

## Verslag Huurdersberaad van 2 november 2010

*Huurdersberaad:* Arie Baauw, Marcel van Beest, Bas den Breejen, Frits Docter, Peter Heil, Sjon Jupijn, Frits van der Kuil, Corrine Lenting, Ria de Ruiter, Rob Verhoeven, Theo Wammes  
*Volksbelang:* Ed de Groot, Vincent Beringen  
*Notulen:* Brigitte Verlaan

---

### 1. Opening en informatie over het Huurdersberaad

Arie Baauw heet de aanwezigen namens het Huurdersberaad en Volksbelang van harte welkom, waaronder drie leden van de raad van commissarissen en de voorzitter was hier een van. Deze vergadering is verdeeld in een formeel en een informeel deel. Het formele deel behelst de verantwoording over de periode 2009 – 2010 en het informele deel behandelt de lopende zaken

*Arie Baauw vervolgd met de ontstaansgeschiedenis van Het Huurdersberaad*

Het Huurdersberaad is in 2006 ontstaan, naar aanleiding van een nieuwe opzet binnen Volksbelang en de nieuwe overlegwet. Deze nieuwe opzet resulteerde in een samenwerkingsovereenkomst die uiteindelijk op 21 juni 2010 door Volksbelang en het Huurdersberaad is getekend.

Het Huurdersberaad houdt zich bezig met de belangenbehartiging van alle huurders van Volksbelang in de gemeente Vianen. Er wordt een aantal keer per jaar vergaderd zowel met als zonder Volksbelang.

Doelstelling is een zo breed mogelijke vertegenwoordiging uit alle wijken, liefst door middel van een afvaardiging uit een bewonerscommissie, maar als dat niet lukt met een vertegenwoordiger uit de wijk. Het huurdersberaad bestaat daarom uit een gelijkwaardige mix van wijkvertegenwoordigers en afgevaardigden uit bewonerscommissies. Op dit moment zijn dat:

#### ***Wijkzetels***

Frits Docter	De Hagen Laagbouw
Marcel van Beest	Centrum / Hogeland en tijdelijke bewonerscommissie
Sjon Jupijn	Amaliastein
Frits van der Kuil	Monnikenhof 2: Kampen
Corrine Lenting	Monnikenhof 3: Molens
Bas den Breejen	Kernen

#### ***Bewonerscommissies***

Arie Baauw	Marienhof
Peter Heil	Vijfheerenlanden
Ria de Ruiter	Vijfheerenlanden

#### ***Specifieke doelgroepen***

Theo Wammes	Senioren Laagbouw
Rob Verhoeven	Senioren Hoogbouw
Vacature	Jongerenzetel

Het Huurdersberaad is lid van de Woonbond, de overkoepelende organisatie die zich bezig houdt met de belangenbehartiging van alle huurders in Nederland. Zo verzorgen zij cursussen en trainingen, geven advies over bijvoorbeeld de nieuwe overlegwet en andere landelijke afspraken, maar ook advies en informatie bij problemen met de verhuurder.

### 2. Verantwoording over 2009 - 2010

*Peter Heil, penningmeester, neemt het woord over van Arie Baauw.* Hij legt m.n. verantwoording af over de zaken die het Huurdersberaad in het afgelopen jaar heeft gedaan.

Hij verklaart de volledige naam van het Huurdersberaad: Stichting Huurdersberaad Bouwvereniging Volksbelang Vianen. Afgekort tot S.H.B.V.V. In december 2009 is de akte van oprichting getekend. Het Huurdersberaad vergadert ongeveer 7x per jaar, waarvan 3x zonder Volksbelang en 3x samen met Volksbelang. De 7<sup>e</sup> vergadering is een gezamenlijke vergadering met alle bewonerscommissies.

#### ***Vaststelling beleid***

Er is dit jaar dus de Samenwerkingsovereenkomst Volksbelang en Huurdersberaad gerealiseerd. Standaard uitrustingsniveau is gereed, hierin staat welke voorzieningen er standaard aanwezig moeten zijn in een sociale huurwoning. Veranderingen worden zoveel mogelijk bij mutatie aangebracht, grote veranderingen worden meestal meegenomen bij groot onderhoud.

