

Stichting-OBC- Zoetermeer



NIEUWSBRIEF: september 2009

UIT DE BESTUURSKAMER

Wij zijn er weer!

Inmiddels is iedereen weer terug van vakantie en gaat alles weer zoals gewend en gewenst, alhoewel, is dat zo!!! Als u de nieuwsbrieven van de laatste maanden en ook deze goed leest dan ga je soms wel eens twijfelen. Lees maar over het 'Spoorboekje Plus'. Na de evaluatie in 2008 schreven we nog dat we min of meer verwachtte het 'spoorboekje plus' in mei 2009 te kunnen presenteren samen met Vidomes. Helaas is er nog steeds niets. Zie commentaar elders in deze nieuwsbrief!

Waar staat Vidomes!

Een onderzoek naar klanttevredenheid van AEDES, (woonkoepel van de corporaties) met een top tien deed bij ons de vraag opkomen op welke plaats Vidomes staat.

Functioneren bewonerscommissies!

Mede naar aanleiding van de bezoeken op de daarvoor bestemde inloopdagen merken we nog steeds dat het niet overal goed loopt. Er zijn bijvoorbeeld nog steeds complexen zonder of met 'slapende' bewonerscommissies. Ons inziens kan dit in 2010 niet. Wij zijn van mening dat en het O.B.C. en Vidomes er alles aan moet doen om te zorgen dat er overal goed functionerende bewonerscommissie zijn. Met de nieuwe overlegwet zijn er talrijke mogelijkheden om wat te bereiken.

Scholingen!

Het O.B.C. zal er alles aan doen om u door middel van scholingen u van kennis te voorzien. 1 oktober organiseren we i.s.m. Vidomes een scholing in 2 BE-HOME. Inmiddels heeft u de uitnodiging met aanmelding binnen. Voor 2010 zijn we al bezig om in drie sessies een cursus te organiseren voor de secretariaten. Mede op verzoek van o.a. de bewonerscommissie 'Noordhove' en met hun medewerking hebben we een aantal leerpunten opgesteld die van belang zijn voor het goed functioneren van secretariaten.

Woonlastenwaarborg!

In Woonbondig van de Nederlandse woonbond staat een goed stuk over "woonlastenwaarborg". De kern is dat de winst voor huurders is, dat de gemiddelde energiebesparing op complexniveau groter is dan de eventuele tussentijdse huurverhogingen van voor de te treffen maatregelen. Het mag duidelijk zijn dat zonder medewerking van een corporatie dit niet haalbaar is. Huurdersorganisaties kunnen zelf het initiatief nemen met de woonlastenwaarborg naar de corporaties te gaan!!!! Wij zullen dit zeker doen. We nemen echter aan dat Vidomes dit ook leest en met voorstellen kan komen.

Kritisch?

Ja, we zijn inmiddels wat kritischer aan het worden, simpelweg omdat de tijd die u en ook wij als vrijwilliger ergens in steken ook wat moet opleveren. Daar hebben we alle partijen voor nodig. Op dit moment vinden we dat sommige processen te traag gaan.

Bestuur OBC.

Inloopdagen 2009

7 september
5 oktober
2 december

Inloop seniorencompl.2009 **aan W.v.Cleeflaan 1005**

van 16.00-17.00 uur

Gondelkade 10 oktober
Bijldorp 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.

WWW.OBC-ZOETERMEER.NL

Email-Adres.

INFO@OBC-ZOETERMEER.NL

Collectieve Verzekering....

Vip Zoetermeer heeft een contract voor collectieve verzekering afgesloten. Waar-bij vrijwilligers (bewonerscommissies) zich kosteloos kunnen aansluiten. De kosten hiervoor worden betaald door de Gemeente Zoetermeer. Tevens kan men zich laten inschrijven voor de vrijwilligerskaart(pas), **alleen voor de leden bewonerscommissies.**

Via Vip Zoetermeer kan men informatie inwinnen over deze betreffende onderwerpen.

Het adres:

**Vip Zoetermeer
Zuidwaarts 1-3
2711 HA Zoetermeer**

Jaarvergadering Bewonerscommissie...

