

December 2011 Jaargang 10 Nummer 2

Spectrum

KLEURRIJK WONEN VOOR DE HUURDERS VAN WOONINVEST

Een mooi nieuw woonjaar!

Economisch gezien verkeren we in roerige tijden. Dat is niet anders voor de woningmarkt. Minister Donner heeft een woonvisie die veel invloed kan hebben op met name huurders. Denk aan het verminderen van de huurtoeslag en het maximaliseren van het inkomen om in een sociale huurwoning te mogen wonen. Ons bestuur is bij een symposium geweest over deze woonvisie onder het motto 'huurbeleid op stapel'. Om u meer inzicht te geven in de landelijke woonvisie vertellen we er in deze editie over. Daarnaast hebben we samen met de bewonerscommissies en WoonInvest een interessante bijeenkomst gehad over energiebesparing. Ook daarover in dit nummer meer. Zeker met het oog op de winterperiode is het goed om de energiemeter in de gaten te houden. Tijdens de Woonmarkt WoonInvest



bereikten ons verder vragen over de klachtenprocedure. We hebben hierover een artikel opgenomen. Veel leesplezier met deze Spectrum, fijne feestdagen en een mooi nieuw woonjaar toegewenst!

Jaap Plugge, Voorzitter

**Huurdersvereniging
Respectus wenst u
prettige feestdagen en alle
goeds voor 2012!**



www.respectus.nl

IN DEZE EDITIE:

- In deze editie:
- Huurbeleid op stapel
- Deelname Woonmarkt
- Wat te doen met een klacht?
- Nieuwe folder Respectus
- Grondprijzen onzeker
- Tips voor 'n groene winter
- Energiebesparing in huis
- Lijst met bestuursleden
- Winterpuzzel



Welkom op Algemene Ledenvergadering!

De Algemene Ledenvergadering 2012 van onze huurdersvereniging is op woensdag 9 mei. De zaal is om 19.30 uur open voor koffie en om 20.00 uur start de vergadering.

We heten u van harte welkom in het zalencentrum van de Koningkerk, Bruijnings Ingenhoeslaan 2 in Voorburg. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Symposium Woonbond: Kabinet zet huurders in de kou

De Woonvisie van Piet Hein Donner betekent niet veel goeds voor hurend en verhuurend Nederland. Dat concludeerde Huurdersvereniging Respectus tijdens het woon-symposium 'Huurbeleid op stapel' van de Woonbond op 30 september in Ede. Daarin werden de plannen van het kabinet toegelicht door verschillende sprekers.

Prof. Dr. Ir. Hugo Priemus stelde allereerst voor de titel van het symposium te wijzigen in 'Huurbeleid is stapel', vanwege de ongelijke behandeling van kopers en huurders door het kabinet. De hoogleraar die jarenlang de leerstoel volkshuisvesting had, zegt over de plannen van de regering: 'In de woonvisie wordt het eigenwoningbezit verheerlijkt en worden huurders aangepakt. Zo wordt 1,2 miljard euro uitgetrokken voor het verlagen van de over-



Cabaret van Lady Charity tijdens het symposium.

drachtsbelasting tot en met juli 2012, terwijl de huurtoeslag flink wordt gekort.' 'De korting op de huurtoeslag betekent dat de laagste inkomens tot 160 euro per jaar meer gaan betalen aan woonlasten.'

De volgende zin noemt professor Priemus kenmerkend voor de visie: het kabinet vindt het van belang om tegemoet te komen aan de toenemende wens naar eigenwoningbezit onder een breed deel van de bevolking, mede vanuit een oogpunt van versterking van maatschappelijke betrokkenheid en stabiliteit. 'Kortom, mensen die huren worden gezien als mensen die het allemaal niet goed begrijpen. Natuurlijk, kopen heeft voordelen, zoals bezitsvorming en de mogelijkheid om de woning aan te passen naar de eigen behoefte. Tegelijkertijd heeft huren ook voordelen, zoals minder financiële risico's, grotere flexibiliteit en geen onderhoudsproblemen. Het belangrijkste is dat de consument zelf kan kiezen. Nu beslist de overheid voor u wat het beste is. Dat paternalisme moet stoppen!'