#### ***Cursussen:***

Om kennis te vergaren, nodig om haar werk goed te kunnen doen, heeft het Huurdersberaad het afgelopen jaar een flink aantal cursussen en trainingen gevolgd. Deze variëren van het goed onder de knie krijgen van de rechten en plichten tot wat kan en mag bij zelf aangebrachte voorzieningen. Ook in 2011 staan de nodige trainingen in de planning.

#### ***Website***

De S.H.B.V.V. heeft ook een eigen website waar u veel informatie kunt vinden over het werk van het Huurdersberaad en de Bewonerscommissies. Het adres is [www.huurdersberaadvianen.nl](http://www.huurdersberaadvianen.nl). Uw vragen en opmerkingen zijn welkom. U krijgt altijd een ontvangstbevestiging en wij proberen u zo spoedig mogelijk van een passend antwoord te voorzien. Indien u zelf ideeën heeft voor de website, kunt u dit melden via, het eveneens op de site aangegeven redactie emailadres.

#### ***Financiën***

Het Huurdersberaad wordt financieel ondersteund door Volksbelang. Dit heeft geen invloed op de kosten voor huurders. Ondanks die steun opereert het Huurdersberaad onafhankelijk. Ook dit is vastgelegd in de eerder genoemde samenwerkingsovereenkomst en in het oprichtingsstatuut.

### **3. Doelstellingen 2011**

*Ria de Rooter, secretaris, neemt het stokje van Peter Heil over en vertelt over:*

#### ***Reguliere huur- en verhuurzaken***

Voor de jaarlijkse huurverhoging is vooral het ministerie van Volkshuisvesting verantwoordelijk. Volksbelang kan daar in beperkte mate van afwijken. Het Huurdersberaad heeft hier slechts een ondergeschikte rol. Zij mag wel een mening of advies geven over de gang van zaken, maar Volksbelang hoeft hier geen rekening mee te houden.

#### ***Jongerenzetel:***

Het Huurdersberaad heeft een jongerenzetel ingesteld, maar tot op heden is deze niet ingevuld. Dat zouden we graag anders zien. Temeer daar in de aanloop naar de laatste gemeenteraadsverkiezingen er een groep geïnteresseerde jongeren opstond. Zij gaven op niet mis te verstane wijze aan dat er op het gebied van wonen veel te wensen is voor jongeren in Vianen. Er zijn niet genoeg woningen voor jongeren in Vianen. Daarop inhakend wil het Huurdersberaad ook deze groep de mogelijkheid van meer zeggenschap geven. Daarom een dringende oproep aan de jongeren zich aan te melden voor het invullen van deze zetel.

### ***Zelf Aangebrachte Veranderingen***

In 2009 is er een inventarisatie gedaan door Volksbelang van zelf aangebrachte veranderingen en wensen daartoe. Het Huurdersberaad heeft de uitkomsten hiervan met belangstelling gelezen en is van plan hiervan in 2011 een speerpunt te maken.

### ***Projecten***

Binnen het Huurdersberaad worden ook lopende projecten besproken. Omdat niet iedereen van alles op de hoogte is, is het prettig te weten dat er cursussen voor bijvoorbeeld onderhoud via de Woonbond gevolgd kunnen worden. Volksbelang stimuleert ons deze cursussen te volgen, zodat we onze taak nog beter kunnen uitvoeren.

In december organiseert de woonbond cursussen waar iedereen aan mee kan doen:

- Burenoverlast
- Huurbeleid
- Advisering en onderhoud

Voor meer informatie over deze en andere onderwerpen kunt u terecht op onze website.

## **4. Presentatie Volksbelang**

*Ed de Groot, directeur/bestuurder Volksbelang neemt het woord voor dit deel van de bijeenkomst.*

Voor Volksbelang is het Huurdersberaad een belangrijke gesprekspartner. Het zijn erg betrokken mensen waar mee regelmatig pittige discussies en zinvolle discussies worden gevoerd. Waarbij wederzijds wordt geluisterd naar de argumenten. Ook al zijn we het niet altijd eens, dit levert wel overleg in goede harmonie op en dat wordt door Volksbelang zeer gewaardeerd.

### ***Volksbelang in Bedrijf***

*Vincent Beringen, stafmedewerker woondiensten neemt dit onderdeel voor zijn rekening*

Hij vertelt dat Volksbelang een relatief groot eigen vermogen heeft. Dit moet ten gunste van woningzoekenden worden ingezet, dat is zo bepaald door de regering. Een van de wensen van Volksbelang hierbij is het helpen van woningzoekenden aan een passende woning in de eerste plaats binnen maar daarnaast ook buiten Vianen.