Zoals bekend is met ingang van 1 januari 2009 de Wet op het overleg huurders verhuurder gewijzigd. In de wet zijn eisen gesteld waaraan een bewonerscommissie moet voldoen. De bewonerscommissie dient ten minste eenmaal per jaar een vergadering uit te schrijven voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar. In die vergadering bespreekt zij ook haar plannen voor het eerstvolgende jaar met de huurders en stelt dan die plannen vast.

Het advies van het OBC is de jaarvergadering van de bewonerscommissie te houden voorafgaande aan het voorjaarsoverleg met de senior consultant met Vidomes. U kunt dan de wensen van de huurders ten aanzien van onderhoud en van leef-baarheid meenemen in het voor-jaarsoverleg. Op deze wijze kunt u de huurders op de hoogte houden van uw activiteiten en ze betrekken bij uw standpuntbepaling.

**H. Steijger,
Adviseur OBC**

Omnivera is het vriendelijkst.

Voor het derde jaar op rij is volgens de Nederlandse huurder Omnivera in Hardinxveld-Giessendam de klantvriendelijkste corporatie van Nederland.

De top tien!

- * Omnivera, Hardinxveld-Giessendam
- * Zeeuwend, Zierikzee
- * Stichting Eigen Bouw, Deventer
- * Stichting Beter Wonen, IJsselmuiden
- * Woningstichting Hellendoorn, Hellendoorn
- * Woningbouwvereniging Hoek van Holland, Hoek van Holland
- * AWV Eigen Haard, IJmuiden
- * Woningstichting Het Grootslag, Wervershoof
- * Waterborgh Wonen, Beneden Leeuwen
- * Uwoon Harderwijk, Harderwijk

(note redactie: waar staat eigenlijk Vidomes?)

Bron: KHW-Prestatie-Index waarin de mening van ruim 400.000 huurders over 200 corporaties is meegenomen. De hoogste scoorde gemiddeld 8.3. Het landelijke gemiddelde is 7.7.

Citaten!

"Scheefwonen niet altijd negatief"

Slechts 4 procent van de huishoudens woont volgens minister Van der Laan goedkoop scheef. Het economisch instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) becijferde dit eerder op 40 procent.

"Woonlastenwaarborg"

Lagere woonlasten en daarmee een groter draagvlak bij de huurders voor energiebesparende maatregelen. Als onderdeel van het 'Convenant energiebesparing corporatiesector' ontwikkelde Aedes en de Nederlandse Woonbond de Woonlastenwaarborg. Hiermee kunnen woningcorporaties hun huurders de garantie geven dat hun woonlasten lager uitvallen na energiebesparende maatregelen.

(misschien ook iets voor Vidomes?)

"Commissarissen"

Het feit dat een heleboel commissarissen nu om zich heen kijken en denken: "O God, hebben dat wel goed voor elkaar? En nemen we zelf ook niet te veel risico? Dat werkt veel louterender dan het instellen van toezicht door de overheid".

Koos Parie, toezichthouder misstanden corporaties.

Verzet tegen nieuw 'HUURPUNTENSYSTEEM'.

VERHUURDERS worden voortaan keihard in hun portemonnee geraakt als de huizen die ze verhuren slecht zijn geïsoleerd. Zij verzetten zich dan ook tegen het akkoord dat minister Eberhard Van der Laan (wonen), AEDES en de Woonbond hebben bereikt over aanpassing van het puntensysteem voor huurwoningen.

Alleen een grote sprong van energielabel G naar energielabel A of B levert veel meer punten, dus ook meer huur op.

De Woonbond, belangenorganisatie van huurders, en corporatiekoepel AEDES zijn zeer verheugd over het bereikte akkoord. Er kan nu een extra slag worden gemaakt met energiebesparing, aldus de woordvoerder.

De Tweede Kamer moet nog wel instemmen met het akkoord.

Bron: Telegraaf

Citaten....

'Publieke ruimten'

Laat Van der Laan stimuleren dat nog krachtiger geïnvesteerd wordt in publieke ruimten. In pleinen, plantsoenen, parkjes, speeltuinen, volkstuinten, trottoirs en sportveldjes. Vooral de vroeg naoorlogse wijken vragen om verbeeldingskracht.

Radboud Engbersen, programma regisseur bij de SEV.

