor jongeren, die 357,37 euro bedraagt. Ook deze grens wordt niet op 1 juli 2010, maar op 1 januari 2011 aangepast.

Verschuiven datum huurverhoging

Momenteel wordt gedacht aan het verschuiven van de datum van de jaarlijkse huurverhoging van 1 juli naar 1 januari. Dit is een nadrukkelijke wens van de Tweede Kamer om de uitvoering van de huurtoeslag door de Belastingdienst te vereenvoudigen. Hoewel al is besloten de uitgangspunten voor de huurtoeslag alleen op 1 januari aan te passen, blijft de Kamer er op aandringen ook de huurverhogingsdatum aan te passen.

Met de Woonbond en de andere verhuurders is Aedes momenteel in gesprek met het ministerie van WWI over de gevolgen van een andere huurverhogingsdatum en de manier waarop de overgang naar een nieuw moment van jaarlijkse huuraanpassing kan plaatsvinden. Belangrijk aandachtspunt is daarbij dat de verschuiving niet mag leiden tot het mislopen van huurinkomsten door de corporatie.

Bron: Will Cornelissen