Er zijn door Volksbelang investeringsmogelijkheden ter grootte van 70 miljoen euro gecreëerd in Houten, Leerdam en Nieuwegein. Daar zullen op korte termijn 400 woningen worden gerealiseerd. Deze woningen zullen op termijn worden verkocht waarna de opbrengt weer door Volksbelang kan worden gebruikt voor verdere investeringen.

### ***Financiële resultaten***

Er is op dit moment een negatief saldo ter grootte van 9 miljoen euro, naar verwachting zal er tot 2014 een negatief saldo blijven. Het is een weloverwogen keuze voor Volksbelang om te investeren in woningbouw en daarmee het huidige verlies in te calculeren.

### ***Huren en verhuren***

Op dit moment beheert Volksbelang zo'n 2500 woningen en daar komen op korte termijn nog 400 woningen bij.

In 2009 zijn er zo'n 140 wijzigingen in het huurdersbestand opgetreden, terwijl dit normaal om zo'n 180 gevallen gaat. Vermoedelijk ligt de economische recessie hieraan ten grondslag en ook het uitblijven van woningbouw zal een oorzaak zijn. In de tweede helft van dit jaar heeft de situatie zich weer enigszins gestabiliseerd, we verwachten aan het eind van het jaar zo'n 170 mutaties te hebben verwerkt.

Vianen kent 4100 woningzoekenden, de wachttijd is hoog. Voor een eengezinswoning zal een woningzoekende tussen 5 tot 10 jaar ingeschreven moeten staan. Er is weinig aanbod en veel vraag, per vrijkomende woning ontvangt Volksbelang gemiddeld zo'n 100 reacties.

Volksbelang vindt het belangrijk om samen te werken met de gemeente en met diverse gemeentelijke instanties en hulporganisaties, dit om bijvoorbeeld huurachterstanden tegen te gaan en te voorkomen dat huurachterstand te ver oploopt.

### ***Energiebesparende maatregelen***

Er is 4 miljoen euro gereserveerd voor energiebesparende maatregelen in de woningen, dit geldt niet alleen voor het groot onderhoud in de Vijfheerenlanden maar ook bij bestaande woningen zoals in de laagbouw van De Hagen en de kernen.

Een van de zaken die we aan willen pakken is het goed isoleren van woningen en we proberen ook huurders daarin te stimuleren. Zo ontvangen huurders een energiebespaarbox bij het betreden van een nieuwe woning.

### ***LEEFfonds Volksbelang***

Er is door Volksbelang een fonds in het leven geroepen dat is bedoeld voor het verhogen van de leefbaarheid in de buurt. Betrokken huurders kunnen een beroep op dit fonds doen door een idee aan te dragen en dienen daarna zelf zorg te dragen voor de uitvoering van hun plan.

### ***Wonen en zorg:***

Om de zorg dichterbij mensen te krijgen werkt Volksbelang samen met Rivas, de gemeente en diverse zorgcentra, zo is er een particuliere wijkwinkel in De Hagen.

### ***Starters***

Eind 2008 werd de roep om woningen voor jongeren in Vianen duidelijk, daarom is Volksbelang druk bezig geweest om ook jongerenwoningen op de kaart te zetten binnen de gemeente. Het ziet er nu naar uit dat er bijna 100 jongerenwoningen op korte termijn gerealiseerd zullen worden. Daar staat tegenover dat er zo'n 1300 jongeren een woning zoeken binnen de gemeente.

### ***Actuele situatie:***

#### ***Algemene ontwikkelingen***

Het is bekend dat de huidige regering duidelijk bezig is om bezuinigingen door te voeren.

Zo zal er gekort gaan worden op de huurtoeslag, de huurprijzen voor bewoners in de randstad met een hoger inkomen mogen stijgen en gemeenten zullen met minder financiële middelen meer taken moeten gaan uitvoeren.

#### ***€ 33.000,00 grens***

Vanuit Europa is opgelegd dat mensen met een inkomen boven € 33.000,00 per jaar niet langer gebruik mogelijk maken van goedkopere huurwoningen, er is bepaald dat dit een vorm van oneigenlijke staatssteun is.