Lady Charity

Het symposium werd op ludieke wijze kracht bijgezet door cabaret van 'Lady Charity'. Het duo Elzemieke Bunzebrander en Anna Bettina de Vries uit Bloemendaal bleken goede vrienden van 'de Donnertjes'. Het aanhoren van het beleid had hun vriendschap met de Donnertjes aan het wankelen gebracht. 'Als we samen gaan dineren, schieten wij er ook altijd bij in', lachten de dames gek-scherend. Ze probeerden samen met de zaal een vuist te maken tegen het kabinetsbeleid.



Huurmarkt op slot

'Daarbij komt dat huurders met een jaarinkomen vanaf 33.614 euro bijna geen toegang meer hebben tot sociale huurwoningen (onder 552 euro)', vertelt Dr. Ir. Vincent Smit van de Raden voor Leefomgeving en Infrastructuur. 'Huishoudens met een inkomen tot 43.000 euro kijken bovendien aan tegen een extra huurverhoging van 5 procent. O ja, en in schaarstegebieden krijgen woningen er 15 of 25 woonwaarderingpunten bij, zodat de huurprijs nog verder wordt opgedreven. Daarbij krijgen verhuurders, onder wie WoonInvest, samen een heffing van 760 miljoen euro per jaar.' 'Kortom, na de koopmarkt, gaat nu ook de huurmarkt op slot', vindt René Genugten van de Woonbond. Verhuurders wordt gepusht om de huren te verhogen, middeninkomens kunnen geen kant meer op en de doorstroming zal nog verder

stagneren. Dat kan toch niet de bedoeling zijn?'

Integrale en gelijke aanpak

Aanbevelingen die Respectus vernam zijn in de eerste plaats om de anti-hurenvisie van dit kabinet te vervangen door een integrale en gelijke aanpak van huren én kopen. Daarnaast adviseren de Woonbond en Aedes de 'huursombenadering'. De jaarlijkse huurverhoging kan dan variëren. Dat maakt het huurbeleid flexibeler, de doorstroming beter en voorkomt 'scheefbetalen'. Andere concrete oplossingen zijn te vinden in het verhogen van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen en deze afhankelijk te maken van de regio waar je woont en de gezinsgrootte. Een kleine verhoging van het huurwaardeforfait bij woning-eigenaren (35 euro per huishouden) kan voorkomen dat de huurtoeslag moet worden aangepakt. Ten slotte zou het schrappen van de heffing voor corporaties zorgen dat zij dit geld investeren in wijken, energiebesparing en nieuwbouw in schaarstegebieden. Uiteraard zijn Aedes en de Woonbond op allerlei fronten actief om het beleid voor huurders te verbeteren. Het programma RADAR deed ook een oproep in de uitzending van 21 november aan gezinnen of alleenstaanden die door de nieuwe inkomensgrens in de problemen zijn geraakt of dreigen te komen: geeft dit schriftelijk aan bij uw corporatie!



Actueel

De Tweede Kamer ging op 14 oktober akkoord met korting op de huurtoeslag. De oppositie laat verder weinig heel van de Woonvisie, die zegt een integrale blik en lange termijnvisie te missen. Positieve geluiden zijn er van Bouwend Nederland en de Vereniging voor Ontwikkelaars en Bouwondernemers. De kamer moest het doen met toezeggingen van de minister voor onderzoeken naar prijsvorming van woningen, naar scheefwonen (en normen voor sociale huurwoningen). De minister komt verder nog voor het einde van het jaar met een voorstel voor het kooprecht van huurders.

Respectus presenteert zich op woonmarkt

Huurdersvereniging Respectus presenteerde zich aan (potentiële) huurders tijdens de woonmarkt op 1 oktober. De markt vond plaats onder een prachtige oktoberzon rond het kantoor van WoonInvest aan de Charlotte van Pallandtlaan in Voorburg.



Respectus vroeg huurders via een enquête naar mogelijkheden om haar dienstverlening verder te verbeteren. Huurders opperden ideeën om te ondersteunen bij onderhoudsvragen, in overlastzaken of bij onderwerpen als leefbaarheid en energiebesparing. Bij de meeste huurders bleek Respectus bekend te zijn. Ook konden bezoekers de nieuwe folder meenemen, het blad Spectrum of



het jaarverslag. De aanwezige bestuursleden Anna Berrevoets, Paul Derks en Henk Groenstegte beantwoordden vragen van bezoekers en wezen hen de weg in het geval van klachten over overlast of onderhoud. Ook hadden zij de gelegenheid te spreken met andere standhouders en medewerkers van WoonInvest.