'Vogelaarwijken'

Dat we twee miljoen euro krijgen is prachtig, maar dat wil ik ook terugzien in de wijk. Er zijn allerlei geweldige plannen, maar wanneer die uitgevoerd worden? We vergaderen maar, gaan van vlaai naar vlaai. Het wordt tijd dat eindelijk de schop in de grond gaat, liefst vandaag nog.

Jos Tummers bewoner van Sittard.

'Verkoop huurwoningen'

Verkoop heeft per saldo slechts een zeer beperkt empower-effect op de zittende huurders. Was het maar zo eenvoudig, konden we maar met het verkopen van huurwoningen mensen emanciperen.

Dan zouden we morgen alles op alles zetten om huurwoningen de wereld uit te helpen.

Reinout Kleinhans en Marja Elsinga. Onderzoekers TU Delft.

Kabinet versobert huurtoeslag.....

De ministerraad heeft op voorstel van minister Van der Laan voor Wonen, Wijken en Integratie besloten de stijging van de uitgaven van de huurtoeslag als gevolg van de verslechterde economische vooruitzichten voor een deel te compenseren via versoering van de huurtoeslag. De eigen bijdrage (opslag op de normhuur) wordt per januari 2010 verhoogd met 1,25 euro per maand voor alle huishoudens die huurtoeslag ontvangen.

In 2011 en 2012 volgen nog twee kleinere stappen: de eigen bijdrage wordt in 2011 verhoogd met 0,86 euro per maand en een jaar later met nog eens 0,73 euro per maand.

De ministerraad heeft ermee ingestemd dat het ontwerpbesluit voor advies aan de Raad van State zal worden gezonden. De tekst van het besluit wordt openbaar bij publicatie in het Staatsblad.

Merkwaardig!

'Een echte hervorming van het financiële stelsel onder de woningmarkt moet nu noodgedwongen de ijskast in. Daar kan het pas uit als de markt weer aantrekt, dat kan nog wel een paar jaar duren'.

Johan Conijn, hoogleraar Woningmarkt

'Sommige corporatiedirecteuren zouden eerder het woningbeheer willen uitbesteden dan hun (sociale) ontwikkelingsfuncties'.

Fred Fleurke

'Bewoners kunnen heel goed kleine zaken signaleren die, als ze aangepakt worden, een kwaliteitsverbetering betekenen. Tegelijkertijd doen we net alsof bewoners mee kunnen besturen. In een wijk als Presikhaaf (Arnhem, C.H.) kunnen veruit de meeste mensen dat dus niet'.

Lies Vonk, opbouwwerker Arnhem

'Tussen koop en huur bestaat dubbele kloof'.

De hypotheekrenteaftrek heeft de prijzen van koopwoningen opgedreven. In de huursector zijn de prijzen gedrukt? Door de grenzen die de overheid stelt. Hierdoor is een grote kloof ontstaan, die de doorstroming belemmert'.

Voor u gelezen !

Oproep aan Den Haag

Op 9 februari vierde onze corporatie haar 90- jarig! bestaan, samen met bewonerscommissies, huurdervereniging, toezichthouders, wijkregisseur, buurtvaders en wijkbeheerders.

We moesten vaststellen dat er alle reden was om feest te vieren omdat er samen in Veenendaal veel wordt bereikt.

Toch deden we een oproep aan de (landelijke) politiek. Corporaties zijn lam geslagen en de dynamiek om het goede te doen voor de bewoners wordt geremd door een aantal zaken.

Allereerst door het permanente nieuws over corporaties waar de leiding van bedrijven controversiële heeft veroorzaakt. Maar ook over de maatregelen die over ons wordt afgeroepen: heffingen, extra belastingen, nieuwe uitspraken vanuit Den Haag met nog weer nieuwe bedreigende maatregelen. Zo lijken corporaties tegenover de overheid te staan.

Terwijl we juist naast elkaar moeten staan.