Op 28 oktober jongstleden is op basis hiervan door de minister van Binnenlandse Zaken (waar huisvesting nu onder valt) besloten dat mensen die meer dan € 33.000,00 per jaar verdienen niet langer mogen reageren op sociale huurwoningen, zij moeten naar duurdere huurwoningen uitwijken. Deze regeling zal per 1 januari 2011 van kracht zijn. Uiteraard betekent dit een behoorlijke omslag en veel werk voor Volksbelang. Het heeft gevolgen voor woningzoekenden en andere woningcorporaties. Op dit moment is 80% van de woningen in het bezit van bewoners met een inkomen dat lager ligt dan de gestelde € 33.000,00

#### ***Van Vereniging naar Stichting***

*Ed de Groot neemt opnieuw het woord.*

Volksbelang is 98 jaar lang een vereniging geweest. In 2006 is gekozen voor een andere inrichting. Binnen een vereniging is de ledenraad het hoogste orgaan. De oprichting van een stichting ter vervanging van de vereniging is uitgebreid met de ledenraad bediscussieerd. Uiteindelijk is besloten tot de oprichting van een stichting omdat de wens om vanuit een breder maatschappelijk veld te kunnen opereren van doorslaggevend belang was.

Sinds 2007 is er ook een Raad van Commissarissen, zij zijn een intern toezichthoudend orgaan. De heer Metten, de heer v.d. Bruggen en mevrouw v.d. Sluis, leden van de Raad van Commissarissen zijn vanavond aanwezig.

Zowel de ledenraad en de raad van Commissarissen hebben ingestemd met de oprichting van een stichting, de stukken liggen nu ter ondertekening bij de verantwoordelijke minister en hopelijk kan dit nog voor het eind van het jaar worden afgerond.

Het Huurdersberaad dat is voortgekomen uit de ledenraad staat borg voor een goede verankering van de positie van huurders.

### ***Maatschappelijk Platform Vianen***

Het MPV is een hulpmiddel voor Volksbelang omdat het input levert van buitenaf over wat er speelt in Vianen. Het MPV heeft een adviserende rol maar ook het ultieme recht bij besluitvorming (over zaken zoals een fusie). En belangrijke besluiten zijn voorbehouden aan het MPV ter advisering.

### ***Projecten update:***

Binnen Vianen wil Volksbelang zo'n 300 woningen bouwen, verdeeld over een fors aantal projecten en segmenten

Omdat hiervoor bestemmingsplannen moeten worden aangepast en vergunningen moeten worden aangevraagd kost dit enige tijd. De verdeling van de gepland woningen is als volgt:

#### *Meer dan 100 jongeren/starterswoningen*

70 seniorenwoningen

93 sociale huurwoningen

8 huurwoningen in het duurdere segment

13 koopwoningen voor senioren

21 koopwoningen in het middensegment

enkel koopwoningen in het duurderde segment

#### *Vijfheerenlanden*

In de Vijfheerenlanden is Volksbelang druk bezig met groot onderhoud. In 2011 wordt er begonnen met gebouw 8.

Het groot onderhoud is in 2 fases opgedeeld: in fase 1 vallen de gebouwen 6 tot en met 10 inclusief de Haviklaan. In fase 2 vallen de gebouwen 1 tot en met 5 inclusief de Brede School

#### *Brede School De Hagen*

Op het terrein van de Brede School zijn zo'n 36 appartementen gepland evenals een school, kinderopvang, gymzaal, en wijkwinkel. Het project is eigendom van Volksbelang en er is gekozen voor een brede school omdat dit verzorging voor de hele wijk betekent.

#### *Zijderveld*

In Zijderveld zijn 31 woningen gepland van diverse samenstelling. Het huidige dorps huis is zwaar verouderd, en er zijn gevorderde plannen om dit aan te pakken en te verbeteren.

#### *De Bleek Vianen en Plataan van Helsdingen*

Dit zijn woningen die gepland zijn in de Monnikenhof.

#### *Sluiseiland*

Volksbelang heeft de gemeente plannen aangeboden, waarbij veel laagbouw is gepland meer dan in eerste instantie door de gemeente was gevraagd. Op dit moment zitten we in de afrondende fase van de aangeboden plannen

*Investerings buiten Vianen*

Mensen die nu in Vianen wonen en op zoek zijn naar een andere woning kunnen ook reageren op woningen in Houten en Leerdam

**5. Rondvraag**

*Jan Barneveld vraagt:* Voor de € 33.000,00 regels heeft de heer De Groot aangegeven dat dit een door de Europese Unie opgelegde regeling is, maar binnen Europa zijn er enorme verschillen in inkomens. Waarom is die grens op 33.000,00 gezet?