Divers publiek

Rob Verlinden gaf tijdens de woonmarkt een enthousiaste groendemonstratie en gaf mooie plantenbakken weg. Daarnaast

bood WoonInvest woningen te koop aan en was advies in te winnen over woning-inrichting, Woonservice Haaglanden en hypotheek. 'Ik heb de Woonmarkt als leuk en goed georganiseerd ervaren. Het publiek was divers', zegt Anna Berrevoets. 'Vooral tussen 13.00 en 15.00 uur was het druk. We zijn met veel mensen in gesprek geweest en ook schreven we weer een nieuw lid in. Het was een waardevolle dag.'

Word lid van Respectus!

Lid worden van Respectus kan door het volledig invullen van onderstaande kaart. U kunt deze zonder postzegel naar ons opsturen. Op de achterzijde staat het antwoordnummer vermeld.

Ondergetekende:

Naam:

Adres:

Postcode + Woonplaats:

Telefoonnummer:

Wil graag lid worden van Respectus, en gaat akkoord met het inhouden van de contributie à 50 eurocent per maand door WoonInvest, tegelijk met de maandelijkse huurbetaling.

Plaats:

Datum: Handtekening:



Wat te doen met een klacht?

Respectus en WoonInvest willen graag dat u tevreden bent over de dienstverlening van de verhuurder. Toch kunnen zaken soms anders lopen dan u had verwacht of kunt u een gegronde klacht hebben over een beslissing van WoonInvest. Respectus krijgt wel eens vragen over hoe te handelen bij een klacht. Hieronder zetten we dat nog even op een rij.



We raden u aan altijd eerst contact op te nemen met de Klantenservice van WoonInvest. Dat kan via e-mail (algemeen@wooninvest.nl), telefonisch via 070 30 11 100 of u vult het klachtenformulier in op www.wooninvest.nl. Het gaat hier overigens nadrukkelijk niet om

het indienen van een reparatieverzoek. Mocht u er samen niet uit komen, dan kunt u terecht bij de Klachtencommissie (Postbus 163 2270 AD Voorburg of klachtencom@wooninvest.nl). Ten slotte zijn er zaken die de Klachtencommissie niet kan behandelen, zoals meningsverschillen



Nieuwe folder

Respectus behartigt uw belangen als huurder richting WoonInvest. En ook hier gaat het gezegde 'samen staan we sterk' op. Vandaar dat Respectus via deze pas verschenen folder nieuwe leden werft. Elke nieuwe bewoner bij WoonInvest krijgt deze folder mee. Bent u als lid ook geïnteresseerd in de folder, stuur dan een mail naar info@respectus.nl met uw verzoek en adresgegevens.

over de huurprijs. U kunt in dat geval terecht bij de Huurcommissie (postbus 16495, 2500 BL Den Haag, tel 0800 488 72 43). Voor klachten over de woonruimteverdeling kunt u terecht bij de Klachtencommissie Woonruimteverdeling van de gemeente. Het is verstandig Respectus een kopie of cc te sturen van uw brieven of e-mails, zodat wij de procedure kunnen volgen.

Geen postzegel
nodig

Huurdersvereniging Respectus
Antwoordnummer 10109
2260 WB Leidschendam.





Wethouder Marcel Houtzager: 'Samen zorgen voor kwalitatieve woningen en een leefbare woonomgeving voor iedereen.'

Wethouder Marcel Houtzager:

'Gewijzigde grondprijzen geen belemmering voor goed wonen'

'Huisvesting is een primaire levensbehoefte. Die moet je goed regelen in een gemeente', zegt wethouder Marcel Houtzager met ondermeer grondzaken in zijn portefeuille.

'Door eisen vanuit de Europese Unie mogen we als gemeente geen grondprijzen meer rekenen voor sociale woningbouw die niet marktconform zijn. Het blijft echter mogelijk om als gemeente financiële steun te bieden, indien dat nodig is of gewenst in het kader van stedelijke vernieuwing.'

'Kijk, een goed sociaal woningbezit is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de woningcorporaties, die dat overigens uitstekend regelen in Leidschendam-Voorburg en omgeving. De gemeente is verantwoordelijk voor de woonomgeving. Verder hebben wij de mogelijkheid om de bouw en exploitatie van sociale huurwoningen aan te merken als een dienst van algemeen economisch belang. Ik noem een voorbeeld: er komen sociale huurwoningen, maar de corporatie is niet in staat om de onrendabele top op te vangen. Dan kan de gemeente overwegen om een korting op de grondprijs te verlenen.' De onrendabele top is het deel

van een investering om woningen te bouwen, dat niet wordt terugverdiend door verhuur.