Daarom deze oproep:

- * laat het conflict tussen overheid en corporaties achter ons
- * stop met nieuwe discussies over ordening etc
- * maak snel gezamenlijk een aanvalsplan voor nieuwbouw, renovatie en isolaties
- * roep geen nieuwe angsten op over afnemen van vermogens
- * denk aan de woonlasten bij toenemende werkloosheid en stijgende kosten
- * zoek een oplossing voor stijgende vraag van starters
- * stop de juridische weg om corporaties uit het stelsel te halen
- * neem gezamenlijk afstand van misstanden bij corporaties
- * besteed meer aandacht aan leefbaarheid voor de buurten die niet tot de 40 Vogelaarwijken behoren

Bron: Piet de Vrije, directeur/bestuurder Patrimonium Veenendaal

Wijziging woningwaarderingstelsel voor ambitieuze energiebesparing

De Woonbond, branchevereniging van corporaties Aedes en WWI-minister Van der Laan hebben een akkoord bereikt over wijziging van het woningwaarderingstelsel (wws). De wijziging stimuleert investeringen in verbetering van de energieprestatie van huurwoningen tot energielabel B. Ook bevat de wijziging prikkels voor het labelen van huurwoningen. Huurders krijgen de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen het toegekende energielabel. De Tweede Kamer moet nog vergaderen over het voorstel.

Met het in oktober 2008 ondertekende 'Convenant Energiebesparing Corporatiesector' kwamen Woonbond, Aedes en de ministeries van VROM en WWI al overeen dat het wws zodanig moest worden aangepast dat een goede energieprestatie meer en een slechte minder punten oplevert dan in het huidige stelsel. De wijziging is zo vormgegeven dat er voor verhuurders stimulansen van uitgaan om de energieprestatie van hun woningen te verbeteren. De Woonbond is zeer verheugd over het bereikte akkoord. Directeur Ronald Paping: 'Met dit resultaat kunnen huurdersorganisaties en hun verhuurders een extra slag maken op het gebied van energiebesparing.'

Bron. De Woonbond

Nieuw, nieuw, nieuw ingezonden stuk.

Waar blijft de plus bij het spoorboekje?

Met enige regelmaat duikt de vraag op bij bestuursleden van bewonerscommissies die ons op een willekeurige inloopmiddag bezoeken

“Wanneer het spoorboekje plus het levenslicht gaat aanschouwen”.

Een terechte vraag waarop ook wij geen duidelijk antwoord kunnen geven. Ik geef u hierbij een impressie van het volgende gesprek.

Kunt u me ook zeggen wanneer we het spoorboekje plus waarover op de jaarvergadering van Vidomes werd gesproken toegezonden krijgen?

Ik zou willen dat ik u hierop een duidelijk antwoord kon geven, maar het is helaas zo dat ook wij nog in het ongewisse zijn. Ja maar de directeur had het toen over april, mei, nou die zijn dus al mooi voorbij en dan zal het nog wel even duren want hij heeft er geen jaartal bij genoemd.

Begrijpen doe ik het niet want zoveel hoeft er toch niet geplust te worden.

O.k. een paar veranderingen door de nieuwe overlegwet maar die zijn ons al duidelijk gemaakt op die scholing met eh..eh mevrouw eh Puppel eh....

Purperhart? Ja juist die bedoel ik nou en die was knap duidelijk en in dat boekie staat ook van alles, nou dat kan Vidomes toch zo overnemen. Voorzichtig probeerde ik hem uit te leggen dat ons spoorboekje model is gaan staan voor de overige vestigingen van Vidomes. Nou dat is je reinste onzin vond hij, dit is toch Zoetermeer en daar is het toch ook voor gemaakt, wij zijn er dik tevreden mee en, en nou spreek ik voor mezelf bij ons werkt het en Vidomes houdt zich er nu ook veel meer aan. Dus kunnen er nooit zoveel aanpassingen zijn die niet al lang op papier hadden moeten staan. Die mevrouw Purperhart vond dit spoorboekje al goed en had het toen dat eventuele aanpassingen op 1 A 4tje zouden kunnen. Nou als dat zo is hebben we aan een vouwblaadje genoeg dat kunnen jullie toch zelf maken dan zijn we er uit. Er kwamen nog twee bezoekers binnen dus besloot ik het gesprek met we zullen nog maar even geduld moeten hebben, veel langer zal het wel niet duren. Hij vertrok, maar eerlijk is eerlijk ook ik vraag me af waarom plus en spoorboekje nog steeds niet als het spoorboekje plus is gerealiseerd.

G.J. Pieterse (2^e secretaris)



Het spoor bijster?