Ed de Groot antwoordt: Tot 1994 heeft het rijk geparticipeerd in het Waarborgfonds Woningbouw, dit betekende voor de woningbouwverenigingen en woningcorporaties dat men aanspraak kon maken op de borgstelling van het waarborgfonds, dit betekende een goedkope financiering. Binnen Europa is bepaald dat dit een vorm van oneigenlijke staatssteun is. Alle werkzaamheden op dit vlak tot een waarde van € 33.000,00 vallen niet onder staatssteun (€ 33.000,00 is de oude ziekenfondsgrens.) De minister van volkshuisvesting heeft hierover een deal gesloten met de Europese Unie. Per land gelden andere bedragen maar de zgn. oude ziekenfondsgrens wordt in Nederland als grens aangehouden. De minister van binnenlandse zaken (waar volkshuisvesting nu onder valt) heeft bepaald dat deze regeling vanaf 1 januari in zal gaan. Er staan zware sancties op afwijking van deze regeling. Maximaal 10% van de huurders binnen de sociale huurwoningen mag een inkomen van meer dan € 33.000,00 hebben. Nu bedraagt dit 15 - 20%. Gaan we hiermee door dan zullen integraal de aanspraken op het waarborgfonds voor Volksbelang worden ingetrokken, dit betekent dat financiering duurder wordt ook voor de uiteindelijke huurders. Dankzij deze aanpassing zullen ongeveer 6550.000 huishoudens binnen heel Nederland worden getroffen.

*Mevrouw Witkamp vraagt:* Er is een probleem met parkeren in de garages bij de Donjon tijdens werkzaamheden. Vanwege de werkzaamheden is er een waarschuwing uitgegaan om niet te parkeren in specifieke parkeerplaatsen, er is echter niet gewaarschuwd voor het parkeren in de garages. Dit betekent dat mensen die een garage huren hier nu geen gebruik van kunnen maken. Mevrouw Witkamp wil graag van Volksbelang een oplossing voor het ontstane probleem aangeboden krijgen. De heer Barneveld vraagt aansluitend of dit dan voor alle huurders van garages aangeboden kan worden. Els Janssen die binnen Volksbelang verantwoordelijk is voor deze zaken zal op korte termijn contact opnemen en een mogelijke oplossing aanbieden aan alle gedupeerden.

***Een jaarlijkse bijeenkomst of niet:***

Voorzitter van het Huurdersberaad Arie Baauw wil graag van de aanwezigen weten of zij de gekozen vergadervorm in de toekomst willen herhalen. De reactie uit de zaal is positief. Deze reactie wordt meegenomen bij de evaluatie van deze bijeenkomst.

***Donateur worden van het Huurdersberaad:***

Volksbelang had als Vereeniging leden. Deze betaalden een bedrag van € 4,50 per jaar. Omdat Volksbelang een stichting wordt vervalt die mogelijkheid. Wel bestaat er vanaf nu de mogelijkheid om in plaats daarvan donateur te worden van het Huurdersberaad. Dit kan voor een bedrag van € 12,00 per jaar. De donateurs ontvangen dan jaarlijks het jaarverslag en een persoonlijke uitnodiging voor deze bijeenkomsten. Uw donatie geeft het Huurdersberaad meer armslag voor haar activiteiten.

## 6. Afsluiting

De voorzitter van het Huurdersberaad Arie Baauw bedankt de aanwezigen hartelijk voor hun aanwezigheid en inbreng in deze bijeenkomst en sluit vervolgens de vergadering. De aanwezigen worden uitgenodigd om nog even na te praten, nader kennis te maken met de leden van het Huurdersberaad onder het genot van een hapje en een drankje.

***Volgende vergadering ergens in het najaar van 2011:***

Ook volgend jaar vindt er weer een gezamenlijke bijeenkomst plaats van het Huurdersberaad en Volksbelang. Wanneer deze plaats vindt en hoe deze vorm gaat krijgen is op dit moment nog niet duidelijk. De informatie hierover vindt u t.z.t. tijdig in Het Kontakt en op onze website.

ΩΩΩ