Stedelijke vernieuwing

Wethouder Houtzager: 'Daarnaast vinden wij stedelijke vernieuwing belangrijk. Vandaar ook dat de gemeente dergelijke projecten stimuleert. Denk aan de Van Barbansonstraat in Voorburg waar de gemeente een stevige stedelijke vernieuwingsbijdrage heeft geleverd. Ander voorbeeld is de Rozenlaan in Leidschendam, waar eengezinswoningen worden gebouwd in de sociale huursector. Daar levert de gemeente een bijdrage

in de stichtingskosten van de parkeergarage die onder de woningen komt.'

Mix van woningen

'Corporaties hebben ook mogelijkheden om financiering van sociale woningbouw mogelijk te maken. Denk aan een mix van goedkope en duurdere woningen in een project. De verkoop van duurdere woningen maakt het project dan mede mogelijk. Zo is dat bijvoorbeeld gegaan op de locatie Oude Gemeentewerf (Rietvink). En ook in het nieuwe Leidschendam Centrum bouwt WoonInvest een mix van woningen, zodat aan de Plaspoelen- en Landscheidingsstraat sociale woningbouwprojecten mogelijk zijn. Kortom, ondanks de veranderde eisen vanuit Europa slagen we er lokaal, samen met de corporaties, prima in om in goede huisvesting te voorzien voor alle burgers.'

Wintergroentips van uw klusmannen

De winter is weer in aantocht. Daarom hebben onze klusmannen Paul Derks en Henk Groenstegen enkele handige groentips voor uw tuin of balkon op een rijtje gezet.

■ Bladverliezende bomen of heesters kunt u het beste in een vorstvrije periode aanplanten. Vanaf begin maart kunt u dit met bladhoudende soorten doen. Deze hebben meer water uit de grond nodig.

■ Wintergroene planten die hier van origine niet voorkomen, bijvoorbeeld olijfboompjes, oleanders of eucalyptus, hebben snel last van het uitdroogeffect door de wind. Er zijn speciale hoezen te koop, zodat ze daar geen hinder meer van ondervinden.

■ U kunt in de winter uw tuin of balkon wat extra kleur geven door kerstroten of rode kornoelje in het zicht te plaatsen. Ook zijn wintervioelen te koop voor in potten in allerlei vrolijke kleuren.



■ Planten in potten op terras of balkon bevriezen sneller dan in de volle grond. U kunt ze in een houten kist plaatsen die bekleed is met noppenfolie of jute. Dan zijn ze goed beschermd.

■ Compost van goede kwaliteit bestaat uit eenderde deel groenafval, zoals gras, schillen en theezakjes. Tweederde deel is bruin materiaal, zoals bladeren, twijgjes en houtzaagsel.

■ Leg een laagje compost, stalmest of schors op borderbodems. Dit vormt een goede bescherming tegen onkruid en vorst.

■ Gras groeit door wanneer het 6 graden of warmer is. Maai uw gazon als er geen nachtvorst wordt voorspeld. Laat het iets langer dan normaal; dan krijgt mos minder kans. Mos groeit ook door als het kouder is dan 6 graden.



■ Vogels hebben het koud en zijn hongerig tijdens de winter. Plaats voor uw raam een vogelhuisje met wat pindanoten, vetbollen en elke dag vers water. Leuk om te zien en goed voor de vogels. Pas wel op dat katten er niet bij kunnen komen.

■ Tuingereedschap dat u in de winter niet gebruikt, moet u goed schoonmaken. En eventueel slijpen. Waar nodig, houten delen invetten met lijnolie en vorstvrij opbergen.

■ Sierpotten en houten kuipen waar water in staat moet u leeggooien en vorstvrij wegzetten. Ze kunnen anders stuk vriezen. Sluit de buitenkraan tijdig af.



Bewonerscommissies bijeen in Greenpark Hotel

ENERGIEBESPARING MAAKT TOEKOMST GROENER



Energiebesparing is met het opraken van fossiele brandstoffen en de opwarming van de aarde (door CO₂-uitstoot) steeds belangrijker. Corporaties spelen een pioniersrol in het verbeteren van woningen, zodat deze energiezuiniger zijn. 'Wonen en Energie' was dan ook het thema van de bijeenkomst die WoonInvest en Respectus op 12 november organiseerden voor bewonerscommissies in het Greenpark Hotel.

Gastspreker was Dyon Noy van Atriensis, een onafhankelijk adviesbureau voor woningcorporaties. Noy vertelde over het Convenant Energiebesparing Corporatie-sector. Een overeenkomst, waarin het ministerie van VROM, brancheorganisatie Aedes en de woningcorporaties afspreken om in 2018 twintig procent besparing op gas te hebben gerealiseerd. Noy: 'In de afspraken staat bijvoorbeeld dat als woningcorporaties woningen verbeteren, altijd het energielabel B behaald moet worden of dat de woningen twee energielabels vooruit gaan (energielabel G is het minst zuinig, A het zuinigst). Daarbij moet de gevraagde huurverhoging altijd lager zijn dan de opbrengsten uit energiebesparing (op complexniveau). Verder willen de partijen bij nieuwbouw toewerken naar energieneutrale woningen. De energie voor de woning wordt dan bijvoorbeeld gewonnen via zonnepanelen.'

Buurman of minister

Dyon Noy maakte de huurders bewuster van wat zij zelf konden doen om energiezuiniger te leven. Denk aan korter



douchen of de verwarming een graadje lager zetten. Ook uit onderzoek blijkt dat gedragsverandering het meeste rendement oplevert als het gaat om energiebesparing en de vermindering van CO₂-uitstoot. Deze maatregel wordt snel gevolgd door isolatie van de bestaande voorraad woningen door de corporatie. 'Verder blijkt dat huurders elkaar gemakkelijk positief kunnen beïnvloeden als het gaat om energiebesparing. Men luistert eerder naar de buurman dan naar de minister', grapte Noy. 'Bewonerscommissies kunnen verder de dialoog aangaan met de verhuurder: wat heeft de verhuurder voor plannen met hun complex om energie te besparen? Communiceer daarover en houd elkaar scherp.'



Gastspreker Dyon Noy van Atriensis.

Duurzaamheid

John van der Hulst, adjunct-directeur WoonInvest, vertelde meer over de maatregelen en doelen van WoonInvest op het gebied van duurzaamheid. 'We willen in 2018 dat 68 procent van onze woningen een groen label (A of B) heeft. We begonnen in 2008 met 50 procent en nu is dat 59 procent. Beide ruim boven het landelijk gemiddelde van 42 procent. Ons hele bezit heeft inmiddels energielabels en we streven bij ingrijpende woningverbetering naar twee labels vooruitgang. We denken de 20 procent besparing op gas in 2018 (t.o.v. 2008) niet helemaal te halen, omdat we in het verleden verschillende complexen al van HR-glas, spouw-, dak- en vloerisolatie hebben voorzien. Onze uitgangspositie was dus al beter dan bij veel andere corporaties. Daarbij is HR-glas vervangen door HR++ glas kapitaalvernietiging en kost glas maken ontzettend veel energie. Een glasfabriek verbruikt per 24 uur net zoveel energie als een middelgrote stad. We nemen bij andere complexen tijdens groot onderhoud wel maatregelen zoals dak-, vloer- en gevelisolatie. Maar houden ook pilots met alternatieve energiebronnen of plaatsen HR-ketels. We wegen daarbij altijd de investering en het energierendement af.' Na een korte pauze volgde een quiz, waaruit tot slot een leuk weetje tevoorschijn kwam: een vlucht naar Melbourne zorgt per persoon voor evenveel CO₂-uitstoot als van een gezin in een heel jaar. Toch maar wat minder ver op vakantie dan?

20 circuits
23 Nederlandse Spoorwegen
26 motorsportevenement in Assen
27 kostbaarheden
30 maand
32 spaanse groet
34 voornaamwoord
35 Indonesisch eiland
36 getokkelde citer
37 meervoud van visum
39 symbool voor tin
41 op dit moment
44 sterk smakend knolletje
46 hard hoofddeksel
48 muzieknoot
50 dreumes
52 lidwoord
54 vorm van "raken"
57 houten stok in balletstudio
59 European Currency Unit
60 decimeter
61 soort antilope
63 onderkomen
65 lidwoord
67 dna fragment
69 sufferd
70 huid
72 voornaamwoord
73 bijwoord
75 symbool voor platina
76 spil